QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMĦALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 26 ta' Ottubru, 2022.

Numru 48

Rikors numru 484/13/1 SM

Carmel u Rose Mary konjuġi Soler

v.

Josephine Zahra u għal kull interess li jista' jkollhom il-Kummissarju tal-Artijiet, id-Direttur Uffiċċju Konġunt u r-Reġistratur tal-Artijiet

<u>Preliminari:</u>

1. L-atturi kienu fuq konvenju ma' terzi biex ibiegħulhom il-proprjeta` tagħhom 70, Triq Giovanni Battista, Sliema. Fil-mori tal-konvenju rriżulta li fuq il-pjanta tar-Reġistru tal-Artijiet il-fond adjaċenti numru 71, residenza tal-konvenuta, kien indikat bħala "*overlapping*" fuq il-fond numru 70 mertu tal-konvenju. L-iżball fil-kejl eventwalment ġie rettifikat b'att korrettorju iżda dan

sar wara li l-imsemmi konvenju kien skada, bir-riżultat li l-proprjeta` mbagħad spiċċat inbiegħet lil ħaddieħor u għall-prezz inqas. L-atturi għamlu din il-kawża għad-danni konsegwenzjali allegatament sofferti minnhom.

2. **Ir-rikors ġuramentat tal-atturi, li ġie ppreżentat fit-<u>23 ta' Mejju 2013,</u> jaqra hekk**:

> "Illi l-konjuġi Soler kellhom dar li kienet iġġib in-numru estern sebgħin (70) fi Triq Giovanni Battista, Sliema;
>
> Illi permezz ta' konvenju datat ħamsa u għoxrin ta' Jannar tas-sena elfejn u għaxra (25/10/2010) u ffirmat quddiem in-Nutar Edward Flores, huma pprometTew li jbiegħu, u Matthew Simiana u Maureen Mangion ipprometTew li jixtru, l-imsemmija proprjeta` għall-prezz ta' mija u tmienja u disgħin elf Ewro (€198,000). Mill-imsemmi ammont kellu jitħallas l-ammont ta' elf, mija u tmenin Ewro (€1,180) lill-Aġenzija Dahlia;
>
> Illi meta ntalbu l-pjanti mir-Reġistru tal-Artijiet, sabiex dawn eventwalment jiġu annessi bħala dokumenti mal-kuntratt finali ta' bejgħ, irriżulta li r-residenza tal-intimata Josephine Zahra kienet tinpinġi fuq il-proprjeta` tar-rikorrenti b'aktar minn metru wiesgħa t-tul kollu tal-proprjeta`.
>
> Illi minnufih ir-rikorrenti irrikorrew fl-Uffiċċju Konġunt fejn ġew informati li l-Uffiċċju Konġunt kellu ħafna problemi simili, u li biex jiġu rimedjati żbalji bħal dawn kien ser ikun hemm tul ta' żmien;
>
> Illi wara r-rikorrenti aċċedew fir-Reġistru tal-artijiet, fejn tkellmu mal-Uffiċjal Tonio Galea, li sussegwentement aċċeda personalment fuq il-post, u vverifika l-iżball permezz ta' kejl;
>
> Illi sussegwentement, u cioe` fit-tletin (30) ta' Settembru 2010, l-Uffiċċju Konġunt bagħat ittra lil Josephine Zahra sabiex tersaq għal att korrettorju u dana stante l-iżball fil-pjanta annessa mal-kuntratt ta' fidi ta' ċens temporanju tagħha, u hija resqet fis-sena 2011;
>
> Illi fil-frattemp, u stante din il-problema fil-pjanta tar-Reġistru tal-Artijiet, il-kompraturi Simiana u Mangion ma ridux jestendu l-konvenju meta dan wasal biex jiskadi;
>
> Illi bħala konsegwenza d-dar tal-konjuġi Soler reġgħet spiċċat fuq is-suq miftuħ, u damet għall-bejgħ sa Ottubru 2011, meta sar konvenju quddiem in-Nutar Dr Daniela Mercieca bejn ir-rikorrenti u Carmen Agius u Monica Agius;

Illi bejn l-ewwel konvenju u t-tieni konvenju, ir-rikorrenti ġew mitluba mis-sensara tal-aġenziji immobiljarji li kienu qed jirreklamawlhom id-dar għall-bejgħ sabiex jirrevedu l-prezz tal-proprjeta` stante staġnar fuq is-suq. Fil-fatt id-dar eventwalment kienet ġiet mibjugħa għall-prezz ta' mija u tnejn u sebgħin elf u tliet mija u tmenin Ewro (€172,380);

Illi mill-prezz preċitat kellu jitħallas l-ammont ta' disat elef, tliet mija u sbatax-il Ewro u ħamsin ċenteżmu (€9,317.50) lill-aġenzija Remax Crown Towers Limited;

Illi r-rikorrenti kienu ħasbu sabiex jinvestu r-rikavat mill-bejgħ tad-dar tagħhom mal-Mediterranean Bank bir-rata ta' 5.5% interessi. Illi peress illi l-bejgħ ma sarx meta kellu jsir ġew mitlufa interessi għall-perjodu ta' ħames mija u erbgħa u erbgħin ġurnata (544) fl-ammont ta' sittax-il elf, mija u tlieta u tletin Ewro (€16,133.85);

Illi r-rikorrenti sofrew telf ta' interessi bir-rata ta' 5.5% fuq it-telf nett ta' €33,737.50 fl-ammont ta' elfejn, tliet mija u erba' Ewro (€2,304.30);

Illi r-rikorrenti kellhom jiżburżjaw l-ammont ta' mija u erbgħa u tmenin Ewro u tmenin ċenteżmu (€184.80) f'kera għall-meters tas-servizzi tad-dawl u l-ilma fil-perjodu li d-dar reġgħet spiċċat fuq is-suq miftuħ konsegwenza tal-iżball fil-pjanti;

Illi dan kollu preċitat wassal għal telf fl-ammont ta' tnejn u ħamsin elf, erba' mija, tlieta u tletin ewro u tmienja u disgħin ċenteżmu (€52,433.98);

Għaldaqstant u in vista tas-suespost, ir-rikorrenti qegħdin għar-raġunijiet fuq imsemmija jitolbu umilment li din l-Onorabbli Qorti jogħġobha, prevja kull dikjarazzjoni meħtieġa u opportuna:

1. Tikkundanna u tiddikjara lill-intimati responsabbli għad-danni rekati lir-rikorrenti fl-ammont ta' tnejn u ħamsin elf, erba' mija, tlieta u tletin Ewro u tmienja u disgħin ċenteżmu (€52,433.98);

2. Tillikwida l-ammont dovut fil-konfront tar-rikorrenti, kemm kwantu għall-ammont ta' €52,433.98 kif ukoll kwantu għal kull interessi ordnati minnha bl-opera ta' periti nominandi;

3. Tordna lill-intimati jew min minnhom iħallas is-somma hekk likwidata lir-rikorrenti, u bl-imgħax legali sad-data tal-pagament effettiv;

4. Taħtar kuraturi f'każ ta' inadempjenza tal-intimati jew min minnhom.

Bl-ispejjeż inkluż dawk tal-protest ġudizzjarju u tal-ittra uffiċjali u bl-imgħax legali skont il-Liġi mid-data tan-notifika tal-ittra uffiċjali fil-konfront tal-intimati li minn issa huma inġunti għas-subizzjoni".

3. **Ir-risposta ġuramentata tal-konvenuta Josephine Zahra,**

ppreżentata fit-<u>18 ta' Ġunju 2013</u>, taqra hekk:

> "1. Illi t-talbiet tal-atturi huma infondati kemm bħala fatt kif ukoll bħala dritt fil-konfront ta' Josephine Zahra u dan kif ser jirriżulta fit-trattazzjoni tal-kawża;
>
> 2. Illi l-esponenti ma taħti xejn għall-iżball li sar da parti ta' terza persuna liema żball ġie irranġat mit-terzi persuni u bl-aċċettazzjoni tal-atturi".

4. **Ir-risposta ġuramentata tar-Reġistratur tal-Artijiet, li ġiet ippreżentata fid-<u>19 ta' Ġunju 2013</u>, taqra hekk:**

> "1. Illi l-proprjeta` numru wieħed u sebgħin (71) fi Triq San Ġwann Battista, tas-Sliema, li r-rikorrenti qegħdin jgħidu li kienet tinpinġi fuq il-proprjeta` tagħhom numru sebgħin (70) ukoll fi Triq San Ġwann Battista, tas-Sliema, ġie irreġistrata fir-Reġistru tal-Artijiet f'isem il-Gvern ta' Malta biċ-Ċertifikat ta' Titolu Nru. 59000569 wara applikazzjoni mill-Uffiċċju Konġunt u din l-applikazzjoni ingħatat in-numru LRA3586/2004.
>
> 2. Illi sussegwentement daħlet reġistrazzjoni għat-trasferiment tat-titolu fuq il-proprjeta` numru 71 f'isem Josephine Zahra u din l-applikazzjoni ingħatat in-numru LRA1539/05.
>
> 3. Illi sussegwentement daħlet korrezzjoni ta' LRA3586/2004 li biha ġie korrett overlap li kien hemm tal-proprjeta` numru 71 fuq il-proprjeta` numru 70, it-tnejn fi Triq San Ġwann Battista, tas-Sliema.
>
> 4. Illi fi kwalunkwe każ l-azzjoni odjerna mhix attribwibbli għal xi nuqqas tal-esponenti li għaldaqstant m'għandux jiġi soġġett għall-ispejjeż tal-istanti.
>
> 5. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri".

5. **Ir-risposta ġuramentata tal-Kummissarju tal-Artijiet u d-Direttur tal-Uffiċċju Konġunt, ippreżentata fl-<u>24 ta' Ġunju 2013</u> taqra hekk:**

> "1. Illi d-Dipartiment kien irċieva ittra f'isem ir-rikorrenti mingħand l-avukat Louise Ann Pulis nhar il-23 ta' Awwissu 2010 fejn ġejna mgħarrfin li l-pjanti li tħejjew għall-fondi bin-numri 69 u 71 fi Triq San Ġwann Battista tas-Sliema, kienu qegħdin joħolqu overlap mal-proprjeta` tar-rikorrenti u talbu li din il-pjanta tiġi rranġata;
>
> 2. Illi dawn il-pjanti kienu lesti fit-22 ta' Settembru 2010 u fid-dawl tal-fatt li l-fondi bin-numru 71 u 72 kienu inbiegħu, fit-30 ta' Settembru d-Dipartiment

kienu talbu lir-rikorrenti flimkien mal-konvenuti s-Sinjuri Zahra, li huma s-sidien ta' dawn il-fondi, sabiex jiffirmaw dikjarazzjoni li ma kellhom l-ebda oġġezzjoni għall-pjanti kif kienu inbidlu.

3. Illi fid-19 ta' Novembru 2010 sar protest ġudizzjarju mir-rikorrenti kontra l-Kummissarju tal-Artijiet, id-Direttur tal-Uffiċċju Konġunt, id-Direttur tar-Reġistru tal-Artijiet, u l-koppja konvenuta fejn interpellajtuhom jirregolarizzaw il-pożizzjoni tagħhom u żammejtuhom responsabbli għad-danni li kontu qegħdin tbatu.

4. Illi wara diversi laqgħat li saru kemm fl-Uffiċċju Konġunt kif ukoll fis-sit in kwistjoni, kien ġie deċiż li l-pjanti għandhom jerġgħu jinbidlu u fil-fatt dan sar fil-5 ta' Frar 2011, wara li s-Sinjuri Mercieca u Zahra taw il-kunsens tagħhom għal din il-bidla fil-pjanti. Fil-fatt dawn ġew iddepożitati fir-Reġistru tal-Artijiet fit-18 ta' Marzu 2011.

5. Illi fid-dawl illi l-bejgħ sfaxxa m'għandux jiġi imputat lill-intimati, id-Direttur tal-Artijiet u id-Direttur tal-Uffiċċju Konġunt stante illi l-pjanti ġew mibdula, u fil-fatt dan sar fil-5 ta' Frar 2011 wara li l-koppja konvenuta taw il-kunsens tagħhom għal din fil-pjanti. Fil-fatt dawn il-pjanti ġew iddepożitati fir-Reġistru tal-Artijiet fit-19 ta' Marzu 2011.

6. Illi fl-aħħarnett irid jingħad illi l-pjanti ġew mibdula għas-sodisfazzjon ta' kulħadd. Fil-fatt li l-bejgħ sfaxxa għal xi raġuni m'għandux jiġi imputat fuq id-Direttur tal-Uffiċċju Konġunt stante li l-pjanti tranġaw bi ftehim ma' kull min kien ikkonċernat u setgħu kienu diversi l-fatturi li taw lok biex ix-xerrejja prospettivi jerġa' jibdhielhom. Il-post dejjem baqa' fiżikament l-unita` li hu u qatt ma tnaqqset jew żdiedet xi parti minnu.

Għaldaqstant, u in vista tal-premess il-konvenut jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti sabiex tiċħad il-pretenzjonijiet kollha tar-rikorrenti li huma għal kollox infondati u bla bażi.

Salv eċċezzjonijiet ulerjuri li jistgħu jinqalgħu fil-mori tal-kawża.

Bl-ispejjeż kollha kontra r-rikorrenti li huma minn issa inġunti għas-subizzjoni".

6. **Permezz ta' sentenza mogħtija fit-<u>22 ta' Frar 2017</u> il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili laqgħet l-ewwel talba tal-atturi u kkundannat lill-konvenuti jħallsuhom is-somma ta' €25,620.00.**

7. Din il-Qorti qiegħda tirriproduċi l-konsiderazzjonijiet u l-parti deċiżorja tas-sentenza:

"26. Illi jirrizulta pacifiku li r-raguni ghaliex ma regax gie mgedded il-konvenju ma' Simiana u Mangion kienet dan l-izball ta' "overlapping" bejn il-fondi in dizamina, li ikkostringa lill-awtoritajiet ikkoncernati li johorgu att korrettorju fir-rigward;

27. Illi di piu`, jidher li tali zbalji huma pjuttost komuni, (ara paragrafu numru wiehed punt hamsa, (1.5.) aktar qabel, u foll 2);

28. Illi jirrizulta li din l-istess nuqqas ta' certezza fil-pjanti in dizamina kienet ukoll ir-raguni ghaliex il-Bank involut irrifjuta li jiffinanzja x-xiri tal-proprjeta` de quo;

29. Illi l-istess raguni tirrizulta espressament indikata fl-estensjoni tal-konvenju de quo datata it-12 ta' Lulju, 2010, (ara Dok LS6 a foll 6), fejn gie espressament ritenut is-segwenti:

> "The parties agree that they are not in a position to sign the final deed of sale because of a possible overlap in the neighbouring tenements due to a mistake in the measurements as registered in the Land Registry with the property in question. In the event that this overlap is eliminated and the position in the Land Registry is rectified, the parties agree and bind themselves reciprocally to sign the final deed of sale within two weeks from receipt of an official search from the Land Registry demonstrating clearly that there exist no further difficulties";

30. Illi ghalhekk jirrizulta assodat li r-rikorrenti iddizimpenjaw rwiehom mill-oneru inkombenti fuqhom tal-prova li d-dannu li sofrew kien derivat mill-izball fil-pjanti tal-postijiet numru 70 u 71 in dizamina adjacenti ghal xulxin;

31. Illi ghalhekk, din il-qorti hi sodisfatta li l-hsara sofferta mir-rikorrenti hi rizultat dirett tal-izbalji fil-pjanti u li din ma kienitx tirrizulta kemm- il darba l-istess pjanti kienu korretti;

Ikkunsidrat:

32. Illi fir-rigward tal-pjanti jinghad sintetikament is-segwenti:

32.1. Illi l-preparazzjoni u registrazzjoni taghhom hi r-responsabbilita` tal-Kummissarju tal-Artijiet u tar-Registratur tal-Artijiet;

32.2. Illi ghalhekk huma dawn l-intimati indikati fil-paragrafu precedenti li huma responsabbli ghas-saga in dizamina;

Ikkunsidrat:

33. Illi fir-rigward tal-intimata Zahra jinghad sintetikament is-segwenti:

33.1. Illi meta l-konfuzjoni fil-pjanti in dizamina giet skoperta ir-rikorrenti infurmaw lid-Direttur tal-Ufficcju Kongunt bl-akkadut, (ara Dok LS9 a foll 6), u dan, permezz t'ittra datata l-5 t'Awwissu, 2010;

33.2. Illi l-estensjoni tal-konvenju b’terminu ulterjuri ta’ tliet (3) xhur saret fl-20 ta’ Lulju, 2010, (ara Dok LS6 a foll 6);

33.3. Illi ghalhekk l-effetti tal-konvenju in dizamina gew estizi sal-20 t’Ottubru, 2010;

33.4. Illi fl-10 t’Awwissu, 2010, inharget it-talba ghar-ricerka ufficcjali u/jew informazzjoni – komunement maghrufa bhala Formola E, (ara Dok LS10 a foll 6);

33.5. Illi fit-30 ta’ Settembru, 2010, l-Ufficcju Kongunt informa lill-intimata Zahra li kellha tmur tiffirma l-pjanti kif korretti (ara Dok LS11 a foll 6), bl-ewwel reminder datata l-1 t’Ottubru, 2010, (ara Dok LS12 a foll 6), u b’ohra datata l-24 ta’ Frar, 2011, (ara Dok LS14 u Dok LS15 a foll 6);

33.6. Illi stante li l-konvenju kien estiz sal-20 t’Ottubru, 2010, meta l-intimata Zahra intalbet tmur tiffirma l-pjanti kif korretti fit-30 ta’ Settembru, 2010, l-istess konvenju kien ghadu in vigore u allura validu;

33.7. Illi jirrizulta li l-intimata Zahra ipprokrastinat stante li jirrizulta li l-pjanti gew korretti biss fit-18 ta’ Marzu, 2011, (ara Dok LS16 a foll 6), u konsegwentement, hi wkoll ikkontribwiet ghad-danni sofferti mir-rikorrenti;

33.8. Illi fl-imsemmija data tal-korrezzjoni indikata fil-paragrafu precedenti - il-konvenju de quo ormai kien skada;

34. Illi fid-dawl tas-suespost jirrizulta assodat li l-intimata Zahra naqset li taghmel xi haga li facilment setghet taghmel fi zmien utili kif minnha kien dovut;
35. Illi tali agir, jew dewmien fl-esekuzzjoni tal-istess, ukoll ikkontribwixxa fil-hsara sofferta mir-rikorrenti;

Ikkunsidrat:

36.0. Illi rigward id-danni rikjamati mir-rikorrenti jinghad sintetikament is-segwenti:

36.1. Illi r-rikorrenti kellhom ftehim kristallizzat f’konvenju li jbieghu l-fond in dizamina lil Simiana u Mangion ghallprezz ta’ €198,000.00, (ara Dok LS3 a foll 6);

36.2. Illi ghar-ragunijiet suesposti, l-istess konvenju, nonostante li kien estiz, sfaxxa;

36.3. Illi eventwalment r-rikorrenti bieghu l-istess fond ghall-prezz ta’ €172,380.00, (ara foll 2);

36.4. Illi konsegwentement ir-rikorrenti tilfu €25,620.00 fuq il-valur tal-fond de quo;

36.5. Illi rigward is-senserija jinghad sintetikament is-segwenti:

36.5.1. Illi r-rikorrenti hallsu s-senserija dovuta mit- tieni bejgh, (ara foll 63);

36.5.2. Illi fil-konvenju datat il-25 ta' Jannar, 2010, (ara Dok LS3 a foll 6), il-partijiet ftehmu li l-"agency fess" – is-senserija – tithallas esklussivament mill-vendituri tas-socjeta` hemm indikata;

36.5.3. Illi ghalhekk fir-rigward, ir-rikorrenti ma sofrew l-ebda danni stante li kieku sar l-ewwel bejgh hawn lamentat minnhom, l-istess rikorrenti kienu obbligati jhallsu s-senserija in kwistjoni;

36.6. Illi rigward l-interessi rikjamati mir-rikorrenti jinghad sintetikament is-segwenti:

36.6.1. Illi jirrizulta assodat li r-rikorrenti kellhom il-hsieb li jinvestu il-provenjenza monetarja karpita mill-bejgh in dizamina, (ara foll 146);

36.6.2. Illi pero` mix-xhieda fir-rigward ma jirrizulta xejn konkret u kollox kien ghadu jirrizulta esplorattiv u ipotetiku, (ara foll 146);

36.6.3.Illi ghalhekk din il-qorti hi sodisfatta li r-rekwizit rikjest - li d-dannu jrid ikun "attwali" - ma irrizultax;

36.6.4. Illi konsegwentement ma jista` jigi likwidat l- ebda ammont fir-rigward;

Ikkunsidrat:

37. Illi konsegwentement din il-qorti tqis li r-rikorrenti ippruvaw biss in parte t-talbiet taghhom intavolati fir-rikors guramentat promotur, u konsegwentment:

DECIDE:

37.1. Tilqa` l-ewwel talba tar-rikorrenti limitatament ghal hamsa u ghoxrin elf, sitt mija u ghoxrin euro, (€25,620.00);

37.2. Tirrespingi t-talbiet l-ohra tar-rikorrenti bl-eċċezzjoni rigwardanti l-ispejjez;

37.3. Tirrespingi r-risposti kollha tal-intimati kollha;

37.4. Bl-ispejjez kontra l-intimati".

8. **Minn tali sentenza l-konvenuti kollha nterponew appell kull wieħed, filwaqt li l-atturi nterponew appell inċidentali.**

<u>Ir-rikors tal-appell tal-konvenuta Josephine Zahra (10.03.2017):</u>

9. Il-konvenuta Josephine Zahra ħassitha aggravata bis-sentenza tal-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili. Tibda biex tgħid li jekk l-atturi kienu jafu bil-problema misshom raw kif solvewha u mhux daħlu f'konvenju u wara fittxu għad-danni. Targumenta li l-iżball fil-pjanti ma kienx tort tagħha iżda tal-intimati l-oħra. Tispjega li meta kienet intalbet mill-Uffiċċju Konġunt biex tiffirma l-att korrettorju ħadet parir mingħand il-perit tagħha u rriżulta li l-pjanti kienu mifnijin bl-iżbalji u kien għalhekk li ma ffirmatx, tant li wara diversi nkontri u korrispondenza l-Uffiċċju Konġunt reġa' biddel il-pjanti. Tenfasizza li l-pjanti ma setgħux jiġu ffirmati f'Settembru 2010 u li hija ffirmathom f'Marzu 2011 wara li tbiddlu.

10. Għalhekk talbet lil din il-Qorti biex:

> *"….jilqa' dan ir-rikors tal-Appell u tiċħad is-sentenza tat-22 ta' Frar 2017 (Rikors numru 484/2013/SM) mogħtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fil-kawża fl-istess ismijiet premessi u konsegwentement tilqa' t-talba tal-esponenti u tiddikjara illi r-rikors tal-appell magħmul quddiem din l-Onorabbli Qorti għandu jiġi milqugħ bl-ispejjes taż-żewġ istanzi kontra l-atturi".*

<u>Ir-rikors tal-appell tar-Reġistratur tal-Artijiet (14.03.2017):</u>

11. Ir-Reġistratur tal-Artijiet ukoll ħassu aggravat bid-deċiżjoni tal-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili. Jilmenta li ma kellux jinstab responsabbli għad-danni u jiġi mwaħħal l-ispejjeż tal-kawża *stante* li huwa mexa bir-reġistrazzjoni skont il-parametri tal-liġi li tirregolah.

12. Għalhekk talab lil din il-Qorti sabiex:

> *"…tilqa' dan l-appell u għalhekk tirriforma u tvarja s-sentenza tal-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fl-ismijiet "**Carmel u Rose Mary konjuġi Soler vs Josephine Zahra et**" Rik Ġur 454/2013 deċiża fit-22 ta' Frar 2017 billi tikkonfermaha fil-parti fejn irrespinġiet it-talbiet l-oħra tar-rikorrenti u tħassarha u tirrevokaha f'dik il-parti fejn laqgħet l-ewwel talba tar-rikorrenti limitatament għal ħamsa u għoxrin elf, sitt mija u għoxrin Ewro (€25,620) u rrespinġiet ir-risposta tal-intimat Reġistratur tal-Artijiet bl-ispejjeż kontra tiegħu, bl-ispejjeż ta' din l-istanza kontra l-imsemmija rikorrenti appellati."*

<u>Ir-rikors tal-appell tal-Kummissarju tal-Artijiet u tad-Direttur tal-Uffiċċju Konġunt (14.03.2017):</u>

13. Fl-ewwel lok dawn iż-żewġ konvenuti jippreċiżaw li l-Kummissarju tal-Artijiet u l-Uffiċċju Konġunt huma entitajiet kompletament distinti u legalment separati minn xulxin u jsostnu li l-Kummissarju tal-Artijiet ma kellu xejn x'jaqsam mal-kwistjoni għaliex *se mai* l-fond kien tal-Uffiċċju Konġunt.

14. Fit-tieni lok u fil-mertu għalkemm l-Uffiċċju Konġunt ma jikkontestax li sar żball fir-rigward tal-pjanta li ġiet annessa mal-kuntratt tal-fidi ta' ċens rigwardanti l-fond tal-konvenuta, huwa jenfasizza li kien aġixxa *in bona fede* u b'mod responsabbli sabiex l-iżball jiġi kkorreġut. Jgħid li meta l-Qorti tqis il-kwistjoni tad-danni għandhom jiġu kkonsidrati diversi fatturi, fosthom il-fatt li l-atturi Soler fl-ebda punt ma nfurmaw lill-Uffiċċju li kienu qegħdin isofru xi danni jew spejjeż: semmew biss il-konvenju. Dwar il-problema mal-bank iżid jgħid illi din setgħet tiġi riżolta b'sempliċi komunikazzjoni onesta da parti ta' Soler, fejn huwa (l-

Uffiċċju Konġunt) seta' ħa passi preventivi u spjega lill-bank li l-kwistjoni kienet qiegħda tiġi rettifikata. Iżid jgħid li l-atturi ma ġabu l-ebda prova li l-prezz tal-fond kellu jitnaqqas minħabba l-istaġnar tas-suq, anzi jikkummenta li huwa ben saput li s-suq tal-proprjeta`, speċjalment fil-lokalita` ta' tas-Sliema, ma marx għall-agħar anzi pjuttost bil-kontra. Jenfasizza wkoll li l-atturi setgħu faċilment stennew sakemm sabu lil xi ħadd li kien lest jixtri bil-prezz oriġinali.

15. Għalhekk il-Kummissarju tal-Artijiet u d-Direttur tal-Uffiċċju Konġunt talbu lil din il-Qorti:

> *"…(i) tikkonferma l-parti fejn irriġettat id-danni relatati mal-investiment tal-bank (ii) tirriforma l-parti fejn ikkundannat lill-Kummissarju tal-Artijiet sabiex iħallas id-danni u tilliberaħ mill-osservanza tal-ġudizzju, (iii) u tirriforma ulterjorment il-kundanna għad-danni, u dan fis-sens illi l-appellanti Kummissarju tal-Artijiet u d-Direttur tal-Uffiċċju Konġunt m'għandhomx jiġu kkundannati jħallsu d-danni hekk kif ġie ordnat mill-ewwel qorti."*

<u>L-appell inċidentali tal-atturi Soler (03.04.2017):</u>

16. Mar-risposta tal-appell tagħhom għat-tliet appelli rispettivi tal-konvenuti, (fejn sostnew li l-appelli kollha tal-konvenuti għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra l-istess konvenuti) l-atturi appellati ressqu <u>appell inċidentali</u> da parti tagħhom.

17. Fl-ewwel lok jilmentaw bil-fatt li l-ewwel Qorti laqgħet l-ewwel talba tagħhom limitatament fis-sens li ordnat lill-konvenuti jħallsuhom biss €25,620 (id-differenza bejn il-prezz oriġinali u l-prezz li bih inbiegħ il-fond) u mhux l-

ammont kollu ta' €52,433.98 kif pretiż minnhom. Huma jagħtu r-raġunijiet tagħhom għaliex kienet dovuta lilhom is-somma kollha pretiża minnhom.

18. Fit-tieni lok jilmentaw bil-fatt li ċaħdet it-talbiet l-oħra. Jargumentaw illi ladarba l-ewwel Qorti laqgħet l-ewwel talba tagħhom għad-danni ma setgħetx allura tirrespinġi t-talbiet sussegwenti għaliha.

19. Għalhekk talbet lil din il-Qorti sabiex:

> *"…tilqa' dan l-appell u għalhekk tirriforma u tvarja s-sentenza tal-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili tat-22 ta' Frar 2017 fl-ismijiet premessi, billi:*
>
> *1. Tirriformaha fil-parti tad-danni fis-sens illi tikkundanna lill-intimati jħallsu l-ammont ta' tnejn u ħamsin elf, erba' mija u tlieta u tletin Ewro u tmienja u disgħin ċenteżmu (€52,433.98) in linea ta' danni subiti mill-esponenti;*
>
> *2. Tirriformaha billi tilqa' t-tieni u t-tielet talbiet tal-esponenti;*
>
> *3. Tikkonfermaha fil-parti tal-ispejjeż, fis-sens illi l-ispejjeż ikunu kontra l-intimati".*

<u>Kwadru Kronoloġiku tal-Fatti:</u>

20. Għal intendiment aħjar tal-vertenza u tad-diversi appelli din il-Qorti jidhrilha li jkun opportun li telenka kronoloġikament il-fatti kif joħorġu mid-dokumenti / xhieda li jinsabu fl-atti:

22.12.2004 Applikazzjoni mill-Uffiċċju Konġunt fuq il-proprjeta` numru 71, Triq San Ġwann Battista, Sliema (LRA/3586/2004).

Il-pjanta annessa (datata 07.10.2004) tindika kejl ta' **74m²** (Dok JZ2, fol 131 et *tergo*)

26.01.2005 Kuntratt fl-atti tan-Nutar Robert Micallef bejn il-Kummissarju tal-Artijiet u Josephine Zahra, li permezz tiegħu ġie mifdi ċ-ċens temporanju relattiv għall-fond numru 71, Triq San Ġwann Għammied, Sliema, liema fond hu ndikat fuq il-pjanta annessa.

06.06.2005 Trasferiment tat-titlu f'isem Josephine Zahra. Applikazzjoni ngħatat in-numru LRA/1539/2005.

25.01.2010 Konvenju bejn l-atturi konjuġi Soler (vendituri) u Matthew Simiana u Maureen Mangion (xerrejja), li permezz tiegħu l-vendituri obbligaw ruħhom li jbiegħu lix-xerrejja l-fond 70, St. John the Baptist Street, Sliema għall-prezz ta' €198,000. Dakinhar tħallas depożitu ta' €19,800. Il-konvenju kien validu sal-25.07.2010.

l-aħħar ta' Lulju 2010 Il-perit Carmel Farrugia xehed li kien intalab mill-attur biex ikejjillu l-faċċata tal-fond tiegħu u jindikalu s-sit korrett fuq is-*site plan*. Irriżultalu li:

> *"…t-tul reali ta' din l-imsemmija parti ta' Triq San Ġwann Battista kif murija fuq il-pjanta tar-Reġistru tal-Artijiet dak iż-żmien kien żbaljat u aqsar b'xi metru u nofs (1.5m) minn dak li kien fil-fatt.Fil-pjanti tar-Reġistru tal-Artijiet dan l-iżball kien ħoloq overlap tal-fond numru wieħed u sebgħin (71) fuq il-fond numru sebgħin (70) meta l-fond numru wieħed u sebgħin (71) kien ġie rreġistrat, għad-dannu tas-sidien tal-fond sebgħin (70)."*

<u>20.07.2010 Il-konvenju bejn il-konjuġi Soler u Simiana u Mangion ġie estiż sal-25.10.2010.</u>

05.08.2010 *Email* bejn Soler u Mediterranean Bank re l-intenzjoni li jsir depożitu ta' €178,000 wara li tinbiegħ id-dar, fejn Soler spjega li kien hemm problema mal-bank minħabba l-pjanti.

05.08.2010 Il-perit Carmel Farrugia (inkarigat mill-attur) kiteb ittra lid-Direttur tal-Uffiċċju Konġunt fejn infurmah dwar il-kejl korrett tal-fond tal-atturi (skont il-pjanta li annetta), u fejn qallu:

> *"You are kindly requested to correct your database/plans accordingly and as soon as possible such that my client will be able to correctly register his property at 70, St John the Baptist Street, Sliema as per the exact measurements".*

23.08.2010 Ittra mibgħuta mid-difensur tal-atturi lill-Kummissarju tal-Artijiet, lid-Direttur tal-Uffiċċju Konġunt u lid-Direttur tar-Reġistru tal-Artijiet fejn infurmathom li l-pjanti tal-proprjetajiet 71 u 69 jimpinġu fuq il-proprjeta` 70 u għalhekk interpellathom biex jemendaw il-pjanti sottomessi lir-Reġistru tal-Artijiet u biex jersqu għall-atti korrettorji.

(Fil-fatt il-Perit Duncan Mifsud (Direttur Uffiċċju Konġunt) xehed li l-pjanta tal-fond 69 kienet tajba: il-pjanta tal-71 ma kinitx).

20.09.2010 Id-Direttur tal-Uffiċċju Konġunt xehed li f'tali data Philip Bonnici (uffiċjal tekniku) aċċeda fuq il-post, kejjel il-partijiet in kwistjoni u kkonkluda li kien hemm bżonn korrezzjoni.

22.09.2010 Il-pjanta ġiet korretta fejn il-fond 71 ġie ndikat bil-kejl ta' **72.36m²** (Dok B, fol 108)

30.09.2010 Ittra mibgħuta mill-Uffiċċju Konġunt (Rosario Galea) lill-konvenuta Josephine Zahra fejn b'referenza għall-kuntratt tal-fidi ta' ċens datat 25.05.2005 ġiet infurmata li:

> *"… l-pjanta annessa mal-istess kuntratt teħtieġ tiġi rranġata peress li qed tagħmel overlap fir-Reġistru tal-Artijiet mal-pjanta tal-fond numru 70 proprjeta` tas-sinjuri Soler.*
>
> *Qed nibgħatlek kopja tal-pjanta l-ġdida għal informazzjoni tiegħek iżda sabiex nirranġawha fir-Reġistru tal-Artijiet neħtieġu li int tiffirma d-dikjarazzjoni ta' hawn taħt u tibgħatha lura lili. Huwa fl-interess tiegħek li jkollok pjanta tajba fir-Reġistru tal-Artijiet".*

25.10.2010 Il-konvenju ma' Simiana u Mercieca skada.

04.11.2010 L-attur xehed li kien kellem lill-konvenuta Zahra bit-telefon biex jgħidilha tiffirma l-pjanta l-ġdida u tibgħatha lura lill-Uffiċċju Konġunt, iżda kienet ħadet parir legali biex ma tiffirma xejn qabel ma jiġu kkonfermati l-fatti minn perit. Baqgħet ma ffirmatx.

17.11.2010 Simiana u Mangion b'referenza għall-konvenju (*ormaj* skadut) iddikjaraw li kienu ħadu lura d-depożitu ta' €19,800 mingħand Soler.

19.11.2010 Soler għamlu protest ġudizzjarju kontra l-konvenuti odjerni biex iżommuhom responsabbli għad-danni li sofrew u għall-eventwali danni li jistgħu jsofru minħabba l-aġir abbużiv u negliġenti tagħhom.

19.01.2010 L-attur xehed li d-difensur tiegħu kitbet lil Josephine Zahra u wissietha li jekk ma tersaqx għall-att korrettorju ma kienx hemm alternattiva ħlief li jiġi mpunjat il-kuntratt tal-2005. Ipproponitilha li jiltaqgħu u jsibu soluzzjoni bonarja.

25.01.2011 L-attur xehed li f'tali data ltaqgħu hu u Josephine Zahra u d-difensuri tagħhom il-qorti u ftehmu li jerġgħu jikkonfermaw il-kejl tal-pjanti fuq il-post minn uffiċjali tal-Uffiċċju Konġunt u tar-Reġistru tal-Artijiet fil-preżenza tagħhom. Qal:

> *"Dan seħħ u ġie stabbilit li anke t-tieni pjanta li kienet intbagħtet lil Ms Zahra mill-Uffiċċju Konġunt fit-30 ta' Settembru 2010 biex tiffirmaha, kienet għal darb' oħra żbaljata. Għalhekk ġiet ippreparata pjanta oħra (it-tielet waħda allura) li l-partijiet konċernati kollha qablu fuqha u li Ms Zahra ffirmat wara ftit jiem".*

05.02.2011 Ġiet ippreparata pjanta mill-ġdid fejn il-fond 71 ġie ndikat bil-kejl ta' **<u>68.3m²</u>** (Dok E, fol 111)

24.02.2011 Ittra mibgħuta mill-Uffiċċju Konġunt (Rosario Galea) lill-konvenuta

Josephine Zahra (b'kontenut simili għal dik tat-30.09.2010) iżda b'pjanta differenti:

> *"Il-pjanta hawn annessa tissostitwixxi dik mibgħuta mal-ittra tagħna tal-30.09.2010. Kopja ta' din l-ittra qed tintbaghat lis-sinjuri C Soleri proprjetarji tal-fond numru 70, Triq San Ġwann Battista, Sliema peress li l-korrezzjoni tal-pjanta taffettwa lilhom ukoll".*

Xi jiem wara Il-pjanta mbagħad ġiet iffirmata mill-konvenuta. Hija xehdet li ġiet li tilfet madwar 6m² mill-kejl oriġinali iżda ffirmatha:

> "*Mistoqsija jekk iffirmajtx ngħid li biex naġevola lil Mr Soler u jkun jista' jbiegħ iffirmajtha pero` meta ġew bl-ewwel stima jiena ma ffirmajt xejn u ħadd ma ġie għandi. Il-pjanti dejjem għamluhom tal-Uffiċċju Konġunt jiena qatt ma qabbadt Periti. Dejjem Periti tal-Uffiċċju Konġunt ġew".*

18.03.2011 Applikazzjoni mill-Uffiċċju Konġunt għall-korrezzjoni ta' LRA3586/2004 li ngħatat in-numru LRA/0945/2011.

25.08.2011 Ittra mibgħuta mill-Uffiċċju Konġunt lill-attur fejn infurmah li l-Uffiċċju kien ikkorreġa r-reġistrazzjoni tal-fond 71, St. John the Baptist Street, Sliema fit-18.03.2011.

24.10.2011 Konvenju bejn il-konjuġi Soler (vendituri) u l-aħwa xebbiet Carmen u Monica Agius (xerrejja) li permezz tiegħu l-vendituri obbligaw ruħhom li jbiegħu lix-xerrejja l-fond 70, St. John the Baptist Street, Sliema għall-prezz ta' €172,380.

<u>20.01.2012 Kuntratt ta' bejgħ fl-atti tan-Nutar Daniela Mercieca li permezz tiegħu l-konjuġi Soler biegħu lill-aħwa xebbiet Agius il-fond 70, Triq San Ġwann Battista, Sliema għall-prezz ta' €172,380.</u>

18.05.2012 Ittra uffiċjali li permezz tagħha l-atturi nterpellaw lill-Kummissarju tal-Artijiet, lid-Direttur tal-Uffiċċju Konġunt, lid-Direttur tar-Reġistru tal-Artijiet u lill-konvenuta Josephine Zahra biex jersqu għal-likwidazzjoni tad-danni fl-ammont ta' €50,683.71 kaġun ta' inprofessjonalita` u negliġenza grossolana bil-konsegwenza li tilfu l-bejgħ tal-fond 70.

23.05.2013 Ġiet intavolata din il-kawża għall-ħlas ta' €52,433.98 *in linea* ta' danni.

<u>Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti:</u>

(i) <u>Responsabbilta` għall-isfaxxar tal-bejgħ tal-fond numru 70 lil Simiana u Mercieca:</u>

21. Jibda biex jingħad li jirriżulta pruvat li l-bejgħ lil Simiana u Mercieca ma sarx proprju minħabba l-kwistjoni tal-pjanta żbaljata tal-fond numru 71, li tindika li l-istess fond numru 71 jimpinġi fuq il-fond numru 70 soġġett tal-konvenju bejn l-atturi min-naħa u Simiana u Mercieca min-naħa l-oħra.

22. Kif spjega Matthew Simiana:

> *"…ġie skopert li kien hemm xi problemi rigwardanti t-titolu tal-proprjeta` in diżamina u għalhekk il-Bank ma awtorizzax is-self in kwistjoni. Wara għamilna estenzjoni permezz ta' konvenju ieħor u din id-darba il-konvenju ġie estiż għal tlett (3) xhur".*

23. Għalkemm il-konvenju ġie estiż sal-25 ta' Ottubru 2010, sa tali data l-kwistjoni kienet għadha ma ġietx regolarizzata u x-xerrejja prospettivi ma reġgħux estendew il-konvenju.

24. In-Nutar Edward Flores fil-fatt spjega hekk:

> *"Il-konvenju tal-25 ta' Jannar tal-2010 kien ġie estiż darba, iżda sussegwentement il-kompraturi, minħabba li s-sitwazzjoni kienet imtappna bil-mod kif għidt, ma kinux disposti jestendu l-konvenju għal aktar".*

25. Għalhekk jidher li f'dak l-istadju x-xerrejja prospettivi kienu xebgħu bis-sitwazzjoni u ma ridux jibqgħu mwaħħlin għal iktar żmien, u allura kuntrarjament għal dak li jargumenta d-Direttur tal-Uffiċċju Konġunt fl-appell tiegħu, ma jidhirx li l-kwistjoni kienet ser tirrisolva b'sempliċi ittra spjegattiva da parti tiegħu lill-bank.

26. Din il-Qorti issa ser tgħaddi biex tqis ir-responsabbilta` *o meno* ta' kull wieħed mill-konvenuti għall-isfaxxar tal-bejgħ tal-fond 70, Triq San Ġwann Battista, Sliema lil Simiana u Mercieca.

27. Il-pjanta żbaljata in kwistjoni li saret fis-7 ta' Ottubru 2004 u li ġiet annessa

mal-kuntratt tal-fidi taċ-ċens ta' Josephine Zahra tas-26 ta' Mejju 2005 saret mill-Uffiċċju Konġunt. Il-perit Duncan Mifsud, id-Direttur tal-Uffiċċju Konġunt, fl-affidavit tiegħu fil-fatt ikkonferma li l-pjanta żbaljata kienet ippreparata mill-Uffiċċju Konġunt, għalkemm jenfasizza li fejn ikun hemm xi żball dan dejjem jiġi kkorreġut f'qasir żmien:

> *"…l-pjanta li ġiet annessa mal-kuntratt datat sitta u għoxrin (26) ta' Mejju tas-sena elfejn u ħamsa (2005) u ffirmat mill-Kummissarju tal-Artijiet f'isem il-Gvern ta' Malta u minn Josephine Zahra, kienet ġiet ippreparata minn tekniċi tal-Uffiċċju Konġunt li imbagħad iffirmajt jien."*
>
> *…L-Uffiċċju Konġunt dejjem mexa bir-reqqa u kkorreġa kull żball irriskontrat f'qasir żmien u in bona fede".*

28. Issa veru li fil-każ in kwistjoni, id-Direttur tal-Uffiċċju Konġunt, malli sar jaf bil-problema, pront bagħat lill-uffiċjal tekniku jkejjel fuq il-post u addirittura sat-22 ta' Settembru 2010 kien anke kkorreġa l-pjanta żbaljata b'oħra ġdida. Inoltre fit-30 ta' Settembru 2010 (meta l-konvenju kien għadu *in vigore*) l-istess Direttur tal-Uffiċċju Konġunt kien kiteb lil Josephine Zahra u talabha tiddikjara bil-firma tagħha li ma ssibx oġġezzjoni li huwa jbiddel il-pjanta oriġinali li kienet annessa ma' LRA 3586/2004 fir-Reġistru tal-Artijiet bil-pjanta l-ġdida kif korretta; huwa minnu wkoll li hija baqgħet ma aġixxietx u allura l-pjanta żbaljata ma ġietx sostitwita bil-pjanta l-ġdida li kien għamel fit-22 ta' Settembru 2010 u l-konvenju skada fil-25 ta' Ottubru 2010.

29. Madanakollu ta' rilevanza huwa l-fatt li xhur wara li skada l-konvenju rriżulta li l-pjanta l-ġdida tat-22 ta' Settembru 2010 redatta mill-Uffiċċju Konġunt kienet ukoll żbaljata, tant li eventwalment kellha ssir pjanta ġdida oħra.

30. F'tali ċirkostanzi għalhekk, l-inadempjenza ta' **Josephine Zahra**, fis-sens li ma tatx il-kunsens tagħha biex pjanta żbaljata tiġi sostitwita bi pjanta żbaljata oħra, mhix ta' konsegwenza (anke jekk f'dak l-istadju ma kinitx taf li fil-fatt kienet żbaljata).

31. Kwantu għar-**Reġistratur tal-Artijiet**, fl-appell tiegħu jispjega kif huwa mexa bir-reġistrazzjoni korrettement skont il-parametri tal-liġi li tirregolah, ċioe` l-Kap. 296 u l-Kap. 358 tal-Liġijiet ta' Malta. Ifakkar li huwa m'għandux jedd jibdel il-pjanti ħlief wara li ż-żewġ partijiet ikunu ffirmaw u ddikjaraw li qed jaqblu li l-pjanti jiġu hekk korretti. Jenfasizza li malli l-partijiet ikkompletaw u ffirmaw id-dikjarazzjonijiet minnhom mitluba, saret minnu l-korrezzjoni u s-sostituzzjoni tas-*site plan* u tal-l*arge scale plan* li kien hemm fl-applikazzjoni LRA3586/2004 biex b'hekk ġie eliminat l-*overlap*, liema korrezzjoni ġiet imniżżla fiċ-ċertifikat tat-titolu nru 59000569. Għalhekk isostni li mexa korrettement.

32. Din il-Qorti fil-fatt ma tarax li għandu x'jaqsam fil-kwistjoni odjerna. Huwa rreġistra dak li ppreżentawlu kif kien obbligat li jagħmel skont il-liġi, u eventwalment għamel id-debiti korrezzjonijiet ukoll kif kien obbligat li jagħmel skont il-liġi. Ċertament li ma jistax jitqies responsabbli għall-iżball fil-pjanta u għall-eventwali sfaxxar tal-bejgħ. Din il-Qorti ma taqbilx ma dak li jgħidu fir-risposta tal-appell tagħhom l-atturi, fis-sens li r-Reġistratur tal-Artijiet huwa responsabbli għaliex irreġistra l-pjanti mingħajr ma vverifikahom.

33. Kwantu għall-**Kummissarju tal-Artijiet**, kulma għamel fis-26 ta' Jannar 2005 kien li deher fuq kuntratt f'isem il-Gvern ta' Malta fejn ittrasferixxa favur Josephine Zahra:

> *"…d-dirett dominju temporanju u ċ-ċens annwu u temporanju relattiv ta' erbgħin Lira maltin (LM40) kif rivedut għal mija u ħamsin Lira Maltin u tmienja u ħamsin ċenteżmi (Lm150.58c) fis-sena b'effett mir-raba (4) jum ta' Settembru tas-sena elfejn u wieħed (2001) u dan kollu ai termini tal-att illi oriġinarjament ikkostitwixxa l-imsemmi ċens annwu u temporanju datat ir-raba' (4) jum ta' Settembru tas-sena elf disa' mija u sitta u sebgħin (1976) magħmul fl-atti tan-Nutar George Bonello Dupuis u s-sussegwenti piena proprjeta` dwar id-dar bin-numru uffiċjali wieħed u sebgħin (71), fi Triq San Ġwann Għammied, fi Tas-Sliema, malta tal-kejl superfiċjali ta' erbgħa u sebgħin metri kwadri (74m.k.) kif jidher mill-pjanta relattiva annessa ma' dana l-att stess…."*

34. Bil-fatt li mal-imsemmi kuntratt ta' fidi ta' ċens kienet ġiet annessa l-pjanta (żbaljata) li kien għamel l-Uffiċċju Konġunt, ma jsegwix li hemm xi tort imputabbli lill-Kummissarju tal-Artijiet (li inċidentalment illum m'għadux jeżisti, wara d-dħul fis-seħħ tal-Att dwar l-Awtorita` tal-Artijiet (Kap. 563)). Din il-Qorti ma taqbilx mal-argument li jagħmlu l-atturi fir-risposta tal-appell tagħhom fis-sens li għandu jinżamm responsabbli għall-fatt li kien parti fil-kuntratt.

35. Għalhekk fid-dawl tas-suespost, din il-Qorti ssib li huwa unikament id-Direttur tal-Uffiċċju Konġunt (li kien dak li rredieġa l-pjanta żbaljata, għal darba, darbtejn) li għandu jitqies bħala responsabbli għall-isfaxxar tal-bejgħ in kwistjoni, u li għandhom raġun il-konvenuti l-oħra (Josephine Zahra, ir-Reġistratur tal-Artijiet u l-Kummissarju tal-Artijiet) iħossuhom aggravati bis-sentenza tal-ewwel Qorti fejn sabithom kolllha responsabbli flimkien mad-

Direttur tal-Uffiċċju Konġunt.

(ii) <u>Danni</u>

36. Fl-appell tiegħu d-Direttur tal-Uffiċċju Konġunt jimplika li d-deċiżjoni tal-atturi li jidħlu f'konvenju ieħor u jbiegħu l-fond għall-ammont inqas minn dak ta' qablu, kienet waħda kappriċċuża, fis-sens li kieku stennew iktar kienu jsibu xerrejja disposti li jħallsu prezz aħjar, u mhux jagħżlu li jbiegħu għall-prezz ferm inqas minn dak li oriġinalment kienu ftehmu ma' Simiana u Mercieca.

37. L-attur <u>Carmel Soler</u> pero` spjega r-raġuni għaliex ma setgħux jistennew wisq iktar biex ibiegħu l-proprjeta` tagħhom. Fl-affidavit tiegħu xehed hekk:

> *"Fl-24 ta' Ottubru 2011 jien u marti għalhekk iffirmajna konvenju ma' Carmen u Monica aħwa Agius, quddiem in-nutar Daniela Mercieca, għall-bejgħ tat-terraced house għall-prezz pattwit ta' 172,380 Ewro, u l-att finali ġie ppubblikat fl-20 ta' Jannar 2012.*
>
> *Sadanittant jien u marti konna ħriġna mit-terraced house lejn l-aħħar ta' Marzu 2011 u morna noqgħodu f'appartament, l-aktar minħabba problema ta' saħħa tiegħi. Kieku laħqu għaddew xahrejn oħra biex inbiegħu, kienet tkun għaddiet sena minn meta konna nkunu ħriġna mit-terraced house li kienet ir-residenza ordinarja tagħna. Għalhekk konna niġu soġġetti għat-taxxa ta' 12 fil-mija tal-ammont rikavat mill-bejgħ tat-terraced house, li wieħed jiġi soġġett għaliha jekk ma jbigħx fi żmien sena mindu joħroġ minn dik li kienet ir-residenza ordinarja tiegħu għal mhux anqas minn tliet snin. Fuq il-prezz ta' madwar 200,000 Ewro, li konna qed nippretendu, din it-taxxa kienet tlaħħaq mal-20,000 Ewro, li jien u l-mara tiegħi kien ikollna nżidu mad-danni l-oħra kollha li sofrejna minħabba l-iżbalji tal-pjanti".*

38. Hekk ukoll fix-xhieda tiegħu tal-20 ta' Mejju 2015, spjega:

> *"Fil-fatt jiena ma qbadtx u biegħejt fuq l-ewwel offerent li kelli. Jiena naf li kelli l-obbligu li nimminimizza d-danni li kont qed insofri u hekk għamilt. Mistoqsi*

> *jekk xi ħadd ġielgniex inbiegħ ngħid illi jien inbati minn kundizzjoni f'dahri u kelli nagħmel operazzjoni u kont kostrett nixtri appartament li fih kien hemm il-lift. Mort nirrisjedi f'dan l-appartament li xtrajt f'Marzu 2011. Skont il-liġi tal-Income Tax jekk wieħed joħroġ mill-ordinary residence tiegħu u jdum sena barra jitlef il-benefiċċju tat-taxxa. Jiena għamilt il-konvenju f'Ottubru biex jinbiegħ f'Jannar u kont konsapevoli li f'Marzu tiskadi s-sena rigwardanti t-taxxa. L*-ammont tat-taxxa kien wieħed sostanzjali".

39. Din il-Qorti jidhrilha li din hija raġuni verosimili u plawsibbli. Fil-fatt tosserva li fuq il-kuntratt ta' bejgħ tal-20 ta' Jannar 2012 lill-aħwa Agius ġie dikjarat hekk:

> *"Għal finijiet tal-Att dwar l-Amministrazzjoni tat-Taxxa tas-sena elf disa' mija erbgħa u disgħin (1994), l-ebda taxxa ma hi dovuta mill-vendituri minħabba li huma jiddikjaraw wara li jien Nutar sottofirmata niddikjara li widdibthom dwar l-importanza tal-verita` tad-dikjarazzjoni tagħhom li l-imsemmija proprjeta` hija r-residenza ordinarja tagħhom u ilhom jgħixu fiha għal iktar minn tliet (3) snin".*

40. Il-provi juru li għalkemm sfaxxa l-ewwel konvenju, l-atturi xorta riedu li jbiegħu d-dar u bħala sidien kellhom kull dritt jagħmlu hekk. Hu veru li l-bejgħ sar għall-prezz inqas minn dak miftiehem fuq l-ewwel konvenju. Madankollu ma tressqu l-ebda provi li jnisslu xi suspett fil-prezz dikjarat fil-kuntratt ta' bejgħ u wisq inqas li l-atturi kellhom xi offerta aħjar fiż-żmien li fih biegħu l-fond.

41. Għaldaqstant fid-dawl ta' dan kollu, din il-Qorti jidhrilha li kienet korretta l-ewwel Qorti meta kkonkludiet li l-atturi kellhom dritt jitolbu d-differenza (€198,000 - €172,380 = **<u>€25,620)</u>** *in linea* ta' danni.

42. Issa kwantu għall-ħlas tas-**senserija**, l-ewwel Qorti rriteniet li l-atturi ma sofrew l-ebda danni fir-rigward, *stante* li kieku sar l-ewwel bejgħ ma' Simiana u

Mercieca kienu jkunu obbligati jħallsu s-senserija. L-atturi, fl-appell inċidentali tagħhom pero` jaċċennaw għall-fatt li hemm differenza sostanzjali bejn is-senserija dovuta lil Dahlia Estate Agency Ltd li kieku ġie ppubblikat il-kuntratt finali ma' Simiana u Mercieca (cioe` €1,180) u dik li effettivament kellhom iħallsu lil Remax Crown Towers meta eventwalment inbiegħ il-post lill-aħwa Agius (cioe` €9,317.50).

43. Fil-fatt Dok LS4 huwa kopja ta' ftehim datat 25 ta' Jannar 2010 li sar bejn l-attur u rappreżentant tad-Dahlia fejn ġie dikjarat li l-"*commission due to Dhalia Estate Agency Ltd*" relattiv għall-bejgħ (kieku sar) ma' Simiana u Mercieca, huwa ta' <u>€1,180</u>. Invece fuq il-ftehim datat 24 ta' Ottubru 2011 li sar bejn l-attur u r-rappreżentant tar-Remax Crown Towers Ltd (Dok LAM1) ġie dikjarat li l-atturi kellhom iħallsu total ta' <u>€9,317</u> (VAT inkluż) *in linea* ta' "*service fees*" dovuti jekk isir il-bejgħ. Fil-fatt il-bejgħ sar u l-imsemmi ammont tħallas u fl-atti hemm anke kopja tar-riċevuta maħruġa minn Remax Crown Towers Ltd lil Carmel Soler fl-ammont ta' €9,317. Anke l-kuntratt innifsu fil-fatt jagħmel referenza għal dan l-ammont:

> *"Senserija dovuta lil Remax Crown Towers Ltd fis-somma ta' disat elef tliet mija u sbatax-il elf punt ħamsa ewro (€9,317.50) titħallas mill-vendituri, inkluż Taxxa fuq il-Valur Miżjud (VAT)".*

44. Meqjus dan kollu din il-Qorti jidhrilha li d-differenza ta' <u>**€8,137.50**</u> (€9,317.50 - €1,180) għandha tiġi miżjuda mal-ammont ta' danni li sofrew l-atturi konsegwenza tal-isfaxxar tal-bejgħ ma' Simiana u Mercieca.

45. Kwantu għall-**allegat investiment** li l-atturi kellhom il-ħsieb li jagħmlu mal-Mediterranean Bank mir-rikavat tal-flus bil-bejgħ ma' Simiana u Mercieca, l-ewwel Qorti rriżultalha li ma kien hemm xejn konkret u kollox kien għadu esplorattiv u ipotetiku u li għalhekk ma kien hemm l-ebda dannu attwali. Għalhekk ma llikwidat l-ebda ammont fir-rigward. L-atturi fl-appell inċidentali tagħhom jirreferu għax-xhieda ta' Antoine Galea Demarco mill-imsemmi Mediterranean Bank u jenfasizzaw li dan kien ikkonferma li peress li kien sfaxxa l-bejgħ, ma setgħux jiddepożitaw il-prezz tal-bejgħ. Jilmentaw li kienu ddepożitaw ammont inqas, ċioe` mill-ammont li ħadu wara li biegħu r-residenza tagħhom lil Agius f'Jannar 2012. Jaċċennaw għall-fatt li l-istess Antoine Galea Demarco kkalkula telf ta' interessi fl-ammont ta' €22,964.55.

46. Mill-provi jirriżulta li l-atturi kellhom il-ħsieb li mir-rikavat tal-bejgħ jinvestu f'dan l-imsemmi bank (ara *email* datata 5 ta' Awwissu 2010 bejn l-attur u rappreżentant tal-Mediterranean Bank). <u>Antoine Galea Demarco</u> (*Wealth Solutions Manager* fl-imsemmi bank) xehed hekk:

> *"Nikkonferma illi f'ħin minnhom ġie għandi s-sur Soler biex nesploraw il-fatt illi hu xtaq jinvesti fil-bank. Nikkonferma li sa dan l-istadju aħna konna għadna qed nitkellmu fuq investiment ipotetiku. Sussegwentement jiena għaddejtu lil kollega ieħor tiegħi fil-bank in diżamina. It-term deposits li nirreferi għalihom jiena fl-affidavit tiegħi a fol 95 huma dawk illi joffri l-bank. Dawn id-depożiti kienu jkunu dak li kieku s-sur Soler ikkonferma l-interess tiegħu kienu ser jinfetħu. Sakemm il-klijent jissodisfa d-diliġenza tiegħu aħna ma konna nsibu l-ebda problemi li kieku jiftah il-kontijiet mal-bank in diżamin l-Mediterranean Bank plc. Fil-fatt il-kontijiet infetħu żmien wara. Fl-elfejn u għaxra (2010) is-sur Soler ġie jesplora xi prodotti li konna qegħdin noffru, dak iż-żmien konna qed noffru dawn id-depożiti fissi. Wara konna nfurmati permezz ta' email mibgħuta mingħand is-sur Soler illi ma setax jiftaħ dawn il-kontijiet iżda skont*

informazzjoni li għandi wara sentejn infetħu l-kontijiet. Li ntlabt nagħmel hu illi nara d-differenza illi kieku kellu jiftaħ il-kont dakinhar sa meta nfetaħ il-kont. Kull ma kkalkulajt hu r-rata tal-imgħax skont l-ammont. Intlabt nagħmel hekk mis-sur Soler stess. Il-figuri ħdimthom jiena abbażi tad-data li ġejt ipprovdut. Id-dati u d-dettalji ġew forniti lili skont informazzjoni li l-istess Sur Soler ħaseb li kellu fil-kont. Sibt ir-rata tal-imgħax ta' dak iż-żmien u ħdimt l-ammonti".

47. Il-*workings* li jirreferi għalihom huma dawk li jissemmew fl-affidavit tiegħu, ċioe`:

- *Fixed term deposit* ta' 5 snin miftuħ ma' Mediterranean Bank plc, minn 26.07.2010 sa 25.07.2015 fuq €196,820, jammonta għal <u>€54,877.24</u>;

- *Fixed term deposit* ta' ħames snin miftuħ ma' Mediterranean Bank plc, minn 21.01.2012 sa 25.07.2015 fuq €163,062.50, jammonta għal <u>€31,912.69</u>;

- Differenza bejn iż-żewġ ammonti ta' imgħax hu ta' <u>€22,964.55</u>.

48. Din il-Qorti, *in vista* tal-fatt li ma ġew ippreżentati l-ebda kontijiet fl-atti, u *in vista* tal-fatt li x-xhud stess stqarr li qagħad fuq informazzjoni mogħtija lilu mill-attur, ma tarax li l-attur ressaq l-aħħar prova fir-rigward. Għalhekk mhux ser tikkonsidra dawn id-"danni" ta' €22,964.55 mitlub mill-atturi.

49. Għaldaqstant għall-finijiet tal-ewwel talba, din il-Qorti ssib li l-ewwel Qorti kellha tillikwida d-danni sofferti mill-atturi fl-ammont ta' tlieta u tletin elf seba' mija u sebgħa u ħamsin ewro u ħamsin ċenteżmu (€33,757.50) (ċioe` mhux

biss differenza fil-prezz iżda wkoll differenza fis-senserija).

50. Kwantu għat-tieni u t-tielet talbiet, l-atturi jilmentaw bil-fatt li dawn ġew miċħuda. Din il-Qorti taqbel mal-ewwel Qorti billi dawn iz-żewġ talbiet huma nkluzi fl-ewwel talba. Mill-provi ma rriżultax li kien hemm xi danni oħra apparti dawk li huma nklużi fl-ewwel talba. Għalhekk m'hemmx iktar danni x'jiġu likwidati.

<u>Deċide:</u>

Għal dawn il-motivi sa fejn kompatibbli ma' dak li ngħad hawn fuq:

1. Tilqa' l-appell tal-konvenuti Zahra, ir-Reġistratur tal-Artijiet u l-Kummissarju tal-Artijiet u tħassar dik il-parti tas-sentenza appellata li ċaħdet l-eċċezzjoniet tagħhom u laqgħet l-ewwel talba tal-atturi fil-konfront tagħhom. Minflok tilqa' l-eċċezzjonijiet ta' dawk il-konvenuti li huma kompatibbli ma' dak li ngħad hawn fuq u tiċħad it-talbiet kollha tal-atturi in kwantu jirreferu għal dawk il-konvenuti. Spejjeż ta' dawk il-konvenuti, inkluż tal-ewwel sentenza, huma kollha a karigu tal-atturi.

2. Tiċħad l-appell tal-konvenut Direttur tal-Uffiċċju Kongunt. Spejjeż relatati mal-appell tiegħu huma kollha a karigu tiegħu.

3. Tilqa' l-appell inċidentali tal-atturi sa fejn kompatibbli ma' dak li ngħad hawn fuq u tvarja s-sentenza appellata fis-sens li mas-somma ta' ħamsa u għoxrin elf, sitt mija u għoxrin ewro (€25,620), tikkundanna lid-Direttur tal-Uffiċċju Konġunt iħallas ukoll is-somma ta' tmint elef, mija u sebgħa u tletin ewro (€8,137), spejjeż żejda ta' senserija li kellhom iħallsu l-atturi. Total ta' tlieta u tletin elf, seba' mija u sebgħa u ħamsin ewro (€33,757). Għall-kumplament tiċħad l-appell inċidentali tal-atturi. Spejjeż tal-appell inċidentali tal-atturi jinqasmu in kwantu għal żewġ ishma minn tlieta ($^2/_3$) a karigu tal-konvenut Direttur tal-Uffiċċju Konġunt u sehem minn tlieta ($^1/_3$) a karigu tal-atturi, b'dan li l-atturi għandhom jagħmlu tajjeb għall-ispejjeż tal-konvenuti l-oħra.

4. Għall-kumplament tikkonferma s-sentenza appellata.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
rm