QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
PRESIDENT

ONOR. IMĦALLEF TONIO MALLIA

ONOR. IMĦALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta ta' nhar il-Ħamis, 17 ta' Frar, 2022.

Numru 3

Rikors maħluf numru 190/2011/1 MCH

Mark Cassar u Marlene Cassar

v.

Carmelo *sive* Lino Caruana

1. Dan huwa appell tal-konvenut Carmelo Caruana minn żewġ sentenzi mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili f'kawża li l-atturi fetħu kontra tiegħu taħt il-garanzija tal-pussess paċifiku wara li batew evizzjoni minn parti minn immobbli mibjugħ lilhom mill-konvenut. Fl-ewwel sentenza, li ngħatat fis-16 ta' April 2012 ["l-ewwel sentenza"], l-ewwel Qorti ċaħdet l-eċċezzjoni tal-konvenut illi n-nuqqas tal-atturi li jsejħulu fil-kawża li wasslet għall-evizzjoni tagħhom, kif igħid l-art. 1422 tal-

Kodiċi Ċivili[1], iwassal għan-nullità tal-azzjoni tallum. Fit-tieni sentenza, li ngħatat fit-3 ta' Mejju 2016 ["it-tieni sentenza"], l-ewwel Qorti laqgħet it-talbiet tal-atturi u, wara li ddikjarat illi l-konvenut naqas li jħares il-garanzija tal-pussess paċifiku, ikkundannatu jħallas lill-atturi danni ta' sitta u tletin elf, erba' mija u tnejn u tletin euro u wieħed u disgħin ċenteżmu (€36,432.91).

2. Il-fatti relevanti huma dawn: b'kuntratt tal-24 ta' Jannar 2000 fl-atti tan-Nutar Mario Bugeja l-atturi xtraw mingħand il-konvenut appartament f'Marsaxlokk. Il-bejgħ sar bil-garanzija tal-pussess paċifiku. Ġara iżda illi b'sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-30 ta' Mejju 2008 u konfermata fl-appell fil-25 ta' Ġunju 2010 fl-ismijiet Angelo Incorvaja f'isem Joseph u Mary Vassallo *v.* Mark Cassar u Marlene Cassar (ċitaz. nru 103/2006) il-Qorti ddikjarat illi l-atturi ma kellhomx titolu għal parti mill-fond lilhom mibjugħ mill-konvenut u ordnat l-evizzjoni tagħhom minn dik il-parti. L-atturi tallum, konvenuti fil-kawża ta' evizzjoni, ma sejħux lill-konvenut fil-kawża bħala awtur tagħhom.

3. L-atturi mbagħad fetħu din il-kawża tallum u talbu illi l-Qorti, wara li (i) tiddikjara li l-konvenut naqas li jiggarantixxi l-pussess paċifiku tal-proprjetà li bigħilhom, (ii) tgħid illi l-konvenut għandu jwieġeb għad-danni li ġarrbu bl-evizzjoni, (iii) tillikwida dawn id-danni u (iv) tikkundanna lill-konvenut iħallas id-danni hekk likwidati, flimkien mal-ispejjeż ġudizzjarji.

---

[1] »**1422.** Il-garanzija għall-evizzjoni tispiċċa, jekk ix-xerrej ikun ħalla li jiġi kkundannat b'sentenza li għaddiet f'ġudikat mingħajr ma sejjaħ fil-kawża lill-bejjiegħ, meta dan jipprova li seta' jġib 'il quddiem raġunijiet biżżejjed, illi x-xerrej ma ġiebx, u illi bihom it-talba ġudizzjarja kienet tiġi miċħuda.«

4. Il-konvenut ressaq dawn l-eċċezzjonijiet:

> »1. illi, preliminarjament, l-azzjoni attriċi u r-rikors ġuramentat huma nulli u bla effett fil-liġi in kwantu l-istess azzjoni ma hijiex proponibbli mill-atturi *stante* li huma ma ħarsux id-disposizzjonijiet tal-art. 1422 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta;
>
> »2. illi, mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponent kien u għadu ser jiggarantixxi l-paċifiku pussess lill-konvenuti [*recte*, lill-atturi];
>
> »3. illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, it-talbiet attriċi għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra l-istess atturi in kwantu huma nieqsa minn kull fundament ġuridiku u fattwali.«

5. Fl-ewwel sentenza l-ewwel Qorti ċaħdet l-eċċezzjoni ta' nullità tal-azzjoni taħt l-art. 1422 tal-Kodiċi Ċivili għal raġunijiet li fissrithom hekk:

> »F'din il-kawża l-atturi qed jallegaw illi l-konvenut naqas fl-obbligu tiegħu li jiggarantixxi l-paċifku pussess tal-fond mibjugħ minnu lill-atturi billi abusivament u illegalment bigħilhom proprjetà li ma kinitx kollha tiegħu.
>
> »Jirriżulta illi bejn il-partijiet sar kuntratt ta' bejgħ datat 24 ta' Jannar 2000 atti Nutar Mario Bugeja fejn l-atturi xtraw il-*flat* … … … Marsaxlokk.
>
> »Dan il-fond inbigħ bin-nofs indiviż tal-partijiet komuni *cioè* entratura, entrata, taraġ, indana, inkluż il-bejt intier tal-*flat* in vendita.
>
> »Il-kwistjoni qamet dwar parti minn bejt li jmiss mal-fond tal-atturi, liema bejt hu sovrapost għal beni ta' terzi *cioè* l-konjuġi Vassallo.
>
> »L-atturi jikkontendu li dan il-bejt kien jifforma parti mill-bejgħ bejn il-kontendenti però b'sentenza tal-qorti fl-ismijiet <u>Angelo Incorvaja *nomine v.* Mark Cassar *et*</u>, deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-25 ta' Ġunju 2010, ġie deċiż illi dan il-bejt kien proprjetà esklussiva tal-konjuġi Vassallo, u l-konjuġi Cassar ma kellhom ebda dritt fuqu. F'dik il-kawża l-konvenut Camilleri [*recte*, il-konvenut Caruana] ma kienx parti. Dan l-aħħar fatt wassal għall-ewwel eċċezzjoni f'din il-kawża msejsa fuq l-artikolu 1422 tal-Kodiċi Ċivili li jgħid hekk:
>
> > »"Il-garanzija għall-evizzjoni tispiċċa, jekk ix-xerrej ikun ħalla li jiġi kkundannat b'sentenza li għaddiet f'ġudikat mingħajr ma sejjaħ fil-kawża lill-bejjiegħ, meta dan jipprova li seta' jġib 'il quddiem raġunijiet biżżejjed, illi x-xerrej ma ġiebx, u illi bihom it-talba ġudizzjarja kienet tiġi miċħuda."
>
> »Il-konvenut qed jallega illi ladarba ma ġiex imsejjah fil-kawża u anqas interpellat b'att ġudizjarju biex jiddefendi dak mibjugħ lill-*aventi causa* tiegħu, allura l-garanzija tal-paċifiku pussess taqa'.
>
> »Jirrizulta mill-*affidavits* u l-atti f'din il-kawża illi l-konvenut ma ġiex interpellat ġudizjarjament mill-atturi dwar il-minaċċja magħmula għall-pussess tal-bejt in kwistjoni bil-kawża li saret mill-konjuġi Vassallo lilhom. Lanqas ma ġie mħarrek f'dik il-kawża. Però jirrizulta li l-konvenut ġie mħarrek bħala xhud f'dik il-kawża u fil-fatt xehed.

»F'dan l-istadju din il-qorti mhix interessta fil-mertu tal-azzjoni iżda biss dwar l-eċċezzjoni preliminari mogħtija mill-konvenut.

»Din il-qorti hi perplessa mill-loġika legali wara din l-eċċezzjoni. Il-konvenut qed jippretendi li ladarba ma tħarrikx fil-kawża li saret kontra l-atturi fejn ġie attakat dwar parti mill-proprjetà u jedd fuqha mibjugħ lill-atturi mill-istess konvenut, allura issa l-atturi ma jistgħux jippromwovu kawża ta' paċifiku pussess kontra l-istess konvenut.

»L-iskop tal-artikolu 1422 tal-Kodiċi Ċivili ċitat mill-konvenut in sostenn ta' dak allegat ma jgħid xejn minn dak allegat mill-konvenut. L-intendiment wara dan l-artikolu hu primarjament li jiġu evitati kawżi dupliċi fuq mertu identiku. Kif qalet tajjeb il-qorti fil-kawża <u>Dr Eric Mamo *et v.* Cheryl Wismayer</u>, deċiża fit-12 ta' Diċembru 2001, l-iskop li għalih kumpratur idaħħal lil vendituri tiegħu f'kawża li terz iressaq kontra l-kumpratur dwar allegat jedd fuq il-proprjetà mixtrija hi intiza biex l-istess kumpratur ikollu l-awżilju ta' min bigħlu l-proprjetà biex jiddefendih fit-titolu li jkun ġie trasferit lill-istess kumpraturi u jobbligah jiġġustifika l-validità tat-titolu trasferit. Fl-istess waqt ma jkunx hemm dupliċità ta' kawżi jekk il-kumpratur jirriżulta sokkombenti kontra t-terz u allura jdur fuq il-venditur biex ifittex għal garanzija legali tal-paċifku pussess.

»Ma jfissirx però illi għax il-kumpratur jagħżel li ma jħarrikx lill-venditur tiegħu fil-kawża għar-regress [*recte*, għall-evizzjoni] dan jitlef dan id-dritt. L-artikolu 1422 igħid biss illi l-venditur jista' jigi meħlus mill-garanzija tal-paċifku pussess jekk fil-kawża li tinġieb kontrih juri li kieku ġie mharrek fil-kawża li saret kontra l-kumpratur kien ikollu difiża valida biex ixejjen il-minaċċja proposta u li ħalliet lix-xerrej sokkombenti. Din hi prova li trid issir mill-konvenut f'din il-kawża u għalhekk ma hemm ebda kwistjoni ta' nullità tal-azzjoni.

»In-nuqqas tal-konvenut fil-kawża ta' evizzjoni ma hi ta' ebda ostakolu għal din il-kawża. Kif qalet il-qorti fil-kawża <u>Wing Commander Henry Buick *noe v.* Caterina Agius *et*</u>, deċiża fil-31 ta' Mejju 1954 (Vol. XXXVIII-490):

> »"Ma jistax jingħad illi l-attur *nomine*, ladarba ma ddenunzjax l-imminenza tal-evizzjoni lil dawk it-tliet konvenuti, jitlef b'mod assolut id-dritt tiegħu għall-azzjoni odjerna kontra tagħhom. Biex il-venditur, u bħalu l-garanti tiegħu, ikun jista' jeżonera ruħu mill-konsegwenzi tal-azzjoni tar-regress, mhux biżżejjed illi l-kumpratur ma jkunx għamillu d-denunzja tal-kawża ta' evizzjoni, imma għandu jipprova illi, kieku kien imsejjaħ fil-kawża, kien ikun jista' jimpedixxi l-evizzjoni (art. 1472 Kodiċi Ċivili: Vol. XXIX-II-859).

»Dan hu minnu peress illi l-eżitu ta' kawża ta' evizzjoni li fiha ma kienx parti l-venditur ma tagħmilx stat fil-konfront tiegħu u għalhekk jista' fil-kawża ta' regress kontrih iġib dik il-prova li tista' teħilsu mill-kawża preżenti jekk juri li kellu difiża tali li jxxejjen il-pretensjonijiet tat-terzi fil-kawża ta' evizzjoni.

»Għalkemm jista' jkun li l-konvenut f'din il-kawża ma jġibx din il-prova u għalhekk ma jinħelisx mill-garanzija tal-paċifiku pussess, xorta jistgħu jkun hemm effetti fuq in-nuqqas ta' denunzja tal-venditur fil-kawża ta' evizzjoni fejn tidħol il-kwistjoni ta' danni jew spejjeż ġudizzjarji (ara f'dan is-sens <u>Luigi Cassar *v.* Giulia Ciantar *noe et*</u>, 26/02/1935, Vol XXIX-II-359) u <u>Cassar *v.* Mirabelli</u>, 26/10/1937, Vol. XXIX-I-1107).

»Għalhekk għal dawn ir-raġunijiet il-qorti tiċħad l-eċċezzjoni tal-konvenut dwar in-nullità tal-azzjoni, bl-ispejjeż ta' din is-sentenza *in parte* jbatihom il-konvenut.«

6. Imbagħad bit-tieni sentenza l-ewwel Qorti ddeċidiet hekk:

»… … … tiċħad il-bqija tal-eċċezzjonijiet tal-konvenut, tilqa' t-talbiet tal-atturi u tiddikjara li l-konvenut naqas fl-obbligu tal-garanzija tal-paċifiku pussess, in kwantu parti mill-proprjetà li bigh bl-att tal-24 ta' Jannar, 2000 ma kenitx proprjetà tieghu u ma seta' qatt ibigħu lill-atturi u konsegwentement tiddikjara lill-konvenut Carmelo Caruana responsabbli għad-danni kollha sofferti mir-rikorrenti; tillikwida d-danni dovuti lill-atturi fis-somma ta' €36,432.91; tikkundanna lill-konvenut iħallas lill-atturi s-somma ta' €36,432.91, bl-imgħax mil-lum u bl-ispejjeż tal-kawża a karigu tal-konvenut.«

7. Ir-raġunijiet li wasslu lill-Qorti għal din id-deċiżjoni ġew imfissra hekk fit-tieni sentenza:

»L-azzjoni attriċi hija waħda bbażata fuq il-garanzija tal-paċifiku pussess, fejn ir-rikorrenti qegħdin iżommu lill-intimat responsabbli għad-danni kollha sofferti minnhom, wara li, permezz tal-kuntratt tal-24 ta' Jannar 2000 fl-atti tan-Nutar Mario Bugeja, l-intimat bigħ lill-atturi proprjetà li ma kenitx tappartjeni lilu fl-intier tagħha. Konsegwenza ta' dan, huma sofrew evizzjoni parzjali wara li ngħatat sentenza favur terzi (li ġġib referenza 103/2006/1, fl-ismijiet Angelo Incorvaja *noe v.* Mark Cassar *et* deċiża finalment mill-Qorti tal-Appell fil-25 ta' Ġunju 2010 li t-terrazzin biswit il-proprjetà tar-rikorrenti (konvenuti f'dik il-kawża) ma kenitx tappartjeni lilhom iżda lit-terzi (konjuġi Vassallo rappreżentati minn Incoravaja, skond il-kuntratt ta' akkwist tagħhom tal-25 ta' Ottubru 1994).

»Il-konvenut f'din il-kawża, filwaqt li jiċħad il-pretensjonijiet tar-rikorrenti, isostni li huwa kien u għadu ser jiggarantixxi l-paċifiku pussess lill-atturi. Madankollu huwa jisħaq illi għalkemm huwa ssejjaħ biex jixhed fil-kawża l-oħra, ir-rikorrenti f'din il-kawża naqsu meta huma bħala konvenuti ma talbux li huwa jiġi msejjah f'dik il-kawża, mentri jgħid li huwa kellu difiża tajba sabiex jiddefendi lill-atturi f'dik il-kawża mill-molestja li kienu qegħdin isofru.

»Mill-provi jirriżulta paċifiku bejn il-partijiet illi meta l-atturi marru jaraw il-proprjetà in kwistjoni, illum id-dar residenzjali tagħhom, qabel huma xtraw din il-proprjetà, kienu rawha u mill-bieb li kien hemm fil-kamra tas-salott kienu ħarġu għal fuq terrazzin li l-konvenut kien infurmahom li jifforma parti mill-istess proprjetà. Irriżulta wkoll li d-dawl sabiex jinxtegħel l-istess terrazzin kien mgħoddi mill-proprjetà tal-atturi, kif ukoll kien hemm vit tal-ilma fih.

»Sar il-kuntratt ta' bejgħ fl-24 ta' Jannar 2000 li permezz tiegħu l-atturi xtraw mingħand il-konvenut il-*flat* internament immarkat bin-numru 2, formanti parti minn blokk ta' żewġ *flats* … magħdud nofs indiviż tal-partijiet komuni, inkluż il-bejt intier tal-*flat in vendita*. Jirriżulta wkoll li mal-kuntratt ma kien hemm ebda pjanta annessa. Ħadd mill-partijiet

fil-kawża ma ressaq lin-nutar sabiex jixhed. Fil-kuntratt ta' bejgħ jingħad illi:

> »"2. Il-venditur jiggarantixxi l-paċifiku pussess b'ipoteka ġenerali fuq il-beni tiegħu kollha preżenti u futuri a favur tal-kumpraturi li jaċċettaw."

»Madwar ħames snin wara li xtraw il-proprjetà *de quo* l-atturi ddeċidew jiżviluppaw it-terrazzin u kien hawn li Grace Incorvaja, li kienet tieħu ħsieb l-appartament ta' taħt l-atturi fl-interess taz-zijiet tagħha (Vassallo) li kienu jgħixu barra minn Malta, intebħet illi l-atturi kienu qegħdin jagħmlu xogħlijiet fuq l-arja tal-appartament taz-zijiet tagħha u ttieħdu l-passi legali meħtieġa fil-konfront tal-atturi odjerni. Dan wassal għas-sentenza li ngħatat mill-Qorti tal-Appell, hawn qabel imsemmija, li kkonfermat l-ordni tal-ewwel qorti, *cioè* r-rikorrenti (konvenuti f'dik il-kawża) kellhom ineħħu x-xogħlijiet kollha sabiex jirripristinaw il-fond tal-atturi (terzi), fi żmien xahar.

»Il-konvenut f'din il-kawża ssejjaħ jixhed f'dawk il-proċeduri, peress li kien hu wieħed mill-bejjigħa tal-fond sottostanti dak tal-atturi wkoll, u meta kien mistoqsi dwar l-arja tal-appartament ta' taħt u jekk dan inbigħx bl-arja jew le, huwa kien vag għall-aħhar meta xehed: "Fil-kuntratt għandu jidher jekk il-post inbigħx bl-arja tiegħ jew le". Fl-*affidavit* tiegħu l-konvenut jixhed li l-atturi kellhom raġun fil-kawża fejn kienu konvenuti fil-proċeduri li għamlulhom Vassallo u, li kieku infurmawh, kien jagħtihom "palata", peress li Vassallo ma kellhom ebda dritt fuq di il-parti tal-bejt li hu bigħ mal-*penthouse* lil Cassar. Meta mistoqsi in kontroeżami f'dawn il-proċeduri x'seta' jgħid iżjed il-konvenut f'dik il-kawża biex ixejjen il-pretensjonijiet ta' terzi fuq l-imsemmi terrazzin, huwa jgħid li t-terrazzin kien tal-atturi f'din il-kawża, peress li huma biss kellhom aċċess għalih u li t-terzi (Vassallo) ma kellhomx aċċess għalih. Madankollu, Grace Incorvaia, in-neputija tas-sidien tal-fond sottostanti … fix-xiehda tagħha tibqa' tinsisti li l-arja ta' fuq is-seba' garaxxijiet kienet ta' Vassallo permezz tal-kuntratt ta' akkwist tagħhom tal-1994, u, għalkemm qabel ma kienx hemm aċċess dirett għal fuq dan il-bejt, wara l-imsemmija sentenza huma fetħu bieb mit-tromba tat-taraġ għal fuq il-bejt sovrastanti l-fond tagħhom biswit il-proprjetà tal-atturi, proprju fl-eżerċizzju tad-drittijiet tagħhom fuq l-istess bejt.

»In tema legali, minn eżami tal-kuntratt tal-25 ta' Ottubru 1994 fl-atti tan-Nutar Mario Bugeja … tabilħaqq fid-deskrizzjoni tal-mezzanin akkwistat minn terzi (Vassallo) jingħad "l-arja libera tiegħu, però esklużi ż-żewġt ikmamar adjaċenti mat-tromba li jinsabu fuq il-bejt tal-istess mezzanin". F'dan ir-rigward, kif kellha okkażjoni tirrileva din l-istess qorti fis-sentenza tagħha tal-11 ta' Mejju 2015 fl-ismijiet <u>Martin Aquilina *et v. Ignatio Anastasi Limited et*</u>, l-artikolu 323 tal-Kodiċi Ċivili jistabilixxi l-prinċipju legali li kull min għandu proprjetà għandu wkoll dik ta' l-arja ta' fuqha u ta' dak kollu li jmiss fuq jew taħt wiċċ l-art. Din id-disposizzjoni tal-liġi tistabilixxi preżunzjoni legali, favur it-terzi proprjetarji (Vassallo) tal-fond sottostanti dak tal-atturi, li l-arja sovrastanti l-appartament tagħhom kienet tappartjeni lilhom (salv iż-żewġt ikmamar speċifikament esklużi mill-kuntratt ta' Vassallo li sar fl-1994). Din il-preżunzjoni hija waħda *iuris tantum* li allura kien jinkombi fuq l-atturi jew il-predeċessuri tagħhom fit-titlu (il-konvenut f'din il-kawża), l-oneru li jġibu prova li jxejnu l-istess preżunzjoni stabbilita mil-liġi stess. Ġie ritenut ukoll li kwalunkwe prova kuntrarja għal-libertà tal-proprjetà

għandha tkun konkludenti u mhux konġetturali u ekwivoka (Nicola Borg *noe v.* Carmelo Parnis – Vol. XXIX-II-854). Il-pretensjoni tal-konvenut mhix suffragjata bil-kuntratt li huwa bigħ flimkien ma' ħadd-iehor lit-terzi (Vassallo) u fil-fehma tal-qorti l-argument tiegħu dwar in-nuqqas ta' aċċess għall-bejt *de quo* da parti ta' Vassallo mhux b'saħħtu biżżejjed u ma jegħlibx l-imsemmija preżunzjoni.

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

> "Fiċ-ċirkostanzi, la l-konfigurazzjoni taż-żewġt idjar in kwistjoni, bir-relativi servitujiet li minnhom jistgħu jiġu dedotti biss illazzjonijiet ta' indubbja ekwivoċità, u lanqas il-fatt li, talvolta, il-bjut sovrastanti d-dar tal-appellant huma xi ftit aktar faċilment aċċessibli minn dak tal-appellat milli minn dik stess tal-appellant, fil-fehma ta' dina l-qorti ma jistgħu jinċidu b'xi mod determinanti fuq il-kwistjoni tal-effettiva proprjetà ta' dawk il-bjut. F'każ simili għall-preżenti, fejn il-proprjetà tal-arja ta' beni tal-attur ma kinetx tirriżulta espressament akkwistata mill-konvenut, il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili assennatament irriteniet li d-'dritt tal-proprjetà, speċjalment meta huwa kuntrarju għall-presunzjoni legali, ma jistax jiġi stabilit b'induzzjoni konġetturali, imma bi provi konkludenti'."

»Din il-qorti taqbel ma' dan l-insenjament u tagħmlu tagħha għall-każ in eżami.

»Dan il-bejt in kwistjoni spiċċa jifforma parti minn żewġ kuntratti, kemm dak tal-konjuġi Vassallo tal-1994, kif ukoll dak tal-atturi fis-sena 2000. Il-perit tekniku mqabbad minn din il-qorti espleta l-inkargu mogħti lilu u ppreżenta r-rapport tiegħu fl-14 ta' Lulju 2015. Jiġi osservat, kif ġustament rilevat mill-perit tekniku fil-konsiderazzjonijiet tiegħu, "Li kieku l-bejt fil-kwistjoni ma kienx mibjugħ lill-atturi, minn aspett tekniku ma jagħmilx sens li ssir bozza u vit tal-ilma kkontrollati mill-appartament li kien ser jiġi akkwistat mill-atturi", li jwasslu għall-konklużjoni li l-ħsieb tal-konvenut kien tassew li jittrasferixxi l-bejt *de quo* lill-atturi. Madankollu, il-konvenut ma adoperax il-prekawzjoni meħtieġa li jivverifika sew l-affarijiet, peress li huwa, flimkien ma' sieħbu fin-negozju, fl-1994 kien bigħ lil Vassallo l-mezzanin bl-arja tiegħu, u eskludew biss "iż-żewġt ikmamar adjaċenti mat-tromba li jinsabu fuq il-bejt tal-imsemmi mezzanin" u ma eskludiex il-bejt fil-kwistjoni li wkoll jinsab fuq il-mezzanin fil-mertu fuq l-istess kuntratt. Ġaladarba l-konvenut kien iddispona mill-istess bejt permezz tal-kuntratt tal-1994, ma setax jerġa' jiddisponi minnu favur l-atturi, permezz tal-kuntratt tas-sena 2000.

»Wara diversi konsiderazzjonijiet tekniċi, il-perit wasal għas-segwenti konklużjonijiet għall-inkarigu mogħti lilu minn din il-qorti:

> »"(i) Xi xtraw l-atturi mingħand il-konvenut Caruana: jirriżulta li l-atturi xtraw mingħand il-konvenut l-appartament tagħhom fit-tieni sular b'kejl komplessiv ta' 130 metri kwadri inkluż il-bejt fil-kwistjoni b'kejl ta' 30 metri kwadri kif ukoll il-bejt fejn illum hemm il-kċina tagħhom bil-kejl ta' 19-il metri kwadri, inkluż l-arja kollha sovrastanti.
>
> »"(ii) Xi xtraw Vassallo (Incorvaja *nomine*) mingħand il-konvenut Caruana: jirriżulta li Vassallo xtara mingħand il-konvenut u sieħbu

> Mario Bugeja l-mezzanin tagħhom fl-ewwel sular b'kejl komplessiv ta' 197 metri kwadri b'aċċess minn tromba ta' taraġ bl-arja kollha tiegħu inkluż il-bejt fil-kwistjoni b'kejl ta' 30 metri kwadri esklużi biss minn din l-arja il-kmamar tal-atturi fit-tieni sular b'kejl ta' 28 metri kwadri."

»Indubbjament jirriżulta ppruvat li mit-test tal-kuntratti in eżami l-proprjetà akkwistata mill-atturi, suġġett tal-kuntratt tal-24 ta' Jannar 2000, tinkludi l-bejt proprjetà ta' Vassallo trasferita lilhom bil-kuntratt tal-1994. Dan qiegħed jingħad irrispettivament minn x'setgħet kienet l-intenzjoni tal-konvenut meta ġew ippublikati kemm il-kuntratt ta' bejgħ ta' Vassallo fl-1994, kif ukoll il-kuntratt ta' bejgħ tal-atturi tas-sena 2000. Fid-data tal-akkwist l-intenzjoni tal-atturi kienet li jixtru l-fond inkluż it-terrazzin li sussegwentement irriżultalhom li jappartjeni lil terzi (Vassallo), liema intenzjoni kienet loġika ladarba l-istess terrazzin kien fil-pussess tagħhom u għamlu użu minnu għal madwar ħames snin. Fil-fehma tal-qorti ma kien hemm xejn li seta' jħasseb lill-atturi sabiex jintebħu li l-bejt *de quo* fil-fatt ma kienx jappartjeni lill-venditur.

»Fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu l-konvenut jisħaq li kien hemm diversi fatturi fid-disinn u fit-tqassim tal-proprjetà li jindikaw biċ-ċar x'kienet l-intenzjoni tiegħu u *cioè* li jittrasferixxi t-terrazzin lill-atturi. Għandu jingħad li minkejja l-ħsibijiet u l-intenzjonijiet kollha tal-konvenut bħala bejjigħ, waħedhom mhumiex prova suffiċjenti biex jingħeleb dak li jirriżulta pattwit bl-aktar mod ċar u inekwivoku fil-kuntratt li kien għamel mas-sidien tal-fond sottostanti dak tal-atturi. Dan jingħad b'rispett ta' prinċipju kardinali fil-kuntratti dak ta' *pacta sunt servanda.* Kif jipprovdu l-istess provvedimenti tal-artikoli 1002 u 1003 tal-Kodiċi Ċivili, meta l-kliem ta' konvenzjoni hu ċar ma hemmx lok għal interpretazzjoni, kif ukoll huwa biss meta s-sens tal-kelma ma jaqbilx ma' dak li kellhom fi ħsiebhom il-partijiet kollha, kif ikun jidher ċar mill-pattijiet meħudin kollha flimkien, tgħodd l-intenzjoni tal-partijiet. Mix-xiehda ta' Incorvaja ma ġiex ipprovat li s-sidien tal-fond sottostanti ma kellhomx l-intenzjoni li jakkwistaw l-arja sovrastanti l-proprjetà tagħhom permezz tal-kuntratt ta' akkwist tagħhom.

»… … …

»Konsegwentement, din il-qorti taqbel pjenament mal-konklużjonijiet tal-perit u għalhekk tagħmilhom tagħha, fis-sens li hemm iċ-ċertezza li parti mill-beni li l-konvenut bigħ lill-atturi effettivament kienet proprjetà ta' terzi, li ma setax jiddisponi minnha. Wieħed mill-obbligi tal-venditur huwa l-paċifiku pussess a favur tal-kompratur fir-rigward tal-immobbli mertu tal-bejgħ. Il-konvenut Caruana ta garanzija tal-paċifiku pussess, pussess li ma baqax paċifiku ladarba rriżulta li l-proprjetà ma kenitx tal-konvenut fl-intier tagħha.

»Jiġi ppreċiżat li fir-rigward ta' dak li jirrileva l-perit tekniku … li l-bieb li jagħti għal fuq il-bejt in kwistjoni nfetaħ mill-atturi fl-2005, u għas-segwenti eskussjoni, għandu jingħad li jirriżulta lil din il-qorti li kemm permezz tal-*affidavits* tal-atturi … kif ukoll mix-xiehda ulterjuri tal-attur mogħtija fil-11 ta' Diċembru 2014, huwa jispjega li kellu tieqa tal-kamra tas-sodda u bieb tas-salott li jagħtu għall-imsemmi terrazzin li kienu jeżistu meta huwa xtara l-proprjetà mingħand l-attur. Dan il-fatt ma jidhirx li huwa kontestat mill-konvenut. Iżda meta l-attur għamel ix-xogħlijiet f'dan it-terrazzin fl-2005, huwa saqqaf parti mit-terrazzin u bena kamra u kien hawn li ħalla aċċess għall-bqija tat-terrazzin permezz ta' bieb, li huwa l-istess bieb li jirreferi għalih il-perit tekniku

fir-rapport tiegħu, hekk kif wara kollox kien rilevat waqt l-aċċess mizmum mill-qorti. Għalhekk mill-eskussjoni kollha li saret lill-perit dwar dan il-punt ma kienx hemm xi tibdil fil-konklużjonijiet raġġunti mill-perit tekniku jew xi raġuni valida li jwasslu lil din il-qorti biex twarrab il-konklużjonijiet milħuqa minnu.

»Osservat ukoll li l-perit tekniku a bażi tal-kostatazzjonijiet tekniċi magħmula minnu, indipendentement mill-konsiderazzjonijiet legali, fil-fatt jasal għall-istess konklużjoni milħuqa mill-qorti fil-kawża l-oħra, li ġġib referenza 103/2006/1, fejn permezz tas-sentenza ċitata qabel, li ngħatat mill-Qorti tal-Appell rigward it-terrazzin *de quo,* ingħad is-segwenti:

> »"Il-bejt in kwistjoni – dak li l-konvenuti jippretendu li hu terrazzin għall-uzu tagħhom – kien ġie akkwistat mill-atturi fl-1994. B'dak il-kuntratt l-atturi akkwistaw il-mezzanin 'bl-arja libera tiegħu', esklużi żewġt ikmamar adjaċenti mat-tromba li jinsabu fuq il-bejt tal-istess mezzanin. Din il-parti tal-bejt in kwistjoni tiġi fuq il-mezzanin tal-atturi, u hi parti mill-arja minnhom akkwistata. Kieku l-arja tal-bejt kellha titqies bhala parti mill-appartament tal-konvenuti, kif ġew eskluzi ż-żewġt kmamar mill-akkwist kienet tiġi eskluża wkoll dik il-parti tal-bejt. Mhux talli l-atturi akkwistaw l-arja ta' fuq il-mezzanin (ħlief tal-kmamar), iżda l-konvenuti akkwistaw biss l-arja ta' fuq l-appartament tagħhom (waħedhom jew in komun mas-sidien l-oħra tal-blokk), u mhux ukoll l-arja sovraposta l-mezzanin – proprjetà` li, fi kwalunkwe każ, ma setgħux jakkwistaw, għax kienet diġà nbigħet lil ta' proprjetà tal-atturi. Din l-area tiġi fuq il-*maisonette* tal-atturi, u ġiet minnhom akkwistata espressament bil-kuntratt ta' Ottubru 1994 …
>
> »"Riċentement, din il-qorti, diversament komposta, fil-kawża <u>Zerafa Gregory *v.* Cutajar</u>, deċiża fit-3 ta' Mejju 2010, irribadiet il-prinċipju li l-arja ma tappartjenix f'safef orizzontali, iżda b'mod vertikali, u sakemm il-ġâr ma jippruvax li jgawdi xi servitù ma jistax jiftaħ twieqi u/jew bibien għal fuq l-istrutturi mibnija fl-arja tal- viċin. F'dan il-każ il-konvenuti ma wrewx li jgawdu xi tip ta' servitù li jagħtihom dritt jużaw il-bejt proprjetà tal-atturi."

»Kuntrarjament għal dak li l-konvenut jisħaq fis-sottomissjonijiet tiegħu, il-Qorti tal-Appell f'dik il-kawża ma ddeċedietx il-każ sempliċement a bażi ta' kif kienet disinjata u mqassma l-proprjetà *de quo*, izża a bażi ta' dak li jingħad fil-kuntratti ta' trasferiment tal-proprjetàjiet in kwistjoni, u dan b'rispett sħiħ għall-prinċipju msemmi qabel ta' *pacta sunt servanda*.

»*Inoltre* l-qorti tosserva li permezz tan-nota ta' osservazzjonijiet tiegħu l-konvenut imur lil hinn minn dak li ġie eċċepit minnu fir-risposta tiegħu, fis-sens li meta jressaq l-argumenti tiegħu ma jillimitax ruħu għal-linja preċedentement adottata minnu li huwa bigħ lill-attur titolu tajjeb u b'saħħtu biżżejjed li jiggarantixxi l-paċifiku pussess, iżda jressaq linji ġodda, bħalma huma servitujiet u l-preskrizzjoni akkwisittiva taħt l-artikolu 2140(1) tal-Kodiċi Ċivili, bħala difiża li setgħet titressaq mill-atturi fil-kawża li saret kontra tagħhom. Dawn l-argumenti legali dedotti fin-nota, u mhux bħala eċċezzjoni formali, ma jobbligawx lill-qorti li tqishom bhala tali. Diversament ikun jammonta għal strapp proċedurali li jista' jkun ta' preġudizzju serju għall-kontroparti attriċi, *oltre* li jkun ukoll jammonta għal intralċ mhux awtorizzat fuq il-proċeduri *in corso* (ara sentenza tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet <u>Anthony</u>

Cristina *pro et noe v.* Eleonora Mizzi deċiża fis-27 ta' Marzu, 2003). Mhuwiex leali li wieħed jintroduċi element ieħor f'kawża in difiża tal-posizzjoni tiegħu, wara li jkun spiċċa kollox u l-kawża titħalla għas-sentenza (ara sentenza ta' din il-Qorti, diversament preseduta, tal-4 ta' Ottubru 2002 fl-ismijiet George Grech *v.* Mario Grech *et*). Fi kwalunkwe każ, huwa meqjus li tali linja difensjonali ma setgħetx tirnexxi favur l-atturi (konvenuti fil-kawża l-oħra), peress li skond l-artikolu 2140(2) tal-Kodiċi Ċivili kien ikun meħtieġ li jiġi ppruvat id-dekors ta' żmien preskritt fil-liġi, li għandu jibda jiddekorri mid-data tal-iskrizzjoni tal-kuntratt t'akkwist da parti ta' Cassar u mhux minn qabel kif jittanta jargumenta l-konvenut.

»Wara kollox, fil-kuntratt ta' bejgħ bejn il-kontendenti fil-kawża jingħad espressament li l-venditur (Caruana) qiegħed jiggarantixxi l-paċifiku pussess. Ġaladarba ngħatat il-garanzija tal-paċifiku pussess, il-venditur ma jistax iressaq argumenti biex jipprova jfarfar dan l-obbligu minn fuq spallejh. Dan qiegħed jingħad ukoll peress li fl-istess nota minn naħa jingħad li l-konvenut bigħ it-terrazzin lill-atturi u ta' dan jiggarantixxi l-paċifiku pussess u ftit wara jingħad li strettament fil-kuntratt mhux hekk jingħad peress li fil-kuntratt it-terrazzin ma ssirx referenza espliċita għalih! Din l-osservazzjoni da parti tal-konvenut hija meqjusa kontradittorja, hekk kif lanqas l-argument dwar is-servitù ma hi meqjusa konsistenti, ladarba meta bigħ lil Vassallo ma tissemma ebda servitù favur l-atturi fir-rigward tal-bieb u t-tieqa li kienu jagħtu għal fuq it-terrazzin, kif issa qiegħed jikkontendi l-konvenut, permezz tan-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu. (Kuntrarjament għal meta llimita d-dritt ta' proprjetà billi eskluda ż-żewġt ikmamar adjaċenti mat-tromba li jinsabu fuq il-bejt tal-imsemmi mezzanin.) Dan apparti li, kif kellha okkażjoni din l-istess qorti tosserva, il-prinċipju tal-*buona fede* tippresupponi illi l-parti li qed tikkontratta tkun ċara f'dak li qiegħda tbigħ u għandha l-obbligu li tagħti l-informazzjoni fattwali meħtieġa u utli biex il-parti l-ohra tkun f'posizzjoni li tevalwa u tiddeċiedi b'mod miftuħ jekk hix lesta tikkontratta b'dawk il-fatti (sentenza msemmija qabel fl-ismijiet Martin Aquilina *et v. Ignatio Anastasi Limited et*). Huwa ritenut li, fi kwalunkwe każ, dawn l-argumenti ma setgħu qatt jiġu mressqa mill-atturi Cassar b'suċċess fil-konfront ta' Vassallo.

»In tema tal-paċifiku pussess issir referenza wkoll għas-sentenza ta' din il-qorti diversament preseduta fl-ismijiet Mary Micallef *v. Darker Building Construction Limited* deċiża fid-19 ta' Jannar 2005, fejn ingħad:

> »"Kif taraha din il-qorti l-ksur tal-paċifiku pussess garantit irid jiġi inkwadrat bħala fattispeċi ta' inadempiment tal-bejjigħ għall-obbligazzjoni li jgħaddi l-proprjetà fil-ħaġa venduta lix-xerrej, ossija '*le somme dei diritti costituenti il dominio*' (Kollez. Vol. XXIV P I p 954). L-evizzjoni li jippreċiża l-artikolu 1409 tal-Kodiċi Ċivili tivverifika ruħha meta jirriżulta li l-proprjetà tal-ħaġa mibjugħa, jew xi dritt reali fiha, tispetta lil terza persuna, f'liema eventwalità x-xerrej isofri l-esproprjazzjoni tal-ħaġa b'effett tar-rivendika tal-jeddijiet hekk vantati fuqha mit-terz."

»Applikati dawn il-prinċipji għall-każ in eżami, din il-qorti tinsab sodisfatta li l-atturi ma ngħatawx it-tgawdija fis-sħiħ tal-proprjetà mibjugħa lihom mill-konvenut, minħabba l-evizzjoni parzjali li soffrew. Din il-qorti lanqas tinsab sodisfatta li d-difiża mressqa mill-konvenut fil-kawża odjerna hija waħda li setgħet b'xi mod ixxejjen il-pretensjonijiet

tal-konjuġi Vassallo fil-kawża ta' evizzjoni kontra l-atturi (konvenuti f'dik il-kawża). Konsegwentement fil-fehma tal-qorti l-konvenut ma għandux jinħeles mill-obbligu tiegħu tal-garanzija tal-paċifiku pussess.

»Għalhekk, l-ewwel talba tal-atturi hija mistħoqqa *stante* li l-konvenut naqas fl-obbligu tal-garanzija tal-paċifiku pussess, in kwantu parti mill-proprjetà li bigħ bl-att tal-24 ta' Jannar 2000 ma kenitx proprjetà tiegħu u konsegwentement ma seta' qatt ibigħha lill-atturi. Isegwi li l-atturi għandhom dritt għal indennizz da parti tal-konvenut għan-nuqqas tiegħu.

»Danni

»Fir-rigward tad-danni sofferti mill-atturi, ir-rikorrent Cassar jispjega li konsegwenza tal-evizzjoni parzjali huwa tilef it-terrazzin li kellu, kif ukoll il-potenzjal li jiżviluppa t-terrazzin hekk kif xtaq, kellu jagħlaq it-tieqa tal-kamra tas-sodda li spiċċat mingħajr tieqa, kif ukoll il-bieb li kien jagħti għal fuq it-terrazzin. L-attur ippreżenta rapport peritali *ex parte* li permezz tiegħu ngħatat stima ta' danni mġarrba mill-atturi fl-ammont ta' €37,050*, oltre* għall-ispejjeż ġudizzjarji pretiżi minnu.

»Ir-rapport tal-perit tekniku appuntat minn din il-qorti f'dan ir-rigward jikkonkludi: "id-danni sofferti mill-atturi li jaqgħu fil-mansjonijiet tal-esponent perit tekniku jikkonsistu fit-telf fil-valur tal-imsemmi apparta-ment relatati mat-tnaqqis tal-imsemmi bejt u kif ukoll fix-xogħlijiet relatati sabiex l-imsemmi bejt jiġi separat mill-proprjetà tal-atturi li qed jiġu stmati fl-ammont ta' tnejn u tletin elf u erba' mitt euro (€32,400). Dan minbarra l-ispejjeż ohra relatati mal-kawża bejn Vassallo u l-atturi li huma ta' natura legali". Mistoqsi in eskussjoni dwar il-bażi tal-valutazzjoni magħmula minnu, il-perit tekniku jispjega li: "id-danni huma kemm tiswa dik il-proprjetà bil-bejt u kemm tiswa mingħajrha …". Għalkemm il-konvenut jisħaq fin-nota tiegħu li l-perit tekniku kellu jikkunsidra l-valur tal-akkwist tal-fond *de quo* fl-eżerċizzju mwettaq minnu, il-perit tekniku jispjega li kemm kien il-prezz tal-fond mixtri mill-atturi ġebel u saqaf mhux meqjus rilevanti, kemm minħabba d-dekors taż-żmien u kemm minżabba l-meljoramenti li saru mill-atturi fl-istess fond. Magħdud ma' din il-valutazzjoni, hemm inkluż id-danni relatati mal-għeluq fiżiku tal-bieb u tieqa li kienu jagħtu għal fuq l-imsemmi terrazzin.

»Il-qorti ma tara ebda raġuni l-għala ma għandhiex tadotta l-imsem-mija stimi li għamel il-perit tekniku maħtur minnha, li kunsidrat li huma ta' natura teknika huma meqjusa *giudizio dell'arte*, li m'għandhomx jiġu skartati sakemm mhux kontrastati bi provi konkreti jew sotto-missjonijiet li jinnewtralizzawhom bħala mhux attendibbli u kredibbli. Lanqas ma tressqu xi provi jew sottomissjonijiet li minħabba fihom din il-qorti tkun ġustifikata li tiddubita mill-istimi li għamel il-perit tekniku.

»Mal-ammont stmat mill-perit tekniku ta' €32,400 għandhom jingħaddu l-ispejjeż legali kollha li inkorrew l-atturi konsegwenza tal-kawża li ffaċċjaw fil-proċeduri li jġibu referenza 103/2006/01 u *cioè* €2,076.18 li ħallsu l-atturi lill-avukat ta' Vassallo, kif ukoll is-somma ta' €1,956.73 li weħlu l-istess atturi sabiex jiddefendu l-istess kawża, li jwasslu għat-total ta' €36,432.91.

»Għalhekk, fir-rigward tad-danni, il-qorti sejra tistrieħ fuq ir-rapport tek-niku magħmul mill-perit tekniku mqabbad minnha. Dan wara li qieset ukoll li l-istima tiegħu taqa' fil-parametri tal-artikoli 1413 u 1418 tal-

Kodiċi Ċivili, u magħdud mal-istess stima għandhom jiġu inklużi l-ispejjeż ġudizzjarji *ai termini* tal-istess artikolu.«

8. Il-konvenut appella miż-żewġ sentenzi b'rikors tal-20 ta' Mejju 2016, li għalih l-atturi wieġbu fl-10 ta' Ġunju 2016. Madankollu, għalkemm fir-rikors tal-appell il-konvenut jitlob illi din il-Qorti tħassar iż-żewġ sentenzi, l-aggravji li ressaq jolqtu biss it-tieni sentenza, u għalhekk ma hemm ebda kwistjoni ta' nullità tal-azzjoni tal-atturi.

9. L-ewwel aggravju tal-konvenut appellant ġie mfisser hekk:

> »… … … l-ewwel onorabbli qorti ddikjarat is-segwenti:
>
> > »"*Inoltre* l-qorti tosserva li permezz tan-nota ta' osservazzjonijiet tiegħu l-konvenut imur lil hinn minn dak li ġie eċċepit minnu fir-risposta tiegħu, fis-sens li meta jressaq l-argumenti tiegħu ma jillimitax ruħu għal-linja preċedentement adottata minnu li huwa bigħ lill-attur titolu tajjeb u b'saħħtu biżżejjed li jiggarantixxi l-paċifiku pussess, iżda jressaq linji ġodda, bħalma huma servitujiet u l-preskrizzjoni akkwisittiva taħt l-artikolu 2140(1) tal-Kodiċi Ċivili, bħala difiża li setgħet titressaq mill-atturi fil-kawża li saret kontra tagħhom. Dawn l-argumenti legali dedotti fin-nota, u mhux bħala eċċezzjoni formali, ma jobbligawx lill-qorti li tqishom bhala tali. Diversament ikun jammonta għal strapp proċedurali li jista' jkun ta' preġudizzju serju għall-kontroparti attriċi, *oltre* li jkun ukoll jammonta għal intralċ mhux awtorizzat fuq il-proċeduri *in corso*."
>
> »… … … jiġi rilevat li tali dikjarazzjoni hija waħda erronea għall-aħħar u ma tirrispekkjax il-fatti. L-ewwel onorabbli qorti kien ikollha raġun tadotta tali pożizzjoni li kieku fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu l-konvenut appellant qajjem eċċezzjonijiet ġodda li ma kienx qajjem fir-risposta ġuramentata tiegħu. Però dan ma kienx il-każ. L-eċċezzjonijiet tal-konvenut kienu u dejjem baqgħu l-istess. Il-konvenut dejjem appella għad-disposizzjonijiet tal-art. 1422 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta u li huwa kien dispost jiggarantixxi l-paċifiku pussess. Fin-nota tiegħu l-konvenut ma qajjimx eċċezzjonijiet godda.
>
> »Dak li fil-fatt l-ewwel onorabbli qorti tikkunsidrahom bħala eċċezzjonijiet ġodda ma huma xejn ħlief spjegazzjoni tad-difiżi li seta' qajjem l-attur fil-kawża li nqatgħet kontrih li kieku ndenja jsejjaħ in kawża lill-konvenut. Dan sar *in linea* ma' dak li jipprovdi l-art. 1422 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta li jisħaq li f'azzjoni bħal dik in diżamina l-konvenut sabiex tirnexxi d-difiża tiegħu *ai termini* tal-istess artikolu jrid juri mhux biss li ma ġiex imsejjaħ fil-kawża iżda li kieku ġie msejjaħ fil-kawża kien ikun f'pożizzjoni li jqajjem difiżi validi sabiex jipproteġi lill-attur f'din il-kawża mill-molestja fit-titolu li kien qed isofri. Għalhekk meta l-ewwel onorabbli qorti skartat dawk is-sottomissjojiniet għax ekwiparat-hom ma' eċċezzjonijiet ġodda meta ma kienx il-każ għamlet applikazzjoni ħażina tal-liġi u ma ħaditx konjizzjoni tal-maġġor parti tal-argumenti mqajjma mill-konvenut appellant.

»Bl-istess mod kienet erronea l-ewwel onorabbli qorti għal dak li jirrigwarda l-applikazzjoni tal-liġi meta … b'referenza għall-istitut tal-preskrizzjoni tgħid:

> »"peress li skond l-artikolu 2140(2) tal-Kodiċi Ċivili kien ikun meħtieġ li jiġi ppruvat id-dekors ta' żmien preskritt fil-liġi, li għandu jibda jiddekorri mid-data tal-iskrizzjoni tal-kuntratt t'akkwist da parti ta' Cassar u mhux minn qabel kif jittanta jargumenta l-konvenut."

»L-ewwel onorabbli qorti jidher li errronjament skartat il-fatt li fil-kamp tal-preskrizzjoni dak li jqajjem il-preskrizzjoni jista' jistrieh ukoll fuq iż-żmien li diġà jkun iddekorra a favur l-*aventi causa* [*recte,* l-awtur] tiegħu basta tali pussess ikun jissodisfa r-rekwiżiti stipulati fil-liġi. Jidher li l-ewwel onorabbli qorti skartat għal kollox il-fatt li l-konvenut kien akkwista l-proprjetà in kwistjoni wkoll b'att pubbliku li ġie insinwat regolarment skont il-liġi.

»*Inoltre* bl-istess mod hija manifesta l-applikazzjoni ħażina tal-liġi da parti tal-ewwel onorabbli qorti meta … ddikjarat:

> »"Ġaladarba ngħatat il-garanzija tal-paċifiku pussess, il-venditur ma jistax iressaq argumenti biex jipprova jfarfar dan l-obbligu minn fuq spallejh. Dan qiegħed jingħad ukoll peress li fl-istess nota minn naħa jingħad li l-konvenut bigħ it-terrazzin lill-atturi u ta' dan jiggarantixxi l-paċifiku pussess u ftit wara jingħad li strettament fil-kuntratt mhux hekk jingħad peress li fil-kuntratt it-terrazzin ma ssirx referenza espliċita għalih!"

»… … … il-konvenut appellant ma għamel l-ebda argumenti kontradittorji iżda argument *in linea* mal-eċċezzjonijiet imqajjma minnu. Il-bran li tagħmel referenza għalih l-ewwel onorabbli orti kien jaqra hekk:

> »"Però jekk wieħed irid ikun prettament legali fil-kuntratt ta' bejgħ a favur l-atturi mkien ma ssir referenza espliċita għat-terrazzin in kwistjoni. Kull ma jsemmi l-kuntratt huwa 'inkluż il-bejt inlier tal-*flat in vendita*'. Li kieku wieħed kellu jimxi mal-preżunzjoni *solum cujus est eius usque ad cælum ed usque ad inferum* kif rifless fl-artikolu 323 tal-Kap. 16, dik il-parti tat-terrazzin meritu tal-kawża ma hijiex il-bejt tal-*flat in vendita* għaliex tiġi sovrastanti l-mezzanin ta' Vassallo u għalhekk dak deskritt fil-kuntratt tal-24 ta' Jannar 2000 kien korrett u l-konvenut ma bigħx dik il-parti tat-terrazzin in kwistjoni lil Cassar u kwindi ma għandux garanzija ta' paċifiku pussess x'jagħti fi-rigward ta' dik il-parti tat-terrazzin in kwistjoni."

»Fid-dawl ta' dan, wieħed ma jifhimx kif l-ewwel onorabbli qorti waslet għall-analizi li għamlet.

»… … … jiġi rilevat li b'dak li ddikjarat l-ewwel onorabbli qorti fis-sentenza tagħha tat-3 ta' Mejju 2016 addirittura tmur kontra partijiet mis-sentenza tagħha tas-16 ta' April 2012.«

10. Biex tirnexxi d-difiża tal-konvenut appellant f'din il-kawża jeħtieġlu juri illi, li kieku kien parti fil-kawża ta' evizzjoni kontra l-atturi tallum, kien

ikun jista' "jġib 'il quddiem raġunijiet biżżejjed, illi x-xerrej ma ġiebx, u illi bihom it-talba ġudizzjarja kienet tiġi miċħuda".

11. Safejn għalhekk kien dan li l-konvenut appellant fittex li jagħmel fin-nota ta' osservazzjonijiet tiegħu quddiem l-ewwel Qorti – safejn fittex mhux li jressaq eċċezzjonijiet ġodda f'*din* il-kawża iżda li juri x'eċċezz-jonijiet kien iressaq fil-kawża ta' evizzjoni li kieku ssejjaħ fiha – għandu raġun fl-ewwel parti tal-argument tiegħu. Naturalment, il-kwistjoni mbagħad jekk dawk l-eċċezzjonijiet kinux tajbin u biżżejjed biex l-atturi tallum jirbħu dik il-kawża hija kwistjoni oħra.

12. Il-konvenut iżda ma għandux raġun fl-argument tiegħu dwar l-eċċezz-joni ta' preskrizzjoni li setgħet tressqet fil-kawża l-oħra. Igħid illi l-fatt illi ma għaddiex żmien biżżejjed bejn it-titolu tal-atturi – il-kuntratt li bih xtraw mingħandu fl-2000 u l-kawża kontrihom li nbdiet fl-2006 – ma kienx iwassal biex dik l-eċċezzjoni tiġi miċħuda għax l-atturi setgħu jgħoddu wkoll iż-żmien tal-pussess tal-awtur tagħhom, *i.e.* tal-kon-venut appellant stess.

13. Dan l-argument huwa manifestament ħażin. Il-kwistjoni ma hijiex jekk il-konvenut kienx kiseb b'użukapjoni l-fond mibjugħ lill-atturi; il-kwistjoni hi jekk l-atturi kisbux b'użukapjoni l-parti tal-fond mibjugħa lilhom mill-konvenut wara li kien biegħha lil terzi, *viz.* lill-atturi fil-kawża ta' evizzjoni. Kien fil-waqt tal-kuntrat tal-2000 li l-atturi kisbu dik li effettivament kienet *res aliena* mingħad il-konvenut, u għalhek kien biss mill-2000 li seta' jibda jgħaddi favur tagħhom iż-żmien għall-użukapjoni, flimkien mat-titolu – il-kuntratt tal-2000 – u l-pussess.

14. Għalhekk din il-parti tal-aggravju hija miċħuda.

15. Huwa wkoll ħażin l-argument l-ieħor tal-appellant illi l-parti tal-fond mibjugħ li minnha l-atturi ġarrbu evizzjoni ma kinitx parti mill-ambjenti mibjugħa. L-eċċezzjonijiet tal-appellant f'din il-kawża ma humiex fis-sens li hu ma biegħx dik il-parti tal-fond lill-atturi iżda li lest li jiggarant-ixxi l-pussess paċifiku u illi messu ssejjaħ fil-kawża ta' evizzjoni biex jiddefendi l-pussess tal-atturi. Sewwa qalet l-ewwel Qorti li dan l-argument huwa inkompatibbli mal-pożizzjoni li ħa l-appellant. Jew "kien u għadu ser jiggarantixxi l-paċifiku pussess" jew "ma għandux garanzija ta' paċifiku pussess x'jagħti": iż-żewġ argumenti ma joqogħdux flimkien.

16. Huwa inkompatibbli wkoll mal-argument tal-użukapjoni għax, ukoll li kieku għadda ż-żmien meħtieġ, kif setgħu l-atturi jeċċepixxu l-pre-skrizzjoni jekk – kif issa qiegħed jippretendi l-appellant – titolu għal dik il-parti tal-fond ma għandhomx għax ma tissemmiex fil-kuntratt li bih xtraw il-fond?

17. L-ewwel aggravju huwa għalhekk miċħud.

18. It-tieni aggravju jgħid hekk:

> »… … … l-ewwel onorabbli qorti għamlet applikazzjoni ħażina tal-liġi meta adottat *in toto* l-konklużjonijiet tal-Perit Tekniku Alan Saliba għal dak li jirrigwarda konstatazzjonijiet ta' dritt kif ukoll il-kwantifikazzjoni tad-danni allegatament sofferti mill-atturi appellati u *per consequenza* kemm id-deċiżjoni tagħha fil-mertu kif ukoll għal dak li jirrigwarda l-likwidazzjoni tad-danni kienet waħda ħażina fil-liġi.
>
> »… … …
>
> »… … … jiġi rilevat li kienet erronea l-ewwel onorabbli qorti meta qalet li ma tressqu l-ebda provi jew sottomissjonijiet li setgħu jwasslu biex il-qorti tiddubita mil-istimi li għamel il-perit tekniku.

»L-esponenti ikkontesta d-danni li qed jirreklamaw l-atturi. Bir-rispett dovut la l-Perit Samuel Formosa u lanqas il-Perit Alan Saliba ma setgħu jispjegaw kif waslu għall-valuri minnhom indikati. Li perit tekniku jgħid li huwa bbaża l-valur fuq "*technical hunch*" mhuwiex sodisfaċenti u ma huwiex aċċettabli. Ta' min jirrileva li l-prezz tal-akkwist tal-fond kollu da parti tal-atturi Cassar fis-sena 2000 kien dak ta' Lm12,000. Anke jekk wieħed kellu jżid l-inflazzjoni kollha possibli ma jista' qatt jasal biex igħid li t-telf ta' parti minn terrazzin tal-fond huwa ekwivalenti għal somma li hija d-doppju jekk mhux iżjed tal-prezz ta' akkwist tal-fond. Illum il-ġurnata hemm indiċi ta' inflazzjoni tal-bini li joħroġ mill-uffiċċju tal-istatistika nazzjonali u huwa pubbliku fejn jiġi indikat l-awment fil-valur tal-proprjetà bejn sena u oħra u l-istess indiċi jagħmel differenza bejn mezzanini u appartamenti. Għalhekk bir-rispett ma jistax ikun li perit f'valutazzjoni tiegħu jinjora għal kollox il-valur tal-akkwist tal-fond għaliex dan huwa essenzjali sabiex jistabilixxi t-telf jew dannu li sofra l-akkwirent. Appartament f'Marsaxlokk għandu valur differenti minn appartament gewwa tas-Sliema iżda lanqas l-istess periti ma setgħu jindikaw proprjetajiet oħra fil-viċin li nbigħu bil-prezzijiet indikati minnhom. Bir-rispett kollu qorti ma tistax tistrieh fuq *technical hunch* u konsiderazzjonijiet soġġettivi meta kienu jeżistu fatturi oġġettivi bħala prezz tal-akkwist u l-indiċi ta' inflazzjoni li setgħu jwasslu għal riżultat aktar xjentifiku u oġġettiv.

»Il-Perit Saliba jidher li ma ħax in konsiderazzjoni l-fatt li, kif irriżulta mill-provi ezebiti permessi tal-*MEPA*, l-atturi wara s-sentenza tal-2010 żviluppaw il-bejt u t-terazzin tagħhom ovvjament eskluża dik il-parti mertu tal-kawża u għalhekk il-potenzjal tal-iżvilupp da parti tal-atturi ma ntilifx fl-intier tiegħu iżda biss f'dik il-parti tat-terazzin mertu tal-kawża. Ovvjament il-Perit Samuel Formosa (perit *ex parte* tal-atturi) dan għażel li ma jinkludihx fil-valutazzjoni tiegħu.

»L-istess kien żbaljat il-Perit Saliba meta qal paragrafu 6.1 "Għalkemm biswit din il-kamra tas-sodda hemm xaft u għalhekk forsi wieħed jista' jaħseb illi tista' titifetaħ tieqa minn din il-kamra għal fuq l-istess xaft, dan ix-xaft huqa proprjetà tat-terzi Vassallo li minn imkien ma jirriżulta li tista' tinfetaħ tali tieqa tħares għal fuqhom". Fil-fatt jekk wieħed jara sew il-kuntratti dak li qal il-Perit Saliba la mill-kuntratt ta' Vassallo (Incorvaja) u lanqas mill-kuntratt ta' Cassar ma jirriżulta. Anzi li jirriżulta li sistema tad-*drains* u x-xaft huma komuni bejn kulħadd fil-blokka u għalhekk mhux biss Vassallo u Cassar u kollha għandhom dritt ta' aċċess mill-garaxxjijiet sottostanti f'każ ta' manutenzjoni. B'hekk l-impediment li ssolleva l-istess Perit Saliba ma jirriżultax.

»Dan forsi kien frott il-fatt li l-Perit Saliba ma llimitax ruħu għal konsiderazzjonijiet tekniċi kif kien l-inkarigu tiegħu iħda għamel kon-siderazzjonijiet legali li ma kinux jispettaw lilu iżda lill-qorti.«

19. Tassew illi stima ta' valur ta' immobbli hija xi ftit jew wisq soġġettiva, u frankament il-perit tekniku xejn ma għen meta stqarr illi l-istima tiegħu hija riżultat ta' *technical hunch*. Madankollu hija *hunch* ta' professjonist fil-qasam, u l-Qorti ma tistax toqgħod fuq *hunch* tagħha jew ta' xi

waħda jew oħra mill-partijiet flok dik ta' professjonist. Il-perit baqa' tal-istess fehma wkoll wara li sarulu mistoqsijiet għall-eskussjoni u, jekk l-appellant baqa' ma qabilx mal-fehma tal-perit, kellu fakoltà jitlob il-ħatra ta' periti addizzjonali, iżda ma għażilx dik it-triq.

20. Lanqas ma jgħid sew l-appellant illi l-perit kellu jqis il-prezz li bih l-atturi xtraw il-proprjetà mingħand il-konvenut: din ma hijiex azzjoni *redhibitoria* jew *æstimatoria* u t-telf li ġarrbu l-atturi huwa t-tnaqqis fil-valur tal-ħaġa mixtrija fiż-żmien li ġarrbu l-evizzjoni. L-eżerċizzju li kellu jagħmel il-perit għalhekk huwa li dak li fil-fatt għamel, *i.e.* li jqabbel kemm kien jiswa l-fond fiż-żmien tal-evizzjoni li kieku l-evizzjoni ma seħħitx, u kemm ġie jiswa wara l-evizzjoni. Korrettement ukoll il-perit qies mhux tant il-kejl tal-parti li minnha seħħet l-evizzjoni meta mqabbla mal-kejl tal-fond sħiħ, iżda wkoll il-konsewgenza li, min-ħabba t-telf tat-terrazzin, waħda mill-kmamar tas-sodda ma tistax tintuża bħala kamra tas-sodda għax ma għandhiex dawl u arja.

21. Il-perit żbalja biss meta, flok qies il-valur fiż-żmien tal-evizzjoni, qies il-valur "b'tallum"[2], *i.e.* ta' dakinhar li għamel l-istima fl-2015 flok ta' meta seħħet l-evizzjoni fl-2010. Il-perit sab illi d-differenza fil-prezz bl-evizz-joni u mingħajr l-evizzjoni hija ta' tnejn u tletin elf euro (€32,000). Meta tqis id-differenzi fil-valuri ta' *maisonettes* skond il-*property prices index (based on advertised prices)* pubblikat mill-Bank Ċentrali ta' Malta ssib li l-indiċi għas-sena 2010 kien ta' 171.8 waqt li dak tal-2015 kien ta' 201.3. Il-valur ta' tnejn u tletin elf euro (€32,000) fl-2015 għalhekk

2 Xiehda tal-Perit Tekniku AIĊ Alan Saliba quddiem l-ewwel qorti fid-9 ta' Diċembru 2015, *fol.* 391

jinżel għal sebgħa u għoxrin elf, tliet mija u sitt euro u tlieta u ħamsin ċenteżmu (€27,306.53) fl-2010, meta seħħet l-evizzjoni, differenza ta' erbat elef, sitt mija u tlieta u disgħin euro u sebgħa u erbgħin ċenteżmu (€4,693.47). Għalhekk il-parti tad-danni relativa għat-tnaqqis fil-valur għandha tonqos b'daqshekk, qabel jiżdiedu l-ispejjeż l-oħra eventwalment likwidati mill-ewwel qorti, biex id-danni jonqsu minn sitta u tletin elf, erba' mija u tnejn u tletin euro u wieħed u disgħin ċenteżmu (€36,432.91) kif likwidati mill-ewwel qorti għal wieħed u tletin elf, seba' mija u disgħa u tletin euro u erbgħa u erbgħin ċenteżmu (€31,739.44). F'dan is-sens biss għandu jintlaqa' dan l-aggravju.

22. Ngħaddu għat-tielet aggravju, li jgħid hekk:

> »… … … minkejja li l-ewwel onorabbli qorti tirribadixxi l-prinċipju li s-sentenza tal-Qorti tal-Appell (103/2006/1) ma kenetx tagħmel stat fil-konfront tal-konvenut appellant, bil-mod kif xtarret il-provi prodotti f'din il-kawża quddiemha ttrattat daqs li kieku s-sentenza tal-Qorti tal-Appell kienet tagħmel stat fil-konfront tal-konvenut u injorat għal kollox il-volum konsiderevoli ta' provi li ressaq l-konvenut appellant f'din il-kawża li indubbjament kienu jwasslu lill-Qorti tal-Appell u l-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-kawża bejn Vassallo u Cassar għal konklużjoni differenti minn dik milħuqa minnhom.
>
> »Minn qari tas-sentenza tal-Qorti tal-Appell tal-25 ta' Ġunju 2010 u mill-provi li hargu f'dawn il-proċeduri jirriżulta ampjament li l-provi prodotti mill-atturi f'din il-kawża u li kienu konvenuti f'dik il-kawża kienu skarni għall-aħħar. Joħroġ ben ċar li l-atturi f'dik il-kawża Vassallo (Incorvaia) ippreżentaw pjanta kreata *ex novo* sabiex turi dak li kienu qed jippretendu u li Cassar kull ma pproduċew kienet l-istess pjanta li l-konvenut ippreżenta mar-risposta ġuramentata tiegħu. F'dik il-kawża irriżulta li l-atturi Cassar lanqas lill-perit tagħhom Samuel Formosa ma ressqu bħala xhud sabiex jitfa' dawl fuq x'kien hemm fis-sit. Ovvjament żgur li ma tellgħux lil Perit Chris Cachia jew rappreżentanti tal-*MEPA* jew ipprezentaw *aerial photos*.
>
> »Għalkemm Vassallo ħarrku lil konvenut bħala xhud fdik il-kawża, mir-risposti mogħtija joħroġ ben ċar li ftit li xejn gie mistoqsi fuq il-fatti tal-każ u l-atturi Cassar lanqas biss inqdew bid-dritt tal-kontro-eżami sabiex jistaqsuh domandi li setgħu jgħinu l-kawża tagħhom. Huwa ben risaput li xhud jista' jwiegeb biss għad-domandi li jsirulu.

»*Oltre* għall-fatt li s-sentenza tal-25 ta' Ġunju 2010 ma tagħmilx stat fil-konfront tal-konvenut Caruana, joħroġ ben ċar minn l-istess sentenza li d-deċiżjoni tal-qorti kienet ibbażat fuq fatti inkorretti kif ġie muri f'din il-kawża u li għalhekk ċertament kienu jwasslu għal deċizjoni differenti mill-qorti presjedenti f'dik il-kawża. Fil-fatt ta' min jiċċita s-segwenti brani mis-sentenza tal-25 ta' Ġunju 2010:

> »[b'referenza għal Incorvaja / Vassallo] "meta xtraw il-post fl-1994 ħafna qabel ma xtraw in konvenuti fl-2000, it-terrazzin kien vojt u l-arja tiegħu kienet tagħhom."
>
> »"minn dawn l-eċċezzjonijiet jidher li l-kontestazzjoni prinċipali hija dwar ta' min hu t-terrazzin. Jirriżulta preliminarjament mill-provi li dan it-terrazzin kien parti mill-bejt maqtugħ għalih imdawwar b'opramorta u la l-atturi u lanqas il-konvenuti ma kellhom aċċess għalih. Il-fatt li l-atturi ma kinux regolarment jaċċedu fuq dik il-parti tal-bejt ma jfissirx li ma kenetx tagħhom. Wara kollox, l-anqas il-konvenut ma kellu aċċess għalih tant li fetaħ bieb."
>
> »"jirriżulta mill-provi li l-kamra u l-fetħa li saru fuq it-terrazzin mill-konvenut ma kinux hemm meta l-konvenuti xtraw l-appartament tagħhom imma dan ix-xogħol sar wara riċentement. Kull ma kien hemm kienet opramorta, imbagħad il-konvenut għamel kamra u qata' biċċa mill-opramorta biex ikollu aċċess għat-terrazzin".

»F'din il-kawża irriħulta – u dan ġie ikkonfermat mill-Perit Alan Saliba meta mistoqsi in eskussjoni – li kemm il-proprjetà ta' Vassallo kif ukoll il-proprjetà eventwalment mixtrija minn Cassar kienu lesti bħala ġebla fl-1994 u fiż-żmien li sar it-trasferiment tal-mezzanin lil Vassallo fl-1994. Mill-pjanti eżebiti mill-konvenut *tramite* x-xhieda li ressaq joħroġ ben ċar li l-bieb li kien jagħti mil-*living room* ta' Cassar għat-terrazzin in kwistjoni kien diġà miftuħ mill-1994 kif ukoll it-tieqa li kienet mill-*bedroom* ta' Cassar tagħti fuq it-terrazzin in kwistjoni.

»Kienet żbaljata l-qorti fil-kawża bejn Vassallo u Cassar meta qalet li t-terrazzin kien maqtugħ għalih b'opramorta u la l-atturi (Vassallo) u lanqas il-konvenuti (Cassar) ma kellhom aċċess għalih u li Cassar kien fetaħ il-bieb sabiex jkollu aċċess. F'din il-kawża irrizulta li fil-fatt Vassallo ma kellhomx aċċess għal dak it-terazzin iżda Cassar u qabilhom il-konvenut Caruana kellhom aċċess għalih tant li kienu jagħmlu użu ampju minnu (użu rekreattiv u għall-inxir tal-ħwejjeġ), kien imdawwal b'dawl li kien jinxtal mill-proprjetà ta' Cassar u kellu vit tal-ilma li kien ikkontrollat mill-proprjetà ta' Cassar, dawn l-ahhar tnejn kienu hemm meta Cassar xtraw il-proprjetà mingħand il-konvenut Caruana.

»Kienet żbaljata l-qorti fil-kawża bejn Vassallo u Cassar meta qalet li kull ma kien hemm kienet opramorta, imbagħad il-konvenut għamel kamra u qata' biċċa mill-opramorta biex ikollu aċċess għat-terrazzin. Dak li dik il-qorti tirreferi għalih bħala opramorta, mix-xiehda tat-tliet periti Alan Saliba, Samuel Formosa u Chris Cachia kif ukoll mill-pjanti eżebiti partikolarment il-kejl u l-i*sketches* tal-Perit Cachia tal-1996 kif ukoll mill-*aerial photos* eżebiti u l-interpretazzjoni mogħtija mill-*MEPA* stess tal-istess ritratti, ma kienet opramorta xejn iżda diżlivell żgħir fil-bejt. L-opramorta ħareġ ben ċar li kienet fuq il-faċċatta u tibqa' ddur safejn kien hemm it-tromba tat-taraġ u tibqa' dieħla miegħu li origin-arjament kienet ta' żewġ filati u żdiedet għal sitta.

> »Għalhekk jirriżulta ampjament li l-ewwel onorabbli qorti għamlet kostatazzjoni erronea fis-sentenza appellata meta qalet li l-kawża bejn Vassallo u Cassar ġiet deċiża biss fuq il-prinċipju ta' *pacta sunt servanda* u għalhekk kienet erronea meta skartat għal kollox il-provi u s-sottomissjonijiet kollha mressqa mill-konvenut appellant f'din il-kawża li juru kif il-kawża bejn Vassallo u Cassar ġiet deċiża fuq fatti u konsiderazzjonijiet żbaljati.«

23. Huwa wisq ovvju illi l-appellant qiegħed jipprova jitfa' l-bżar fl-għajnejn. Il-kwistjoni tal-evizzjoni ma kinitx waħda li tiddependi fuq pjanti jew *aerial photos* jew fuq permessi jew xiehda tal-awtoritajiet: il-kwistjoni kienet sempliċement jekk terrazzin fuq arja ta' terzi huwiex tal-atturi Cassar jew huwiex ta' dawk it-terzi. Il-kwistjoni fil-każ tallum hija daqstant ieħor sempliċi: il-kwistjoni hi jekk l-appellant seħħlux juri illi, li kieku ssejjaħ fil-kawża ta' evizzjoni, seta' b'suċċess jiddefendi lill-atturi tallum billi juri illi l-arja pretiża minn terzi hija tassew tagħhom, *i.e.* tal-atturi tallum, jew – li kieku għażel din il-linja ta' difiża, iżda minflok għażel linja inkompatibbli, kif intqal fuq[3] – illi lill-atturi ma bigħilhomx dik l-arja kontestata.

24. Il-fatti li l-appellant isemmi fl-aggravju – illi l-atturi tallum kellhom pussess esklużiv tal-arja kontestata u illi d-dawl u l-vit tal-ilma kienu komunikati mas-sistema tagħhom u mhux ma' dak tat-terzi – kien ikollhom relevanza u kienu forsi jgħinu biex tingħeleb il-preżunzjoni tal-proprjetà vertikali li toħroġ mill-art. 323 Kod. Ċiv. li kieku fil-kuntratt tal-akkwist tat-terzi – flok ingħad biss illi mill-arja mibjugħa huma "però esklużi ż-żewġt ikmamar adjaċenti mat-tromba li jinsabu fuq il-bejt tal-istess mezzanin" u li għall-bqija l-fond inbigħ lit-terzi espressament "bl-arja libera tiegħu", inkluża għalhekk (safejn kien meħtieġ li jingħad) l-

---

[3] Para. 15 *supra*

arja fejn hemm it-terrazzin – ingħad, minflok, li hija eskluża wkoll l-arja tat-terrazzin. Tassew li kienet tissaħħaħ it-teżi tal-konvenut li kieku ma ssemmewx ukoll il-kmamar esklużi, iżda meta ssemma espressament dak li ġie eskluż ifisser li dak li ma ġiex eskluż huwa inkluż.

25. Dan l-aggravju wkoll huwa għalhekk miċħud.

26. L-aħħar aggravju jgħid hekk:

> »… … … l-ewwel onorabbli qorti ma ħaditx in konsiderazzjoni l-fatt li l-konvenut appellant ma kienx ġie msejjaħ fil-kawża oriġinali bejn Vassallo u Cassar, fil-likwidazzjoni tad-danni u l-ispartizzjoni tal-ispejjeż tal-kawża.
>
> »F’dan is-sens jidher li l-ewwel onorabbli qorti sfuġġielha dak li fil-fatt kienet iddikjarat hi stess fis-sentenza preliminari tagħha tas-16 ta’ April 2012 fejn kienet qalet:
>
> > »“Għalkemm jista’ jkun li l-konvenut f’din il-kawża ma jġibx din il-prova u għalhekk ma jinħelisx mill-garanzija tal-paċifiku pussess, xorta jistgħu jkun hemm effetti fuq in-nuqqas ta’ denunzja tal-venditur fil-kawża ta’ evizzjoni fejn tidħol il-kwistjoni ta’ danni jew spejjeż ġudizzjarji.”
>
> »Għalhekk fl-umli fehma tal-esponent fid-dawl tal-provi kollha prodotti u s-sottomissjonijiet magħmula l-fatt li l-atturi appellati naqsu milli jsejħu in kawża lill-konvenut appellant fil-kawża bejn Vassallo u l-atturi appellati kellu jiġi rifless fil-likwidazzjoni tad-danni u fl-ispartizzjoni tal-ispejjeż. Dan partikolarment fid-dawl tal-fatt li mhux biss il-konvenut ma kienx imsejjaħ fl-ewwel kawża bejn Vassallo u l-atturi u għalhekk wasslu għal multipliċità ta’ kawżi u spejjeż iżda wkoll li lanqas ittra uffiċjali ma ppreżentaw kontra l-konvenut qabel ma ngħatat is-sentenza mill-Qorti tal-Appell fl-2010.«

27. Ladarba ma ntweriex illi s-sejħa tal-konvenut fil-kawża ta’ evizzjoni kienet sejra jkollha effett fuq l-eżitu ta’ dik il-kawża, ma għandhiex lanqas ikollha effett fuq il-*quantum* tad-danni. Lanqas ma kienet sejra tevita l-“multipliċità ta’ kawżi” għax dak li qegħdin jitolbu l-atturi fil-kawża tallum ma setax jintalab fil-kawża ta’ evizzjoni. Huwa minnu iżda li ma kinitx tkun meħtieġa l-valutazzjoni tal-fatti mill-ġdid li kellha

ssir f'din il-kawża. Għalhekk hemm lok għal temperament tal-ispejjeż tal-ewwel grad.

28. Għal dawn ir-raġunijiet il-Qorti tiddisponi mill-appell billi tirriforma s-sentenza appellata (it-tieni sentenza): għar-raġunijiet mogħtija fil-para. 21, *supra*, tħassarha fejn ikkundannat lill-konvenut iħallas sitta u tletin elf, erba' mija u tnejn u tletin euro u wieħed u disgħin ċenteżmu (€36,432.91) u, minflok, tikkundannah iħallas lill-atturi wieħed u tletin elf, seba' mija u disgħa u tletin euro u erbgħa u erbgħin ċenteżmu (€31,739.44), flimkien mal-imgħaxijiet relativi minn dakinhar tas-sentenza appellata. Tħassarha wkoll fejn ikkundannat lill-konvenut iħallas l-ispejjeż kollha tal-ewwel grad, u għar-raġunijiet mogħtija fil-para. 27, *supra*, tordna illi l-ispejjeż tal-ewwel grad jinqasmu hekk: sehem minn ħamsa ($^{1}/_{5}$) jħallsuh l-atturi u erba' ishma minn ħamsa ($^{4}/_{5}$) jħallashom il-konvenut. Tikkonfermaha fil-bqija u tikkonferma wkoll l-ewwel sentenza.

29. L-ispejjeż tal-appell, billi s-sentenza appellata ġiet riformata, jinqasmu hekk: sehem minn sebgħa ($^{1}/_{7}$) jħallsuh l-atturi u sitt ishma minn sebgħa ($^{6}/_{7}$) jħallashom il-konvenut.

Giannino Caruana Demajo
President

Tonio Mallia
Imħallef

Anthony Ellul
Imħallef

Deputat Reġistratur
da