QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF JOSEPH R. MICALLEF
ONOR. IMĦALLEF ROBERT G. MANGION

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 27 ta' Jannar, 2021.

Numru 2

Rikors numru 869/11/1 AE

Marco Tanti u martu Irina Tanti

v.

Joseph Portelli personalment u kif ukoll Small Properties Limited (C–29977)

Il-Qorti:

1. Dan huwa appell imressaq mill-kumpanija intimata Small Properties Limited (minn issa 'l hemm imsejħa "l-appellanti") minn sentenza *in parte* mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-22 ta' Jannar, 2014, fil-kawża fl-ismijiet premessi (minn issa 'l hemm imsejħa "s-sentenza *in parte*") u mis-sentenza definittiva mogħtija mill-istess Qorti

fid-29 ta' April, 2015 (minn issa 'l hemm imsejħa "it-tieni sentenza") li bihom, fis-sentenza *in parte* (i) ħelset mill-ħarsien tal-ġudizzju lill-intimat Joseph Portelli personalment; u (ii) ċaħdet it-talbiet rikonvenzjonali magħmulin mill-appellanti; filwaqt li, fit-tieni sentenza, (iii) sabet li l-appellanti kienet naqset fl-obbligu tagħha lejn l-appellati miżżewġin Tanti għall-garanzija tal-pussess paċifiku billi fil-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ tas-16 ta' April, 2010, biegħet ukoll medda art li ma kinitx tagħha; (iv) illikwidat fis-somma ta' tlieta u disgħin elf erba' mija u erbgħa u tletin euro u tmienja u sittin ċenteżmi (€ 93,434.68) l-kumpens dovut lill-atturi appellati mill-appellanti għall-finijiet tal-Artikolu 1421 tal-Kodiċi Ċivili, flimkien mal-imgħax fuq l-imsemmija somma b'seħħ minn dakinhar tat-tieni sentenza; u (v) ordnat li l-appellanti tħallas l-ispejjeż kollha tal-kawża;

2. L-azzjoni mibdija mill-atturi appellati kienet waħda għar-rifużjoni tan-nefqa li huma, bħala xerrejja ta' art mingħand l-appellanti, ħallsu lit-terz biex jevitaw evizzjoni minn biċċa minn dik l-art minn min kien sidha. Huma qalu li l-appellanti u l-appellat l-ieħor Joseph Portelli kienu jafu li, meta nbiegħ il-fond imsejjaħ "*Villa Valentina*" (qabel kienet iġġib l-isem ta' "*Il-Masġar*") u xi art madwarha tal-kejl ta' għaxart elef seba' mija u ħamsa u sebgħin metri kwadri (10,775m^2) fi Triq Dellimara, fil-limiti ta' Marsaxlokk, dik l-art ma kinitx kollha tal-istess appellanti bejjiegħa. Huma, għalhekk, mexxew bl-azzjoni tagħhom fuq is-saħħa tal-garanzija tal-pussess paċifiku li tathom l-appellanti fuq il-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ.

Talbu li l-ewwel Qorti ssib li l-appellanti naqset mill-obbligu tagħha li tiggarantilhom il-pussess paċifiku ta' dak li xtraw mingħandha f'dik il-parti tal-art li ħaddieħor qiegħed jgħid li hija tiegħu; tillikwida d-danni mġarrba minnhom minħabba f'dan; tillikwida s-somma li l-appellanti jmissha tħallashom biex jagħmlu tajjeb għan-nefqa li se jkollhom jidħlu għaliha minħabba dak in-nuqqas; u tikkundanna lill-appellanti u lill-appellat Joe Portelli li, flimkien u solidalment bejniethom, iħallsuhom is-somma hekk likwidata;

3. Għal dik l-azzjoni, l-appellat Joseph Portelli laqa' billi qal li huwa ma kienx il-kontradittur leġittimu tal-pretensjonijiet attriċi u messu jinħeles milli jibqa' fil-kawża, billi hu ma kien biegħ xejn lill-atturi. L-appellanti laqgħet billi qalet li hija qatt ma tat il-kunsens tagħha għall-bejgħ ta' dik il-parti mill-art mertu tal-kawża, liema tismija dwarha fuq il-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ kienet saret bi żball. Minħabba f'hekk, żiedet tgħid li hija ma taħti għall-ebda danni jew ħlas ta' kumpens lill-atturi taħt il-garanzija li hija tathom dwar il-pussess paċifiku tal-ġid li xtraw mingħandha. Qalet ukoll li kienet għarrfet lill-attur xerrej sa mill-bidunett li l-biċċa art mertu tal-kawża ma kinitx u lanqas setgħet tagħmel mill-bejgħ, u li n-nutar li tqabbad biex jippubblika l-kuntratt kien għamel il-verifiki tat-titolu tagħha. Għalhekk, l-appellanti ċaħdet li hija mxiet mall-appellati b'xi mod b'qerq jew bi frodi bi ħsara għalihom;

4. L-istess imħarrkin ressqu wkoll azzjoni rikonvenzjonali li fiha talbu li l-ewwel Qorti ssib li l-bejgħ lill-atturi appellati ma kienx jgħodd fih il-qatgħa ta' art li hija l-mertu tal-azzjoni prinċipali tagħhom; li ssib ma tgħoddx il-pjanta mehmuża mal-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ, safejn tindika dik il-qatgħa art kienet parti mill-ġid mibjugħ lill-atturi rikonvenuti; li tordna l-pubblikazzjoni ta' att nutarili korrettorju bi bdil tal-imsemmija pjanta b'oħra li turi d-delimitazzjoni t-tajba tal-ġid tassew mibjugħ; u li taħtar nutar pubbliku biex jippubblika l-imsemmi kuntratt korrettorju u kif ukoll kuraturi biex jidhru għall-eventwali kontumaċi;

5. Formalment, l-appellati ma ressqux Tweġiba għall-Kontro-Talba, imma waqt smigħ li sar quddiem l-ewwel Qorti f'Novembru tal-2011[1], id-difensur tal-atturi rikonvenuti iddikjara li " t-talbiet (rikonvenzjonali) huma direttament konnessi mat-talbiet fir-rikors ġuramentat";

6. Fis-sentenza *in parte* l-ewwel Qorti tat deċiżjoni dwar l-ewwel talba attriċi u dwar it-talbiet rikonvenzjonali billi għamlet dawn il-kunsiderazzjonijiet:

> *"Din il-kawza titratta bejgh tal-fond Villa Valentina (qabel Villa Masgjar), Triq Dellimara, limiti ta' Marsaxlokk li sar b'kuntratt tas-16 ta' April 2010 pubblikat min-nutar Dr Antoine Agius. L-atturi kienu x-xerrejja filwaqt li l-bejjiegh kienet il-kumpanija konvenuta. Mal-kuntratt hemm pjanta li turi l-art oggett tal-bejgh. Fil-kuntratt jinghad li:-*
>
> > *"Il-bejjiegha tiggarantixxi a favur tax-xerrejja li jaccettaw il-pacifiku pussess skond il-ligi tal-beni in vendita b'ipoteka generali, prezenti u futuri tal-bejjiegha.".*

[1] Paġ. 78 tal-proċess

"L-azzjoni hi bazata fuq il-garanzija tal-pacifiku pussess, li biha l-bejjiegh jaghmel tajjeb lix-xerrej ghall-evizzjoni li ttellfu l-haga mibjugha, kollha jew bicca minnha, u servitujiet u piziijiet li terzi jippretendu fuq il-haga.

"Jirrizulta li:-

"i. parti mill-art murija fil-pjanta annessa mal-kuntratt ta' bejgh ma kenitx proprjeta' ta' Small Properties Limited.

"ii. Small Properties Limited xtrat l-art b'kuntratt pubblikat fis-17 ta' Settembru 2007 min-nutar Dr Pierre Cassar. F'dak l-att il-kejl li jissemma huwa identiku ghal dak dikjarat fl-att tas-16 ta' April 2010, cjoe' 10,775 metri kwadri. L-istess huma l-irjihat.

"iii. Il-bejgh li sar fl-2007 ma kienx jinkludi dik il-parti mill-art li fuq l-pjanta annessa mal-tas-17 ta' Settembru 2007 qeghda tigi mmarkata mill-qorti b'linji roza (fol. 29).

*"**Legittimu kontradittur**.*

"Jibda biex jinghad li l-konvenut Joseph Portelli m'huwiex legittimu kontradittur in kwantu ma kienx parti ghan-negozju. Ghalhekk ghal finijiet tal-garanzija tal-pacifiku pussess ma jistax jinzamm responsabbli.

"Madankollu l-atturi jallegaw li l-konvenut kien qarraq bihom ghaliex kien jaf li l-art ma kenitx kollha tal-kumpanija konvenuta, u minkejja dan ttrasferilhom l-art kollha nkluz dik il-porzjon proprjeta tal-werrieta tal-perit Falzon. Il-qorti hi tal-fehma li ma tressqux provi li juru li Joseph Portelli agixxa b'xi qerq. Pjuttost huwa agixxa b'nuqqas ta' attenzjoni. Il-qorti tosserva li:-

- *Small Properties Limited xtrat il-proprjeta ghall-prezz ta' Ewro524,109.01.*

- *L-atturi xtraw il-proprjeta ghall-prezz ta' Ewro512,462.14;*

"Dan ifisser li Small Properties Limited tilfet minn dan in-negozju u mhux iggwadanjat. Mill-provi rrizulta li Tanti kien iddecieda li jixtri l-proprjeta' sa minn qabel xtrat il-proprjeta' Small Properties Limited fis-17 ta' Settembru 2007. Tant kien determinat li jixtriha li qabad u dahal jokkupaha f'Gunju 2007 meta Joseph Portelli kien qieghed Ruma. Il-qorti ma tarax li Joseph Portelli seta' kellu xi skop biex iqarraq b'Tanti.

"F'kull kaz it-talbiet tal-atturi, ukoll fil-konfront ta' Joseph Portelli, huma limitati ghall-provvediment relatati mal-garanzija tal-pacifiku. Fil-fatt l-ewwel talba, li maghha huma marbuta l-kumplament tat-talbiet, qeghda titlob dikjarazzjoni li l-konvenuti jew minnhom "naqqsu fl-obbligu

taghhom li jiggarantixxu l-pacifiku pussess favur ir-rikorrenti….", ilment li zgur ma jistax jigi ndirizzat fil-konfront ta' Joseph Portelli li ma ta l-ebda garanzija tal-pacifiku pussess.

*"**Meritu**.*

"L-atturi jsostnu li l-bejgh kien jinkludi art li ma kenitx proprjeta' tal-kumpanija konvenuta. Min-naha taghha l-konvenuta qalet li:-

"i. Ma tatx il-kunsens taghha sabiex tinbiegh dik il-parti tal-art li hi meritu tal-kawza. Dak li jidher fil-pjanta annessa hu biss minhabba zball. Ghalhekk it-tezi tal-konvenuta hi li l-ftehim bejn il-partijiet kien il-bejgh tal-proprjeta' eskluz il-porzjon art oggett tal-kawza.

"ii. Mill-bidunett Small Properties Limited infurmat lill-atturi li l-bejgh ma kienx jinkludi dik il-parti mill-art li hi meritu ta' din il-kawza.

*"**B'riferenza ghall-ewwel punt** il-qorti ma taqbilx li t-titolu tal-atturi ma jinkludix l-art li dwarha hemm il-kwistjoni, u dan mehud in konsiderazzjoni li:*

*"i. Il-pjanta hi parti integrali tal-kuntratt. Fiha gie identifikat l-oggett tal-kuntratt. Sahansitra, fis-sentenza **Mary Bezzina et vs Salvina Vella et** tas-27 ta' Novembru 1972, il-Qorti tal-Appell osservat: "meta trattatandosi ta' bejgh jew trasferiment ta' art, l-art hi murija fi pjanta li turi l-konfigurazzjoni taghha u tindika l-kejl, il-kwistjoni ma tistax tigi rizoluta hlief fuq il-bazi tal-kuntratt kif avvalorat b'dik il-pjanta anki jekk din ma tikkorrispondix ezattament ghall-intenzjoni originali tal-partijiet jew ghal xi ftehim verbali li talvolta seta' sar bejniethom jew anki tkun giet konsenjata lill-akkwirent art izjed."[2].*

"ii. L-oggett in vendita hu deskritt bhala: "Villa Masgjar f'Delimara Road limiti ta' Marsaxlokk hi bla numru flimkien il-villa ma' art raba tal-kejl ta' cirka ghaxart elef sebgha mija u hamsa u sebghajn metri kwadra (10,775mk) u jmissu flimkien u ma' xulxin peress li huma kontigwi mill-lvant ma' beni ta' Carmel Falzon, mill-punent ma' beni tal-Gvern ta' Malta u nofsinhar ma' beni ta' Carmel Fenech jew irjieh verjuri.". Din id-deskrizzjoni ma twassalx lill-qorti sabiex tikkonkludi li l-porzjon art in kontestazzjoni ma kenitx ukoll oggett tal-bejgh. F'dan ir-rigward:-

"1. xehed il-perit Simon Saliba li kkonferma li minn fuq pjanta tar-Registru tal-Artijiet hareg kejl ta' 10,775 metri kwadri. Hu evidenti li l-pjanta li rrefera ghaliha mhi xejn ghajr il-pjanta annessa mal-att ta'

[2] F'din is-sentenza saret riferenza ghal sentenza ohra tal-Qorti tal-Appell fil-kawza **G. DeRaffaele vs Carmelo Calleja** (116/48) deciza fil-5 ta' Ottubru 1962 fejn il-qorti osservat: *"Certament li hemm kazijiet meta ftehim verbali jista' jigi kunsidrat in aggunta mal-kuntratt miktub meta jehtieg jigu kjariti xi ambigwitajiet jew oskurita' jew meta l-ftehim l-ftehim verbali jirrigwarda xi patti kollaterali dwar kif kellu jkun esegwit il-kuntratt miktub. Izda fil-kaz prezenti …. Is-suppost ftehim biex jista' jitqies li jsehh jehtieg jinjora ghal kollox il-parti rilevanti tal-kuntratt miktub u johloq dimensjonijiet u pjanta gdida li m'humiex dak miftehma espressament bejn il-partijiet."*.

bejgh (fol. 65). Tant hu hekk li hi ffirmata mill-istess perit. Minn dan id-dokument hu evidenti li l-kejl jinkludi wkoll l-art meritu tal-kawza, li qatt ma kienet proprjeta' ta' Small Properties Limited. Ma tressqet l-ebda prova li tikkontradici l-kejl tal-perit Saliba. B'hekk dak li qal ix-xhud dwar il-kejl tal-art, li tinkludi l-parti li qatt ma kienet proprjeta ta' Small Properties Limited, hi prova li ma gietx kontradetta. Fil-kuntratt ta' akkwist ta' Small Properties Limited, pubblikat min-nutar Pierre Cassar, il-kejl gie wkoll dikjarat bhala 10,775 metri kwadri. Hu evidenti li l-kejl dikjarat f'dak il-kuntratt hu zbaljat. Portelli spjega li huwa qatt ma nkariga perit biex ikejjel l-art, u li n-nutar Cassar kien ibbaza ruhu fuq il-kejl li kien jissemma fil-kuntratt ta' Baldacchino (l-awtur ta' Small Properties Limited). Fil-kuntratt ta' akkwist ta' Small Properties Limited jinghad li Baldacchino (il-venditur) kien xtara l-proprjeta' minghand Westminster Estates Limited b'kuntratt tan-nutar Paul Pullicino tal-24 ta' Awissu 1976. Hadd mill-partijiet ma pprezenta kopja ta' dan l-att u ghalhekk ma rrizultax minn fejn in-nutar Cassar gab it-taghrif dwar il-kejl tal-art.

"2. Hu minnu li:-

*"(a) ghal dak li jikkoncerna l-konfini, fil-kuntratt jinghad li mil-lvant il-proprjeta tmiss ma' proprjeta tal-perit Carmel Falzon. Falzon, illum mejjet, kien proprjetarju tal-porzjon art meritu ta' din il-kawza u m'hemmx prova li ghandu xi proprjeta ohra. Fil-fatt kien ipprezenta kawza (**Perit Carmel Falzon vs Alfred Baldacchino** – 386/88) fejn spjega li b'kuntratt tas-7 ta' Marzu 1961 kien xtara porzjon art murija bl-ittri A,B,C u D fil-pjanta Dok. X (fol. 42). Din hi proprju l-art in kwistjoni. B'sentenza tad-9 ta' Gunju 1988 il-qorti kienet laqghet it-talbiet tieghu u tat lill-konvenut terminu ta' xahar sabiex "[….] inehhi l-hajt li nbena madwar l-art tal-attur u jhalli l-istess art gia inkluza minnu, gewwa l-hajt, fl-istat li kienet qabel ma inbena l-istess hajt – u dan ghas-spejjez tieghu", haga li hu evidenti li ma ghamilx.*

"(b) Fil-konvenju li sar fl-14 ta' April 2009 bejn il-partijiet (fol. 73) inghatat l-istess deskrizzjoni b'dan li nghad ukoll li l-proprjeta tidher fil-pjanta "[….] annessa ma' att tan-nutar Pierre Cassar tas-17 ta' Settembru 2007) u bil-pussess vakanti.". Il-prezz dikjarat fil-konvenju hu l-istess prezz li jissemma fil-kuntratt ta' bejgh.

"Madankollu l-kejl dikjarat fl-att ta' bejgh jirrifletti proprju l-art murija fil-pjanta annessa mal-kuntratt u dak li kien hemm fil-post. Il-bejgh kien ta' haga determinata, cjoe' Villa Valentina gja Villa Masgjar, imdawwra minn hajt divizorju gholi tal-kantun. Ghalhekk dakinhar tal-bejgh Villa Valentina kienet tinkludi, kif wara kollox ghadha sal-lum, l-art tal-perit Falzon. Art li jidher li Portelli stess kien qieghed jaghmel uzu minnha fi zmien li Tanti hadu l-pussess taghha[3]. Fl-ebda parti tal-kuntratt ma jinghad li fil-bejgh ma kienx hemm inkluz l-art proprjeta tal-perit Falzon. Anzi fil-kuntratt fil-parti fejn hemm id-deskrizzjoni tal-oggett tal-bejgh

[3] F'dan ir-rigward ara deposizzjoni ta' Alan Barbara u Mario Barbara (seduta tal-4 ta' Marzu 2013).

jinghad: "Kif tidher mill-pjanta u site plan hawn uniti markati Dokument A……." (fol. 62). Fic-cirkostanzi ma jistax jinghad li hemm diskrepanza bejn id-deskrizzjoni tal-proprjeta' li nbieghet u kif tidher fil-pjanta annessa mal-kuntratt. Ghaldaqstant il-qorti tikkonkludi li t-titolu tal-atturi, cjoe' l-kuntratt ta' bejgh tas-16 ta' April 2010, qieghed fuq l-art kollha ndikata fil-pjanta annessa mal-kuntratt.

*"**Fir-rigward tat-tieni punt**:-*

"1. Fid-dikjarazzjoni li ghamel fit-twegiba guramentat, Joseph Portelli qal:-

> *"Marco Tanti kien jaf mill-bidu nett li kien qed jokkupa art li ma kinitx inkluza fil-bejgh. Tant hu hekk li din il-parti kienet maghluqa u separata mill-bqija tal-art b'hajt tas-sejjieh, gholi fi bnadi hames filati u bnadi ohra seba' filati. Kellha wkoll access separat ghat-triq. Ghar-ragunijiet tieghu, Marco Tanti kien ghalaq dan l-access u inkorporaha mal-bqija tal-post." (fol. 54).*

"2. Meta xehed fis-seduta tat-30 ta' Novembru 2012:

> *"Jiena kelli nsir naf, qabel ma ghamilt il-kuntratt tal-akkwist minghand Baldacchino, illi kien hemm bicca illi ma kienetx proprjeta tieghu. Baldacchino kien qal anke lil Tanti dwar dan. Dawn kellhom konnessjoni ma' xulxin. Fis-sens illi jitkellmu. Jiena kont naf ghalhekk meta xtrajt minghand Baldacchino illi hemm nofs il-faccata jew xi haga hekk illi mhux taghna. Skond kif jidher fil-pjanta ta' Pierre Cassar. Marco kien jafha din." (fol 251).*

"Il-qorti m'hijiex konvinta li qabel il-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' bejgh u xiri tas-16 ta' April 2010, l-attur kien personalment jaf li parti mill-art kienet ta' haddiehor[4]*, meqjus:-*

"i. L-attur cahad li qabel il-bejgh kien gie nfurmat li parti mill-proprjeta' hi ta' terzi u li ghalhekk ma kenitx inkluza fin-negozju. Il-konvenuti ressqu bhala xhud lin-nutar Pierre Cassar li qal li "[….] lis-sensar kont tajtu zewg pjanti. Dawk annessi mal-kuntratt ta' Baldacchino." (fol. 263). Mario Falzon qal li ghand in-nutar Cassar kien mar darba. Il-qorti fehemet li dan kien meta akkumpanja lill-attur u Joseph Portelli ghand in-nutar Cassar fl-ufficcju ta' Rahal Gdid. Kompla jghid: "Jiena ma hadtx pjanta minghand in-nutar Cassar u tajtha lin-Nutar Agius." (fol. 171). Il-qorti ma tara l-ebda raguni ghalfejn ghandha taghti iktar kredibilita' lill-verzjoni tan-nutar minn dik li ta Falzon. Dan apparti li n-nutar Cassar:-

"(a) Xehed li ma jiftakarx meta kienu marru jkellmuh fl-ufficcju ta' Rahal Gdid, l-attur u l-konvenut. Mela m'huwiex maghruf jekk meta marru jkellmuh kienx diga' ghamel ir-ricerki u jaf x'art kienu akkwistaw l-awturi ta' Small Properties Limited. Ladarba n-nutar ma ftakarx meta

[4] Ovvjament dan ma jfissirx li ma setghux isiru jafu x'kienet fir-realta' xtrat Small Properties Limited.

ltaqa' ma' Tanti u Portelli ma setax ighid: "Nikkonferma li meta gew ghandi jien kont naf is-sitwazzjoni fuq il-proprjeta." (fol. 262).

"(b) Imbaghad xehed: "Mistoqsi mill-qorti jekk dakinhar li ltqajt ma' Tanti u Portelli jien kelliex fil-pussess tieghi l-kuntratt originali u l-pjanti annessi nghid li ma nistax niftakar bl-ezatt." (fol. 262). Dan ikompli jnissel dubju kemm dakinhar li ltaqa' ma' Tanti u Portelli, in-nutar Cassar kien jaf x'inhi l-konsistenza tal-proprjeta' li kienet qeghda tigi negozjata. Tant in-nutar Cassar ma kienx jaf jekk kellux diga' l-kuntratti u pjanti tal-awturi ta' Small Properties Limited li qal: "Nikkonferma li ***anke jekk kienu fil-pussess tieghi il-pjanti dakinhar li gew ghandi Tanti u Portelli****, l-ufficcju ta' Rahal Gdid jien zgur li ma stajtx nurihom xejn mid-dokumenti ghax fl-ufficcju ta' Rahal Gdid ma nzomm l-ebda dokumenti." (enfazi tal-qorti, fol. 263).*

"(ċ) Xehed: "Qed nara d-dokument a fol. 29 u nikkonferma li dik hija l-pjanta li ghamilt kopja taghha u li tajt lis-sensar." (fol. 263). Ftit wara qal li l-pjanta a fol. 29 kienet il-pjanta li uza meta ppubblika l-kuntratt bejn Small Properties Limited u Baldacchino; "Ghalhekk mhix il-pjanta li jien tajt lis-sensar." (fol. 263).

"Madankollu jekk il-verzjoni li ta n-nutar hi l-verita', ifisser li l-pjanti nghataw qabel il-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' xiri minn Small Properties Limited. Pero' hu fatt li meta sar il-konvenju bejn l-atturi u Small Properties Limited (14 ta' April 2009), il-kumpanija kienet ilha mis-17 ta' Settembru 2007 li xtrat il-proprjeta. Il-konvenju sar kwazi sentejn wara li xtrat Small Properties Limited. Il-qorti ma tarax x'setghet kienet ir-raguni li s-sensar mar jigbor dokumenti relatati mal-akkwist tal-awturi ta' Small Properties Limited, meta:-

"i. m'hemmx prova certa li kien hemm incertezza dwar l-estensjoni tal-immobbli li dwarha kien qieghed isir negozju bejn Tanti u Portelli;

"ii. Il-konvenju bejn il-kontendenti kien ghadu ma giex iffirmat. Normalment min ikun ser jakkwista jaghmel ricerki wara li jiffirma l-konvenju u mhux qabel.

"Inoltre m'hemmx prova li s-sensar, jekk verament inghata pjanti qabel il-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' xiri ta' Small Properties Limited, kien tahom lill-attur jew lin-nutar li eventwalment ippubblika l-att.

"Hu minnu li fil-konvenju tissemma l-pjanta annessa mal-kuntratt li kien ippubblika n-nutar Pierre Cassar. In-nutar Agius, li rrediga l-konvenju, xehed: "Meta ghamilt il-konvenju, Mr Joseph Portelli, il-konvenut, kien tani l-kuntratt ta' l-akkwist tieghu. Ghal dak li ghandu x'jaqsam mad-deskrizzjoni tal-fond, irriproducejt kelma b'kelma dak li kien hemm miktub fil-kuntratt ta' akkwist ta' Portelli. Meta ghamilt il-konvenju l-ebda wiehed mill-partijiet ma kellu pjanta ta' l-oggett tal-konvenju." (fol. 79). Kieku nghataw pjanti, il-probabilita' hi li kienu jintuzaw mal-konvenju u

mhux il-partijiet jiffirmaw pjanta differenti (dik a fol. 77) wara li sar il-konvenju.

"ii. Mill-provi rrizulta li l-propjeta', inkluz dik oggett ta' dawn il-proceduri, kienet cirkondata b'hajt gholi tal-kantun, hlief ghal parti ta' wara li m'hijiex rilevanti ghall-kawza. Ifisser li l-art, proprjeta' ta' Falzon kienet maghluqa bl-istess hajt divizorju li jiccirkonda l-kumplament ta' Villa Valentina. Ghalkemm jidher li l-art li kienet tal-perit Falzon hi mdawwra b'hajt tas-sejjieh u tinsab f'livell iktar gholi mill-kumplament tal-proprjeta, dan ma jfissirx li Tanti kellu jikkonkludi li dik il-porzjon art ma tifformax parti min-negozju. Oggettivament l-ezistenza ta' hajt divizorju mad-dawra tal-proprjeta jaghti x'tifhem li l-art kollha li hemm wara dak il-hajt jifforma parti minn Villa Valentina.

"iii. Ghalkemm Portelli qal li Alfred Baldacchino kien gharraf lil Marco Tanti li parti mill-art kienet ta' terzi, Baldacchino ma tressaqx bhala xhud.

"iv. Is-sensara involuti fin-negozju ma taw l-ebda hjiel li Marco Tanti kien infurmat li parti mill-proprjeta ma kenitx inkluza fin-negozju. Mario Falzon xehed: "Portelli urieni l-villa bil-pool u b'10 itmiem raba'. Portelli ma semmilix li hemm xi proprjeta' li mhix ghall-bejgh." (fol. 168). Kompla jghid: "Jien qatt ma smajt lil Pirella (Joseph Portelli) ighid lil Tanti li parti mill-proprjeta mhix ghan-negozju." (fol. 171). Jidher li l-attur sar jaf li parti mill-art li kien xtara minghand Small Properties kienet ta' haddiehor, wara l-akkwist. Mario Falzon qal: "Kien cempilli Marco. Qalli ghandi t-trouble hawn. Kien qalli hawn perit u qed jghid li ghandu bicca mill-art. Semmielu tomna u bicca. Semmieli li l-bicca art li hemm il-problema fuqha, qieghda n-naha tat-triq." (fol. 169).

"v. Fi pjanta li ffirmaw Tanti u Portelli (fol. 77) l-ghada tal-konvenju, il-proprjeta' kollha giet murija. Fin-nota ta' sottomissjonijiet il-konvenuti jsostnu li minn din il-pjanta l-art ta' Falzon hi eskluza tant li hi delinejata b'linja skura. Il-qorti ma taqbilx ma' din it-tezi gialadarba l-konfini ta' din il-porzjon art min-naha ta' barra tal-proprjeta, igifieri dik il-parti murija bl-ittri G,D,L hi wkoll delinejata iswed skur. Kieku ma kenitx, l-argument tal-konvenuti kien iregi.

"vi. Meta xehed il-perit Raymond Demicoli, ir-ragel ta' wahda mit-tfal tal-perit Falzon, ikkonferma li kien tkellem mal-attur; "Tanti qalli li xtara l-art. Ghidtlu li ma jistax ikun ghax din tal-perit Falzon. ***Ir-reazzjoni ta' Tanti kienet ta' persuna li hadet qatgha.****" (enfazi tal-qorti, fol. 165).*

"vii. Ma tarax kredibbli li Tanti kien jaf li l-art hi ta' terzi u sa minn qabel xtara xorta jaghmel l-ispejjez tal-bini ta' stalel li jidhru mit-triq (ara ritratti a fol. 254-255). Fatt li jaghti fil-ghajn. Il-qorti ma tqiesx dan bhala l-modus operandi ta' min qieghed f'mala fede. Il-konvenut xehed li l-attur tant kien jaf li dik il-porzjon art ma kenitx proprjeta ta' Small Properties Limited, li kien hemm bieb li nghalaq. Pero' jekk ghamel xi manuvra

simili b'intenzjoni hazina, ir-raguni tghidlek li ma kienx ser jibni l-istalel li kienu jidhru minn barra.

"Wara li l-qorti qieset il-provi ma tistax tikkonkludi li l-konvenuta kkonvinciethа, wara kollox l-oneru tal-prova kien fuq il-kumpanija konvenuta, li Tanti kien jaf li l-porzjon art in kwistjoni ma kenitx inkluza fil-bejgh. Jekk verament Tanti kien jaf li l-art li kien ser jixtri ma kenitx tinkludi dik in kwistjoni u pprezenta pjanta falza, ikun ifisser li qarraq b'Portelli b'mod sfaccat u minn taht imniehru. Pero' l-qorti m'hijiex konvinta li gara hekk. Wiehed irid jiftakar ukoll li kif jirrizulta mill-istess atti Small Properties Limited tinnegozja l-art. Hu evidenti li Joseph Portelli hu midhla tas-suq tal-proprjeta. Fuq bazi ta' probabilita' l-qorti ma temminx li Tanti kien ser jaghmel haga bhal din b'riskju kbir li jinqabad, u li ovvjament kien iwassal ghal riperkussjonijiet gravi, fosthom li jisfratta l-bejgh ta' proprjeta li tant ried jixtri u li kien diga' ilu zmien twil li okkupa u li kien lehaq ghamel xogholijiet fiha.

"Sfortunatament dan hu kaz li nqala' minhabba li:-

"i. Dakinhar tal-pubblikazzjoni tal-kuntratt (16 ta' April 2010) Joseph Portelli ma kienx attent meta ffirma l-pjanta (fol. 8), jekk kif ighid hu stess qabel xtrat Small Properties Limited kien jaf li parti mill-art ma kenitx tal-awtur taghha. Joseph Portelli spjega: "Jiena iffirmajt id-dokument li pprezentawli, ma qaghadtx nara kif inhi l-pjanta. Konna qeghdin il-bank, ituk il-karti u taqbad u tiffirma." (fol. 251). Min jaghmel hekk ikun qieghed jiehu riskju u jistieden l-inkwiet. Wara li jinqala' l-inkwiet ma jistax jitfa' t-tort fuq hadd ghajr fuqu innifsu. F'dawn ic-cirkostanzi l-konvenuti m'ghandhomx ragun ighidu li sehh zball skuzabbli. Dak li facilment jista' jigi verifikat fil-mument tal-pubblikazzjoni tal-att jeskludi li l-izball ikun skuzabbli.

"ii. In-nutar Agius qaghad fuq il-pjanta li giet prezentata lilu minn Tanti. Kull ma kellu jaghmel qabel il-pubblikazzjoni tal-kuntratt kien li jakkwista kopja legali tal-kuntratt li ppubblika n-nutar Pierre Cassar fis-17 ta' Settembru 2007, inkluz il-pjanta annessa. Pjanta li ghaliha ghamel riferenza fil-konvenju li kien irrediga hu stess (fol. 73). Ghalkemm mill-provi ma jirrizultax x'ricerki seta' ghamel in-nutar Agius qabel ippubblika l-att, l-indikazzjoni hi li ma ghamilx it-tip ta' ricerka li saret min-nutar Cassar. Ricerka li sabiex issir bil-ghaqal u b'mod professjonali ma tistax issir biss billi n-nutar jara n-noti ta' insinwa izda jrid jara l-kuntratti u dokumenti annessi tal-awturi tax-xerrej, fosthom il-pjanti.

"Wara l-konsiderazzjonijiet li saru hawn fuq m'hemmx wisq x'jinghad b'riferenza ghar-rikonvenzjoni, ghajr ghas-segwenti:-

"i. Il-kumpanija konvenuta m'hijiex tfittex biex jigi rexxiss il-kuntratt minhabba vizzju fil-kunsens tal-venditrici. It-tezi taghha hi li l-oggett tal-kuntratt hi l-proprjeta eskluza l-porzjon art meritu ta' din il-kawza. L-izball li jidher li hadet il-venditrici ma tistax tipprova tiehu xi beneficcju

minnu a skapitu tal-atturi, gialadarba l-qorti ma kkonkludietx li x-xerrejja wkoll hadet zball jew li kienet taf li l-porzjon art in kwistjoni ma kentix proprjeta ta' Small Properties Limited;

"ii. L-oggett tal-kuntratt tas-16 ta' April 2010 jinkludi l-art proprjeta tal-werrieta tal-perit Carmel Falzon, u dan irrispettivament x'setghet kienet l-intenzjoni tal-venditrici meta gie ppubblikat il-kuntratt ta' bejgh;

"iii. Il-pjanta annessa mal-att tas-16 ta' April 2010 tirrifletti l-oggett tal-kuntratt irrispettivament x'kienet l-intenzjoni tal-venditrici fid-data tal-bejgh;

"iv. Fid-data tal-akkwist l-intenzjoni tal-atturi ma kenitx li jixtru l-fond eskluz dik il-parti li hi proprjeta tal-werrieta tal-perit Falzon, tant hu hekk li sa mill-bidunett kienet fil-pussess taghhom u sahansitra bnew l-istalel fuqha.";

7. Il-kunsiderazzjonijiet tal-ewwel Qorti fit-tieni sentenza appellata kienu dawn:

"*Din is-sentenza tirreferi ghat-talbiet numru tnejn sa erbgha li jaqraw hekk:*

> *"2. Tillikwida d-danni li ser jigu sofferti mir-rikorrenti per konsegwenza ta' tali nuqqas kuntrattwali kawzat mill-istess intimati flimkien jew min minnhom okkorrendo tramite n-nomina ta' esperti tal-Qorti u b'mod partikolari b'riferenza ghall-Artikolu 1413 u 1418 tal-Kodici Civili;*
>
> *"3. Tillikwida l-korrispettiv komplessiv inkluz l-ispejjez relatati li r-rikorrenti sejrin jigu mgieghla jhallsu sabiex tigi evitata l-imsemmija evizjoni minn terzi proprjetarji tal-precitata porzjoni ta' art kif indikat fl-Artikolu 1421 Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta;*
>
> *"4. Tikkundanna lill-intimati solidalment bejniethom jew minn minnhom sabiex ihallsu lir-rikorrenti dawk l-ammonti kollha hekk kif likwidati minn din l-Onorabbli Qorti".*

"B'sentenza tat-22 ta' Jannar 2014 (fol. 311) din il-qorti iddecidiet li l-kumpanija konvenuta naqset fl-obbligu tal-garanzija tal-pacifiku pussess ghaliex parti mill-proprjeta li bieghet bl-att tas-16 ta' April 2010 m'hijiex proprjeta taghha.

"B'digriet tat-28 ta' Marzu 2014 il-qorti nnominat lill-perit Alan Saliba sabiex wara li jaghmel access fl-art in kwistjoni:

> *"…. 2 Jaghti stima tal-valur tal-art (dik murija bl-ittri ABCD fil-pjanta a fol. 42).*

"3. Jaghti stima tal-valur tal-art, fid-data tal-att tal-bejgh tas-16.4.2010 (fol. 5), mill-prezz ta' €361,052.87 li thallas ghax-xiri ta' Villa Valentina gia Villa Masgar, Delimara Road, limiti Marsaxlokk".

"Fid-19 ta' Mejju 2014 il-perit tekniku pprezenta r-rapport fejn irrelata li:-

*"i. L-art tiswa **€90,000**;*

*"ii. Il-valur tal-art oggett tal-kuntratt meta tqies il-prezz li thallas ghax-xiri taghha fis-16 ta' April 2010, hu ta' **€70,000**;*

"Waqt it-trattazzjoni d-difensur tal-konvenuta argumenta li bhalissa l-atturi m'ghandhomx dritt li jitolbu hlas peress li s'issa ghadha ma sehhitx l-evizjoni[5]. Argument li ma ssemmiex fit-twegiba guramentata. Inoltre llum hemm is-sentenza parzjali li l-kumpanija konvenuta naqset fl-obbligu taghha tal-garanzija tal-pacifiku pussess. Dikjarazzjoni li twassal ghal konsegwenzi kontemplati mil-ligi. M'hemmx kontestazzjoni li l-art in kwistjoni ghadha fil-pussess fiziku tal-atturi. Madankollu irrizulta bla dubju l-porzjon art oggett tal-kawza ma kenitx proprjeta tal-kumpanija venditrici. Fatt li l-kumpanija konvenuta stess accettat tant li d-difiza taghha kienet ibbazata fuq l-eccezzjoni li:-

"2. Fil-meritu, l-eccipjenti Small Properties Ltd qatt ma tat il-kunsens taghha ghall-bejgh tal-parti meritu ta' din il-kawza kif jidher mid-deskrizzjoni tal-proprjeta fl-att tal-bejgh, u ghalhekk l-indikazzjoni ta' din il-parti fuq il-pjanta Dok. A anness mal-att stess saret bi zball".

"Sahansitra pproponiet rikonvenzjoni fejn talbet lill-qorti sabiex:

"1. Tiddikjara u tiddeciedi li l-bejgh tal-villa bl-art annessa li sar bil-kuntratt pubblikat min-Nutar Antoine Agius fis-16 ta' April 2010 ma kienx jinkludi l-porzjoni diviza ta' art meritu tat-talbiet fl-azzjoni principali….

3. Konsegwentement, tordna l-pubblikazzjoni ta' att notarili korrettorju li permezz tieghu tigi sostitwita l-pjanta Dok. A bi pjanta li turi d-delimitazzjoni tal-proprjeta meritu ta' dan it-trasferiment".

"Ghalhekk il-konvenuta taccetta li l-porzjon art ABCD (ara pjanta fol. 42) ma kenitx proprjeta taghha.

"Il-qorti tosserva li hemm provi certi li:-

"i. Il-konvenuta qatt ma kienet proprjetarja tal-art oggett tal-kawza;

"ii. Hu maghruf min huma s-sidien tal-art oggett tal-kawza (ara deposizzjoni tal-perit Raymond Demicoli (fol. 165) u l-atti tal-kawza 386/1988);

"iii. Is-sidien ma baqghux passivi (ara deposizzjoni tal-perit Demicoli, fol. 165).

[5] Ara wkoll verbal tas-seduta tas-26 ta' Marzu 2014.

*"F'dan ix-xenarju sabiex ix-xerrejja (l-atturi) jinvokaw il-garanzija tal-pacifiku pussess m'hemmx htiega li jkun hemm sentenza li tikkundanna lill-atturi sabiex jizgombraw l-art (ara sentenza **Ta' Kapaci Limited vs Joseph Meli et**, deciza minn din il-qorti[6] fit-22 ta' Gunju 2006[7]). Hemm ic-certezza li parti mill-beni li l-konvenuta bieghet lill-atturi hi proprjeta ta' terzi. Dan irrispettivament jekk it-terz jipproponix kawza kontra l-atturi. Ghalkemm hu veru li s'issa l-atturi ghadhom m'abbandunawx l-art oggett tal-kawza u s-sidien tal-art ghadhom ma pproponewx kawza kontra taghhom sabiex jirrivendikaw lura l-art, pero' jibqa' 'l fatt li l-atturi m'ghandhom l-ebda titolu fuq l-art. Gialadarba rrizulta u m'hemmx dubju li l-venditrici ma adempitx l-obbligu taghha li tittrasferixxi l-proprjeta tal-porzjon art in kwistjoni, jista' jitqies li l-atturi gew evitti gialadarba jistghu jsiru proprjetarji biss billi jixtru l-art minghand is-sidien tal-art. F'dan ir-rigward jirrizulta li dahlu f'negozjati mas-sidien ghax-xiri tal-art pero' jidher li ghadu ma gie konkluz xejn. Il-konvenuta ggarantit il-pacifiku pussess. Pussess li ma baqax pacifiku ladarba rrizulta li l-art ma kenitx proprjeta tal-kumpanija konvenuta.*

"B'nota prezentata fl-4 ta' Frar 2014 (fol. 324) l-atturi ddikjaraw li l-pretenzjoni monetarja taghhom tikkonsisti:

> *"1. Il-korrispettiv li qieghed jew li sejjer jitlob sid il-porzjon ta' l-art de quo biex jitrasferixxi l-istess lill-attur halli tigi evitata l-evizjoni u dana ai termini tal-Artikolu 1421 Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta[8];*
>
> *"2. Id-drittijiet u l-ispejjez kollha relattivi sabiex jigi ppubblikat il-kuntratt ta' trasferiment in kwistjoni nkluza t-taxxa u imghaxijiet (Art 1421);*
>
> *"3. Il-valur fis-suq tal-porzjon ta' l-art in kwistjoni f'kaz li s-sidien jirrifjutaw li jaslu f'arrangament mal-attur u ta l-ahhar jispicca spussessat mill-istess u dan ai termini tal-Artikoli 1413 u 1418 Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta".*

"Wara li l-qorti qieset dak li rrelata l-perit tekniku, li hadd mill-partijiet ma kkontesta, tillikwida l-ammont dovut lill-atturi fis-somma ta' disghajn elf ewro (€90,000)[9]. Ghalkemm issemma wkoll li l-atturi ghad iridu jixtru l-art minghand is-sidien, f'kull kaz dan m'ghandux jitqies gialadarba s'issa ma gie konkluz ebda bejgh. Ghal dak li jirrigwarda l-ispejjez, l-

---

[6] Imhallef G. Caruana Demajo.

[7] Fis-sentenza **Mary Micallef vs Darker Building Construction Limited** deciza minn din il-qorti (Imhallef P. Sciberras) fid-19 ta' Jannar 2005, 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 cosistuente il dominio' (Kollez. Vol. XXIV.i.954). **L-evizzjoni li jippreciza l-Artikolu 1409 tal-Kodiici 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"*. Fil-fehma tal-qorti fil-kaz tal-lum m'hemmx htiega li jkun hemm sentenza definittiva, gialadarba hemm il-provi li l-art in kwistjoni hi proprjeta' ta' terzi li huma maghrufa.

[8] Billi rrizulta li l-atturi ghadhom ma kkonkludewx in-negozju mas-sidien, l-Artikolu 1421 mhux applikabbli ghal kaz in ezami.

[9] Ara Artikolu 1418 tal-Kodici Civili.

atturi pprezentaw nota u dokumenti (fol. 326-329). Jidher li l-ispejjez li jippretendu l-atturi jirreferu ghall-hlas ta' taxxa fuq id-dokumenti fir-rigward tal-kuntratt ta' akkwist tas-16 ta' April 2010 (ara wkoll kuntratt ta' akkwist, fol. 6) u spejjez tan-nutar (fol. 329). Certament li l-atturi m'ghandhomx jedd jitolbu l-ispejjez kollha gialadarba l-kuntratt ta' akkwist ma nhallx. Il-qorti tillikwida s-somma ta' ***€3,434.68***[10]";

8. L-appellanti ħassitha aggravata mill-imsemmija sentenzi u b'Rikors tal-Appell imressaq minnha fid-19 ta' Mejju, 2015, u għar-raġunijiet hemm imsemmija, talbet li din il-Qorti tikkonferma s-sentenza *in parte* f'dik il-parti fejn ħelset lill-intimat Joseph Portelli mill-ħarsien tal-ġudizzju imma tirrevokaha u tħassarha fil-bqija safejn ċaħdet it-tieni, t-tielet u r-raba' eċċezzjonijiet tagħha u t-talbiet rikonvenzjonali tagħha u, minflok, tilqa' dawk l-eċċezzjonijiet u dawk it-talbiet rikonvenzjonali u tiċħad it-talbiet attriċi. Talbet ukoll lil din il-Qorti tħassar it-tieni sentenza, jew alternativament, f'każ li din il-Qorti jidhrilha li għandha tikkonferma ċ-ċaħda tal-eċċezzjonijiet u tat-talbiet rikonvenzjonali tagħha, tirriforma t-tieni sentenza billi tnaqqas is-somma ta' € 93,434.68 li l-ewwel Qorti illikwidat bħala kumpens dovut lill-appellati, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-appellati;

9. L-appellati laqgħu għal dan l-appell b'Risposta mressqa fis-7 ta' Awwissu, 2020, li biha u għar-raġunijiet hemm imsemmija qalu li din il-Qorti jmissha tiċħdu u tikkonferma għal kollox kemm is-sentenza *in parte* u kif ukoll it-tieni sentenza għaliex huma ġusti

---

[10] Kalkolat *pro rata* a bazi tal-prezz ta' €512,462.64 u l-istima tal-perit tekniku tal-valur tal-art ABCD (pjanta a fol. 42).

u jistħoqqilhom ikunu konfermati, billi jqisu li l-appell ma huwa xejn aktar minn allegazzjoni ta' apprezzament ħażin tal-fatti magħmul mill-ewwel Qorti;

10. Rat in-Nota ta' astensjoni mressqa mill-Imħallef Tonio Mallia waqt is-smigħ tal-20 ta' Ottubru, 2020[11];

11. Rat is-surroga tal-20 ta' Ottubru, 2020, li biha l-Qorti ġiet kostitwita kif issa komposta;

12. Semgħet it-trattazzjoni tal-avukati tal-partijiet waqt is-smigħ tas-17 ta' Novembru, 2020, f'liema data ħalliet l-appell għal-lum għas-sentenza;

13. Rat l-atti kollha tal-kawża;

Ikkunsidrat:

14. Illi din hija azzjoni dwar l-għoti ta' garanzija ta' pussess paċifiku f'kuntratt ta' xiri-u-bejgħ. L-appellati kisbu ġid immobbli mingħand l-appellanti u ħareġ li qatgħa art minn dak li l-pjanta mehmuża mal-kuntratt kienet tindika li xtraw ma kinitx art tal-appellanti li

[11] Paġ. 388 tal-proċess

begħetilhom dak il-ġid. Minħabba f'hekk, u minħabba li s-sidien tassew ta' dik il-qatgħa art iriduha lura jew jitħallsu tagħha, l-appellati fetħu l-kawża biex l-appellanti u Joseph Portelli jagħmlu tajjeb għall-infieq u t-telf li jistgħu jġarrbu minħabba l-evizzjoni minn dik il-qatgħa art. Billi l-ewwel Qorti ħelset lill-intimat Joseph Portelli mill-ħarsien tal-ġudizzju u billi ma sar l-ebda appell minn dik id-deċiżjoni, il-qagħda tal-imsemmi Joseph Portelli issa hija magħluqa u, f'dak ir-rigward, is-sentenza *in parte* tikkostitwixxi ġudikat;

15. Illi l-appellanti tressaq **aggravji miż-żewġ sentenzi appellati**. Mis-sentenza *in parte*, hija tħossha aggravata mill-apprezzament legali żbaljat tal-ewwel Qorti dwar x'jikkostitwixxi żball għall-finijiet tar-rexxissjoni ta' kuntratt, bil-konsegwenzi kollha li dan iġib miegħu. Mit-tieni sentenza, tħossha aggravata mill-ammont ta' kumpens likwidat favur l-appellati għaliex jidhrilha li huwa għoli wisq u jmur lil hinn minn dak li jista' jingħata b'kumpens skond il-liġi fejn tidħol il-garanzija tal-pussess paċifiku;

16. Illi għar-rigward tal-**ewwel aggravju**, l-appellanti tgħid li kieku l-ewwel Qorti qieset sewwa l-aspetti legali, kellha tasal għall-fehma li l-appellanti ma mxietx b'mala fidi jew ħażen u ma naqset bl-ebda mod lejn l-appellati, għaliex dak li seħħ kien il-frott ta' nuqqasijiet ċari min-naħa tan-nutar pubbliku li ppubblika l-kuntratt. Waqt it-trattazzjoni tal-

appell l-għaref difensur tal-appellanti argumenta li persuna ġuridika bħalma hija l-appellanti ma tista' qatt twettaq jew tinstab ħatja ta' frodi, u ladarba l-intimat l-ieħor Joseph Portelli nħeles mill-ħarsien tal-ġudizzju, l-ewwel Qorti ma setgħetx issib li twettaq qerq bi ħsara tal-appellati xerrejja. L-appellanti tisħaq ħafna fuq il-fatt li l-appellat kien ilu jżomm il-post għal snin qabel ma sar il-kuntratt, u saħansitra sa minn qabel mal-appellanti kienet xtratu hi, u għalhekk ma setax ma kienx jaf minn dak iż-żmien b'dak kollu li beda jilmenta minnu wara li sar il-kuntratt. Hija għandha kliem iebes ukoll għall-mod kif in-nutar li ppubblika l-kuntratt mexa f'dak li sar sakemm kien ippubblikat il-kuntratt. F'dan l-aggravju l-appellanti tixli lill-appellat li mexa magħha b'qerq u li r-rappreżentant tagħha fuq il-kuntratt kien imġiegħel jersaq għall-pubblikazzjoni tiegħu wara ħafna tehdid min-naħa tal-istess appellat li, sa dakinhar, kien tella' benefikati fuq il-qatgħa art mertu tal-każ u wkoll fil-villa nnifisha;

17. Illi l-appellati jwarrbu dan l-aggravju u jgħidu li ma huwa xejn għajr tentattiv mill-appellanti li titlob lil din il-Qorti terġa' tagħmel apprezzament tal-fatti għaliex ma qablitx ma' dak magħmul mill-ewwel Qorti. Iżidu jgħidu li s-sottomissjonijiet magħmulin mill-appellanti biex issaħħaħ dan l-aggravju tagħha huma ripetizzjoni tal-istess sottomissjonijiet li hija kienet għamlet fl-ewwel istanza qabel ingħatat is-sentenza *in parte*;

18. Illi l-Qorti tibda biex tgħid li safejn l-aggravju jitkellem minn apprezzament legali ħażin mill-ewwel Qorti dwar żball għall-finijiet ta' rexxissjoni, l-appellanti ma tistax tingħata raġun. Minn qari xieraq tal-atti li bihom infetħet il-kawża, għandu jidher ċar li l-ebda waħda mill-partijiet – u la fl-azzjoni prinċipali u lanqas f'dik rikonvenzjonali – ma mqar tkelmu dwar rexxissjoni tal-kuntratt mertu tal-każ u wisq anqas talbuha. Huwa prinċipju magħruf li r-rexxissjoni ġġib it-tħassir tar-rabta maħluqa b'kuntratt u treġġa' lill-partijiet fil-qagħda li kienu fiha qabel intrabtu[12]. Minbarra dan, biex qorti tordna r-rexxissjoni ta' kuntratt, trid issir talba speċifika għal dan il-għan minn waħda mill-partijiet[13]. Fit-talbiet rikonvenzjonali tagħha, l-appellanti talbet il-pubblikazzjoni ta' att korrettorju u mhux tat-tħassir tal-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ. Ħadd mill-partijiet ma talab it-tħassir tal-kuntratt. Għalhekk, l-ewwel Qorti ma kellhiex għalfejn tidħol f'xi tifsira ta' x'jista' jwassal għat-tħassir ta' kuntratt minħabba żball. Għall-kuntrarju, jidher ċar li fis-sentenza *in parte* l-ewwel Qorti għamlitha ċara li dan ma kienx każ ta' rexxissjoni u kien minħabba f'hekk ukoll li ma laqgħetx it-talbiet rikonvenzjonali tal-appellanti;

19. Illi, fit-tieni lok, l-appellanti tqis li l-iżball li sar kien fir-rigward tal-pjanta mehmuża mal-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ u tgħid li din iċ-ċirkostanza ġrat bi żball ta' ħaddieħor u mhux b'qerq min-naħa tagħha. Jibda biex jingħad li l-ewwel Qorti ma sabitx li l-appellanti qarrqet bl-

[12] Art. 1209(1) tal-Kap 16
[13] Caruana Galizia <u>Notes on Civil Law – Obligations</u> (Rev. Edit. 1978) paġġ. 377 – 8

appellati, imma li naqset mill-obbligu tagħha li tiggarantilhom dak li begħetilhom. Dan mhuwiex każ fejn il-pretensjoni dwar il-jedd fuq il-ħaġa mibjugħa ġejja mill-bejjiegħ, imma mit-terzi li lilhom tappartjeni l-imsemmija qatgħa art. Kemm hu hekk, l-ewwel Qorti mkien ma ċaħdet ir-raba' eċċezzjoni tal-appellanti (sewwasew dik li titkellem dwar l-allegazzjoni tal-qerq jew frodi) iżda, għall-kuntrarju, fl-ewwel paragrafu tal-parti dispożittiva tas-sentenza *in parte* għamlitha ċara li "l-atturi ma ppruvawx li l-konvenut Joseph Portelli ikkommetta xi qerq jew frodi għad-dannu tal-atturi";

20. Illi, minbarra dan, l-għamla ta' azzjoni mressqa mill-appellati ma titlobx is-sejbien ta' qerq min-naħa tal-bejjiegħ bħala wieħed mill-elementi għas-suċċess tagħha, imma n-nuqqas ta' garanzija li dak li nbiegħ kien tassew kollu tal-bejjiegħ jew li ħaddieħor ma jippretendix xi jedd fuqu. Dwar il-pjanta li ntużat mal-kuntratt, din il-Qorti tqis li dokument bħal dak jixhed u jfisser dak li jkun tabilħaqq qiegħed jinbiegħ. Għalkemm jista' jidher li pjanta mehmuża ma' kuntratt hija biss aċċessorja tal-istess, fil-fatt il-pjanta "effettivament hija parti integrali mill-kuntratt u hija ċertament indikattiva" ta' dak li jkun qiegħed jinbiegħ jew jiġi trasferit[14];

21. Illi fil-każ tallum, l-appellanti tisħaq li dik il-pjanta ntużat minkejja fiha u li n-nutar li ppubblika l-att imissu qagħad fuq u nqeda bil-

[14] App. Kumm. **15.3.1995** fil-kawża fl-ismijiet ***Calleja vs Sammut et*** (Kollez. Vol: **LXXIX.ii.387**)

pjanta li kienet mehmuża mal-kuntratt li bih l-appellanti kisbet il-ġid li biegħet lill-appellati. Huwa minnu li kieku tassew sar hekk ma kienx ikun hemm bżonn ta' din il-kawża. Madankollu, l-appellanti ma tistax tistrieħ biss fuq dan biex teħles mir-rabta tagħha li, bħala bejjiegħ, tiggarantixxi lix-xerrejja appellati l-pussess paċifiku ta' dak lilhom mibjugħ. Din il-Qorti, kif se tfisser aktar 'l quddiem, ma tistax ma tosservax li l-każ tal-appellanti jinbena fuq pjanta – dokument li jfisser lilu nnifsu fid-dieher. Din il-Qorti kienet tifhem li kieku l-każ tal-appellanti kien mibni fuq xi terminoloġija li setgħet intużat fil-kuntratt u li, forsi, ma kinitx ċara biżżejjed jew saħansitra ma taqbilx mar-rieda tal-kontraenti (ukoll jekk f'dan il-każ, in-nutar li ppubblika l-att iddikjara li huwa kien iċċerzjora u fisser il-kontenut tiegħu lill-partijiet qabel iffirmawh) u fejn l-iżball tagħha kien seta' jitfisser u jinftiehem. Imma fil-każ ta' pjanta wieħed isibha ħaġa iebsa kif, dwar il-ħaġa murija fuq pjanta, wieħed mill-kontraenti se jitwemmen meta jgħid li ma ntebaħx li l-konfini murija ma kinux tajbin, u fl-istess waqt iffirmaha. Kif ħareġ mill-atti tal-kawża u mill-istess sentenza appellata, min deher għall-appellanti fuq dak il-kuntratt kien midħla ta' kuntratti ta' trasferiment – fl-atti nfushom tal-kawża hemm bosta ċirkostanzi li juru li l-istess appellanti kienet qiegħda tbigħ ġid ieħor tagħha u f'kull każ minnhom kien hemm pjanti mehmuża – u ma ngħatawx raġunijiet tajba għaliex, minkejja t-taħbit li seta' kien għaddej minnu dak iż-żmien, min deher għall-appellanti fuq il-kuntratt mertu tal-każ ma ntebaħx li l-pjanta kienet turi art li ma kinitx tal-kumpanija;

22. Illi, fit-tielet lok, huwa minnu li l-biċċa l-kbira mill-argumenti mressqa mill-appellanti huma kritika tal-mod kif l-ewwel Qorti apprezzat il-fatti u l-verżjonijiet mogħtijin mix-xhieda mressqa mill-partijiet. Din il-Qorti tagħraf x'inhu x-xogħol tagħha meta jitressaq quddiemha appell li jistedinha terġa' tirrivaluta l-apprezzament tal-fatti li jkun sar minn qorti f'sentenza appellata. Ma għandhiex għalfejn terġa' ttenni dak li jingħad is-soltu u li huwa stabbilit fid-dritt. Din il-Qorti reġgħet fliet l-atti kollha tal-kawża u tasal għall-fehma li l-eżerċizzju ta' apprezzament tal-provi mwettaq mill-ewwel Qorti ma huwa bl-ebda mod wieħed ta' iġri u mexxi fil-qafas tax-xenarji fattwali kollha mqegħdin quddiemha mill-partijiet u lanqas wieħed irraġonevoli meta wieħed jara ċ-ċirkostanzi kollha tal-każ. Il-komplessità tal-verżjonijiet mogħtija mill-partijiet waqt is-smigħ tal-kawża fl-ewwel istanza hija riflessa fil-kunsiderazzjonijiet mirquma tas-sentenza *in parte*. Ma kienx mistenni li dawk il-kunsiderazzjonijiet se jaqblu magħhom il-partijiet, imma t-tiftix tas-sewwa f'sentenza ma jiddependix mill-qbil tal-partijiet iżda mill-konvinċiment tal-qorti hi u twettaq l-eżerċizzju diskrezzjonali tagħha ta' razjoċinju u rilevanza;

23. Illi l-Qorti tagħraf li, meta sar l-att tal-konvenju bejn l-appellanti u l-appellati f'April tal-2009[15], il-komparenti ddikjaraw

[15] Dok "AA2", f'paġġ. 73 – 4 tal-proċess

espressament li l-ġid li kien imwiegħed li jinbiegħ kellu jkun skond il-pjanta mehmuża mal-att nutarili li bih l-appellanti kisbet dak il-ġid. Minkejja dan, l-għada stess, Joseph Portelli jidher li kiseb pjanta mir-Reġistru tal-Artijiet li turi l-art kollha mdawra b'rig skur li fiha tinkludi wkoll l-art li l-appellanti ma kisbitx. Mhux hekk biss, imma l-istess rappreżentant tal-appellanti għażel li jiffirma flimkien mal-appellat (kopja ta') pjanta[16] li turi l-istess art, liema pjanta inċidentalment jidher li saret mill-perit li l-aventi kawża tiegħu qegħdin jisħqu l-jeddijiet tagħhom fuq dik il-qatgħa art fil-konfront tal-appellati. Kien jaqa' fuq l-appellanti li tfisser din l-imġiba mhix konsistenti u kif dak li kien ilha tagħmlu x-xhur tista' tfisser li seta' kien żball min-naħa tagħha li sar sewwasew dakinhar li sar il-kuntratt;

24. Illi għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti tasal għall-fehma li l-ewwel aggravju tal-appellanti ma huwiex mistħoqq u mhux se' jintlaqa';

25. Illi għar-rigward tat-**tieni aggravju** l-appellanti tilminta li l-kumpens stabbilit mill-ewwel Qorti fit-tieni sentenza appellata kien għoli żżejjed meta mqabbel mal-fatt li, bit-tneħħija tal-qatgħa art b'kollox, l-appellati ma se jitilfu xejn mid-dħul u l-aċċess tagħhom għall-villa u lanqas xejn mill-binja nnifisha. Iżżid tgħid ukoll li l-qatgħa art li ma messhiex tkun fil-bejgħ hija art agrikola 'l barra minn żona ta' żvilupp u li l-kejl tagħha jitla' għal anqas minn sbatax fil-mija (16.7%) biss mill-firxa

[16] Dok "AA5", f'paġ. 77 tal-proċess

tal-ġid kollu mibjugħ. L-appellanti tipprećiża wkoll li l-ġid biegħetu lill-appellati b'anqas minn kemm nefqet biex xtratu, u tisħaq li l-perit tekniku kien kundizzjonat fil-valutazzjoni li ta billi qies li s-sidien tal-qatgħa art kien ingħad li qegħdin jippretendu somma partikolari biex jirrinunzjaw għaliha. Hija ttemm tgħid li ħadd f'sensih mhu se jħallas għal dik il-qatgħa art mhux fabrikabbli sewwasew taħt id-dell tal-Power Station il-valur indikat mill-pertit tekniku fir-rapport tiegħu;

26. Illi għal dan l-aggravju l-appellati ma ressqu l-ebda sottomissjoni fir-Risposta tagħhom b'żieda ma' dak li kienu qalu qabel dwar il-kwistjoni tal-apprezzament tal-provi magħmul mill-ewwel Qorti;

27. Illi l-Qorti tibda biex tgħid li l-aggravju huwa marbut biss mal-kwantum tal-valur mogħti mill-perit ġudizzjarju maħtur mill-ewwel Qorti. Ma sar l-ebda lment mill-fatt li l-ewwel Qorti għaddiet għal-likwidazzjoni minkejja li l-appellati ma wrewx kif "skansaw l-evizzjoni tal-fond", kif jitlob l-Artikolu 1421 tal-Kodiċi Ċivili[17]. Sa ma ngħatat it-tieni sentenza appellata, kulma jirriżulta mill-atti kien li l-appellati u s-sidien tal-qatgħa ta' art kienu għaddejjin f'negozjati biex l-appellati jħallsu somma flus lis-sidien u dawn jirrinunzjaw għaliha[18]. Ma tressqet l-ebda prova li, fil-mori ta' dan l-appell, il-qagħda kienet inbidlet jew jekk kinitx għadha pendenti, jew jekk is-sidien mexxewx b'xi kawża kontra l-appellati għat-

[17] Caruana Galizia _Notes on Civil Law – Sale_ f'paġġ. 558 u 564
[18] Verbal tas-smigħ tas-26.3.2014 f'paġ. 330 tal-proċess

tneħħija tagħhom mill-art imsemmija. Dan it-tagħrif seta' kien ikun ta' għajnuna biex wieħed jara kemm kienet tassew in-nefqa li l-appellati jkunu daħlu fiha biex jiżguraw li l-qatgħa art mixtrija fil-kuntratt mertu tal-każ ma tittiħdilhomx. Fuq kollox ukoll, l-appellanti ma kinitx eċċepiet li l-azzjoni attriċi tressqet qabel waqtha, u f'kull każ, wieħed ma jistax jgħid li eċċezzjoni bħal dik kienet tintlaqa' tabilfors meta huwa miżmum li l-azzjoni taħt il-garanzija ma titlobx li tista' ssir biss meta tkun ġrat evizzjoni, imma wkoll meta tkun imqar mhedda[19];

28. Illi fit-tieni sentenza appellata, joħroġ li l-ewwel Qorti għarfet li l-appellanti kienet argumentat li ma kien dovut l-ebda ħlas ta' kumpens ladarba l-evizzjoni tal-appellati mill-qatgħa art ma kinitx għadha ġrat. Iżda l-ewwel Qorti kienet għarfet li l-appellanti ma kinitx ressqet eċċezzjoni speċifika f'dan is-sens u għalhekk warrbet dak l-argument. Dik il-Qorti sabet ukoll li, ladarba rriżultalha li l-appellanti kienet naqset milli tħares il-garanzija tal-pussess paċifiku mwiegħda lill-appellati, l-eżerċizzju tal-likwidazzjoni tal-kumpens ma kellux għalfejn jiddawwar aktar;

29. Illi l-Qorti tqis li wara li l-perit maħtur mill-ewwel Qorti ressaq ir-rapport tiegħu, l-appellanti għall-ewwel talbet b'nota l-ħatra ta'

[19] Ara, fost oħrajn, P.A. GV **27.2.2008** fil-kawża fl-ismijiet ***Godfrey Micallef v. Emanuel Falzon Fava et*** (mhix appellata); P.A. MCH **25.5.2016** fil-kawża fl-ismijiet ***Fulani Properties Ltd et v. Vincent Galea*** (*in parte*, appellata) u App. Ċiv. **27.1.2017** fil-kawża fl-ismijiet ***Ta' Kapaċi Ltd v. Joseph Meli et***

periti addizzjonali[20], iżda fis-smigħ ta' wara irrinunzjat għal dik it-talba[21]. Lanqas ma dehrilha li kellha tressaq lill-istess perit b'xhud tagħha biex teskutih dwar il-kriterji li ħaddem biex wasal għall-istima tiegħu. Fid-dawl ta' dawn iċ-ċirkostanzi kollha, din il-Qorti ma tarax kif imissha tilqa' dawn is-sottomissjonijiet tal-appellanti, meta l-ewwel Qorti tat ir-raġunijiet tagħha għaliex qagħdet fuq l-istima magħmula mill-perit maħtur minnha u tat ukoll raġunijiet għalfejn għamlet hekk. L-istess jista' jingħad dwar il-likwidazzjoni tan-nefqiet attwali jew maħsuba pretiżi mill-appellati: dik il-Qorti qieset li huma ma kellhom l-ebda jedd jippretendu l-ħlas lura tal-ispejjeż kollha marbuta mal-kuntratt mertu tal-każ (ladarba l-kuntratt ma kienx se jitħassar) u wisq anqas li jitolbu l-ħlas tan-nefqa tal-kuntratt biex jiksbu l-qatgħa ta' art mingħand siedha, ladarba dak il-kuntratt ma kienx għadu sar;

30. Illi, fil-fehma ta' din il-Qorti, għalhekk, l-appellanti ma seħħilhiex turiha għaliex għandha titbiegħed mil-likwidazzjoni magħmula mill-ewwel Qorti jew fejn din saret b'nuqqas ta' ħarsien tar-regoli mfassla fil-liġi;

31. Illi għal dawn ir-raġunijiet, lanqas dan it-tieni aggravju mhuwa mistħoqq u mhux se jintlaqa';

[20] Paġ. 346 tal-proċess
[21] Verbal f'paġ. 349 tal-proċess

Decide:

32. Għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi billi:

Tiċħad l-appell tal-kumpanija appellanti Small Properties Limited mis-sentenzi mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-22 ta' Jannar, 2014, u fid-29 ta' April, 2015, fil-kawża fl-ismijiet premessi, u tikkonfermahom għal kollox; u

Tordna li l-istess kumpanija appellanti tħallas l-**ispejjeż taż-żewġ istanzi,** ħlief għal dawk relattivi għall-intimat Joseph Portelli personalment li jitħallsu mill-atturi appellati kif ordnat mill-ewwel Qorti.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Joseph R. Micallef Imħallef	Robert G. Mangion Imħallef

Deputat Reġistratur
rm