QORTI ĊIVILI – PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF DR. MIRIAM HAYMAN LL.D.

Seduta tal-lum il-Ġimgħa 28 t'April, 2023

Rikors Ġuramentat 9/14MH

Numru: 6

Antonia Gauci,

Giuseppa Gauci u

Francis Gauci

VS

Alfred u Mary konjugi Baldacchino,

Nazzareno u Carmen Gauci,

Emanuel u Katie Azzopardi,

George u Silvia Debono,

Carmen Gauci u

Rita Sansone

Il-Qorti,

Rat ir-rikors maħluf promotur ta' Antonia, Giuseppa u Francis aħwa Gauci fejn ġie premess illi:-

"Illi permezz ta' kuntratt ta' divizjoni datat 9 ta' Gunju 1991 fl-atti tan-Nutar Dottor Mario Bugeja (kopja ta' liema hija hawn annessa bhala Dokument A) il-

partijiet f'din il-kawza kienu qasmu medda art li kellhom fiz-Zurrieq, biex l-art tinqasam ugwalment fi tlett bicciet;

1. *Illi permezz ta' din id-divizjoni l-intimati kienu assenjaw u ghaddew lil ri-korrenti it-tieni porzjoni li kien jinkludi porzjoni ta; art tal-kejl intier ta' cirka hames mija u wiehed u sittin ħetri kwadri (561mk), immarkat bl-ittra B1, fuq il-pjanta msemmija u formanti parti mill-ghalqa msemmija, fi triq gdida bla isem z-Zurrieq, konfinanti mill-punent mat-triq imsemmija, minn nofsinhar ma triq progettata bla u isem u mill-lvant ma beni ta' Catherine Cauchi;*

2. *Illi da parti taghhom l-intimati kienu gew assenjati, skond il-kaz, jew l-art indikata bhala C1 tal-kejl ta' 561mk jew iz-zewg bicciet indikati bhala A1 u A2 li flimkien kellhom il-kejl ta' 561mk : l-art mmarkata bhala C1 nghatat lill-intimati Debono, Azzopardi u lil Nazzareno u Carmen Gauci filwaqt li l-Art indikata bhala A1 u A2 inghatat lil intimati Baldacchino; Carmen Gauci u Rita Sansone.*

3. *Illi ricentement ir-rikorrenti gew sabiex jinegozzjaw l-art li kienet giet as-senjata lilhom (dik indikata bhala B1) u wara li ntalab li jsir survey ta' l-art skoprew li filfatt l-art in kwistjoni kellha l-kejl biss ta' 520 mk, u dana skond survey tal-Perit Ludovico Micallef;*

4. *Illi kif jirrisulta mill-pjanti imhejjin mill-periti mqabbda mir-rikorrenti rri-sulta li l-ghamla u l-kejl tal-proprjeta li giet lillhom assenjata fuq il-kuntatt ta' divizjoni fl-atti tan-nutar Mario Bugeja tad-9 ta' Gunju 1991 ma tirrisultax fil-fatt bhala esistenti billi l-ghamla u l-kapacita tal-porzjoni art li tinsab f' idejhom hija differenti minn dik assenjata lillhom fuq il-kuntratt ta' divizjoni;*

5. Illi infatti jirrizulta li filwaqt li r-rikorrenti huma nghataw inqas mill-kejl li suppost kellhom, l-intimati hadu ftit iktar minn dak 561mk u ghalhekk jirrizulta li l-intimati bbenefikaw a skapitu tar-rikorrenti meta l-art kellhu jinqasam ugwalment bejniethom;

6. Illi jirrizulta li l-intimati gja bieghu s-sehem spettanti lilhom minn dan l-art u ghalhekk id-diskrepanza ma tistax tigi korretta billi jinghataw ftit iktar art;

7. Illi fuq dak il-kuntratt ta' divizjoni il-kontraenti l-ohra iggarantew il-pacifiku pussess lill-atturi tal-art li kienet qiegheda tigi lillhopm assenjata bil-fuq im-semmi kuntratt;

8. Illi ghalhekk l-esponenti qeghdin jinvokaw il-garanzija moghtija skond il-ligi u l-kuntratt lilhom fuq it-trasferiment tal-proprjeta lilhom mill-intimati u qeghdin jitolbu li jinghataw kumpens ghan-nuqqas ta' kejl fil-proprjeta li messet lilhom;

9. Illi l-esponenti qeghdin jipprezentaw rapport tal-perit Ludovico Micallef li juri d-danni li soffrew minhabba li ma nghatawx il-kejl t'art patwit.

Ghaldaqstant l-esponenti qeghdin jitolbu bir-rispett lil dina l-Onorabbli Qorti sabiex prevja kull dikjarazzjoni xierqa u opportuna joghgobha:

1. Tiddikjara li l-art li tinsab fil-pussess tal-istess rikorrenti hija materjal-ment differenti f' l-aghmla u fid-daqs minn dik li giet assenjata lillhom mill-kon-dividendi l-ohra fuq l-istess kuntratt ta' divizjoni;

2. Tiddikjara li l-intimati bhala kondividendi fuq l-istess kuntratt u garanti tal-pacifiku pussess tal-art li giet assenjata lill-rikorrenti huma obbligati li

jaghmlu tajjeb ghall kull nuqqas jew differenza fil-valur reali minhabba li l-art li giet lillhom assenjata fuq il-kuntatt ta' divizjoni ma tinsabx fil-pussess taghhom u ghallhekk tikkundanna lill- intimati jaghmlu tajjeb lir-rikorrenti ghan-nuqqas ghab-bazi tal-garanzija ta' pacifiku pussess minnhom moghtija lir-rikorrenti;

3. Tillikwida kull kumpens li jista jkun dovut invista tal-fuq espost nuqqas u dan okkorrendo b' opera ta' periti nominandi;

4. Tikkundanna lill- intimati jhallsu lir-rikorrenti l-kumpens hekk likwidat.

Bl-ispejjez u l-imghax sad-data tal-pagament effettiv u bl-ingunzjoni in subizzjoni ta' l-intimati"

B'risposta maħlufa ta' Alfred u Mary konjugi Baldacchino ippreżentata fis-6 ta' Frar, 2017[1], fejn l-esponenti qajmu dawn l-eċċezzjonijiet:

"1. Illi preliminarjament, in kwantu l-atturi qiegħdin jinvokaw il-garanzija tal-paċifiku pussess mogħtija mill-kontendenti reċiprokament fuq l-at ta' diviżjoni ta' nhar id-9 ta' Ġunju, 1991 fl-atti tan-Nutar Dottor Mario Bugeja, l-esponenti jwieġbu illi l-fatti allegati mill-atturi, anke kieku stess jiġu ippruvati, ma jagħtux lok għal ksur tal-garanzija tal-paċifiku pussess għaliex il-fatti allegati mill-atturi la jammontaw għall-evizzjoni, totali jew parzjali, u lanqas għal servitujiet jew piżijiet imsemmija fl-artikolu 1409 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Għalhekk, il-kawża kif impostata hija waħda ġuridikament improponibbli u legelment inammissibbli;

[1] Folio 19

2. *Illi mingħajr preġudizzju għall-premess, fil-mertu, it-talbiet attriċi huma għal kollox infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra tagħhom peress illi mhuwiex minnu illi l-art assenjata lilhom fuq l-att ta' diviżjoni ta' nhar id-9 ta' Ġunju, 1991 fl-atti tan-Nutar Dottor Mario Bugeja hija materjalment differenti fl-għamla u fid-daqs minn dik assenjata lilhom fuq dak l-att ta' diviżjoni u dana tenut kont, fost affarijiet oħra, illi l-istess assenjazzjoni kienet soġġetta għall-fatt illi: (i) il-kejl hemm hekk indikat ġie mogħti approssimattivament jew, fi kliem ieħor, "ċirka"; u (ii) l-pjanta annessa ma' l-att ta' diviżjoni hawn imsemmi stess tgħid illi "exact street alignment is to be given on site by Government surveyor";*

3. *Illi fil-mertu wkoll u dejjem mingħajr preġudizzju għall-premess, it-talbiet attriċi huma għal kollox infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra tagħhom peress illi f'kull każ is-"survey" ippreżentat minnhom huwa interpretazzjoni unilaterali u dubjuża tal-pjanta annessa ma' l-att ta' diviżjoni ta' nhar id-9 ta' Ġunju, 1991 fl-atti tan-Nutar Dottor Mario Bugeja u inoltre huwa wkoll suġġett għall-interpretazzjoni uffiċjali tar-"road alignment" mogħti minn "surveyors" ta' l-Awtorità ta' Malta dwar -Ambjent u l-Ippjanar (MEPA) kif indikat fuq l-istess "survey";*

4. *Illi mingħajr preġudizzju ghas-suespost, it-talbiet attriċi – in kwantu diretti kontra l-esponenti – huma għal kollox infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra tagħhom peress illi huma ċertament ma ħadux art aktar jew differenti fl-għamla u fil-kejl minn dik assenjata lilhom fuq l-att ta' diviżjoni ta' nhar id-9 ta' Ġunju, 1991 fl-atti tan-Nutar Dottor Mario Bugeja u li tidher annessa ma' l-istess att ta' diviżjoni. Tabilħaqq, mingħajr preġudizzju għat-talbiet l-oħra, biex l-azzjoni attriċi tirnexxi b'xi mod kontra l-esponenti irid jiġi ippruvat illi l-art immarkata bħala "A2" li minnha terz mess lill-esponenti*

fiha aktar mill-kejl indikat fuq il-pjanta annessa mal-kuntratt ta' diviżjoni, meta dan ċertament mhuwiex il-każ;

5. *Illi f'kull każ, kull jedd ta' azzjoni għal kumpens reklamat mill-atturi huwa preskritt ai termini ta' l-artikolu 2156 (f) tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta;*

6. *Illi mingħajr preġudizzju għat-tweġibiet l-oħra kollha u f'każ biss li dawk it-tweġibiet jiġu miċħuda, l-esponenti jwieġbu li dina l-Onorabbli Qorti ma għandhiex tistrieħ fuq ir-rapport anness mar-rikors maħluf imħejji mill-Perit Ludovico Micallef peress illi, apparti li huwa rapport ex parte, ma sarx skond dak li jiddisponu l-artikoli 1406 u 1418 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta;*

7. *Illi finalment u f'kull każ, l-esponenti jwieġbu li lanqas it-talba għall-imgħaxijiet legali ma tista' tintlaqa' għaliex l-ammont mitlub huwa wieħed da liquidarsi. Dana qiegħed dejjem jingħad mingħajr preġudizzju għat-talbiet l-oħra kollha;*

8. *Salv tweġibiet ulterjuri jekk ikun il-każ;"*

Rat ukoll ir-risposta ġuramentata ta' Emmanuel Azzopardi, Catherine sive Katie Azzopardi, George Debono, Silvia Debono u Carmela sive Carmen Gauci datata 7 ta' Frar, 2017[2] fejn ġie eċċepiet minnhom illi:-

1. *Illi preliminarjament u minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet sus-segwenti, t-talbiet attrici fil-konfront tal-eccepjenti George Debono [KI nru. 385552M] u fil-konfront ta' Emanuel Azzopardi [KI nru.305044M] ghandhom jigu respinti bl-ispejjez u 1-istess eccepjenti George Debono [KI nru. 385552M] u Emanuel Azzopardi [KI nru.305044M] ghandu jigi*

[2] Folio 31

lliberat mill-osservanza tal-gudizzju stante li ma hux il-legittimu kontra-dittur;

2. *Illi preliminarjament u minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet prece-denti u sussegwenti jigi eccepit illi r-rikors guramentat huwa irritu, null u insostenibbli stante illi l-premessi u t-talbiet ma humiex cari u ma jistghax jigi dedott la mill-premessi u lanqas mit-talbiet liema azzjoni qed tigi ten-tata mill-atturi u jidher li hemm kumulu ta' azzjonijiet. Illi din is-sit-wazzjoni qed tikkawza pregudizzju lill-intimati stante li ir-rikors mahluf ma ghandux tifsira cara tal-oggett u tar-raguni tat-talba u ghalhekk il-kawza hija nulla ai termini tal-artikolu 789 (1) (c) u (d) tal-Kap 12 tal-ligijiet ta' Malta ghaliex milquta minn kontradittorjeta li ma tistghax tissewwa lanqas bil-mezzi mahsuba mil-ligi tal-procedura. Illi ghalkemm mhuwiex car x'azzjoni / azzjonijiet qed tigi intentata, fost l-azzjonijiet varji jidher li l-atturi qed jittentaw l-azzjoni a bazi tal-garanzija tal-pacifiku pussess u/jew l-azzjoni a bazi tal-artikolu 1400 jew 1402 tal-Kap 16 tal-ligijiet ta' Malta u/jew l-azzjoni indikata fl-eccezzjoni numru 3. Tali azzjonijiet huma konfliggenti u kontradittorji u jeskludu lil xulxin stante li filwaqt li azzjoni a bazi tal-garanzija tal-pacifiku pussess timplika illi il-propjeta fil-mument tat-trasferiment/assenjazzjoni kienet shiha izda sus-segwentement l-atturi soffrew molestja/evizjoni f'parti minnha, min-naha 'l ohra l-azzjoni a bazi tal-artikolu 1400 jew 1402 tal-Kap 16 timplika illi l-propjeta trasferita/assenjata kien fiha il-kejl nieqes sa mid-data tat-trasferiment, u min-naha 'l ohra l-azzjoni imsemmija fit-tielet eccezzjoni timplika li il-propjeta fil-mument tat-trasferiment kienet shiha izda sus-segwentement il-Gvern jew entita relattiva biddlet l-allinjament tat-triq a skapitu tal-atturi;*

3. *Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti u sussegwenti jekk din il-kawza titratta allegazzjoni li ittiehdet parti akbar bhala triq mill-Gvern jew entita ohra minn dik originarjament mahsuba mill-attur, din il-lanjanza kellha tigi indirizzata fil-konfront tal-Gvern ta' Malta jew l-entita relattiva bil-proceduri appoziti li tipprovdi il-ligi u mhux fil-kon-front tal-eccipjenti. Illi ghalhekk tali kawza hija improponibbli fil-konfront tal-eccipjenti u l-eccipjenti ghandhom jigu illiberati mill-osservanza tal-gudizzju;*

4. *Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti u dawk sus-segwenti, ittalbiet attrici ghandhom jigu respinti bl-ispejjez kontra l-istess atturi stante li jekk l-azzjoni migjuba mill-atturi hija dik a bazi tal-gar-anzija tal-pacifiku pussess, ma jissussisstux l-elementi ghal tali azzjoni;*

5. *Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti u dawk sus-segwenti, it-talbiet attrici ghandhom jigu respinti bl-ispejjez kontra 1-istess atturi stante li jekk 1-azzjoni attrici hija dik a bazi tal-artikolu 1400 jew 1402 tal-Kap 16 tal-ligijiet ta' Malta tali azzjoni tinsab preskritta ai termini tal-artikolu 1407 tal-Kap 16;*

6. *Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti u dawk sus-segwenti, it-talbiet attrici ghandhom jigu respinti bl-ispejjez kontra 1-istess atturi stante li ma hux minnu li 1-art tal-atturi hija materjalment differenti f' ghamla u fid-daqs minn dik li giet assenjata lill-atturi u dan fost affarijiet ohra peress li:*

(i) *Is-sit kien ben definit u sahansitra jidher mill-pjanta annessa mal-kuntratt ta' divizjoni tad-disgha (9) ta' Gunju 1991 fl-atti tan-Nutar Dottor Mario Bugeja; u*

(ii) *Id-divizjoni tal-porzjonijiet saret bix-xorti u sar trasferiment ad corpus mhux ad mensuram; u*

(iii) *Il-kejl gie moghti 'cirka'; u*

(iv) *Il-fatt li 1-allinjament tat-triq ma kienx ezatt u kellu jinghata b'mod ezatt mis-surveyor tal-Gvern jirrizulta kemm mill-pjanta annessa mal-istess kuntratt u kif ukoll jirrizulta mill-istess kuntratt li parti mill-ghalqa assenjata kienet intiza ghal triq*

7. *Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedent u dawk sus-segwenti t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu respinti bl-ispejjez.*

8. *Salv eccezzjonijiet ulterjuri permessi mil-ligi.*

Bl-ispejjez u b'riserva ghall-kwalunkwe azzjoni ohra spettanti lill-eccipjenti;

Rat ukoll ir-risposta ġuramentata ta' Nazzareno u Carmen Gauci u Rita Sansone[3] fejn ġie eċċepit illi:-

[3] Folio 23

"ILLI, in linea preliminari, ma jezistux l-elementi kollha rikjesti mill-ligi sabiex tirnexxi l-azzjoni attrici kif dedotta, in kwantu li l-istess azzjoni hija bbazata fuq il-garanzija tal-pacifiku pussess, trattandosi, fl-ewwel lok, ta' kuntratt ta' divizjoni fejn l-atturi kienu gja' komproprjetarji ghal diversi snin (wara l-mewt ta' missier il-kontendenti fl-1967) ta' sehem indiviz tal-art formanti l-meritu tar-rikors guramentat promutorju taghhom, u fit-tieni lok, billi ma jirrizultax mill-premessi attrici illi sehhet xi molestja jew evizzjoni fil-konfront tal-atturi, u, fit-tielet lok, lanqas ma jirrizulta din il-molestja jew evizzjoni ġejjin minn raġuni li kienet teżisti minn qabel il-qasma;

ILLI, in linea preliminari wkoll, izda minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-azzjoni attrici, in kwantu li hija bbazata fuq il-garanzija tal-pacifiku pussess, hija preskritta bid-dekors ta' sentejn skond id-disposizzjonijiet tal-Artikolu 1423 tal-Kodici Civili (Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta);

*ILLI, fil-meritu, izda minghajr pregudizzju ghas-suespost, dak inhar tal-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' divizjoni tad-9 ta' Gunju 1991, l-art assenjata lill-atturi, formanti l-meritu tar-rikors guramentat promutorju taghhom, kienet, proprju tal-kejl ta' cirka hames mija u wiehed u sittin (561) metru kwadru, u ghalhekk jista' jkun biss b'rizultat tal-iffurmar ta' triq gdida – li, fid-data tal-istess imsemmi kuntratt, kienet gja' pprogettata kif espressament indikat fl-istess kuntratt - li seta` naqqas il-kejl tal-istess art, tant illi permezz ta' ittra tal-14 t'Awwissu 1995 (***DOK: A***), l-Avukat tal-attur Francis Gauci kien kiteb, b'referenza ghall-istess art (u parti ohra maghduda maghha formanti parti mill-istess art diviza) u ghal dik adjacenti ghaliha (formanti parti mill-istess art diviza) illi: "Il-linja medjana bejn iz-zewg plots giet identifikata mill-Perit Micallef u ghalhekk ma jidhirx li hemm kwistjoni dwar dan", b'dan, ghalhekk, illi kwalsiasi rimedju spettanti lill-atturi fir-rigward tal-istess tnaqqis fil-kejl jista' jinghata*

biss mill-awtoritajiet responsabbli mill-iffurmar tal-istess triq, u mhux mill-esponenti;

ILLI, fil-meritu izda minghajr pregudizzju ghas-suespost, kien l-attur Francis Gauci stess, f'ismu proprju u f'isem l-atturi l-ohra f'din l-istanza, illi kien ikkonduca d-divizjoni kontemplata fil-kuntratt tad-9 ta' Gunju 1991, bl-ghajnuna tal-Perit Pawlu Micallef, u ghalhekk, jekk kemm il-darba kellu jirrizulta illi, fid-9 ta' Gunju 1991, il-kejl tal-art meritu tar-rikors guramentat promutorju kien gja' inqas minn dak indikat fuq l-istess imsemmi kuntratt, certament illi l-istess atturi kienu konsapevoli tal-istess nuqqas u accettaw l-istess, biex b'hekk l-azzjoni attrici kif dedotta, aktar minn tnejn u ghoxrin sena wara, ma tista' qatt tirnexxi;

ILLI, fil-meritu izda minghajr pregudizzju ghas-suespost, jispetta unikament lill-atturi sabiex iressqu prova cara u skond il-ligi li l-art li giet assenjata lilhom fuq il-kuntratt ta' divizjoni tad-9 ta' Gunju 1991 hija verament ta' kejl inqas minn dak indikat fl-istess kuntratt, tenut kont, fost ohrajn, tal-fatt illi kemm il-kejl imsemmi, u kif ukoll dak meritu tas-survey tal-Perit Ludovico Micallef tat-23 t'Ottubru 2013 - anness bhala Dokument C mar-rikors guramentat promutorju - huma t-tnejn approssimattivi;

*ILLI, fil-meritu izda minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-istima tal-kejl nieqes, allegat mill-atturi, ghandha ssir skond il-prezzijiet fis-suq kif vigenti fil-mument illi sehh in-nuqqas allegat, u mhux skond il-prezzijiet kurrenti tas-suq, u dan skont, fost ohrajn, id-disposizzjonijiet tal-Artikolu 1418 tal-Kodici Civili (Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta), tenut ukoll kont tal-fatt illi l-atturi ghandhom igawdu l-frott tal-istess art sallum (**DOK: B**);*

*ILLI, fil-meritu izda minghajr pregudizzju ghas-suespost, jispetta unikament lill-atturi sabiex iressqu prova cara u skond il-ligi tad-danni allegatament subiti min-nhom skond, fost ohrajn, id-disposizzjonijiet tal-Artikolu 562 tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili (Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta) tenut ukoll kont tal-fatt illi l-atturi ghandhom igawdu l-frott tal-istess art sallum (**DOK: B**);*

ILLI, fil-meritu izda minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-talbiet attrici kif dedotti huma infondati fil-fatt u fid-dritt, u konsegwentement jimmeritaw illi jigu respinti, u dan kif ser jirrizulta ulterjorment waqt it-trattazzjoni tal-kawza;

SALV risposti ulterjuri permessi mill-ligi."

Ikkunsidrat;

Illi din il-kawża ġiet xprunata mill-fatt li sar kuntratt ta' diviżjoni ta' art imsejjħa ta' Frankin bejn id-disa' l-aħwa Gauci[4], (għax xi uħud li dehru fuq il-kuntratt imsemmi kienu żwieġhom) liema diviżjoni saret bi qbil bejn l-aħwa kollha bl-intendiment sanċit fil-kuntratt imsemmi li kull parti diviża kellha tkun ta' 561mk. L-art għar-raġunijiet ta' qsim ġiet diviża fi tlett ishma kollha suppost tal-kejl indikat. Din l-art ġiet għand l-aħwa Gauci mill-wirt ta' missierhom. Biex l-aħwa wasslu għad-diviżjoni tas-sit imsemmi, diviż eventwalment fi tlett porżjonijiet indiviżi, ġie inkarigat il-perit Paul Micallef, li qasam l-art kif jirriżulta mill-pjanta esebita ma l-istess kuntratt ta' diviżjoni.[5] Aktar tard meta l-atturi ġew biex ibiegħu il-porżjon diviż li messet lilhom, plot B1, intebħu wara li sar id-debita *survey* minn Mario Attard Trevison mqabbad għalhekk minnhom, li l-istess porżjon

[4] Fl-atti tan-Nutar Mario Bugeja datat 9 ta' Gunju, 1991.
[5] Folio 10

kienet ta' kejl inqas minn dak dikjarat u aċċettat minnhom fil-kuntratt ta' diviżjoni. Skonthom u skont il-perit minnhom inkarigat għal dan l-iskop il-perit Ludovico Micallef, l-art lilhom assenjata kienet ta' 520mk. Dawn huma l-fatti fil-qosor.

Il-porżjonijiet kif maqsuma kienu hekk:-

-Porżjon A1, A2 U A3 ġew assenjati lil konvenuti Carmen Gauci, lil konjugi Baldacchino ukoll lil konvenuta Rita Sansone, indiviż bejniethom.

-Porżjon B1 U B3 ġew assenjati lill-atturi b'mod indiviż bejniethom

-prożjon C1 u C3 ġew assenjati lil konvenuti Salvina Debono, konjugi Azzopardi, Nazzareno Gauci ukoll indiviż bejniethom.

Rilevanti ukoll għas-soluzzjoni ta' din il-vertenza li jiġi sottolieant illi-:

-triq Durante li kienet triq progettata pero mhux asfaltata kienet proġettat, kif fil-fatt ġara, li tgħaddi bejn il-plots A1 u B1. Kif se jirriżulta ebda parti mit-toroq konfinati kull porżjon diviża ma ġiet inkluda f'xi parti assenjata.

-il-porzjon A1 kif tidher mill-pjanta ta' diviżjoni hija porzjon mifruda mill-porzjonijiet l-oħra.

-il-plot jew sehem indiviż B1 huwa l-unika li llum baqa' mhux żvillupat.

Stabbiliti dan tibda biex tqies li n vista ta' l-eċċezzjonijet tal-konvenuti tan-nullita' tar-rikors ġuramentat n kwantu l-premessi u talbiet ma kienux ċari u li kien hemm kumul ta' azzjonijiet, illi l-atturi fis-seduta tat-13 ta' Mejju, 2014, għaddew biex jimpostaw l-azzjoni minnhom xprunata taħt il-ksur tal-paċifiku pussess garantit lilhom mill-kopropjetarji ħuthom fil-kuntratt tad-diviżjoni tal-

propjeta' Ta' Frankin, dan sar billi ġie verbalizżat illi ***"Id-difensuri ta' l-atturi kkonfermaw li l-kawza proposta hi bbażata fuq il-garanżija tal-paċifiku pussess".***[6]

Għalhekk tqies li n vista ta' l-eċċezzjoni ulterjuri mressqa mill-konvenuti kollha lli l-azzjoni proposta fuq il-ksur tal-paċifiku pussess ma kienetx waħda ġuridikament sostenibbli in kwantu ma kienux jeżistu l-elementi kostitutttivi li kienu jsostnu din l-azzjoni, **illi qabel ma tgħaddi biex tqies l-eċċezzjonijiet mressqa fuq preskrizzjoni/dekadenza** lli għandha l-ewwel tiddetermina jekk l-fatti riżultanti jsostnux din l-azzjoni u ċioe' jekk hemmx l-elementi ta' *"..evizzjoni li ttelfu l-ħaġa mibjugħa, kollha jew biċċa minnha, u...servituijiet u piżijiet oħra li ħaddieħor jippretendi fuq dik il-ħaġa li ma kienux ġew imsemmija fil-kuntratt "* u dan ai terminu ta' l-artikolu 1409 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Ovvjament jekk il-konvenuti għandhom raġun, ċioe' li l-azzjoni ma tistax tirnexxi taħt il-kappa tal ksur tal-garanzija tal-paċifiku pussess ikunu nutli eżamijiet oltre li joqtlu din l-azzjoni.

In vista ta' tali eċċezzjoni l-Qorti se tgħaddi biex tagħmel elenku qasir tat-tagħlim ġurisprudenżjali ta' l-elementi li jsostnu l-azzjoni mressqa.

Ġurisprudenża Paċifiku Pussess.

Fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Marthese Attard vs C.A.Developers Limited**[7] ingħad li **:-"** *Din il-Qorti tibda biex tammetti bhala fondat l-ewwel aggravju. Huwa*

[6] Folio 51.
[7] 9 ta' Novembru 2005. Per PhSc. Appell Ċivili 161/2003/1

manifestament car illi l-impostazzjoni l-ewwel Qorti attribwiet lil dan il-kaz specifiku hi ghal kollox guridikament zbaljata. L-attrici bbazat l-azzjoni taghha mhux fuq id-dispost ta' l-Artikolu 1409 et sequitur tal Kodici Civili regolanti l-garanzija tal-pacifiku pussess izda fuq id-danni. Kif saput, din il-garanzija hi limitata ghall kwestjoni ta' evizzjonijiet, totali jew parzjali, ta' fond immobbli u ghall-pregudizzju kagonat minn tali evizzjoni. Isegwi ghalhekk illi l-konfigurazzjoni tal-garanzija kontra l evizzjoni hi mahsuba biex tittutela lix-xerrej kontra lispossessar minn terzi tal-fond jew ta' parti minnu. L-hekk imsejjah "pacifiku pussess" hu intiz kontra l-fatt evizzjonali ossija l-intervent rivendikatorju tat-terz. Huwa proprju dan li jikkostitwixxi l-presuppost ghall-invokazzjoni tal-garanzija u hu dan li jiddettermina l-inadempiment fil-bejjiegh;"

In tematika ukoll fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Carmela Scerri et. vs Joseph Sammut**.[8] ingħad:-

"II. KONSIDERAZZJONIJIET.

"lli jirrizulta li l-atturi qed jitolbu li jigi ddikjarat li l-art attwalment akkistita minghand il-konvenuti permezz ta' kuntratt datat 30 ta' Dicembru 2005 fl-atti tan-Nutar Ian Spiteri ma hijiex tal-kejl superficjali pattwit ghaliex hija mxattra u ghandha kejl inqas ta' madwar 11 % u allura qed jippretendu li l-Qorti tordna aggustament tal-istess art da parte tal-intimati b'mod li l-plots hemm indikati jigu delineati b'certu mod u manjiera li l-istess atturi jkunu jistghu jinghataw minghand il-konvenuti l-art tal-kejl pattwiet kemm fuq il-pjanti u kemm fuq is-sit u allura sabiex konsegwenti ghall dan kollu jsir l-att korrettorju relattiv.

[8] App Ċiv 224/2006 deċiż fl-20 ta' Frar, 2016

*Illi il-konvenuti Sammut eccepew li l-atturi ghandhom jindikaw liema hu dak l-artikolu fil-Ligi li fuqha hija bbazata l-azzjoni attrici u fl-udjenza tal-14 ta' Gunju, 2006, permezz tad-difensuri legali taghhom, l-atturi ghamlu referenza ghall-***artikolu 992 tal-Kodici Civili***, dan li din il-Qorti qed tifhem li din il-kawza saret abbazi tal-istess disposizzjonijiet hekk mill-atturi ndikati.*

*Illi l-***artikolu 992 tal-Kap. 16*** huwa dikjarattiv tal-principju maghruf li pacta sunt servanda, cioè li kuntratt ghandu l-forza ta' ligi bejn il-kontraenti. Dan ukoll jissemma fin-nota t'osservazzjonijiet tal-konvenuti Sammut (vide l-ahhar faccata taghha). Izda hu principju sew maghruf illi iura novit curia u, allura, l-konoxxenza u l-effett tal-ligi hi awtomatikament imputata lil min ghandu jiggudika u allura din il-Qorti thoss li jirrizulta li l-azzjoni attrici hija naxxenti minn kuntratt ta' bejgh bejn l-atturi u l-konvenuti u allura necessarjament trid thares lejn id-disposizzjonijiet legali elenkati fit-***Tieni Ktieb, Taqsima II, that it-Titolu VI "Fuq il-Bejgh", Sub-Titolu IV "Fuq l-Obbligi tal-Bejjiegh" (artikolu 1378 sa artikolu 1432).*** *Ir-raguni wara dan hija naturali. L-atturi bhala kompraturi qed iressqu din ilkawza kontra l-konvenuti bhala vendituri u qed jillamentaw mill-haga lilu mibjugha. Ghalhekk, il-vinkolu guridiku passabbli bejniethom hi ta' kumpratur-venditur, u ghalehkk din il-Qorti qed taghmel riferenza ghall-istitut ta' xiri u bejgh kontemplat fl-istess* **Kodici Civili.**

Illi jinghad li mir-ricerka maghmula, n-nuqqas fil-kejl ma jistax jigi kwalifikat bhala difett latenti fil-haga skond iddisposizzjonijiet ta' l-artikolu 1424 tal-Kodici Civili, stante li l-istess artikolu jezigi li l-mankament ikun mohbi (il-ligi tghid specifikatament: "difetti li ma jidhrux tal-haga mibjugha"). Fil-kaz odjern in-nuqqas lamentat mill-atturi kien facilment accertabbli de visu u ma kien bl-ebda mod mohbi minnhom. Ghalhekk, ma nistghux nitkellmu fuq difetti okkulti. L-istess jista' jinghad ghall-garanzija tal-pacifiku pussess stante li hawnhekk ma

qedx nitkellmu fuq molestja jew evizzjoni, imminenti u/jew potenzjali, sofferti jew li ser jigu sofferti mill-atturi. Dan ihalli xenarju wiehed x'jigi ezaminat.

Illi ghalhekk l-azzjoni esperita mill-atturi konjugi Scerri tista' biss tigi ezaminata fi-dawl ta' dak li jipprovi l-artikolu 1390 tal-Kodici Civili. Dan id-dispost jikkoncedi azzjoni lix-xerrej "Jekk il-haga li l-bejjiegh igib biex jikkunsinna ma tkunx tal-kwalità mwieghda, jew ma tkunx bhall-kampjun li fuqu l-bejgh ikun sar …". Dan hu dezumibbli minn kif impustata c-citazzjoni u mill-kliem u espressjonijiet utilizzat fiha ad exemplum, ir-referenza ghal "kejl pattwit" (premessa 4 u tieni talba), "kejl superficjali pattwit" (premessi 6 u 7), "kejl superficjali dikjarat u miftiehem" (tieni, tielet u raba talbiet). Jigi mfakkar illi l-gurisprudenza nostrana hija fis-sens illi l-ligi ma tirrekjedi l-ebda kliem specifiku ghal kif ghandha tigi formulata c-citazzjoni (illum rikors mahluf). Bizzejjed jinftiehem xi jkun qed jintalab mill-attur b'mod illi l-kawzali tista' tkun espressa anke lakonikament. ("Edgar Galea noe vs. John Tanti" – P.A. - 16 ta' Dicembru, 1991).

Illi fi kliem iehor, hawnhekk ghandna xenarju tipiku fejn xerrej xtara oggett (f'dan il-kaz porzjon art diviza) hekk kif mwieghed mill-bejjiegh ai termini ta' pjanti li gew mehmuza mal-kuntratt li bih ghadda t-titolu. Il-kejl superficjali deskritt fil-kuntratt u evidenzjat fuq l-imsemmija pjanta originali nducew lill-kumpratur attur jixtri u jakkwista dak imwieghed, u dan kif muri fl-imsemmija dokumentazzjoni. Gara izda illi r-realtà kienet toffri xenarju iehor li ma kienx jikkombacja mà dak mwieghed fil-kontrattazzjoni u raffigurat fid-dokumenti, galadarba lmizurazzjoni tal-area tal-proprjetà kienet anqas minn dak li gie mnizzel kontrattwalment.

*Illi f'dan il-qafas fattwali, tinsorgi l-protezzjoni offerta millimsemmi artikolu 1390 li jipprotegi lix-xerrej ghal dak li jirrigwarda l-kunsinna ta' haga li ma tkunx tal-kwalità mwieghda. Di piu, ghandu jkun naturali li l-kejl superficjali ta' proprjetà hu ngredjent essenzjali ghar-res vendut u ghalhekk jirrijentra fid-definizzjoni ta' "kwalità" msemmija fil-Kodici Civili. Del resto dan hu dezunt minn qari ta' l-***artikolu 1400 tal-Kodici Civili*** *li jitkellem fuq bejgh ad mensuram.*

Illi ghalhekk jirrizulta li l-azzjoni mressqa mill-atturi hija dik arginata fuq l- ***artikolu 1390 tal-Kodici Civili****. Illi dan huwa d-dritt t'azzjoni uzat mill-atturi u koncess lilhom, qua kumpraturi, ex lege kontra l-bejjiegh. Madanakollu, dan id-dritt t'azzjoni hu assoggettat ghal certu kriterji ritwali.*

Illi l-istess disposizzjoni tal-ligi tkompli tikkomtempla li f'tali xenarju, "… ix-xerrej jista' jaghzel jew li jirrifjuta l-haga u jitlob id-danni, jew li jircievi l-haga bi prezz anqas fuq stima ta' periti." Ghalhekk, il-legislatur, filwaqt li jaghti dritt t'azzjoni lill-kumpratur fuq il-bazi ta' kunsinna ta' oggett mhux tal-kwalità pattwita, jassoggetta l-ezercizzju ta' dak id-dritt ghaz-zewg rimedji infraskritti, ossia tar-rifjut b'domanda ghall-hsarat <u>*jew*</u> *tar-ricezzjoni ta' l-oggett bi prezz diminwit a bazi ta' stima peritali appozita. L-istess artikolu ma jikkontempla ebda rimedju iehor u l-ebda disposizzjoni ohra tal-Kodici Civili, lil hinn mill-istitut talbejgh, ma tidher li tista' tigi nvokata in konnessjoni mà l****artikolu 1390,*** *hlief dawk li huma ntimament konnessi mieghu, bhal per ezempju l-****artikoli 1402, 1404 u 1406 tal-Kodici Civili.***

*Illi dan kollu jfisser illi ghalkemm l-atturi l ecitament intavolaw azzjoni li kienet lilhom tispetta bi dritt u ghalkemm l-istess ezercizzju sar entro t-terminu indikat fl****artikolu 1407 Kodici Civili,*** *r-rimedju mitlub ma jinkwadrax ruhu bhala wiehed kontemplat fil-Ligi (ossija flInstitut tal-Bejgh) u ghalhekk ir-rimedju hu*

guridikament mankanti. Il-korollarju huwa li t-tielet, ir-raba u l-hames talbiet ta' l-atturi ma jistghu qatt jigu akkolti, anqas parzjalment, stante li l-istess ma jinqdewx bir-rimedju/i li tikkoncedi l-Ligi f'dawn ic-cirkostanzi.

Illi l-gurisprudenza prevalenti ppronunzjat ruhha fuq din ilmaterja, cioè ta' l-azzjonijiet u r-rimedji li jikkompetu lix-xerrej deluz, sija jekk jillamenta minn oggett li jahbi difett li jnaqqas il-godiment tieghu u sija meta x-xerrej jikkwerela lill-bejjiegh dwar oggett mibjugh mhux tal-kwalità mwieghda. B'ezemplari tigi senjalata d-decizjoni fl-ismijiet ***"J. C. Hydraulics Limited vs. Waste Control Services***

Limited" *(P.A. (RCP) - 28 ta' Gunju, 2001) fejn din il-Qorti kif presjeduta wara li tenniet tghid li fl-ambitu ta' azzjoni naxxenti minn bejgh, l-unici azzjonijiet li huma disponibbli ghall-kompratur huma l-azzjoni dwar il-pacifiku pussess u difett latenti skond l-**artikolu 1427** u l-azzjoni li l-oggett mhux tal-kwalità pattwita abbazi ta' l-**artikolu 1390 tal-Kodici Civili,** sostniet b'rikonnoxximent ghall-kaziztika ezistenti li "l-opinjoni preponderanti hija li si tratta ta' regoli specjali li ghandhom ghalhekk jipprevalu ghad-disposizzjonijiet generali li jirregolaw il-kuntratti; u li la darba l-ligi stess iddeterminat l-effetti tal-vizzji, m'ghandhomx jigu moghtija lix-xerrej, drittijiet, u lil venditur imposti oneri, akbar minn dawk indikati bil-ligi."*

Illi tali kawza kienet titratta fuq difett latenti f'fond lamentat mix-xerrej kontra l-bejjieh, il-kaz fl-ismijiet ***"Brian Mangion et vs. Mario Pulis et"*** *(P.A. - 20 ta' Ottubru, 2005) ikompli jafferma l-principji hawn appena imsemmija.*

Sà recenti hafna fil-kawza fl-ismijiet ***"Atlas Insurance PCC Ltd vs. United Equipment Co Ltd****" (A.I.C. (PS) - 6 ta' Ottubru, 2010) inghad li "... huwa pjuttost kjarament ovvju illi r-rizarciment tad-danni li jispetta lix-xerrej hu dejjem regolat fil-kwadru ta' l-azzjonijiet specifici disponibbli, sija ghall-kaz tal-*

vizzju redibitorju ghal liema jaccennaw dawk is-sentenzi, sija jekk skond il-principju ta' l-inadempiment, ex-Artikolu 1390 Kodici Civili, ghal kaz tan-nuqqas tal-kwalita essenzjali mweghda, ossija fejn ilhaga kkonsenjata hi diversa minn dik pattwita ("aliud pro alio")."

*Illi tal-istess portata hija s-sentenza fl-ismijiet "***Anthony McKay vs Alfred Cassar***" (K. (JF) 10 ta' Dicembru 1992), fejn gie kkonfermat li l-azzjoni ta' danni ma tistax tirnexxi minflok l-actio aestimatoria u/jew redhibitoria jew l-azzjoni skond l-***artikolu 1390***, u dan gie kkonfermat fis-sentenza* ***"JC Hydraulics Ltd vs Waste Control Services Limited"*** *(P.A. (RCP) 28 ta' Gunju 2001) u* ***"Ruben Briffa et vs Joseph Mallia et"*** *(P.A. (RCP) - 28 ta' Frar 2002).*

*Illi fil-fatt fl-istess sentenzi gew affermati s-segwenti principji u cjoe' li: (a) tali azzjonijiet fuq deskritti huma l unici permessibbli lix-xerrej fil-kaz ta' azzjoni ghall-difett latenti u ta' azzjoni li l-oggett mhux tal-kwalita' pattwieta; (b) it-talbiet tax-xerrej ibbazati fuq dawk il-lanjanzi huma limitati ghal dak li jipprovdu d-disposizzjoni tal-istess artikoli, b'dan ghalhekk li f'kawza ibbazata fuq l-kawzali li l-oggett mhux ta' kwalita' pattwieta din tista' ssir biss abbazi tal-***artikolu 1390*** *u fil-kaz ta' difett latenti skond iddisposizzjonijiet ta' l-***artikolu 1427 tal-Kap.16*** *u ghalhekk talbiet kellhom jindikaw sine qua non li (i) l-oggett mhux tal-kwalita' pattwita jew dikjarazzjoni ta' difett latenti; (ii) talba ghall-iffissar tal-prezz inqas u konsegwenti rifuzjoni ta' parti mill-prezz li tirrizulta li hija in eccess ta' dak stabbilit mill-Qorti fil-kaz ta' actio aestimatoria jew redhibitoira jew fil-kaz ta' kawza li l-oggett mhux tal-kwalita' pattwieta abbazi tal-***artikolu 1390*** *jew li jirrifjuta lhaga u jitlob id-danni jew jircievi l-haga bi prezz inqas fuq stima ta' periti kollox skond l-artikoli appositi.*

Illi fil-fatt din hija l-posizzjoni li hadhet l-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-kawza fl-ismijiet ***"Joanne Fenech vs Maro Lagana et"*** *(A.C. – 28 ta' Novembru 2008) fejn inghad kif kien deciz fil-kawza* ***"Brian Mangion et vs. Mario Pulis et"*** *(P.A. - 20 ta' Ottubru, 2005) inghad li f'kaz ta' difetti latenti l-kompratur setgha biss jinvoka l-garanzija skond l azzjoni redibitorja jew estimatorja. Wara dak inghataw sentenzi ohra fosthom* ***"Aquilina nomine vs Globe Electronics Ltd"*** *(P.A. – 10 ta' Ottubru 2007) u* ***"Baldacchino vs Mifsud"*** *(A.I.C. – 24 ta' Jannar 2007) fejn inghad li f'kazi bhal dawn, fejn jidher bhal dan il-kaz, li l-kawza titratta dwar allegat difett tal-haga jew li l-oggett ma huwiex tal-kwalita' pattwieta x-xerrej ma' jistax jippretendi rimedji ohra li l-ligi ma' tipprovdilhux bhal f'materji ta' inadempiment kontrattwali ta' bejgh, jew inkella ghall hlas danni jew ir-rimedji rikjesti f'dan il-kaz li huma sui generis, u dan ghaliex ghall dak li jirrigwarda din ta' l-ahhar (li hija l-azzjoni odjerna) r-relazzjoni bejn l-atturi u l-konvenuti hija dik ta' bejgh u regolata bl-istess disposizzjonijiet. F'dan il-kuntest din il-Qorti ma' tistax taccetta u tilqa' azzjoni attrici f'dawk li huma rimedji postulati fiha u ma humiwex kontemplati mill-ligi.*

*Illi fid-dawl ta' dawn il-kostatazzjonijiet, hija l-opinjoni ta' din il-Qorti li l-atturi ressqu domandi li ma jaqblux mar-rimedju garantit fil-ligi. La darba huma ghazlu li jsejjsu lazzjoni taghhom fuq in-nuqqas tal-kwalità mwiegheda skond dak indikat fl-**artikolu 1390 Kodici Civili**, huma riedu jitolbu rimedji fil-parametri (u mhux izjed) taddisposizzjoni koncessi taht l-istitut tal-Bejgh. Minn qari, anke superficjali ta' l-att promotur u specifikatament tattalbiet taghhom, dan ir-rimedju huma ma talbuh imkien. Ghalkemm huwa minnu li qari tat-tieni talba jindika domanda dikjaratorja li l-oggett lilhom mibjugh ma kienx jirrifletti l-kwalità mwieghda mill-bejjiegh, tali domanda m'hijiex segwita b'talba appozita minn dawk mahsuba specifikatament mil-ligi skond l-**artikolu 1390**. Minflok, irrimedju mitlub u mistenni mill-atturi hu li jkun hemm dikjarazzjoni gudizzjarja li tobbliga l-konvenuti bejjiegha jaghmlu certu aggustamenti fid-delineazzjoni fil-*

pjanta ndikanti l-kejl tal-proprjetà (tielet u raba talba) tramite att pubbliku korrettorju (hames talba) u dan certament ma huwiex dak Ii jikkomponi l-azzjoni kontemplata mill-ligi.

*Illi jinghad ukoll li l-ahhar tlett talbiet kif dedotti lanqas jikkonformaw ma' dak indikat fl-***artikolu 1402 tal-Kap. 16** *l-istess talbiet lanqas jikkonformaw ma' dak indikat fl***artikolu 1403** *et sequitur tal-***Kap. 16** *u ghalhekk anke fuq dan il-binarju l-istess talbiet lanqas huma sostenibbli gudizzjarjament.*

Illi, ghaldaqstant, u salv ghal dak li ser jinghad aktar tard, l-azzjoni attrici ma tistax tintlaqa stante kif inhi imposta ma ghandha ebda bazi guridika u d-domandi rimedjali (ittielet, ir-raba w il-hames talbiet) hemm kontenuti ma jistghux jircievu favur peress illi tali azzjoni hi mproponibbli, u dan dejjem fl-ambitu ta' azzjoni naxxenti minn bejgh, fejn l-unici azzjonijiet li huma disponibbli ghall-kompratur huma l-azzjonijiet hawn fuq delinejati. Dawn ir-ragunamenti jattaljaw perfettament mà dak li jsostni l-gurist **Mattirolo** *meta jghid illi ghalkemm "ad ogni diritto, riconosciuto dalla legge positiva, corrisponde l'azione giudiziaria", wiehed dejjem ghandu jara x'azzjoni specifika tikkompetilu ghax – bhal fil-kaz odjern – "questa sia stata espressamente dal legislatore negata, e sostituita da qualche altra garanzia", garanziji rimedjali li huma espressament delinejati fit-tieni parti tac-citat* ***artikolu 1390.***

Illi madanakollu, id-deficjenza f'tali talbiet rimedjali ma ghandhomx jinnewtralizzaw b'mod assolut l-ewwel zewg talbiet attrici li huma merament talbiet dikjaratorji li mehudha wehidhom jistghu jigu kkunsidrati fl-assenza tarrimanenti tlett domandi konsegwenzjali. Fi kliem iehor, iccahda tad-domandi rimedjali m'ghandhiex taffetwa negattivament fuq dawk it-talbiet introduttivi merament dikjaratorji.

*Illi izda ghal dak li jikkoncerna l-ewwel talba attrici, fejn qed jintalab ir-rikonoxximent gudizzjarju ta' l-akkwist taghhom tal-porzjon art diviza formanti parti minn plot akbar li kienet maghrufa bhala Villa San Nicola, fi Triq inNahal, gewwa San Pawl tat-Targa tal-kejl superficjali ta' madwar mitejn u hames metri kwadri (205m^2) minghand il-konvenuti, mizzewgin Sammut, din qed tintlaqa' ghaliex m'hemm l-ebda kontestazzjoni dwar dan galadarba dan hu fattur objettiv li johrog car mill-kuntratt t'akkwist datat 30 ta' Dicembru, 2005 in atti tan-Nutar Pubbliku Dr. Ian Spiteri, ezibit mar-rikors mahluf (fol. 6 et seq.) u anke mà l-affidavit tal-konvenut. Fil-verita' anqas kien hemm bzonn ta' talba appozita bhal din stante li hu l-**artikolu 629 (c) tal-Kap. 12** meta nterpretat fl-ambitu ta' l-**artikolu 992 talKap. 16** jippreciza li l-atti u r-registri tan-nutara pubblici ta' Malta huma ammissibbli u jistghu jippruvaw dak li jkun fihom, sakemm ma jigix ippruvat il-kuntrarju, basta li tkun ippruvata l-awtenticità taghhom. Fil-kors kollu talprocediment, hadd mill-avversarji ta' l-atturi ma pprova jimpunja jew jiskredita il-kuntratt t'akkwist datat 30 ta' Dicembru, 2005 ghal dak li hu kontenut jew ghal dik li hi lawtenticità tieghu. Mill-bqija dan ma kienx mistenni li jsir.*

Illi ghal dak li jirrigwarda t-tieni talba attrici, fejn qed tintalab dikjarazzjoni gudizzjarja li l-msemmija porzjon art diviza akkwistata mill-atturi m'hijiex tal-kejl superficjali dikjarat u mifthiem u dan ghax irrizulta li l-istess kienet effettivament mxattra fil-parti retrostanti tal-plot, bilkorollarju li l-kejl superficjali taghha huwa anqas mill-kejl kontrattatwalment stipulat, din ghandha wkoll tintlaqa'. Dan stante li d-diskrepanza tohrog ictu oculi mill-pjanta annessa mal-kuntratt ta' vendita tat-30 ta' Dicembru, 2005 (hemm mehmuza w immarkata bhala "Dok: Z") u dik ezibita mill-atturi bhala "Dok: C" (fol. 35).

Illi dDwar il-kejl veru u proprju, l-perit tekniku AIC Mario Cassar, bl-ghajnuna tal-land surveyor Peter P. Caruana, hejja pjanta skalata tal-proprjetà in kwestjoni li turi, inter alia, li l-istess hi proprjetà mxattra u mhux perfettament rettangolari kif dizinjata fil-pjanta annessa mal-kuntratt ta' vendita ("Dok: Z"). Din il-pjanta redatta mill-perit gudizzjarju tekniku flimkien mal-land surveyor giet annessa mar-relazzjoni peritali bhala "Dok: X.1".

Illi barra minn dan hemm l-ammissjoni tal-konvenut li sostna illi, "Minn ricerki li ghamilt irrizulta illi l-gar tieghi George Saliba okkupa bicca art minn tieghi liema art uzurpa zona ta' cirka sitta u ghoxrin metru kwadri (26m^2). Dan ifisser illi mill-plot 'A' li xtara Carmel Scerri ghandu sitta u ghoxrin metru kwadri (26m^2) neqsien" (vide affidavit tieghu; para. 5) u meta, inter alia, ddikjara illi, "meta ndunajt b'din il-problema jiena ippruvajt nirranga mà Carmel Scerri ..." (ibid., para. 9). Agguntivament, harsa lejn ir-risposta tat-2 ta' Marzu, 2006 tal-konvenuti Sammut ghall-mandat ta' inbizzjoni ta' l-atturi Scerri (ara, inter alia, r-raba paragrafu taghha) tkompli tipprova li in realtà dak minnhom mibjugh fuq il-kuntratt imsemmi ma kienx realment dak effettivament moghti. Jekk il-konvenuti konjugi Sammut kienux konsapevoli o meno ta' dan l-istat ta' fatt (ossia, fid-diskrepanza fil-kejl tas-superficje talproprjetà) hi haga li tmur oltre u lil hinn mid-decizjoni odjerna. Dan l-aspett tal-kwistjoni qed jithalla mpregudikat u dan ghaliex din il-Qorti qed tiddeciedi biss fid-dawl tal-azzjoni kif proposta.

Illi in kwantu jirrigwarsa l-azzjoni attrici fil-konfront talkjamati fil-kawza certament li din ma tistax tirnexxi ghaliex dak li jirrizulta li inbiegh lill-atturi mill-konvenuti ma huwiex l-istess immobbli li inbieghu mill-kjamati fil-kawza jew lavendi kawza taghhom lill-intimati b'dan li f'dan ir-rigward din il-Qorti qed tilqa' l-ewwel erba' eccezzjonijiet talkjamati fil-kawza fir-risposta guramentata

taghhom datata 10 ta' Mejju 2007. Din il-Qorti thoss li anke is-seba' eccezzjoni hija ben fondata u qed tifi milqugha. Kwantu ghall-eccezzjoni bbazata fuq l- ***artikolu 1431 tal-Kap. 16*** *din qed tigi michuda ghaliex kien inghad l-azzjoni ttenta mill-atturi ma hijiex dik redibotoria jew estimatoria.*

Illi ghalhekk din il-Qorti qed tichad it-talbiet attrici filkonfront tal-kjamati fil-kawza minhabba dak hawn deciz u fil-konfront tal-konvenuti fil-waqt li tilqa' l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti konjugi Sammut, u b'hekk qed tichad it-tielet, ir-raba u l-hames talbiet attrici ghaliex huma guridikament insostenibbli kif hawn deciz, izda qed tilqa' l-ewwel u ttieni talba attrici b'dan din il-Qorti tiddeciedi li l-atturi ghandhom ihallsu l-ispejjez tal-kjamati fil-kawza izda millbqija stante n-natura tal-kaz dwar l-ispejjez l-ohra kollha tal-kawza kull parti ghandha tbati l-ispejjez gudizzjarji taghha".

Ukoll fis-sentenza fl-ismijiet **Elton u Cheryl Penza vs Terra Mediterranea Ltd.**[9] ingħad-:

"Bhal kull kawza l-oneru li jgib il-prova in sostenn tat-talba tieghu tistrieh fuq minn jallega l-fatt. L-atturi qed jallegaw illi tonqos il-garanzija tal-pacifiku pussess fit-trasferiment maghmul minn Terra lilhom. Din l-allegazzjoni tinsorgi mill-molestja ta' evizzjoni allegata mill-atturi. Bhala punt ta' ligi din l-azzjoni hi bazata fuq l-artikolu 1409 tal-Kap. 16 li jghid hekk:

Ghalkemm fil-kuntratt tal-bejgh ma tkunx giet miftiehma l-garanzija, il-bejjiegh ghandu de jure jaghmel tajjeb lix-xerrej ghall-evizzjoni li ttellfu l-haga mibjugha, kollha jew bicca minnha, u ghas-servitujiet u pizijiet li

[9] Ċit. Nru 299/2004 deċiża 31/1/2017

haddiehor jippretendi fuq dik il-haga, u li ma jkunux gew imsemmijin fil-kuntratt.

*Il-Qorti hi tal-fehma illi kif ighid il-**Pacifici Mazzoni** fil-Codice Civile Italiano f'pagna 426 tal-istess trattat:*

> *"È di vero la garanzia presuppona che il-venditore non abbia sodisfatto alla sua obbligazjone di trasferire al compratore tutta la cosa venduta, e perche cio si verifichi, è indispensabile che nel tempo dalla vendita facesse in lui difetto il diritto indispensabile all' adempimento di quella obbligazione. Come dall' altro canto, si ha adempiuto esattamente tale sua obbligazione, certo è che non esisteva causa di evizione."*

> *Ghalhekk l-ispirtu wara l-artikolu 1409 hu illi l-venditur jiggarantixxi li dak li qed ibiegh hu tieghu.*

*Jista' jigi argumentat illi b'daqshekk l-atturi ma sofrewx evizzjoni u ghalhekk ma tistax tiftah kawza a bazi tal-artikolu 1409. Din il-Qorti tqis illi tenut kont tal-principju regolatur dwar il-garanzija tal-pacifiku pussess, mhux dejjem necessarju li tigi ppruvata evizzjoni kompjuta biex tiskatta l-garanzija, ghaliex theddid potenzjali car ta' evizzjoni naxxenti minn dritt ta' terza persuna jekwivali daqs li kieku kien evizzjoni ai termini tal-artikolu 1409 (ara f'dan is-sens **Giseppe Micallef vs Elena Grech et**, App 28/03/1958).*

*In oltre fil-kawza **Adam Galea et vs Tarcisio Calleja pro et noe** (App 25/05/2001) fejn intqal hekk:*

In oltre l-biza' ragjonevoli ta' molestja futura kelllha tkun tirrigwarda l-oggett in vendita kemm fir-rigward tat-titolu legali tieghu kif ukoll tal-

pussess materjali u liberu godiment tal-immobbli. Il-garanzija ta' pacifiku pussess allura ma tistax tigi llum limitata sempliciment ghat-theddida ta' evizzjoni minhabba difett fit-titolu imma kellha tigi estiza wkoll ghat-theddida ta' evizzjoni forzata minn awtorita kompetenti minhabba l-fatt illi l-immobbli ma jkunx kopert bil-premessi mehtiega skond il-ligi.

In oltre l-kawza ***Kruger Brent Development Limited vs P.A.M. Limited*** *PA 18/09/2012) fejn il-Qorti qalet "xerrej ma ghandux jigi espost ghal xi periklu ta' molestja".*

Fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Buhagiar vs ta' Natu**[10] **intqal li :-**

" 13 Hekk ukoll f'dan il-kaz, il-ksur tal-obbligu tal-pacifiku pussess huwa nuqqas tas-socjeta` konvenuta li tonora l-obbligi kuntrattwali taghha, li possibilment wassal ghad-danni. Kwindi ghalkemm huwa minnu li fil-mori tal-proceduri l-atturi appellati ddisponew mill-penthouse, dan il-fatt fih innifsu, ma jfissirx li l-atturi tnezzghu mill-interess guridiku li jmexxu b'din l-azzjoni, peress li s-socjeta` konvenuta tibqa' responsabbli li tonora l-obbligi kuntrattwali li hija assumiet fil-konfront tal-atturi u ghad-danni konsegwenzjali rizultanti f'kaz ta' kwalunkwe nuqqas taghha. Dan dejjem sakemm jigi stabbilit in-ness guridiku bejn l-agir abbusiv da parti tas-socjeta` konvenuta u d-danni li jinghad li l-atturi sofrew konsegwenza ta tali agir. Wara kollox, il-bejgh tal-penthouse fih innifsu seta' jwaqqaf il gerha tad-danni subiti mill-atturi appellati. Lanqas l-argument li l-atturi ma ffaccawx evizzjoni effettiva ma jregi u dan ghall-istess ragunijiet esposti fil-gurisprudenza hawn qabel iccitata. Huwa veru li f'azzjoni bazata fuq il pacifiku pussess ir-rimedju tad-danni ut sic mhux dak konsentit mil-ligi, pero`, it-talba

[10] Deċiża 17 ta' Marzu, 2021; `itaz nru. 1806/199/2

kif maghmula tista' tiftiehem bhala wahda ghar-rimedji li tipprovdi l-ligi taht l-Artikolu 1413 tal-Kodici Civili, li jistghu jitqiesu bhala d-danni dovuti meta jkun hemm ksur ta' din il-garanzija."

Insibu lil ġurisprudenża nostrali għamlet ukoll interpretazzjoni aktar wisa' ta' dak li jista' jiġi kkunsidrat bħala ksur tal-paċifiku pussess billi ġie mwessa' l-kunċett ta' evizzjoni, għalkemm dan mhux dejjem konkordi minn ġudizzju għal ieħor. Għalhekk fis-deċiżjoni fl-ismijiet **Brinx Limited vs Francis Said et**[11] ingħad li:-

" *Stabbiliti l-fatti premessi, huwa konkordi fil-gurisprudenza illi meta fond li wahda mill-partijiet tkun weghdet li titrasferixxi jkun soggett ghall-perikolu, anke in parte, ta' molestja, ix-xerrej ghandu motiv gust biex jirtira mill-impenn tieghu jekk jipprova "di avere un giusto motivo di temere di poter essere attualmente o in futuro molestato nel pacifico possesso della cosa stessa" ("**Kollez. Vol. XXV P I p 435**). Jinghad fis-sentenza fl-ismijiet "**Adrian Galea et -vs- Tarcisio Calleja proprio et nomine**", Appell, 25 ta' Mejju 2001, illi "l-garanzija tal-pacif-iku pussess ma tistax tigi llum limitata semplicement ghat-theddida ta' evizzjoni minhabba difett fit-titolu imma kellha tigi esitza wkoll ghat-theddida ta' evizzjoni forzata minn Awtorita` kompetenti minhabba l-fatt illi l-immobbli ma jkunx kopert bil-permessi mehtiega skond il-ligi. Nuqqas dan li manifestament jippregudika l-oggett in vendita";*

Minn naħa l-oħra insibu illi ingħad fid-deċiżjoni fl-ismijiet ***Mary Micallef vs***

[11] Deċiża 23 ta' Novembru, 2005 Qorti ta' L-Appell Ċivili; 616/2004/1

Darker Limited[12] *illi:-*

Stabbiliti dawn il-fatti huwa mehtieg li tigi precizata n-natura ta' l-azzjoni proposta mill-attrici. Dan anke ghaliex fil-fehma ta' din il-Qorti mhuwiex car x' qed jintalab minnha bl-azzjoni esperita;

Fir-rapport tieghu l-perit legali jikkolloka l-azzjoni ghal dik in garanzija tal-pacifiku pussess li l-venditur espressament ikkonceda. Huwa fil-fatt iponi l-kwezit jekk din ix-xorta ta' azzjoni ghandhiex titwessa sabiex tolqot kull forma ta' vjolazzjoni ta' pussess, mhux biss dik mahluqa minn terzi li jivvantaw jeddijiet fuq l-immobbli, izda vjolazzjoni f' sens aktar ampju, kompriz allura dak in disamina;

Din il-Qorti tistqarr illi ssibha difficli li tikkonfigura bhala tfixkil tal-pacifiku pusess, kif mifhum fil-ligi taghna, il-fatt li l-fond akkwistat mhux kopert bil-permess tal-bini, anke jekk dan il-fatt potenzjalment jista' jgib d-distruzzjoni u twaqqiegh tal-fond u allura l-ispussessament forzat taxxerrej;

Kif taraha din il-Qorti l-ksur tal-pacifiku pussess garantit irid jigi inkwadrat bhala fattispeci ta' inadempiment tal-bejjiegh ghall-obbligazzjoni li jghaddi l-proprjeta` fil-haga venduta lix-xerrej, ossija "le somme dei diritti costituente il dominio" (**Kollez. Vol. XXIV P I p 954**). L-evizzjoni li jippreciza l-Artikolu 1409 tal-Kodici Civili tivverifika ruhha meta jirrizulta li l-proprjeta` tal-haga mibjugha, jew xi dritt reali fuqha, tispetta lil terza persuna, f' liema eventwalita` x-xerrej isofri l-esproprijazzjoni tal-haga b' effett tarrivendika tal-jeddijiet hekk

[12] Per imħallef Ph Sciberras P.A. 1668/1997/1deċiża 19 ta' Jannar, 2005

vantati fuqha mit-terz. Fil-hsieb tal-Qorti ghalhekk in-nuqqas tal-permess ma jidholx fliskema ta' l-evizzjoni kif mahsuba fil-ligi. Tutto al più dan kapaci jwassal ghall-konsegwenzi ohra u azzjoni distinta izda mhux ukoll ghal dik in garanzija tal-pussess pacifiku;

Dan premess, anke kieku ghall-grazzja ta' l-argoment il-materja kellha tigi valutata mill-ottika tal-precitat dispost tal-ligi fil-Kodici Civili, fil-kaz de quo l-evizzjoni, qua element kostitwenti l-pressuppost ghall-invokabilita` tal-garanzija, ma jirrizultax u ma jezistix. Fil-verita` ma jirruzlta minn imkien mill-atti illi xi hadd – terz jew awtorita` - ikkontrasta xi dritt proprjetarju ta' l-attrici jew fixkel il-pussess taghha fuq il-garage;

*Jispjega l-**Laurent** ("Principii di Diritto Civile", Vol. XXIV Pagna 166 para 218): "Basta dunque che vi sia turbativa di diritto perche il compratore possa agire. Cio risulta dall' essenza stessa della garanzia. Il venditore deve fare garantire al compratore il pacifico possesso della cosa venduta. Ora il possesso non è pacifico dal momento che in azione diretta contro il compratore si minaccia di evincerlo di tutto o di parte della cosa venduta. Il compratore molestato ha dunque il diritto di esigere che il venditore faccia cessare la molestia." Ara f' dan is-sens ukoll **Kollez. Vol. XXVI P I p 779** li fiha din is-silta hi wkoll citata;*

Kif gja inghad, fir-realta` l-ebda molestja ma giet dedotta mill-attrici li setghet tiggustifika l-azzjoni in garanzija. Ma rrizultat ebda prova li kien hemm xi evizzjoni, la remota u lanqas prossima u lanqas li xi hadd ivvanta xi drittijiet dwar servitujiet u pizijiet minn terzi. Ma sintezisti ebda prova li l-attrici giet molestata fit-titolu dwar il-proprjeta` minnha akkwistata u kwindi din il-Qorti ma tasalx biex taccetta dak opinat mill-perit legali li l-attrici setghet tipproponi, jew

*issostni, l-azzjoni migjuba taht il-patt kontrattwali tal-garanzija tal-pacifiku pussess. Certament ma huwiex bizzejjed li xerrej jassumi li hemm theddida potenzjali izda dik it-theddida riedet realment tissussisti ghallanqas sal mument ta' isperimentar ta' l-azzjoni. Ara ghal dak li jiswa fuq din it-tematika s-sentenza fl-ismijiet "***George Fenech nomine –vs- Richard Micallef et nomine***", Appell, 12 ta' Gunju 2001;*

La ma giet verifikata l-ebda evizzjoni ma hemm ebda obbligu ta' rizarciment ta' danni kif kontemplat mill-Kodici Civili ghal kaz tal-garanzija tal-pacifiku pussess tal-haga mibjugha;"

Ukoll fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Ta' Kapaci Limited vs Joseph Meli et.**[13] intqal:-

"Dwar il-meritu innifsu, hu veru, kif jissottomettu l-konvenuti, li ghadha ma saretx evizjoni reali mill-art – hlief dak li sehhet b'rezultat tal-azzjoni ta' spoll li ressqu terzi – pero`, kif qalet l-ewwel Qorti, jirrizulta illi kull pretensjoni li tista' tressaq is-socjeta` attrici fuq it-titolu li kisbet minghand il-konvenuti ikun "pretensjoni dghajfa". Meta jkun hekk, azzjoni fuq il-garanzija ta' pacifiku pussess tista' tirnexxi. Filfatt, filkawza ***Micallef v. Falzon****, deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fis-27 ta' Frar, 2008, intqal a propozitu:*

> *"Il-Qorti ma taqbilx li biex tigi ezercitata dina l-azzjoni jrid ikun hemm l-evizzjoni. Filfatt hu bizzejjed li jkun hemm f'dan ir-rigward theddida potenzjonali ta' dritt minn terza persuna li tkuna reali fuq l-istess proprjeta'. Kif gie deciz fis-sentenza Pace vs Grixti et Vol 28 p2 p 383 "perche si configuri l'evizione per i fini della garanzia del pacifico possesso non si richiede indispensabilmente che essa risulta da una*

[13] Qorti tal-Appell 27 ta' Jannar, 2017 1579/99AE

sentenza in seguito ad un giudizio specialmente istituto, ma basta che il diritto del compratore sia contrastatto... Basta dunque che vi sia una turbattiva di diritto perche' il compratore possa agire".

Hekk ukoll il-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-kawza **Fulani Properties Ltd v. Galea**, *deciza fil-25 ta' Mejju, 2016, ikkonvalidat l-istess principju meta ghamlet is-segwenti osservazzjonijiet:*

"Hu pacifiku mill-atti tal-kawza illi ma hemm ebda evizzjoni in corso. Il-Qorti pero mhix tal-fehma tal-konvenut li dan jipprekludi azzjoni simili.

Il-Qrati taghna ppronunzjaw ruhhom diversi drabi fuq sitwazzjonijiet simili u qatt ma llimitaw il-garanzija in ezami ghal evizzjoni definittiva, effettiva jew konkreta. Hu minnu li l-ligi tidher kategorika pero l-Qrati taw interpretazzjoni inqas rigida minn dak li jidher mill-artikolu rilevanti tal-ligi. Kawza li ttrattat precizament l-istess fattispecie bhal vertenza odjerna hi ***Adam Galea et vs Tarcisio Calleja pro et noe*** *(App 25/05/2001) fejn intqal hekk:*

"In oltre l-biza ragjonevoli ta' molestja futura kellha tkun tirrigwarda l-oggett in vendita kemm fir-rigward tat-titolu legali tieghu kif ukoll talpussess materjali u liberu godiment tal-immobbli. Il-garanzija ta' pacifiku pussess allura ma tistax tigi llum limitata sempliciment ghat-theddida ta' evizzjoni minhabba difett fit-titolu imma kellha tigi estiza wkoll ghat-theddida ta' evizzjoni forzata minn awtorita kompetenti minhabba l-fatti illi l-immobbli ma jkunx kopert bil-premessi mehtiega skond il-ligi".

> *"In oltre l-kawza* ***Kruger Brent Development Limited vs P.A.M. Limited*** *PA 18/09/2012 fejn il-Qorti qalet "xerrej ma ghandux jigi espost ghal xi periklu ta' molestja".*

Mill-premess, jidher car li l-azzjoni attrici hi fattibli u tista' timxi."

Ikkunsidrat

Magħmula din ir-rassenja ġurisprudenzjali u applikata għal fatti mressqa bħala prova, kif se naraw, jirriżulta milll-ewwel lli l-atturi ma soffrew ebda molestja ta' dritt reali lilhom assenjat fid-diviżjoni. Fil-fatt dak li ġie assenjat lilhom huwa l-istess dritt li żammew il-konvenuti għax l-attur fit-titolu tagħhom kien fil-fatt missierhom. Ukoll ebda porzjon assenjata ma kienet mogħbija b'xi servitu' jew kien hemm xi pretensjoni ta' natura petitorja minn terż li thedded il-porzjon assenjat. Għalhekk il-Qorti ma tagħrafx illi hemm lok għal azzjoni kif proposta ta' ksur ta' paċifiku pussess ai termini ta' l-artikolu 1409 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Il-Qorti ma tistax f'dan ir-rigward ma tagħmilx ampja referenza għal dak li qal l-istess *surveyor* **Attard Trevisan**, xhud dan imressaq mill-atturi strss meta ddepona illi fl-opinjoni tiegħu dan kien kaz ta' kejl żbaljat mhux għax xi plot ħadet art minn ta' biċċa art oħra. Sintendi l-istesss xhieda ġiet ben sottolineata fin-nota ta' sotomissjonijiet tal-konvenuti Nazzareno u Carmen konjugi Sansone u Rita Sansone.[14] Senjatament dan is-*surveyor* wara li għamel il-kejl kollu, u għamel eżami komparattiv ma dak li kkonkluda il-perit Ludovico Micallef, jixhed testwalment *"Fil-fehma tiegħi, wara li għamilna dan l-eżerċizzju*

[14] Folio 514

kollu l-konklussjoni tiegħi hija li f'din il-kaz l-ebda plot ma ittieħed xi art sempliċement kaz ta' kejl żbaljat fil-pjanta tal-Perit Paul Micallef."[15]

Jingħad ukoll lil **Perit Ludovico Micallef**, li kien qed jixhed biss minn pjanti redatti minn neputi tiegħu Luke u survey li ukoll ma ġiex kondott minnu, pero *qua* persuna ta' xjenza fil-kamp ta' bini, pjanti u kejl, igħid dan meta rinfaċċat bil-pjanta tal-perit Paul Micallef u dik redatta mill-uffiċju tiegħu; lid-differenza ta' erbgħin metru kwadru f'kejl ta' art mhix waħda li hu jiddeskrivi bħala normali. [16] Inoltre u ta' aktar importanza li skont il-perit Ludovico Micallef , il-klijenti, allura l-atturi, lanqas talbuh biex jikkonferma l-għalqa (plot B1) kif kienet tidher illum kientx ta' l-istess kejl kif kienet fi żmien tal-qasma.[17]

Tfakkar ukoll il-Qorti, u dan ukoll kif inevitabilment ġie senjalat fin-noti tal-konvenuti lli kienu l-istess atturi li ddikjaraw fl-atti illi-

-ebda parti assenjata lilhom ma ġiet meħuda mit-toroq li kienu u għadhom jikkonfinaw il-propjeta' u oltre li

"...li mid-data tal-pubblikazzjoni tal-kuntratt tad-9 ta' Gunju, 1991, l-art li ġiet assenjata lihom illum għadha kif kienet dakinhar li ħadu l-pussess tagħha."[18]

Dan jgħodd għal dak li jixhed l-istess attur **France Gauci** fl-affidavit tiegħu jattribwixxi l-iżball għal kejl żbaljat tal-perit Paul Micallef u mhux għal xi evizzjoni (kif proposta il-kawza), tant li jgħid lil perit Paul Micallef " *"18...meta ġie biex jippjana l-qasma illimita ruħu sabiex ikejjel biss il-parti sa fejn kien ser jinbena u ma kompliex biex ikejjel dik il-parti li kient se tiġi assenjata lilna u lil parti lil Baldacchino (A1). Iktar minn hekk meta għamel il-marki il-perit illimita*

[15] Folio 91C
[16] Folio 55
[17] Ibid.
[18] Seduta 12 ta' Marzu, 2014 folio 36.

ruħu għal wiesgħa tal-plots li kienu ġew assenjati u mhux għal kejl li verament kien hemm

19.Dan qed ngħidu għaliex kif diġa spjegat il-plot"A" ġie żvillupat u nfettaħ it-triq skont il-kejl li ngħata mill-perit Micallef. Il-ħajt divisorju bejn il-plots A2 u C2 inbena skond il-wisgħa tat-triq li ta l-perit u li istess għal ħitan divizorji tal-plots 2C1 u 3C1.

20. Għalhekk la darba l-propjeta' fuq iż-żewġ naħat inbnew skond il-kejl korrett li kien ta l-perit ngħid li ma jistax ikun li l-art nieqsa ittieħdet mit-triq. Kieku t-triq imxiet naħa jew oħra il-kejl kien jinstab, ***iżda minflokk jirriżulta li dan il-kejl ma jeżistix****. Ngħid ukoll li sa fen (sic fejn) naf jiena l-alignment tat-triq qatt ma nbiddlet." (enfazi tal-Qorti).*

Ġia minn dan il-fatt waħdu kif dikjarat mill-attur Francis Gauci huwa ċar li hu u ħutu ma setgħu qatt jimpostaw il-kawza fuq ksur ta' paċifiku pussess meta *ex admissis* jiddikjaraw li fil-fatt din hija kwistjoni ta' kejl żbaljat. Il-ko-atturi niesa ħut Francis Gauci ma kienu ta' ebda għajnuna għal din il-vertenza għax kif jidher minn dak minnhom depost huma kienu ripettivi għal dak li qal l-attur ħuhom France fl-affidavit tiegħu u oltre kienu skarsi n kontro eżami[19]. Għalhekk anke l-attturi niesa jattribwixxu in-nuqqas ta' kejl tal-plot B1 għal kejl ħażin meħud mill-perit minnhom stess imqabbad Paul Micallef. Antonia Gauci ukoll tgħid li *",la darba l-propjeta' fuq iż-żewġ naħat inbnew skond il-kejl korrett li kien ta il-perit ngħid li ma jistax ikun li l-art ittieħdet mit-triq.....Ngħid ukoll li sa fejn naf jien it-triq qatt ma nbiddlet."[20]* In kontro eżami **Antonia Gauci[21]** tikkonferma li hi kienet in kwantu għal ċertu fatti qed tirrepetti dak li kien igħid il-ko-attur ħuha France.[22] Da parti tal-ko attriċi Giuseppe Gauci[23] in kontro eżami din iddeponit

[19] Ara affidavit dok b a folio 44 ta' Antonia Gauci u dak ta' Josephine Gauci Dok C a folio 48.
[20] Folio 47
[21] Folio 198 et. seq.
[22] Foio 200
[23] Folio 342

li mad-diviżjoni ma kienetx taf lil parti assenjata lilhom kienet inqas fil-kejl u dan nonostante li qabel il qasma kienet rat il-pjanta ta' dan. Pero mistoqsija x kienet qed tipretendi mill-kawza, wieġbet li tieħu n-nieqes lura[24], ovvjament dan b'referenza għal kejl. Fil-fehma ta' din il-ko-attriċi n-nieqes kien attribwibbli għal fatt li xi ħadd ħa dan in-nieqes, pero la kienet taf minn, kif u wisq anqas tispjega ħlief tirrepetti dak li kien qalha ħuha France. Skontha in-nieqes mar għand it-tnejn l-oħrajn, ċioe' iż-żewġ prozjonijiet l-oħra.[25] Mistoqsija dwar l-allegata evizzjoni wieġbet li dawn kienu affarijiet ta' perit u li ma kienet taf xejn.

Jirriżulta ukoll mix-xhieda li ta **Francis Gauci** li hu attribwixxa **ukoll** n -nuqqas ta' qisien fil-parti assenjata lil atturi għal varji fatturi; igħid lil perit Paul Micallef fil-plot tiegħu li bena wara l-qasma għax xtara parti mid-diviż*, 'għandiu sitt(6) metri kwadri iktar'*[26] dan skontu skont is-*surveyor* Attard Trevison minnu imqabbad meta skopra in-nuqqas tal-kejl. Jittanta ukoll jattribwixxi li minn xtara l-Plot A1 daħħalu fl-art tiegħu,ċioe' ġol plot issa B1 dan waqt li qed jagħmel referenza għal pjanta a folio 172 u jimmarka bi vleġġa li l-art A1 ċċaqqalgħet u invadit it-triq, fi kliemu *"ħa nofs it-triq"*[27] u hawn b'referenza għal minn akkwista l-istess plot ċertu Joseph Farrugia. Pero jidher li l-art assenjata lil dan Farrugia kienet l-istess kif kienet tidher fuq il-pjanta tad-diviżjoni.[28] Tfakkar hawn li għalkemm triq Durante[29] kienet fiż-żmien tad-diviżjoni biss progettata, pero kif jirriżulta mix-xhieda tal-perit Micallef, ebda parti mit-triq ma kienet tinkludi l-porżjonijiet kif diviżi. <u>In kontro-eżami jattribwixxi lil plots A1, A2, C1 kollha</u>

[24] Folio 353
[25] Folio 365
[26] Folio 386
[27] Folio 234
[28] Ara kuntratt ta' kompra-vendita Dok MB2 folio 173
[29] Li tmiss kemm ma plot A1 u B1

kienu ħadu metttrag kwadru iżjed. Dan fost kontradizzjonijiet oħrajn ben senjalati fin-nota ta' sottomissjoniet ta' Carmela Gauci et.[30]

Tfakkar il Qorti u terġa tgħid lil-perit imqabbad mill-atturi Ludovico Micallef kejjel biss il-plot B1 u sab li kienet ta' kejl inqas minn dak li suppost ġie assenjat, fi kliem l-istess perit Micallef hu qatt ma kejjel il-plots l-oħra li leħħqu nbnew wara id-diviżjoni, konsegwentement Francis Gauci kien qed jerġa jikkongura biex jispjega kif il-parti lilu assenjata ġiet ta' kejl inqas meta spekula fuq il-qisien ta' dak li llum hemm mibni fi plot A1.

Dak li xehed il-perit **Paul Micallef,** li għamel il-qasma originali ta' l-art**, dejjem fuq l-inkarigu tal-partijiet,** [31] ikomppli isaħħaħ il-fehma tal-Qorti li hawn mhux kwistjoni ta' evizzjoni jew imposizzjoni ta' xi servitu kif titlob il-liġi biex jissustixxu l-elementi tal-ksur tal-paċifiku pussess. Ikkonferma lil pjanta li fuqha saret id-divizjoni tal-għalqa ta' Frankin saret minnu personalment għax kien imqabbad għal dan l-iskop minn France Gauci u ohtu, ukoll li meta rrediga l-istess pjanta anke Baldacchino, ukoll-konvenut kien żammlu r-rutella. Jgħid fix-xhieda tiegħu lil pjanta l-ewwel għamilha ta' skala kbira imbaghad meta sar is-survey (manwali) ġiet taqbel. Ikkonferma ukoll li hu wara d-diviżjoni kien xtara l-plot immarkata bħala A2 mingħand wieħed mill-aħwa, Baldacchino. Insista ukoll li l-faċċata tiegħu llum mibnija għandha 12.8 ċentimetri nqas mill-wisgħa. Jikkonferma li kien il-perit li wassal għal kejl, illum dibattut, ta' 561metri kwadri tal-plots. Igħid ukoll lil parti stradali li tifred il-plot B1 mill-plot C1 ma daħħalx fiha bħala kejl għax xorta il-bini ma setax joħrog x hemm għax kienet progettata triq, allura dik il-parti ma ngħatatx valur metriku fir-realta' [32]. Igħid lil qua parti stradali l-kejl ġie mogħti lilu mill-MEPA.

---

[30] Folio 555 et. seq.

[31] **Il-Qorti tenfasiżża dan għax kollha kienu konsapevoli u kuntenti bil-qasma proposta, rrelevanti minn minnhom inkariga il-perit Paul Micallef.**

[32] Folio 260

Dan il-perit ikkonferma ukoll li hu kien ta kopja tal pjanta tad-diviżjoni proposta lil partijiet kollha. Xehed ukoll li ħadd mill-partijiet ma mar għandu sussegwentement jilmenta dwar l-istess pjanta. Ikkonferma ukoll li hu kien filfatt ġie mitlub li jagħmel l-posti on site ċioe' biex jinfirdu l-plots jew l-ishma ta' l-art kif ġew assenjati. Lanqas fuq hekk ma kienu tqajmu problemi miegħu. Fejn jikkonċerna l-plot B1 żid ukoll li din kellha ħajt tas-sejjieħ oħxon fuq wara tagħha, saħansitra f'ċerta postijiet ta' erba' piedi u hu kejjel il-plot minn nofs ta' l-isess wisgħa għax assuma lil wisgħa rimanenti kienet ta' l-art li tmiss, adjaċenti.

Senjatament ġie mistoqsi xi proċedura adotta biex ħejja il-kelj tal-għalqa intiera li ġiet diviża. Wieġeb *" ..kejjilt bir-rutella survey hux bir-rutella krossjat .."*[33].. Żid li dan sar billi bir-rutella *kkrossja diagonals*. Qal ukoll li waqt dan il-proċess ħadd mill-aħwa ma qajjem xi kwistjoni dwar il-kejl. Mistoqsi għal xiex kien jattribwixxi n-nuqqas ta' kejl ta' metri kwadri fil-plot B1, kif der resto determinat minnu, wieġeb illi dan kien probabbli attribwibbli għal-ħajt tas-sejjieħ ġia msemmi, kif kien sussegwentement inqassam il-hajt tas-sejjieħ u fejn mar l-istess wisgħa tiegħu.[34] Azzarda jgħid ukoll li seta' kien il-kaz li din id-diskrepanza fil-kejl ta' l-art diviża in relazzjoni ma dak li naqas lil plot B1 kienet minhabba li kibret il-plot C1 għax forsi resqet id-divizjoni tal-ħitan divizorji.

Żid li kien ċert mill-kejl li kien ħa. Dwar is-survey li għamel hu stess fuq l-art *de quo,* qal li dan kien wieħed manwali mhux kondott minn *surveyor* propju. Ikkonferma ukoll illi dik il-parti tat-triq li kienet għada mhux furmata (Triq Durante) **ħalliha ndiviża bejn il-partijiet.**

Mario Attard Trevisan li bħala *surveyor* ukoll ġie mqabbad minn France Gauci biex titkejjel il-plot B1 igħid li ma kienx hu li għamel is-survey li kien qed jippresenta bħala Dok B[35] fis-sens li ma kienx mar hu fisikament fuq il-post. Qal

[33] Folio 282
[34] Folio 284.
[35] Folio 12A

li pero biex wasal għad-diskrepanza tal-kejl sar *superimposition* tax-xogħol li sar fl-uffiċċju tiegħu mal-pjanta ta' perit Paul Micallef. Hemm ġie determinata id-deskrepanza fil-kejl qua metri kwadri. Qal ukoll li ma setax jagħmel eżami xjentifiku biex jistabilixxi kejl ta'plots relevanti għal kwistjoni, ċioe' dawk ġia midnija bħal ma kienu plot C1 u plot A2. Ikkonferma lir-*road alignment* ħaduh mingħand il-Mepa. Ukoll li dwar linji diviżorji għad fuq it-tagħrif li tah il-klijent.

Ikkunsidrat ulterjorment

Huwa ċar minn dan is-sinteżi ta' provi lli hawn non si tratta ta' evizzjoni, dritt ta' xi servitu' pretiż, jew li hemm provi li jistgħu jwasslu għal azzjoni ta' rivendika. Li hu aktar qarib il-verita hu li sar żball ta' kejl *sic et simplicitur.* Pero li kieku kien hemm xi partijiet mill-art usurpata kif jittentaw ukoll javanżaw l-atturi, mhux ċar liema minn min u fejn eżatt marru u kemm hu fil-fatt il-metragg meħud. Għalhekk l-azzjoni mressqa fuq il-ksur tal-ġaranżija tal-paċifiku pussess mhux waħda sostenibbli.

Tqies li anke fir-rigward ta' dan l-iżball fil-kejl li l-atturi kienu ferm skarsi fil-provi prodotti. Huwa vera li ressqu l-perit Ludovico Micallef u s-*surveyor* Attard Trevisan in sostenn tat-talbiet u t-teżi tagħhom. Dawn bħala periti/*surveyor ex parte* jistgħu jsostnu u jixhdu fuq il-fatti minnhom stabbilit. U hawn tissorgi problema oħra, għax fil-fatt it-tnejn xehdu lix-xogħol ta' pjanti u *survey* li ddeponew fuqhom ma sarx minnhom personalment. Fi kwalunkwe kaz kieku l-Qorti kellha toqgħod fuq l-interpretazzjoni tagħhom tal-pjanti esebiti minnhom u dik redatta mill-perit Paul Micallef xorta ma tistax tassal la għal konklussjoni li kien hemm evizzjoni u lanqas fejn eżatt marru, jekk kien il-kaz, il-metri mitlufa.

Tara li l-atturi għalqu l-provi bla ma ttentaw l-aħjar prova fir-rigward, **ċioe' it-talba għal ħatra ta' perit arkitett flimkien ma *surveyor*[36]** biex jiġi stabbilit u determinat darba għal dejjem il-kejl ta' l-art kollha li ntirtet u l-biċċiet ta' ishma minnha diviżi u kif ġew assenjati. Din kienet tkun l-aħjar prova li setgħet twassal il-Qorti biex tifhem eżatt x'ġara f'din id-diviżjoni mhux teoriji dwar ħxuna ta' ħajt tas-sejjieħ, toroq u l-alignments tagħhom u jekk qattx inbiddlu, linji diviżorji bejn plot mibjugħa u jekk inżammux u ilmenti oħra simili li ġew avvanżati għal kunsiderazzjoni tagħha.

Dan wassal għal xejn ħlief ħela ta' żmien għalija u għal partijiet li baqgħu bla soddisfazjon għax fil-verita l-aħjar prova tan-nuqqas ta' kejl ma tressqitx lilha, almenu minn vera għamel id-debita survey u l-kejl li sar mill-uffiċju tal-perit Ludovico Micallef. Tfakkar lil perit Ludovico Micallef beda ix-xhieda tiegħu billi xehed lil kejl sar minn neputi tiegħu il-perit Luke Micallef, *on site* mar ukoll draftsman li jaħdem fl-uffiċju miegħu ċertu Ian Sammut kif ukoll Nicholas Sammut *works technical oficer*. Mqarr li ttelgħu jixhdu dawn biex jikkonfermaw id-diskrepanza tal-kejl misjub.

Għalhekk l-azzjoni kif imposta ta' ksur tal-ġaranżija tal-paċifiku pussess ma tistax tirnexxi.

Pero detto ċioe l-Qorti tagħmel referenza għal dak li ġie ċitat *supra* fid-deċijoni fl-ismijiet **Scerri vs Sammut** u magħdud ma dan għal prinċipju *iura novit curia.* Huwa ben stabbilit illi l-azzjoni trid tkun waħda li hi deduċibbli mir-rikors ġuramentat promotur u li ma jispettax lil Qorti tagħmel *guess work* ta' dak li

[36] Talba tardiva opposta.

għandu f'moħħu l-attur meta qed jitlob ġustizzja mingħandha. Daqstant ieħor minn jipproponi kawża barra li jkun ċar fit-talbiet tiegħu m'għandux jirrikorri għal kumul ta' azzjonijiet biex donnu jolqot xi likk.

Il-prinċipju ta' *iura novit curia* huwa ben stabbilit fil-ġurusprudenza nostrali, ingħad li "*Il-Qorti tagħmel tagħha ukoll ir-riflessjonijiet mirquma li għamel it-Tribunal għal Talbiet Żgħar fis-sentenza fl- ismijiet* **Charles Schembri v Jean Schembri** *(Avviż Nru. 550/2017 KCX, ECLI:MT:TTZ:2019:114921, 9 ta' Jannar, 2019), fejn ingħad fost oħrajn is-segwenti:*

"Għal min qed jiġġudika, xejn ma huwa skontat u xejn mhu ovvju. Ġudikant adit minn mertu ta' proċediment għandu jfassal id-deċiżjoni tiegħu fuq il-bażi tal- materjal probatorju li l-kontendenti jressqu quddiemu, u għal tali materjal – in virtù tal-prinċipju ta' iura novit curia – japplika n-norma ritwali rilevanti u dik sostantiva l-aktar attinenti. In effetti, il-prinċipju konsagrat fl-art. 562 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta, skont liem min hu tenut jiġġudika għandu l- obbligu jagħmel hekk 'iuxta allegata et probata', jimporta illi d-deċiżjoni emessa tkun meħuda unikament in bażi għall-allegazzjonijiet pruvati, ċioe miċ ċirkostanzi fattwali u ġuridiċi dedotti in fondament għad-domanda jew tal-eċċezzjoni, u dejjem meħuda in bażi tal-provi forniti mill-partijiet litigandi. [37]

Ukoll ingħad fid-deċiżjoni fl-ismijiet **John Bjada et. vs Mario Camilleri et**[38]*. li "Għalkemm kienu l atturi stess illi x'aktarx iddirottaw il-kawża meta straħu fuq dispożizzjonijiet tal-liġijiet dwar l-ippjanar u tal-Kodiċi tal Liġijiet tal-Pulizija, huwa minnu wkoll illi iura novit curia u l ewwel qorti kien imissha applikat għall-każ il-prinċipji elaborati fid-dottrina u fil-ġurisprudenza illi*

[37] **Maria Grech noe vs Emmanuel Spiteri pro et. noe** 104/2016LM deċiża 23/2/2022
[38] Appell Ċivili 13/2004/1 deċiż 25/01/2013

jirregolaw illimiti tad-dritt tal-proprjetà fil-interess tal-konvivenza ċivili bejn il-ġirien.",

Ġia ntqal li l-atturi oriġinaw it-talba tagħhom fuq il-binarju tal-paċifiku pussess li kif rajna ma ssibx suċċess. Pero imħaddan il-prinċipju ta' *iura novit curia* l-Qorti tħoss li għandha teżamina t-talba mill-lat vera propost fl-istess rikors promotur dak lis-sehem B1, dik il-porzjon assenjat lil atturi , ma kienetx tan-natura patwita fid-diviżjoni. Għalhekk fit-tieni premessa tar-rikors ġuramentat l-atturi jitkellmu fuq il-kejl li kull porzjon ta' sehem diviż kellu jkollu, dak ta' 561mk. Mentri fir-raba' premessa jilmentaw fuq il-kejl ta' 520mk li fil-fatt ħadu fid-diviżjoni. Dan ġie sostnut fil-ħames premessa billi jressqu l-ilment lil porzjon lilhom assenjat fuq il-kuntratt ta' diviżjoni ma kienx ta' l-għamla u kapaċita tal-porzjon art li tinsab f'idejhom differenti minn dik assenjata lilhom fuq il-kuntratt.

Anke t-talbiet tagħhom jwasslu għal konklussjoni li l-lanjanza hija kompletament marbuta mad-differenza tal-kejl kif dikjarat u patwit fil-kuntratt ta' diviżjoni u dak li fil-fatt jinsab fil-pussess tagħhom. Kieku l-Qorti kellha għalhekk tgħaddi biex kif sar fid-deċiżjoni suriferuta fl-ismijiet Scerri vs Sammut teżamina l-lanjanza ai terminu ta' l-artikolu 1390 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, in vista li dak trasferut ma kienx tal-kwalita' (kejl) imwiegħed, bla ma tara din l-azzjoni hux ġuridikament sostenibbli skont it-talbiet, xorta isib li l-azzjoni tfalli minħabba punt ta' ordni pubbliku. L-istess jingħad kieku l-Qorti eżaminat il-lanjanza kif propost mill-konvenuti Carmela Gauci, Salvina Debono, George Debono, Emmanuel Azzopardi, Jack Azzopardi u Salvu Azzopardi[39], ċioe' ai terminu ta' l-artikolu 1400 u 1402 ukoll tal-Kap 16. It-terminu dekadenzjali impost għal dawn l-azzjonijiet huwa perentorjament ta' sentejn minn meta jsir il-kuntratt, fil-każ in deżamina dak ta' diviżjoni, u xejn ma jgħodd hawn l-

[39] Nota ta' sottomissjonijiet folio 544

argument illi l-atturi skoprew id-differenza fil-kejl snin wara meta huma ġew biex ibiegħu plot B1. Dan il-kuntratt ta' diviżjoni sar xejn inqas mis-sena 1991.

Konsegwentement magħmula dawn il-konsiderazzjonijiet qegħda taqta u tiddeċiedi billi tiċħad it-talbiet kollha bl-ispejjeż għal atturi.

Onor Imħallef

Miriam Hayman

Dep.Reg.

Rita Falzon.