PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF

ONOR. CHRISTIAN FALZON SCERRI

Seduta ta' nhar it-Tnejn, 4 ta' Lulju, 2022

Rikors Maħluf Nru: 748/2012 CFS

TAMARAC LIMITED U STUART BLACKBURN FIL-KWALITÀ TIEGĦU TA' STRALĊJARJU TA' SEAFRONT PROPERTIES LIMITED (C 8903)

VS.

EDWARD ZAMMIT MAEMPEL, CYNTHIA ZAMMIT MAEMPEL, ROBERT BORG OLIVIER, ANTON BORG OLIVIER, PAUL BORG OLIVIER, ROSEMARY BORG OLIVIER DE PUGET, MONICA BORG OLIVIER DE PUGET, PETER ZAMMIT, KENNETH ZAMMIT, GEORGE BORG OLIVIER, ROSA MARIA BUTTIGIEG, ADRIAN BORG OLIVIER, GRACE DEMARCO, ALEXANDER BORG OLIVIER, STEFANO BORG OLIVIER, GEORGE SIMONDS, VIVIENNE GALEA PACE, JOAN GAFFIERO, FREDERICK BORG OLIVIER (BIN ARTURO) U B'DIGRIET TAL-11 TA' ĠUNJU 2013 IDDAĦĦLU FIL-KAWŻA JOHN BORG OLIVIER, MARK BORG OLIVIER U GISELLE MCKENNA BĦALA EREDI TAL-KONVENUT FREDERICK BORG OLIVIER LI MIET FIL-MORI TAL-KAWŻA, PATRICIA ANASTASI, JULIE JONES, EDWARD BORG OLIVIER, JAMES BORG OLIVIER, FREDERICK BORG OLIVIER (BIN JOSEPH), LILLIAN STELLINI, KARIN MIFSUD, NIGEL PACE, ANTOINETTE PACE, CLARE PACE, JANICE VON BROCKDORFF, JACQUELINE ATTARD, GIOVANNA ARRIVO U GRAZIO MULA.

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza finali dwar it-talbiet u l-eċċezzjonijiet kollha tal-partijiet f'din il-kawża;

Daħla

2. B'rikors maħluf imressaq fis-**<u>27 ta' Lulju, 2012</u>**, il-kumpanniji rikorrenti fissru li b'riħet kuntratt tat-28 ta' Jannar, 1989, il-kumpannija Seafront Properties Limited xtrat mingħand uħud mill-konvenuti u minn awturi ta' konvenuti oħra, sehem mhux maqsum ta' tnax minn tlettax (12/13) ta' għalqa msejħa '*Tal-Imrieħel*', li tinsab fl-inħawi ta' Ħ'Attard. Is-sehem l-ieħor ta' wieħed minn tlettax (1/13), inkiseb mill-kumpannija Seafront Properties Limited b'kuntratt tas-7 ta' Ġunju, 1989 mingħand il-konvenut Grazio Mula;

3. B'kuntratt tal-25 ta' Frar, 1991, il-kumpannija rikorrenti Seafront Properties Limited biegħet din l-għalqa lill-kumpannija rikorrenti l-oħra Tamarac Limited;

4. Il-kumpanniji rikorrenti jżidu li b'sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Appell fit-30 ta' Lulju, 2010, fl-ismijiet ***Mario Galea Testaferrata v. Lawrence Fino nomine et*** (Rik. Ġur 473/1994), ġie ddikjarat li din l-għalqa kienet tal-familja Galea Testaferrata. Għalhekk il-kumpanniji rikorrenti jgħidu li minħabba din is-sentenza huma ġew li xtraw ħażin u ġew soġġetti għal evizzjoni;

5. L-istess kumpanniji rikorrenti jargumentaw li l-konvenuti kienu ntrabtu li jiggarantixxu l-paċifiku pussess permezz tal-kuntratti tat-28 ta' Jannar, 1989 u tas-7 ta' Ġunju, 1989. Jgħidu li għalkemm huma talbu lill-konvenuti biex jagħmlu tajjeb għall-ħsara li ħolqu, dawn baqgħu ma għamlu xejn. Minħabba f'hekk, huma fetħu din il-kawża u issa qegħdin jitolbu lil din il-qorti sabiex:

> *«i. Tiddeċiedi u tiddikjara li b'konsegwenza tas-sentenza mogħtija mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fit-tletin (30) ta' Lulju 2010 fil-kawża fl-ismijiet Mario Galea Testaferrata et versus Lawrence Fino nomine et (Ċitazz. Nru. 473/1994) il-kumpanniji atturi jew min minnhom sofrew evizzjoni mill-art magħrufa bħala Ta' San Anton, imsejħa wkoll tal-Imrieħel fil-kontrada ta' Vestru, limiti ta' Ħ'Attard, bil-kejl superfiċjali ta' ċirka tomna, żewġ sigħan u sitt kejliet (T1-2S-6K) ekwivalenti għal ċirka elf sitt mija u għaxra punt tnejn metri kwadrati (1610.2m.k.)*

konfinanti mit-tramuntana u majjistral ma' Valletta Road u mil-lvant u grigal ma' sqaq bla isem;

ii. Tiddeċiedi u tiddikjara li fiż-żmien ta' l-evizzjoni u ċioè fit-30 ta' Mejju 2010, l-art imsemmija fit-talba preċedenti (a) kienet tiswa aktar minn meta ġiet akkwistata mill-kumpannija attriċi Seafront Properties Limited permezz tal-kuntratti tat-28 ta' Jannar 1989 (Dok A) u tas-7 ta' Ġunju 1989 (Dok B); u kif ukoll (b) kienet tiswa aktar minn meta ġiet akkwistata mill-kumpannija attriċi Tamarac Limited permezz tal-kuntratt tal-25 ta' Frar 1991;

iii. Tiddeċiedi u tiddikjara li l-konvenut Grazio Mula għandu jagħmel tajjeb versu l-kumpanniji atturi jew min minnhom għall-imsemmija evizzjoni in virtù ta' l-obbligazzjonijiet tiegħu naxxenti mill-kuntratt ta' bejgħ u xiri ippubblikat minn Nutar Dottor Pierre Cassar fis-7 ta' Ġunju 1989;

iv. Tikkundanna lill-konvenut Grazio Mula sabiex irodd lura lill-kumapanniji atturi jew min minnhom il-prezz imħallas lilu fuq il-kuntratt ta' bejgħ u xiri datat seba' (7) ta' Ġunju 1989 in atti Nutar Pierre Cassar, previa l-likwidazzjoni ta' dak il-prezz minn periti nominandi jekk ikun il-każ, u dan bl-imgħax legali mis-7 ta' Ġunju 1989 sal-jum tal-pagament effettiv;

v. Tikkundanna lill-konvenut Grazio Mula sabiex iħallas lill-kumpanniji atturi jew min minnhom dik is-somma li tiġi likwidata minn din l-Onorabbli Qorti okkorrendo bl-opera ta' periti nominandi u li tkun tirrapreżenta ż-żieda fil-prezz ta' dik il-parti mill-art imsemmija fl-ewwel talba mibjugħa minnu permezz tal-kuntratt esibit bħala Dok B u preċiżament iż-żieda fil-prezz ta' dik il-parti ndiviża mill-art mid-data ta' l-istess kuntratt ċioè 7 ta' Gunju 1989 sat-30 ta' Lulju 2010 ċioè d-data ta' l-evizzjoni – dan a tenur ta' l-artikolu 1415 tal-Kap. 16;

vi. Tiddeċiedi u tiddikjara li l-konvenuti l-oħrajn kollha, ħlief Grazio Mula, għandhom solidalment jagħmlu tajjeb versu l-kumpanniji atturi jew min minnhom għall-imsemmija evizzjoni in virtù ta' l-obbligazzjonijiet tal-vendituri naxxenti mill-kuntratt ta' bejgħ u xiri datat 28 ta' Jannar 1989 in atti Nutar Dottor Tonio Spiteri (Dok A);

vii. Tikkundanna lill-konvenuti l-oħrajn kollha, ħlief lil Grazio Mula, sabiex solidalment iroddu lura lill-kumapnniji atturi jew min minnhom il-prezz imħallas lill-venditturi fuq il-kuntratt ta' bejgħ u xiri datat 28 ta' Jannar 1989 in atti Nutar Dottor Tonio Spiteri, previa l-likwidazzjoni ta' dak il-prezz minn periti nominandi jekk ikun il-każ, u dan bl-imgħax legali mit-28 ta' Jannar 1989 sal-jum tal-pagament effettiv;

viii. Tikkundanna lill-konvenuti l-oħrajn kollha, ħlief lil Grazio Mula, sabiex solidalment iħallsu lill-kumpanniji atturi jew min minnhom dik is-somma li tiġi likwidata minn din l-Onorabbli Qorti okkorrendo bl-opera ta' periti nominandi u li tkun tirrapreżenta ż-żieda fil-prezz ta' dik il-parti indiviża mill-art imsemmija fl-ewwel talba mibjugħa mill-vendituri permezz tal-kuntratt esibit bħala Dok A u preċiżament iż-żieda fil-prezz ta' l-istess parti mid-data ta' l-istess kuntratt ċioè t-28 ta' Jannar 1989 sat-30 ta' Lulju 2010 ċioè d-data ta' l-evizzjoni – dan a tenur ta' l-artikolu 1415 tal-Kap. 16;

ix. Tikkundanna lill-konvenuti kollha solidalment bejniethom sabiex iħallsu lill-kumpannija attriċi Seafront Properties Limited l-ispejjeż ġudizzjarji kollha sborsati minnha konnessi mal-kawża deċiża bis-sentenza mogħtija mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fit-30 ta' Lulju 2010 fil-kawża fl-ismijiet Mario Galea Testaferrata et versus Lawrence Fino nomine et (Ċitazz. Nru. 473/1994);

x. Tiddeċiedi u tiddikjara li l-konvenuti kollha huma solidalment bejniethom responsabbli għad-danni u l-ispejjeż leġittimi kollha li sofrew u/jew ħallsu l-kumpanniji atturi jew min minnhom b'riżultat ta' l-imsemmija evizzjoni, dan a tenur ta' l-artikolu 1413(d) tal-Kap. 16;

xi. Tillikwida dawn id-danni u spejjeż subiti mill-kumpanniji atturi jew min minnhom, okkorrendo permezz ta' l-opera ta' periti nominandi;

xii. Tikkundanna lill-konvenuti kollha sabiex solidalment ihallsu lill-kumpanniji atturi, jew min minnhom, id-danni u l-ispejjeż legittimi kollha kif hekk likwidati;

U dan kollu previa kull provvediment ieħor li lilha jidrilha xieraq u opportun.

Bl-ispejjeż u bl-imgħaxijiet skont il-liġi kontra l-konvenuti, li huma minn issa nġunti in subizzjoni.»

6. Il-konvenuti kollha ħlief Grazio Mula ressqu risposta maħlufa fil-**11 ta` Settembru, 2012** u fiha wieġbu hekk:

«i. Illi huwa minnu illi b'kuntratt tat-28 ta' Jannar 1989 fl-atti tan-Nutar Dottor Tonio Spiteri huma biegħu diversi bċejjeċ ta' art lil Seafront Properties Limited fosthom 12/13 mill-għalqa Ta' l-Imrieħel fil-kuntrada Ta' Vestru ta' ċirka T1.2S.6K;

ii. Illi kif jirriżulta mill-istess kuntratt, din l-għalqa inbiegħet bis-somma ta' erbat elef u tliet mitt lira Maltin (Lm4,300) għall-intier, ikkalkulati a bażi ta' tlitt elef lira Maltin (Lm3,000) it-tomna għall-proprjetà deskritta hawn fuq;

iii. Illi x-xerrej Seafront Properties Limited biegħet l-istess proprjetà u biċċiet oħra ta' raba' fosthom l-għalqa Ta' Wied is-Sewda ta' ċirka T1.S1.K5, l-art fabbrikabbli fil-Marsa ta' ċirka 26.34 metri kwadri prolungament ta' Triq Azzopardi, il-Marsa u 38/416 ta' l-art Ta' Imliet limiti tal-Mosta ta' ċirka T2.S4 u dan bil-prezz ta' tmint elef u Lira Maltin (Lm8,001) u dan a bażi ta' offerta magħmula mill-kompratur Tamarac Limited b'kuntratt tal-25 ta' Frar 1991 fl-atti tan-Nutar Dottor Tonio Spiteri (dokument ABO);

iv. Illi s-soċjetà Seafront Properties Limited qatt ma ġew evitti minn din it-tali proprjetà għax kienu diġà biegħu l-art in kwistjoni lis-soċjetà Tamarac Limited bil-kuntratt fuq imsemmi u lanqas bis-sentenza tal-Qorti tal-Appell tat-30 ta' Lulju 2010 fl-ismijiet Mario Galea Testaferrata et vs Lawrence Fino nomine et u għalhekk għal din ir-raġuni wkoll it-talbiet attriċi għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż;

v. Illi bla preġudizzju għall-premess jekk is-sentenza tal-Qorti tal-Appell tat-30 ta' Lulju 2010 fl-ismijiet Mario Galea Testaferrata et vs Lawrence Fino nomine et għandha tiġi kkunsdrata bħala evizzjoni se mai t-telf li għamlet is-soċjetà Seafront Properties Limited huwa d-differenza bejn il-prezz minnha mħallas u l-prezz tal-bejgħ skont il-kuntratt tal-25 ta' Frar 1991 fl-atti tan-Nutar Dottor Tonio Spiteri biex b'hekk il-konvenuti jridu jroddu l-prezz, l-ispejjeż ġudizzjarji fosthom dawk li jkun għamel biex jgħarraf bil-kawża lill-awtur tiegħu kif ukoll l-ispejjeż leġittimi tal-kuntratt u kull ħlas leġittimu ieħor li jkollu x'jaqsam mal-bejgħ u dan ai termini ta' l-Artikolu 1413 u 1415 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta;

vi. Illi għal dak li jirrigwarda l-azzjoni ttentata mill-atturi Tamarac Limited a bażi tal-garanzija ta' paċifiku pussess in konfront tal-intimati hija irrita u nulla stante illi l-konvenuti mhumiex il-vendituri tal-istess soċjetà Tamarac Limited u ergo ma jistgħux jitolbu l-garanzija ta' paċifiku pussess mill-istess konvenuti u għalhekk il-konvenuti mhumiex il-leġittimi kontradditturi tal-istess soċjetà u konsegwentement huma għandhom jiġu liberati mill-osservanza tal-ġudizzju għal dak pretiż mill-istess soċjetà Tamarac Limited;

vii. Illi effettivament m'hemm ebda sentenza li tifforma stat in konfront tas-soċjetà Tamarac Limited stante illi huma qatt ma kienu parti fil-kawża deċiża mill-Qorti tal-Appell tat-30 ta' Lulju 2010 fl-ismijiet Mario Galea Testaferrata et vs Lawrence Fino nomine et u għalhekk la huma u lanqas s-soċjetà Seafront Properties Limited qatt ma ġew evitti minn tali proprjetà u għal din ir-raġuni wkoll il-konvenuti għandhom jiġu liberati mill-osservanza tal-ġudizzju;

viii. Illi għalhekk is-soċjetà Seafront Properties Limited ma sofriet ebda evizzjoni imma kienet se mai, is-soċjetà Tamarac Limited li kellha tiġi inġunta minn Mario Galea Testaferrata nomine bħala proprjetarja ta' l-istess biċċa art in kontestazzjoni bil-kuntratt tal-25 ta' Frar 1991 fl-atti tan-Nutar Dottor Tonio Spiteri;

Salv eċċezzjonijiet oħra.»

7. Mill-banda l-oħra, il-konvenut Grazio Mula wieġeb fil-**<u>21 ta' Jannar, 2013</u>** u laqa' għal din l-azzjoni b'dan il-mod:

«i. Preliminarjament in kwantu it-talbiet attriċi huma diretti minn Tamarac Limited dawn huma infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu riġettati bl-ispejjeż stante li l-istess soċjetà la kienet parti fil-kawża 473/1994 deċiża mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-30 ta' Lulju 2010 u lanqas ma kienet il-kontro-parti fil-kuntratt ta' vendita tal-proprjetà in kwistjoni billi dan sar ma' Seafront Properties Limited u għalhekk tali soċjetà ma għandha ebda relazzjoni ġuridika mal-eċċipjenti;

ii. Illi in kwantu l-azzjoni attriċi hija proposta mill-istralċjarju tas-soċjetà Seafront Properties Limited, l-istess soċjetà ma għandha ebda interess ġuridiku tistitwixxi din il-kawża stante li hija kienet biegħet il-proprietà in kwistjoni fil-25 ta' Frar 1991 u ċioè tliet snin qabel ma ġiet istitwita il-kawża ċitata fir-rikors promotur u dan kif premess ukoll mill-atturi innifishom;

iii. Illi mhux minnu illi is-soċjetajiet attriċi jew min minnhom sofrew xi evizzjoni, kif allegat fl-ewwel talba u dan billi, kif irriżulta mill-atti tal-istess kawża, l-atturi Testaferrata dejjem sostnew li kienu u attwalment kienu fil-pussess tal-art inkwistjoni u għaldaqstant s-soċjetajiet attriċi, f'din il-kawża, qatt ma ġew li sofrew xi evizzjoni għax wieħed ma jistax jiġi evitt minn ħaġa li ma kellux pussess tagħha;

iv. Illi in subsidio u bla preġudizzju għall-premess, fil-kuntratt ta' bejgħ bejn l-esponenti u l-kompratur tiegħu inbiegħet iżjed minn biċċa art waħda w il-prezz li tniżżel ma hux ripartit bejn l-istess biċċiet art u għalhekk, dato ma non concesso li s-soċjetajiet attriċi, jew min minnhom, għandhom dritt tal-azzjoni kontra l-esponenti, trid issir ratizzazzjoni bejn il-valur tad-diversi biċċiet art sabiex il-prezz attwalment imħallas lill-eċċipjenti jiġi ripartit fil-kwoti riżultanti, b'dan għalhekk illi anke fl-agħar ipotesi għall-eċċipjenti l-uniku ammont talvolta reklamabbli mis-soċjetà Seafront Properties Limited fil-konfront tal-eċċipjenti jkun biss tali frazzjoni mis-somma globali ta' €1164. 69 (ekwivalenti għal Lm500) bħala l-prezz globali;

v. Illi s-soċjetajiet attriċi bbażaw it-talbiet tagħhom fuq id-dispożizzjonijiet tal-artikoli 1413(d) u 1415 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, liema dispożizzjonijiet huma applikabbli biss f'każ ta' evizzjoni minn biċċa art/proprietà li tkun biddlet l-idejn bejn ix-xerrej u l-bejjiegħ. Fil-każ de quo attwalment, kif ġia fuq sottomess, kemm mill-aspett fattwali kif ukoll mir-riżultanzi tas-sentenza tal-Qorti tal-Appell li għaliha saret riferenza, ma kien hemm ebda evizzjoni u għalhekk t-talbiet attriċi huma insostenibbli u għandhom jiġu miċħuda;

vi. Illi in subsidio u bla preġudizzju għal dak ġa eċċepit, ġaladarba l-aventi kawża tal-eċċipjenti kienet biegħet il-proprjetà relattiva u jirriżulta li tali soċjetà ma sofriet ebda danni attwali kwalsiasi reklam fil-konfront tal-eċċipjenti huwa insostenibbli u infondat fil-fatt u fid-dritt;

vii. Illi in kwantu għall-aħħar erba' domandi attriċi għandu jingħad illi attwalment Tamarac Limited ma batiet l-ebda spejjeż ġudizzjarji stante li hija ma kinitx parti in kawża fil-proċeduri legali riferuti u wisq anqas setgħet tbati danni ladarba lanqas biss ma kienet parti fl-imsemmija proċeduri u kwalsiasi danni li setgħet batiet illum jinsabu preskritti u dan ai termini tal-artiklu 2153 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta bid-dekors ta' sentejn, dekorribbli mill-ġurnata tal-kuntratt u in kwantu għall-ispejjeż ġudizzjarji u legali sofferti minn Seafront Properties Limited tali aspett diġà jinsab deċiż permezz tas-sentenza ċitata mill-atturi u kwindi tali aspett jinsab konkluż definittivament;

viii. Illi kwalsiasi awment fil-prezz li għalih jagħmlu riferenza l-atturi huwa totalment irrilevanti u ma japplikax fil-konfront tal-eċċipjenti kemm għar-ragunijiet imsemmija u kemm minhabba li l-eċċipjenti biegħ biss sehem ta' trediċeżima parti mill-art relattiva, liema kuntratt inoltre ġie pubblikat wara li s-soċjetà Seafront Properties

Limited kienet ġa akkwistat sehem ta' 12/13 mill-istess art u di fatti dan huwa ukoll rifless fil-prezz nominali relattiv li jinkludi addirittura żewġ porzjonijiet ta' art akbar li mhumiex mertu tal-proċeduri odjerni;

ix. Illi kwalsiasi talba dwar responsabilità solidali bejn l-eċċipjenti u l-konvenuti l-oħra hija ukoll insostenibbli u għandha tiġi miċħuda stante l-bejgħ li fih kien parteċipi l-eċċipjenti kien indipendenti għal dak magħmul mal-konvenuti l-oħra;

x. Salvi eċċezzjonijiet oħra.»

8. B'digriet mogħti fit-**<u>12 ta' Frar, 2015</u>** (ara paġna 187 tal-atti tal-kawża), il-qorti ħatret lill-Perit Godwin Abela u lill-avukat Kevin Camilleri Xuereb bħala esperti ġudizzjarji tagħha biex jiġbru l-provi u jagħmlu r-rapporti tagħhom dwar it-tilwima li hemm bejn il-partijiet. Il-Perit Godwin Abela ġie mibdul bil-Perit Elena Borġ Costanzi b'digriet tat-28 ta' Marzu, 2019 (ara paġna 211 tal-atti tal-kawża);

9. Ir-rapport tal-Perit Legali Kevin Camilleri Xuereb ġie ppubblikat fit-18 ta' Frar, 2022 (ara paġni 574 sa 608 tal-atti tal-kawża), filwaqt li r-rapport tal-Perit Tekniku Elena Borġ Costanzi ġie ppubblikat fil-25 ta' April, 2022 (ara paġni 638 sa 652 tal-atti tal-kawża);

10. Fir-rapport tiegħu, il-Perit Legali Kevin Camilleri Xuereb ikkonkluda: (i) li l-kumpannija rikorrenti Tamarac Limited m'għandhiex jedd tfittex lill-konvenuti għall-ksur tal-garanzija tal-paċifiku pussess għaliex il-konvenuti qatt ma biegħu lil Tamarac Limited; u (ii) li l-kumpannija rikorrenti Seafront Properties Limited ukoll m'għandhiex jedd tfittex lill-konvenuti għall-ksur tal-garanzija tal-paċifiku pussess għaliex hija ma tistax tbati minn ebda molestja jew evizzjoni ladarba l-art mibjugħa lilha mill-konvenuti ma baqgħetx aktar fil-patrimonju tagħha wara l-bejgħ lil Tamarac Limited;

11. Min-naħa l-oħra, il-Perit Tekniku Elena Borġ Costanzi fir-rapport tagħha ddikjarat li l-valur tal-għalqa fl-1989 kien ta' €10,850, li l-valur tal-għalqa fl-1991 kien ta' €25,550 u l-valur tal-għalqa fl-2010 kien ta' €45,250;

12. Il-kumpanniji rikorrenti ppreżentaw nota fl-**<u>10 ta' Mejju, 2022</u>**, li permezz tagħha kkritikaw ir-rapport imħejji mill-espert ġudizzjarju l-Avukat Kevin Camilleri Xuereb (ara paġni 659 sa 664 tal-atti tal-kawża);

13. Inżammet seduta fis-**<u>27 ta' Ġunju, 2022</u>** u l-partijiet kollha qablu li l-kawża setgħet tmur għas-sentenza;

Fatti

14. B'kuntratt tat-28 ta' Jannar 1989 (ara paġni 9 sa 24 tal-atti tal-kawża), il-kumpannija rikorrenti Seafront Properties Limited, kif rappreżentata minn Lawrence Fino xtrat mingħand il-konvenuti jew l-awturi tagħhom (ħlief Grazio Mula), is-sehem ta' 12/13 ta' għalqa jisimha '*Tal-Imrieħel*', f'Ħ'Attard għas-somma ta' Lm4,300 illum daqs €10,016.30. F'dan il-kuntratt, il-bejjiegħa ddikjaraw li huma kienu qegħdin jiggarantixxu l-pussess paċifiku tal-art mibjugħa minnhom favur ix-xerrej;

15. Ftit xhur wara, b'kuntratt tal-21 ta' Ġunju, 1989 (ara paġni 25 sa 27 tal-atti tal-kawża), il-kumpannija rikorrenti Seafront Properties Limited xtrat mingħand il-konvenut Grazio Mula, is-sehem ta' 1/13 tal-għalqa bl-isem '*Tal-Imrieħel*', f'Ħ'Attard, flimkien ma' biċċtejn art oħra lejn il-prezz komplessiv ta' Lm500, illum daqs €1,164.68. Anke f'dan il-kuntratt, il-bejjiegħ iddikjara li huwa kien qiegħed jagħti l-garanzija tal-paċifiku pussess tal-art lix-xerrej;

16. Fil-25 ta' Frar, 1991 il-kumpannija rikorrenti Seafront Properties Limited biegħet erba' postijiet lill-kumpannija rikorrenti Tamarac Limited, fosthom l-għalqa ta' Ħ'Attard fuq imsemmija, bil-prezz komplessiv ta' Lm8,001, illum daqs €18,637.31 (ara paġni 28 sa 31 tal-atti tal-kawża). Fl-istess kuntratt Seafront Properties

Limited ipprovdiet lil Tamarac Limited bil-garanzija tal-paċifiku pussess dwar l-artijiet mibjugħa;

17. Ġara iżda li b'ċitazzjoni numru 473/1994 tat-12 t'April, 1994, Mario Galea Testaferrata fetaħ kawża kontra Lawrence Fino bħala rappreżentant ta' Seafront Properties Limited u kontra r-Reġistratur tal-Artijiet sabiex jiġi ddikjarat li l-għalqa bl-isem '*Tal-Imrieħel*', f'Ħ'Attard kienet tiegħu u sabiex huwa jiġi mħallas għad-danni li ġarrab;

18. B'digriet tad-19 ta' Ottubru, 1994 (ara paġna 47 tal-atti tal-kawża 473/94) kienu ġew imsejħa f'dik il-kawża l-bejjiegħa kollha ta' Seafront Properties Limited (i.e. il-konvenuti fil-kawża tal-lum). Iżda b'żewġ digrieti tad-19 ta' Jannar, 2005 (ara paġni 531 sa 533 tal-atti tal-kawża 473/1994) u tas-7 ta' Frar, 2007 (ara paġni 553 sa 555 tal-atti tal-kawża 473/1994), il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili kienet ċaħdet talbiet sabiex tiġi msejħa fil-kawża Tamarac Limited minħabba li din it-talba kienet saret tard wisq u l-kawża kienet waslet lejn l-aħħar tagħha;

19. Is-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-kawża ***Mario Galea Testaferrata v. Lawrence Fino nomine et*** **(Rik. Ġur 473/1994)** ingħatat fil-25 ta' April, 2007. Fiha ngħad li l-azzjoni tal-attur ma kellhiex titqies bħala waħda rivendikatorja, *viz.* għar-radd lura tal-għalqa għaliex l-għalqa inkwistjoni ġa kienet fil-pussess tiegħu, u għalhekk ma kienx hemm għalfejn tissejjaħ Tamarac Limited fil-kawża. Mod ieħor, il-Prim'Awla qalet li l-azzjoni kellha titqies bħala waħda dikjaratorja sabiex l-attur jiġi ddikjarat li huwa sid tal-għalqa. Sewwasew b'din is-sentenza, il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili laqgħet l-ewwel talba u ddikjarat li Mario Galea Testaferrata kellu jitqies bħala s-sid tal-għalqa. It-tieni talba għall-għoti tad-danni però ma ntlaqgħetx;

20. Sar appell minn din is-sentenza iżda dan l-appell ġie miċħud b'sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Appell fit-30 ta' Lulju, 2010. F'din is-sentenza l-Qorti tal-Appell ikkonfermat li f'din il-kawża ma kienx hemm bżonn li tissejjaħ fil-kawża Tamarac

Limited għaliex il-pussess tal-għalqa kienet u għadha għand il-familja Galea Testaferrata, b'dana li l-azzjoni ma kinitx waħda ta' għamla rivendikatorja biex tieħu l-għalqa lura, iżda kienet waħda ta' għamla dikjaratorja biex sempliċement tinkiseb deċiżjoni ġudizzjarja li l-familja Galea Testaferrata hija s-sid tal-għalqa;

21. Fis-27 ta' Lulju, 2012 imbagħad saret din il-kawża fejn iż-żewġ kumpanniji rikorrenti qegħdin ifittxu lill-konvenuti għall-ksur tal-garanzija tal-paċifiku pussess;

Konsiderazzjonijiet

22. Din il-kawża hija dwar allegat ksur tal-garanzija tal-paċifiku pussess imnissla mill-kuntratti ta' bejgħ tat-28 ta' Jannar, 1989 u tas-7 ta' Ġunju, 1989;

23. Bil-liġi skont l-**artikolu 1378 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta**, il-bejjiegħ għandu żewġ obbligi ewlenija x'iħares f'kuntratt ta' bejgħ, *viz*. (i) li jikkunsinna u (ii) li jiggarantixxi l-ħaġa mibjugħa;

24. Dwar it-tieni obbligu, li huwa l-mertu ta' din il-kawża, il-liġi tgħid fl-**artikolu 1408 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta**, li l-garanzija li l-bejjiegħ għandu jagħti lix-xerrej, hija għall-pussess paċifiku tal-ħaġa mibjugħa u għad-difetti li ma jidhrux ta' dik il-ħaġa;

25. Il-garanzija li trid tiġi mistħarrġa minn din il-qorti f'din il-kawża hija dik li tolqot il-paċifiku pussess. Kif ingħad mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza ***Marthese Attard v. C. A. Developers Limited*** deċiża fid-9 ta' Novembru, 2005:

> *«illi l-konfigurazzjoni tal-garanzija kontra l-evizzjoni hi maħsuba biex tittutela lix-xerrej kontra l-ispossessar minn terzi tal-fond jew ta' parti minnu. L-hekk imsejjaħ "paċifiku pussess" hu intiż kontra l-fatt evizzjonali ossija l-intervent rivendikatorju tat-terz. Huwa proprju dan li jikkostitwixxi l-presuppost għall-invokazzjoni tal-garanzija u hu dan li jiddetermina l-inadempiment fil-bejjiegħ»;*

26. Fi kliem forsi aktar ħafif, il-garanzija tal-paċifiku pussess hija maħsuba biex isserraħ moħħ ix-xerrej li huwa ħa jkun jista' jgawdi bil-kwiet dak il-ġid li xtrara, mingħajr il-biża' li jiġi xi ħadd wara l-kuntratt, li jkeċċieh minn hemm jew li jfixklu fil-pussess tal-ħaġa mixtrija;

27. Illi l-liġi tagħraf fl-**artikolu 1409 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta** li l-imsemmija garanzija tgħodd ukoll jekk ma tkunx ġiet miftiehma fil-kuntratt tal-bejgħ. Fil-fatt il-liġi tgħid li anke jekk il-garanzija tal-paċifiku pussess ma tissemmiex fil-kuntratt ta' bejgħ, il-bejjiegħ xorta waħda għandu bil-liġi jagħmel tajjeb lix-xerrej għall-evizzjoni li ttellfu l-ħaġa mibjugħa, kollha jew biċċa minnha, u għas-servutijiet u piżijiet li ħaddieħor jippretendi fuq dik il-ħaġa, u li ma jkunux ġew imsemmijin fil-kuntratt (ara ***Andrew Sammut et v. C & M Contractors Limited*** deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fl-1 ta' Lulju, 2013 u ***Cristino Chircop et v. Awtorità tal-Artijiet et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-26 ta' Jannar, 2022);

28. Bħalma tajjeb ingħad mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza ***Capitan Arthur Gordon R.A.F. v. Sacerdote Don Giuseppe Żammit Falzon*** maqtugħa mill-Qorti tal-Appell fis-16 ta' Diċembru, 1921,

> *«La detta garanzia è un diritto del compratore che derviva dalla natura stessa del contratto, diritto che nessuno, e meno di tutti, il venditore, gli può togliere, menomare o contestare».*

29. B'danakollu skont l-**artikolu 1410 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta**, il-partijiet jistgħu jiftiehmu bejniethom li l-bejjiegħ m'għandu jkun suġġett għal ebda garanzija (ara ***Filippo Farruġia v. Rev. Padre Antonio Buġaħiar noe*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-7 ta' Mejju, 1913), għalkemm: (i) skont l-**artikolu 1411 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta** l-bejjiegħ xorta jibqa' obbligat għal dik il-garanzija li jġib b'għemilu; u (ii) skont l-**artikolu 1412 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta** l-bejjiegħ huwa obbligat għar-radd lura tal-prezz fil-każ ta' evizzjoni sakemm fil-

kuntratt ma jkunx ġie miftiehem espressament il-kuntrarju (ara ***John Buġeja v. Emmanuele Said*** deċiża mill-Qorti tal-Kummerċ fil-11 ta' Jannar, 1937);

30. Fil-każ tagħna, il-konvenuti ntrabtu li jagħtu l-garanzija tal-paċifiku pussess. Tant hu hekk, li fil-kuntratti ta' bejgħ tat-28 ta' Jannar, 1989 u tas-7 ta' Ġunju, 1989, il-konvenuti rabtu b'ipoteka l-ġid kollu tagħhom preżenti u futur biex tiġi mħarsa l-garanzija għall-paċifiku pussess;

31. Issa l-konvenut Grazio Mula fit-**<u>tieni u s-sitt eċċezzjoni tiegħu</u>** u l-konvenuti l-oħra fl-**<u>ewwel erba' eċċezzjonijiet u fit-tmien eċċezzjoni tagħhom</u>** jgħidu li l-kumpannija rikorrenti Seafront Properties Limited ma tistax titlob il-ħarsien tal-garanzija tal-paċifiku pussess minħabba li hija biegħet l-għalqa lill-kumpannija rikorrenti l-oħra Tamarac Limited;

32. Il-perit legali maħtur mill-qorti qabel ma' din il-pożizzjoni tal-konvenuti u fil-fatt temm fir-rapport tiegħu li Seafront Properties Limited tabilħaqq m'għandhiex interess ġuridiku li tissokta b'din il-kawża ladarba hija biegħet l-għalqa li kienet suġġetta għall-garanzija tal-paċifiku pussess;

33. Il-qorti iżda ma taqbilx la mal-konvenuti u lanqas mal-perit legali li Seafront Properties Limited tilfet l-interess ġuridiku li titlob rimedju taħt il-garanzija tal-paċifiku pussess minħabba l-fatt biss li hija biegħet l-għalqa lil Tamarac Limited. Il-liġi mkien ma tgħid li xerrej jitlef il-jedd tiegħu li jfittex rimedju taħt il-garanzija għall-fatt biss li huwa jkun qiegħed ibiegħ il-ġid lill-ħaddieħor;

34. Anzi l-ġurisprudenza tgħidilna li xerrej xorta jibqagħlu l-jedd li jfittex għad-danni taħt il-garanzija tal-paċifiku pussess, minkejja li dawn ikun biegħ il-post lil ħaddieħor. Hekk pereżempju fis-sentenza ***Francis Buħaġiar et v. Ta' Natu Limited*** deċiża fis-17 ta' Marzu, 2021, il-Qorti tal-Appell qalet hekk:

«il-ksur tal-obbligu tal-paċifiku pussess huwa nuqqas tas-soċjetà konvenuta li tonora l-obbligi kuntrattwali tagħha, li possibilment iwassal għad-danni. Kwindi għalkemm huwa minnu li fil-mori tal-proċeduri l-atturi appellati ddisponew mill-penthouse, dan il-fatt fih innifsu, ma jfissirx li l-atturi tneżżgħu mill-interess ġuridiku li jmexxu b'din l-azzjoni, peress li s-soċjetà konvenuta tibqa' responsabbli li tonora l-obbligi kuntrattwali li hija assumiet fil-konfront tal-atturi u għad-danni konsegwenzjali riżultanti f'każ ta' kwalunkwe nuqqas tagħha. Dan dejjem sakemm jiġi stabbilit in-ness ġuridiku bejn l-aġir abbusiv da parti tas-soċjetà konvenuta u d-danni li jingħad li l-atturi sofrew konsegwenza tal-tali agir. Wara kollox, il-bejgħ tal-penthouse fih innifsu seta' jwaqqaf il-ġerħa tad-danni subiti mill-atturi appellati.».

35. Anke f'dan il-każ, minkejja li Seafront Properties Limited biegħet l-għalqa inkwistjoni lil Tamarac Limited, l-interess ġuridiku tagħha li tmexxi 'l quddiem din il-kawża jinsab imnissel mill-garanzija stess li l-konvenuti tawha bil-kuntratti tat-28 ta' Jannar, 1989 u s-7 ta' Ġunju, 1989. Il-konvenuti ma jistgħux jiskansaw mill-garanzija li huma taw lil Seafront Properties Limited għar-raġuni biss li Seafront Properties Limited;

36. Naturalment il-fatt li Seafront Properties Limited biegħet l-għalqa lil Tamarac Limited jista' jkun rilevanti ħafna fejn jidħol l-ammont ta' danni li jista' jkun dovut lilhom skont l-**artikoli 1413** sa **1416 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta** jekk jinstab li l-konvenuti tassew ma onorawx il-garanzija tal-paċifiku pussess. Iżda li tgħid li Seafront Properties Limited m'għandhiex interess ġuridiku jew li ma tista' tieħu l-ebda gwadann minn dawn il-proċeduri mhuwiex argument fejjiedi. Hekk pereżempju, jekk jinstab li kien hemm ksur tal-garanzija tal-paċifiku pussess, Seafront Properties Limited jista' jkollha interess li tiġbor il-flus u l-ispejjeż notarili li ħallset fil-kuntratti tat-28 ta' Jannar, 1989 u tas-7 ta' Ġunju, 1989 jew li tiġbor l-ispejjeż ġudizzjarji li kellha tħallas fil-proċeduri ***Mario Galea Testaferrata v. Lawrence Fino nomine et*** **(Rik. Ġur 473/1994)**;

37. B'żieda ma' dan, peress li Seafront Properties Limited tat il-garanzija tal-paċifiku pussess lil Tamarac Limited meta biegħetilha l-għalqa, Seafront Propertes

Limited ġiet esposta hija wkoll li jista' jkollha tagħmel tajjeb għad-danni lil Tamarac Limited talli għadditilha titlu ħażin (ara f'dan is-sens is-sentenza ***Cristino Chircop et v. Awtorità tal-Artijiet et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-26 ta' Jannar, 2022, fejn hemm ukoll l-atturi tħallew ikomplu jeżerċitaw l-azzjoni tagħhom dwar il-garanzija tal-paċifiku pussess minkejja li huma kienu biegħu l-post lill-ħaddieħor). Ovvjament, jekk hemmx dawn id-danni jew le f'dan il-każ wieħed irid jarah aktar 'il quddiem f'din is-sentenza;

38. Li qed jingħad għalissa huwa biss li minkejja t-trasferiment lil Tamarac Limited, Seafront Properties Limited xorta jifdlilha l-interess ġuridiku sabiex tfittex lill-konvenuti għad-danni li jiġu ppruvati li ġarrbet minħabba l-fatt li l-konvenuti ma żammewx mal-garanzija tal-paċifiku pussess;

39. It-tieni u s-sitt eċċezzjoni ta' Grazio Mula u l-ewwel erba' eċċezzjonijiet u t-tmien eċċezzjoni tal-konvenuti l-oħra safejn jgħidu li l-kumpannija rikorrenti Seafront Properties Limited ma tistax tmexxi b'din il-kawża jew li tfittex lill-konvenuti għad-danni għax biegħet l-għalqa lil Tamarac Limited qegħdin għalhekk jiġu miċħuda;

40. Imiss issa lill-qorti tindirizza l-**<u>ewwel eċċezzjoni tal-konvenut Grazio Mula</u>** u s-**<u>sitt eċċezzjoni tal-konvenuti l-oħra</u>** dwar jekk Tamarac Limited għandhiex jedd tmexxi b'din il-kawża ladarba hija ma kinitx parti fil-kuntratti tat-28 ta' Jannar, 1989 u s-7 ta' Ġunju, 1989;

41. Il-konvenuti jargumentaw li huma għandhom jiġu meħlusa mill-ħarsien tal-ġudizzju peress li huma qatt ma taw il-garanzija tal-paċifiku pussess lil Tamarac Limited. Jgħidu li l-kuntratti għamluhom ma' Seafront Properties Limited u għalhekk Tamarac Limited ma tistax tirkeb fuq il-kuntratti ta' Seafront Properties biex iddur fuqhom;

42. Mill-banda l-oħra, il-kumpanniji rikorrenti jgħidu li Tamarac Limited għandha dan il-jedd li tfittex lill-konvenuti għaliex għalkemm din ma kinitx parti fil-kuntratti tat-28 ta' Jannar, 1989 u tas-7 ta' Ġunju, 1989 li saru bejn Seafront Properties Limited u l-konvenuti, madankollu ladarba Tamarac Limited xtrat mingħand Seafront Properties Limited, hija ġiet li kisbet ukoll il-jedd ta' azzjoni taħt il-garanzija tal-paċifiku pussess. Skont il-kumpanniji rikorrenti, kull bejjiegħ jgħaddi lix-xerrej mhux biss l-oġġett mibjugħ iżda kull jedd marbut jew li jista' jitnissel minn dak l-istess oġġett; *cum omni causa*. Biex isaħħu dina l-fehma tagħhom, il-kumpanniji rikorrenti jirreferu wkoll għal għadd ta' awturi Taljani u Franċiżi li jaqblu bejniethom li l-aħħar xerrej għandu l-jedd li jaġixxi mhux biss kontra min biegħlu iżda anke kontra l-bejjiegħ preċedenti, *viz*. Il-bejjiegħ tal-bejjiegħ tagħhom;

43. Il-qorti għarblet sew dan kollu u tħoss li għandha tagħmel dawn l-osservazzjonijiet li ġejjin;

44. Ibda biex, il-pożizzjonijiet meħuda miż-żewġ kumpanniji rikorrenti li fetħu dina l-kawża flimkien huma kontradittorji. Dan qed jingħad għaliex jekk Tamarac Limited qed tgħid li hija tabilħaqq għandha l-jedd li tinvoka l-garanzija tal-paċifiku pussess kontra l-konvenuti għaliex hija kisbet dak il-jedd mingħand Seafront Properties Limited, allura dan suppost jeskludi lil Seafront Properties Limited milli tressaq din il-kawża. Dan huwa hekk għaliex dak li suppost kisbet Tamarac Limited fil-konfront tal-konvenuti, suppost tilfitu Seafront Properties Limited;

45. Lil hemm minn dan, il-qorti jkollha tgħid li hija apprezzat u sabet ulti ħafna r-riferenzi għall-awturi Taljani u Franċiżi li saret mill-kumpanniji rikorrenti fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha. M'hemmx kwistjoni hawnhekk li bħalma tajjeb ingħad fis-sentenza, ***Il-Prim Ministru et v. Sister Luigi Dunkin noe*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-3 ta' Ġunju, 1981,

> *«hija prattika kostanti li l-Qrati tagħna, meta jiġu biex jinterpretaw liġijiet simili għal-liġijiet esteri, huma jagħmlu referenza għal u anke*

isegwu l-awturi eminenti li jikkummentaw fuq dawk il-liġijiet esteri u l-Qrati esteri superjuri li japplikawhom.»

46. Snin qabel, fis-sentenza ***Marquis James Cassar Desain v. James Louis Forbes O.B. E. nomine*** deċiża mill-Qorti Appell Superjuri fis-7 ta' Jannar, 1935 ġie mtenni illi t-tagħlim leġislattiv u dottrinali tal-Italja u anke ta' Franza, «*are among the recognised sources of our own general jurisprudence*»;

47. Madankollu wieħed għandu joqgħod b'seba' għajnejn meta jistrieħ fuq liġi u duttrina barranija għaliex kif tajjeb qal il-perit legali fir-rapport tiegħu jista' jkun li dawn ma jkunux jirregolaw l-istess materja bħal-liġi Maltija. Wara kollox għalkemm ċertament jista' jkun bżonnjuż li wieħed jara u jixtarr dak li jiġri f'każi simili f'pajjiżi jew entitajiet barranin, dan m'għandu qatt jieħu post dak li jkun hemm fis-seħħ fil-liġijiet tal-pajjiż (ara ***John Bundy et v. Awtorità tax-Xandir*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-31 ta' Mejju, 2002, ***Corinne Apap Bologna et v. Demoncada Limited et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-28 ta' April, 2006 u ***Mary Assunta Azzopardi et v. Anthony Camilleri nomine*** deċiża fil-25 ta' Mejju, 2012). F'dan is-sens, il-Qorti tal-Appell għamlitha ċara ħafna fis-sentenza ***Attilio Vassallo Cesareo et v. Anthony Cilia Pisani*** deċiża fit-3 ta' Marzu, 2006, li r-relazzjonijiet ta' bejn il-partijiet għandhom jiġu regolati bid-dispożizzjonijiet legali Maltin, b'dana li kull provvediment barrani aljen għas-sistema lokali m'għandu jkollu ebda effett fid-dibattitu li għandu jsir biex tiġi determinata t-tilwima (ara wkoll (***Avukat Dottor Pio M. Valletta nomine v. Joseph Busuttil et nomine*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fid-19 ta' Novembru, 2001 u ***S.m.w. Cortis Limited v. Lewis Press Limited*** deċiża fil-31 ta' Jannar, 2011);

48. Fil-każ tagħna m'hemmx dubju li l-liġi Maltija tal-bejgħ hija siekta dwar jekk il-garanzija tal-paċifiku pussess provduta mill-bejjiegħ tgħoddx biss għax-xerrej li miegħu jkun sar il-kuntratt jew inkella tgħoddx ukoll għal terzi persuni li jkunu xtraw l-istess post aktar tard. Tassew il-liġi tagħna ma tgħidx x'jiġri mill-garanzija

tal-paċifiku pussess mogħtija mill-bejjiegħ lix-xerrej, jekk kemm-il darba x-xerrej jagħżel li jbiegħ l-istess proprjetà lill-ħaddieħor;

49. B'daqshekk, imbilli l-liġi Maltija hija siekta fir-rigward, dan ma jfissirx li wieħed għandu bilfors idur fuq il-liġi u d-duttrina Taljana u Franċiża, kif jissottomettu l-kumpanniji rikorrenti fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom;

50. Il-qorti tqis li d-dispożizzjonijiet tal-**Kodiċi Ċivili** dwar il-garanzija tal-paċifiku pussess kif misjuba fl-**artikoli 1409** sa **1423** għadhom l-istess kif kienu meta ġiet promulgata l-**Ordinanza VII tal-1868**. Jekk wieħed iħares lejn l-***Annotazioni All'Ordinanza VII del 1868*** ta' **Sir Adriano Dingli**, li kien il-ġurist li abbozza din l-Ordinanza, wieħed isib li meta huwa abbozza d-dispożizzjonijiet tal-liġi dwar il-garanzija tal-paċifiku pussess huwa kien imnebbaħ l-aktar minn awturi bħal ***Troplong, Pothier, Marcadè, Delvin, Zachar*** u ***Devergie***r. Għalkemm kif jindikaw dawn l-annotamenti huwa kien ispirat ħafna mill-kitbiet tagħhom huwa ma qagħadx fuqhom għalkollox. Hekk pereżempju huwa jitkellem li dwar ċertu affarijiet dwar il-garanzija tal-paċifiku pussess huwa ma kienx qiegħed jaqbel ma' ***Troplong*** għaliex id-duttrina tiegħu ma kinitx taqbel mal-prattika Maltija;

51. Sewwasew fil-każ tagħna, il-kumpanniji rikorrenti jistrieħu fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom fuq it-tagħlim ta' ***Troplong*** biex jargumentaw li l-aħħar xerrej għandu azzjoni mhux biss kontra l-bejjiegħ dirett tagħhom iżda anke kontra l-ewwel bejjiegħ bħalma hemm imniżżel fl**-artikolu 1166 tal-Kodiċi Ċivili Franċiż** ta' żmienu;

52. Din il-qorti iżda ma taqbilx mal-kumpanniji rikorrenti li fuq dan il-punt, il-liġi Maltija għandha timxi fuq dak li jgħid it-***Troplong*** fil-***Corso di Diritto Civile Francese (1851)*** jew fuq awturi oħra li jgħidu bħalu. Jidher min-noti tiegħu li ***Sir Adriano Dingli*** kien jaf sew x'jgħid kemm il-Kodiċi Ċivili Franċiż ta' dik l-epoka u anke dak li kien qed jgħid it-***Troplong***. Għalhekk ladarba ***Sir Adriano Dingli*** għażel li ma

jdaħħalx fil-liġi tagħna dispożizzjoni legali simili bħall-**artikolu 1166 tal-Kodiċi Ċivili Franċiż** dwar il-jedd tal-aħħar xerrej li jfittex lill-ewwel bejjiegħ, dan għandu jfisser li huwa ried li l-liġi Maltija ma timxix mal-liġi Franċiża dwar dan is-suġġett;

53. Il-prinċipju li għandu jmexxi l-qorti hawnhekk għandu jkun li «*ubi lex voluit dixit, ubi noluit tacuit*», li maqlub għall-Malti jfisser li fejn il-liġi riedet hija tkellmet u fejn il-liġi ma riditx hija ma tkellmitx. Jiġi b'hekk, li la l-liġi Maltija ma tgħid xejn, dan għandu jfisser li mhuwiex permessibbli li l-aħħar xerrej ifittex lill-bejjiegħ oriġinali b'rabta mal-ħarsien tal-garanzija tal-paċifiku pussess;

54. Barra minn hekk, il-qorti tħoss li huwa siewi wkoll li ddur fuq il-***Codice Municipale di Malta*** aktar magħruf bħala l-***Còde de Rohan***, li ġie promulgat mill-Grammastru de Rohan fl-1784. Skont sentenza tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet ***Fortunata Azzopardi v. Capt. Salvatore Azzopardi*** deċiża fil-11 ta' Gunju, 1875, dan il-Kodiċi, «*è conservato in osservanza nelle Corti di Giustizia di queste isole e non fu abrogato, né espressamente, né implicitamente.*» Tassew dan il-Kodiċi qatt ma ġie abrogat u allura dan il-Kodiċi jista' jkun rilevanti meta jkun hemm vojt fil-liġi. Kemm hu hekk, fis-sentenza ***Gentiluomo Filippo Zammit v. Michelina Pisani Demajo*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-7 ta' Mejju, 1875 ingħad li ċertu normi ġuridiċi ta' dan il-Kodiċi huma,

> *«riconosciute come valide dal diritto comune, come per consuetudine fu abbracciato nei tribunali e specialmente nelle nostre Corti di giustizia, non furono mai, nè espressamente, nè implicitamente abrogate od alterate colle nuove disposizioni legislative»;*

55. Din il-qorti ħasset il-bżonn li ddur għall-***Codice Municipale di Malta*** għaliex fih hemm dispożizzjoni interessanti fl-**artikolu XXXVII** misjuba taħt ***Libro Primo Capo Ottavo***, li tgħid li Imħallef m'għandux jinqeda fuq id-diskrezzjoni arbitrarja tiegħu kull meta jiltaqa' ma' tilwima li ma tkunx regolata bil-liġi domestika (bħal fil-każ tal-lum), iżda għandu f'dak il-każ japplika l-liġi komuni u f'każijiet ta' dubbji u

kontroversji jistrieħ fuq is-sentenzi u l-opinjonijiet tal-ogħla qrati u tribunali barranin;

56. Illi l-ġurisprudenza tagħna tgħallimna li l-liġi Rumana kienet u għada meqjusa bħala l-*ius comune* (i.e. liġi komuni) ta' Malta, b'dana li fejn m'hemmx liġi domestika wieħed għandu jdur għal-liġijiet Rumani (ara *inter alia* ***Dr. Giovanni Messina ed altri v. Com. Giuseppe Galea ed altri*** deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-5 ta' Jannar, 1881, ***Vincent Curmi noe v. Onor. Prim'Ministru et noe et*** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fl-1 ta' Frar, 2008 u ***Anthony Caruana & Sons Limited et v. Christopher Caruana*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-28 ta' Frar, 2014);

57. F'dan il-każ, kif joħroġ mis-silta ta' ***Troplong*** meħuda mill-***Corso di Diritto Civile Francese (1851), Vol.I, §355***, li ġiet riprodotta mill-kumpanniji rikorrenti stess fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom, wieħed isib li,

> *«la legge 59 Dig. de evict. dice che il possessore convenuto per rilascio non possa saltare il venditore intermedio se non quando costui glia abbia cedute le sue azioni, nisi cessae ei fuerint actiones»;*

58. Tassew fl-**artikolu 59** tal-***Liber XXI, Tit. II,*** bl-isem ***De evictionibus et duplae stipulatione,*** li jinsab fid-**Diġest tal-Imperatur Ġustinjanu I**, hemm imniżżel li l-aħħar xerrej ma jistax jaqbeż il-bejjiegħ dirett tiegħu, sabiex idur mill-ewwel fuq il-bejjiegħ ta' qabel;

59. Tradott għall-każ tagħna, Tamarac Limited (bħala t-tieni xerrej) ma tistax taqbeż lil Seafront Properties Limited (bħala l-ewwel xerrej u t-tieni bejjiegħ) u tfittex direttament lill-konvenuti (bħala l-ewwel bejjiegħa). Ifisser dan, li fin-nuqqas ta' ċessjoni ta' drittijiet bejn Tamarac Limited u Seafront Properties Limited, fejn tidħol il-garanzija tal-paċifiku pussess mogħtija fil-kuntratti ta' bejgħ, Tamarac

Limited għandha l-jedd li tfittex lil Seafront Properties Limited; filwaqt li Seafront Properties Limited għandha l-jedd li tfittex lill-konvenuti;

60. Il-qorti qiegħda tasal għall-fehma għalhekk li hija mhijiex ħa tħaddem il-liġijiet Franċiżi u Taljani kif mixtieq mill-kumpanniji rikorrenti fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom. Minflok fis-skiet tal-liġi Maltija, hija ħa tħaddem il-prinċipji li jitnisslu mil-liġijiet Rumani bħala l-liġi komuni ta' Malta;

61. Wara kollox din il-pożizzjoni li tinsab fil-liġi Rumana, anke jekk forsi mhux b'mod maħsub, tidher li hija dik li ġiet imħaddna wkoll mill-qrati Maltin. Ġa rajna aktar kmieni, li skont il-ġurisprudenza riċenti Maltija (ara ***Francis Buħaġiar et v. Ta' Natu Limited*** u ***Cristino Chircop et v. Awtorità tal-Artijiet et***), xerrej ma jitlifx il-jedd li jdur kontra l-bejjiegħ taħt il-garanzija tal-paċifiku pussess għall-fatt biss li huwa jkun biegħ il-proprjetà lil terzi jew neħħa l-proprjetà minn taħt idejh. Dan jagħti x'jifhem lil din il-qorti li bħala regola ġenerali l-garanzija tal-paċifiku pussess torbot biss lill-partijiet li jkunu fil-kuntratt, b'dana li din il-garanzija ma tistax tiġi mġebbda għal terzi li ma jkunux parti fil-kuntratt. Dwar dan il-punt, il-Qorti tal-Appell kienet ċara ħafna fis-sentenza ***Francis Buħaġiar et v. Ta' Natu Limited*** fuq imsemmija li:

> *«Azzjoni mibdija fuq il-garanzija tal-paċifiku pussess tista' ssir biss mill-partijiet li daħlu fir-rapport kontrattwali li minnu nibtet il-garanzija u hi biss fil-konfront tagħhom li japplikaw il-konsegwenzi naxxenti minn tali garanzija.»*

62. Naturalment din ir-regola ġenerali li l-garanzija tal-paċifiku pussess tgħodd biss bejn il-partijiet tbati minn ċertu eċċezzjonijiet: (i) bħal fil-każ ta' werrieta tax-xerrej li jkomplu fil-persuna tal-mejjet; jew (ii) fil-każ li fil-kuntratt stess il-bejjiegħ jiddikjara li l-garanzija tal-paċifiku pussess qed jipprovdiha mhux biss lix-xerrej li deher fil-kuntratt iżda anke lill-*aventi causa* tiegħu; jew (iii) fil-każ li x-xerrej jiddeċiedi b'mod espress li jċedi l-jedd imnissel mill-garanzija tal-paċifiku pussess lill-ħaddieħor;

63. Fil-każ tagħna ma jirriżultax li hemm waħda minn dawn it-tliet eċċezzjonijiet hawn fuq imsemmija. Fl-ewwel lok, Tamarac Limited mhijiex werrieta ta' Seafront Limited. Fit-tieni lok, fil-kuntratti tat-28 ta' Jannar, 1989 u tas-7 ta' Ġunju, 1989, il-konvenuti ddikjaraw b'mod ċar u tond li huma kienu qegħdin jagħtu l-garanzija tal-paċifiku pussess lil Seafront Properties Limited biss u mhux ukoll lill-*aventi causa* tagħhom. Fl-aħħar nett, lanqas ma jirriżulta li Seafront Properties Limited b'xi mod ċediet il-jeddijiet tagħha taħt il-garanzija lil Tamarac Limited. Anzi jekk wieħed jara l-kuntratt tal-25 ta' Frar, 1991, li permezz tiegħu Seafront Properties Limited biegħet lil Tamarac Limited, wieħed isib li Seafront Properties Limited minflok ċediet il-jeddijiet tagħha mnissla mill-garanzija mogħtija lilha mill-konvenuti, hija ddeċidiet li tagħti garanzija hija stess għall-paċifiku pussess lil Tamarac Limited. Ifisser dan, li Seafront Properties Limited żammet għaliha l-garanzija tal-paċifiku pussess li tawha l-konvenuti fil-kuntratti tat-28 ta' Jannar, 1989 u tas-7 ta' Ġunju, 1989, u għażlet li tipprovdi garanzija għall-paċifiku pussess hija stess lil Tamarac Limited;

64. Fid-dawl ta' dan kollu, il-qorti qiegħda tasal għall-fehma finali tagħha li Tamarac Limited ma tistax iddur fuq il-konvenuti biex titlob rimedju minħabba ksur tal-garanzija tal-paċifiku pussess. Naturalment hija tista' ddur, jekk trid, fuq Seafront Properties Limited bħala l-bejjiegħ tagħha iżda ma tistax iddur ukoll fuq il-konvenuti. F'dan is-sens il-qorti qiegħda tilqa' kemm l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenut Grazio Mula, kif ukoll is-sitt eċċezzjoni tal-konvenuti l-oħra u b'hekk tiċħad it-talbiet kollha ta' Tamarac Limited kontra l-konvenuti;

65. Minħabba li l-qorti sabet li Tamarac Limited m'għandhiex jedd ta' azzjoni kontra l-konvenuti, hija m'għandhiex għalfejn tidħol biex tqis is-**seba' eċċezzjoni tal-konvenut Grazio Mula u s-seba' eċċezzjoni tal-konvenuti l-oħra**;

66. Issa li l-qorti sabet li hija biss il-kumpannija Seafront Properties Limited li għandha jedd tifittex lill-konvenuti, imiss issa li hija tara jekk Seafront Properties Limited għandhiex raġun li tgħid li l-konvenuti naqsu milli jħarsu l-garanzija tal-paċifiku pussess li huma tawha bil-kuntratti tat-28 ta' Jannar, 1989 u tas-7 ta' Ġunju, 1989;

67. Il-garanzija tal-pussess paċifiku tal-ħaġa mibjugħa tinkiser jekk jintwera li x-xerrej ikun bata evizzjoni;

68. Dwar x'jikkostitwixxi evizzjoni taħt il-garanzija tal-pussess paċifiku, ingħad fil-ġurisprudenza li ma hemmx bżonn tabilfors li x-xerrej ikun ġarrab evizzjoni bis-saħħa ta' sentenza li tgħid illi huwa ma għandux titlu tajjeb fuq l-art; imma huwa biżżejjed li l-jedd miksub mix-xerrej ikun qiegħed jiġi kkontestat (ara ***Filippo Pace v. Sacerdote Salvatore Griscti nomine*** deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-25 ta' Marzu, 1933, ***Ta' Kapaċi Limited v. Joseph Meli et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-27 ta' Jannar, 2017 u ***Carmel sive Charles Zammit et v. Central Mediterranean Development Corporation Limited*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-27 ta' Marzu, 2020);

69. Hu biżżejjed għalhekk biex xerrej ikun jista' jinvoka l-garanzija tal-paċifiku pussess li juri li t-tgawdija tal-ġid mixtri minnu tkun taħt theddida reali minħabba difett fit-titlu (ara ***Godfrey Micallef v. Emanuel Falzon Fava et*** deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-27 ta' Frar, 2008);

70. Il-biża' raġonevoli ta' evizzjoni ġiet imġebbda fil-ġurisprudenza biex tinkludi wkoll sitwazzjonijiet fejn bini mibjugħ ma jkunx kopert minn permess ta' żvilupp skont il-liġi (ara ***Adam Galea et v. Tarcisio Calleja pro et noe*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-25 ta' Mejju, 2001, ***Renato Iannace et v. J & T Co. Limited*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-7 ta' Lulju, 2006 u ***Rosario De Luca Gennaro et v. Perit David Psaila et noe*** deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tal-14 ta' Frar, 2013);

71. Naturalment f'każijiet bħal dawn, fejn l-evizzjoni ma tkunx ġejja minn sentenza, it-theddida tal-evizzjoni trid tkun waħda reali u konkreta u mhux waħda mistħajla li tkun biss f'moħħ ix-xerrej (ara ***George Fenech nomine v. Richard Micallef et nomine*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-12 ta' Ġunju, 2001);

72. Il-garanzija dwar it-tgawdija kwieta tal-pussess tgħodd anke jekk l-evizzjoni tkun tmiss ma' biċċa biss mill-ħaġa mibjugħa (ara **artikolu 1417 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta** u ***Giuseppe Farruġia v. Nicolina Cachia*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-12 ta' Frar, 1937);

73. Fil-każ tagħna Seafront Properties Limited qiegħda titlob fl-**<u>ewwel talba</u>** tagħha li hija ġarrbet evizzjoni bis-sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Appell fit-30 ta' Lulju 2010, fil-kawża fl-ismijiet ***Mario Galea Testaferrata et v. Lawrence Fino nomine et*** meta ġie ddikjarat li l-familja Galea Testaferrata hija l-veru sid tal-għalqa;

74. Mill-banda l-oħra, il-konvenut Grazio Mula jargumenta fit-**<u>tielet eċċezzjoni</u>** tiegħu li Seafront Properties Limited ma ġarrbet l-ebda evizzjoni. Huwa jisħaq li mhux veru li Seafront Properties Limited ġarrbet evizzjoni b'din is-sentenza għaliex irriżulta minn dawk il-proċeduri li l-pussess tal-art minn dejjem kien għand il-familja Galea Testaferata;

75. Il-qorti tqis li l-ewwel talba ta' Seafront Properties Limited ma tistax tintlaqa' għaliex Seafront Properties Limited ġarrbet evizzjoni jew tfixkil fit-tgawdija tal-għalqa mixtrija minnha mhux mid-data tas-sentenza tal-Qorti tal-Appell, kif indikat minnha fl-ewwel talba tagħha, iżda hija ġarrbet evizzjoni jew tfixkil fit-tgawdija tal-għalqa tista' tgħid sa mill-bidunett wara li hija xtrat l-għalqa mill-konvenuti;

76. Dan ikkonfermah Lawrence Fino, rappreżentant ta' Seafront Properties Limited, fix-xiehda tiegħu mogħtija quddiem l-esperti ġudizzjarji fit-12 ta' Jannar, 2016, fejn jgħid li ftit xhur wara li sar il-kuntratt, wara li kien telaq il-bidwi li kien jaħdem l-għalqa, huwa mill-ewwel kien irċieva ittra mingħand Mario Galea Testaferrata dwar it-titlu tiegħu fuq dik l-għalqa;

77. Barra minn hekk, fil-proċeduri ***Mario Galea Testaferrata et v. Lawrence Fino nomine et*** ħareġ li l-pussess fiżiku tal-art minn dejjem kien għand il-familja Galea Testaferrata. Għalhekk jekk kien hemm evizzjoni ta' Seafront Properties Limited din ma twettqitx bis-saħħa tas-sentenza tal-2010, kif tgħid il-kumpannija rikorrenti fl-ewwel talba tagħha, iżda twettqet għexieren ta' snin qabel;

78. L-ewwel talba tal-kumpannija rikorrenti għalhekk safejn trid li jiġi dikjarat li l-evizzjoni tagħha seħħet fl-2010 ma tistax tintlaqa' u f'dan is-sens ristrett it-tielet eċċezzjoni tal-konvenut Grazio Mula qiegħda tiġi milqugħa;

79. Fit-**<u>tieni talb</u>a** tagħha Seafront Properties Limited titlob dikjarazzjoni fis-sens li fi żmien tal-evizzjoni fl-2010 kien hemm żieda fil-prezz tal-għalqa;

80. Il-konvenut Mula fil-**<u>ħames u t-tmien eċċezzjoni tagħhom</u>** u l-konvenuti l-oħra fil-**<u>ħames eċċezzjoni</u>** rispettivi tagħhom iwieġbu li din it-talba ma tistax tintlaqa' għax ma seħħet l-ebda evizzjoni ta' Seafront Properties Limited fl-2010 u għalhekk kull żieda fil-prezz tal-għalqa hija irrilevanti;

81. Il-qorti ġa sabet aktar kmieni li l-evizzjoni ta' Seafront Properties Limited seħħet ferm qabel l-2010. Għalhekk lanqas din it-talba ma tista' tintlaqa';

82. Hekk ukoll ma jistgħux jintlaqgħu l-**<u>ħames u t-tmien talba</u>** ta' Seafront Properties Limited sabiex il-qorti tikkundanna lill-konvenuti jħallsuha ż-żieda fil-valur tal-għalqa bejn l-1989 u l-2010;

83. F’dan is-sens għalhekk dawn l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti qegħdin jiġu milqugħa;

84. It-**<u>tielet, ir-raba’, is-sitt, is-seba’, id-disa’, l-għaxar, il-ħdax u t-tnax -il talba</u>** ta’ Seafront Properties Limited huma biex il-konvenut Grazio Mula u l-konvenuti l-oħra jiġu kkundannati jagħmlu tajjeb għall-fatt li ġiet miksura l-garanzija tal-paċifiku pussess mogħtija minnhom fil-kuntratti tat-28 ta’ Jannar, 1989 u tas-7 ta’ Ġunju, 1989;

85. Il-konvenut Mula jwieġeb fir-**<u>raba’ eċċezzjoni tiegħu</u>** li dawn id-danni għandhom jinħadmu skont is-sehem tal-għalqa li huwa biegħ lil Seafront Properties Limited;

86. Skont l-**artikolu 1413 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta’ Malta** r-rimedji li bil-liġi huma mogħtija lix-xerrej f’każ ta’ ksur tal-garanzija tal-paċifiku pussess huma: (i) ir-radd tal-prezz; (ii) ir-radd tal-frottijiet, meta x-xerrej ikun ġie obbligat iroddhom lis-sid li jkun ħa lura l-ħaġa; (iii) l-ispejjeż kollha ġudizzjarji, fosthom dawk li jkun għamel biex jgħarraf bil-kawża lill-awtur tiegħu; u (iv) il-ħlas tal-ħsara, kif ukoll l-ispejjeż leġittimi tal-kuntratt u kull ħlas leġittimu ieħor li jkollu x’jaqsam mal-bejgħ;

87. B’żieda ma’ dan skont l-**artikolu 1415 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta’ Malta,** jekk, fiż-żmien tal-evizzjoni, il-ħaġa mibjugħa tkun saret tiswa iżjed, ukoll jekk dan ma jkunx ġara b’għemil ix-xerrej, il-bejjiegħ għandu jħallas lix-xerrej is-somma li tkun taqbeż il-prezz tal-bejgħ;

88. Dwar ir-<u>radd tal-prezz</u> jirriżulta li fil-kuntratt tat-28 ta’ Jannar, 1989, Seafront Properties Limited ħallset lill-konvenuti kollha għajr Grazio Mula s-somma ta’ Lm4,300 illum daqs €10,016.30 sabiex tixtri 12/13 tal-għalqa. Ifisser għalhekk li dawn il-konvenuti għandhom iroddu lura €10,016.30 lil Seafront Properties Limited;

89. Mill-banda l-oħra, bil-kuntratt tal-21 ta' Ġunju, 1989, Seafront Properties Limited xtrat mingħand il-konvenut Grazio Mula, is-sehem ta' 1/13 tal-għalqa flimkien ma' biċċtejn art oħra bil-prezz globali ta' €500, illum daqs €1.164.68. Fil-kuntratt ma hemmx imniżżel kemm il-partijiet taw valur għas-sehem ta' 1/13 ta' din l-għalqa. Għalhekk ladarba bil-prezz ta' €1.164.68 inxtraw tliet proprjetajiet, il-qorti *arbitrio boni viri* qiegħda fiċ-ċirkostanzi tiddisponi li l-konvenut Grazio Mula għandu jrodd lura lil Seafront Properties Limited, terz tas-somma ta' €1.164.68, jiġifieri €338.23;

90. Fuq l-imgħax mitlub minn Seafront Properties Limited, il-qorti bit-tħaddim tal-**artikolu 1139 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta** ħa timxi fuq ir-rata ta' tmienja fil-mija fis-sena. Dwar minn meta għandu jitlaq l-imgħax, tidħol ir-regola msemmija fl-**artikolu 1141(2) tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta** li tgħid, li l-imgħaxijiet għandhom jgħaddu minn dakinhar illi ssir sejħa għall-ħlas b'att ġudizzjarju u dan minkejja li fil-ftehim ikun ġie stabbilit żmien għall-esekuzzjoni tal-obbligazzjoni;

91. Fil-każ tagħna, ma jirriżultax li Seafront Properties sejħu lill-konvenuti b'att ġudizzjarju qabel ma fetħu dawn il-proċeduri biex jitħallsu dak dovut lilhom. Għalhekk huwa dan ir-rikors maħluf innifsu, li għandu jitqies bħala l-att ġudizzjarju għall-għanijiet tal-**artikolu 1141(2) tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta.** L-imgħax għalhekk għandu jitlaq mid-data ta' meta l-konvenuti ġew notifikati bir-rikors maħluf (ara *inter alia* ***Joseph Pisani et v. David Mamo et***, Appell Superjuri tas-27 ta' Settembru, 2019 u ***George Żammit et v. Alfred Żammit et***, Appell Superjuri tal-31 ta' Mejju, 2019);

92. Dwar ir-<u>radd tal-frottijiet</u>, Seafront Properties Limited iddikjarat fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha li ma kien hemm xejn. Għalhekk il-konvenuti m'għandhom iħallsu xejn;

93. Dwar l-ispejjeż ġudizzjarji, jirriżulta li Seafront Properties Limited ġiet ikkundannata tħallas l-ispejjeż tagħha tas-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-kawża ***Mario Galea Testaferrata v. Lawrence Fino nomine et*** (Rik. Ġur 473/1994 u l-ispejjeż kollha marbuta mal-appell fl-istess kawża. Dawn l-ispejjeż hija spiċċat biex tħallashom minħabba li l-konvenuti biegħulha titlu ħażin. Bix-xieraq għalhekk li l-konvenuti għandhom jagħmlu tajjeb għal dawn l-ispejjeż skont is-sehem li huma biegħu lil Seafront Properties. Ifisser dan li l-konvenut Grazio Mula għandu jħallas 1/13 ta' dawn l-ispejjeż ġudizzjarji, filwaqt li l-konvenuti l-oħra għandhom iħallsu 12/13 ta' dawn l-ispejjeż ġudizzjarji;

94. Dwar l-ispejjeż leġittimi tal-kuntratt, in-Nutar Tonio Spiteri xehed fid-19 ta' Novembru, 2013 u qal li l-ispejjeż kollha marbuta mal-kuntratt tat-28 ta' Jannar, 1989 kienu ta' Lm2,390 daqs €5,567,20 illum. F'dan il-kuntratt iżda Seafront Properties Limited ma xtratx biss is-sehem ta' 12/13 tal-għalqa iżda xtrat proprjetajiet oħra;

95. Issa jekk il-valur tal-bejgħ tal-artijiet kollha skont dan il-kuntratt kien ta' Lm46,369 jew €108,010.72 u l-ispejjeż kollha relatati ma' dan il-kuntratt kienu ta' €5,567,20, maħduma *pro rata* fuq valur ta' bejgħ ta' €10,016.30 (i.e. il-valur ta' 12/13 tal-għalqa), l-ispejjeż relatati mal-kuntratt jiġu €516.27;

96. Ifisser għalhekk li l-konvenuti ħlief Grazio Mula jridu jħallsu lil Seafront Properties Limited is-somma ta' €516.27 biex tagħmel għall-ispejjeż leġittimi li ntnefqu fuq il-kuntratt tat-28 ta' Jannar, 1989;

97. Mill-banda l-oħra, Seafront Properties Limited ma seħħilhiex turi kemm kienu l-ispejjeż relatati mal-kuntratt tas-7 ta' Ġunju, 1989 dwar il-bejgħ ta' 1/13 tal-għalqa mill-konvenut Graizo Mula. Huwa veru li ġie mħarrek in-Nutar Piere Cassar, li abbozza dan il-kuntratt, imma dan ma kellux il-ħila jgħid kemm kienu l-ispejjeż relatati mal-kuntratt. Żgur li mhuwiex xogħol il-qorti li toqgħod tispekula kemm

setgħu kienu dawn l-ispejjeż. Għalhekk fin-nuqqas ta' prova l-konvenut Grazio Mula m'għandu jħallas xejn dwar dan il-kap;

98. Fl-aħħar nett <u>dwar ż-żieda fil-valur tal-għalqa</u>, il-qorti tqis li f'dan il-każ, kif intqal aktar qabel, l-evizzjoni ta' Seafront Properties Limited seħħet ftit wara li din inxtrat fl-1989. Għalhekk, ladarba l-evizzjoni mill-għalqa saret qrib ħafna wara l-kuntratti tal-1989, il-qorti ma tarax għalfejn għandha tagħti kumpens lil Seafront Properties Limited skont l-**artikolu 1413(d)** u l-**artikolu 1415 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta** dwar żieda fil-prezz tal-għalqa mid-data tal-akkwist sad-data tal-evizzjoni;

99. Jinżel għalhekk minn dan kollu, li l-qorti qiegħda tiddisponi mit-tielet, mir-raba', mis-sitt u mis-seba' talba ta' Seafront Properties Limited u mir-raba' eċċezzjoni tal-konvenut Grazio Mula billi tgħid li l-konvenut Grazio Mula għandu jrodd lura lil Seafront Properties Limited il-prezz ta' €338.23 biex tagħmel tajjeb għall-ksur tal-garanzija tal-paċifiku pussess mogħtija bil-kuntratt tas-7 ta' Ġunju, 1989, u qiegħda tgħid li l-konvenuti l-oħra għandhom iroddu lura lil Seafront Properties Limited il-prezz ta' €10,016.30 biex tagħmel tajjeb għall-ksur tal-garanzija tal-paċifiku pussess mogħtija minnhom bil-kuntratt tat-28 ta' Jannar, 1989;

100. Imbagħad dwar id-disa' talba ta' Seafront Properties Limited, il-qorti sejra tordna li l-konvenut Grazio Mula għandu jħallas 1/13 tal-ispejjeż li Seafront Properties Limited weħlet fil-kawża ***Mario Galea Testaferrata v. Lawrence Fino nomine et*** (Rik. Ġur 473/1994), filwaqt li l-konvenuti l-oħra għandhom iħallsu 12/13 ta' dawk l-ispejjeż;

101. Fl-aħħar nett, dwar l-għaxar, il-ħdax u t-tnax-il talba biex Seafront Properties Limited tiġi kkumpensata skont l-**artikolu 1413(d)**, il-qorti qiegħda ssib li dawn it-talbiet għandhom jiġu miċħuda fil-konfront tal-konvenut Grazio Mula, filwaqt li għandhom jiġi milqugħa fil-konfront tal-konvenuti l-oħra fl-ammont ta' €516.27;

102. Il-qorti tagħlaq billi tgħid li d-**<u>disa' eċċezzjoni</u>** tal-konvenut Grazio Mula hija mistħoqqa billi ma hemm l-ebda solidarjetà bejn il-konvenut Grazio Mula u l-konvenuti l-oħra lejn Seafront Properties Limited. Dan huwa hekk għaliex Grazio Mula deher f'kuntratt distint u separat minn dak tal-konvenuti l-oħra;

Deċiżjoni

Għaldaqstant għar-raġunijiet fuq imsemmija din il-qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi:

i. **<u>Tiċħad</u>** it-tieni u s-sitt eċċezzjoni tal-konvenut Grazio Mula u **<u>tiċħad</u>** l-ewwel erba' eċċezzjonijiet u t-tmien eċċezzjoni tal-konvenuti l-oħra għaliex il-kumpannija Seafront Properties Limited għandha jedd li tfittex lill-konvenuti għall-ksur tal-garanzija tal-paċifiku pussess mogħtija bil-kuntratti tat-28 ta' Jannar, 1989 u tas-7 ta' Ġunju, 1989 u dan minkejja li hija biegħet l-għalqa inkwistjoni lil Tamarac Limited;

ii. **<u>Tilqa'</u>** l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenut Grazio Mula u s-sitt eċċezzjoni tal-konvenuti l-oħra għaliex Tamarac Limited m'għandhiex dritt f'dan il-każ iddur fuq il-konvenuti minħabba ksur tal-garanzija tal-paċifiku pussess; u **<u>tiċħad</u>** minħabba f'hekk it-talbiet kollha mressqa minn Tamarac Limited;

iii. **<u>Tastjeni</u>** milli tqis is-seba' eċċezzjoni tal-konvenut Grazio Mula u s-seba' eċċezzjoni tal-konvenuti l-oħra ladarba nstab li Tamarac Limited ma tistax tmexxi b'din il-kawża kontra l-konvenuti;

iv. **<u>Tiċħad</u>** l-ewwel, it-tieni, il-ħames u t-tmien talba tal-kumpannija rikorrenti Seafront Properties Limited u tilqa' t-tielet, il-ħames u t-tmien eċċezzjoni tal-konvenut Grazio Mula u l-ħames eċċezzjoni tal-konvenuti l-oħra fis-sens biss li

Seafront Properties Limited ma ġarrbitx evizzjoni bis-saħħa tas-sentenza mogħtija fl-2010 fil-proċeduri ***Mario Galea Testaferrata et v. Lawrence Fino nomine et*** iżda ġarrbet evizzjoni għexieren ta' snin qabel u għalhekk ma hemmx bżonn li jinstab kemm kien il-valur tal-għalqa fl-2010;

v. **Tilqa'** r-raba' eċċezzjoni tal-konvenut Grazio Mula u **tilqa'** t-tielet u r-raba' talba ta' Seafront Properties Limited fis-sens li l-konvenut Grazio Mula qiegħed jiġi ddikjarat u kkundannat irodd lura lil Seafront Properties Limited il-prezz ta' €338.23 biex tagħmel tajjeb għall-ksur tal-garanzija tal-paċifiku pussess mogħtija minnu bil-kuntratt tas-7 ta' Ġunju, 1989, bl-imgħax bit-8% mid-data ta' meta l-konvenut Grazio Mula ġie notifikat bir-rikors maħluf sad-data tal-ħlas effettiv;

vi. **Tilqa'** s-sitt u s-seba' talba ta' Seafront Properties Limited fis-sens li l-konvenuti l-oħra ħlief Grazio Mula għandhom iroddu lura lil Seafront Properties Limited is-somma ta' €10,016.30 biex tagħmel tajjeb għall-ksur tal-garanzija tal-paċifiku pussess mogħtija minnhom bil-kuntratt tat-28 ta' Jannar, 1989, bl-imgħax bit-8% mid-data ta' meta dawn il-konvenuti ġew notifikati bir-rikors maħluf sad-data tal-ħlas effettiv;

vii. **Tilqa'** d-disa' talba ta' Seafront Properties Limited fis-sens li l-konvenut Grazio Mula għandu jħallas 1/13 tal-ispejjeż li Seafront Properties Limited weħlet fil-kawża ***Mario Galea Testaferrata v. Lawrence Fino nomine et*** (Rik. Ġur 473/1994), filwaqt li l-konvenuti l-oħra għandhom iħallsu 12/13 ta' dawk l-ispejjeż;

viii. **Tilqa'** d-disa' eċċezzjoni tal-konvenut Grazio Mula li huwa m'għandux jitqies bħala solidalment responsabbli lejn Seafront Properties Limited flimkien mal-konvenuti l-oħra;

ix. **<u>Tiċħad</u>** l-għaxar, il-ħdax u t-tnax-il talba ta’ Seafront Properties Limited sa fejn dawn huma indirizzati kontra l-konvenut Grazio Mula minħabba li dawn ma ġewx pruvati;

x. **<u>Tilqa’</u>** l-għaxar, il-ħdax u t-tnax-il talba ta’ Seafront Properties Limited sa fejn dawn huma indirizzati kontra l-konvenuti l-oħra ħlief Grazio Mula u b’hekk tiddikjara, tillikwida u tikkundanna lil dawn il-konvenuti jħallsu lil Seafront Properties Limited is-somma ta’ €516.27 biex tagħmel tajjeb għall-ispejjeż leġittimi li ntnefqu fuq il-kuntratt tat-28 ta’ Jannar, 1989;

Fl-aħħar nett, din il-qorti tqis li minħabba li l-każ kien jinvolvi punti ta’ liġi mhux tas-soltu, huwa xieraq li bit-tħaddim tal-**artikolu 223(3) tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta’ Malta**, kull parti għandha tbati l-ispejjeż tagħha marbuta ma’ din il-kawża, ħlief għall-ispejjeż tal-esperti ġudizzjarji li għandhom jitħallsu hekk: (i) nofshom jew sehem ta’ 13/26 mill-kumpanniji rikorrenti; (ii) sehem ta’ 1/26 mill-konvenut Grazio Mula; u (iii) sehem ta’ 12/26 mill-konvenuti l-oħra.

____

Christian Falzon Scerri

Imħallef

____

Mary Josephine Musu

Deputat Reġistratur