



QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

**S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF ROBERT G. MANGION
ONOR. IMĦALLEF GRAZIO MERCIECA**

Seduta ta' nhar it-Tlieta 12 ta' Marzu 2024

Numru 2

Rikors numru 748/2012/1 CFS

**Tamarac Limited (C 6196) u Stuart Blackburn fil-kwalità tiegħu ta'
Stralċjarju ta' Seafont Properties Limited (C 8903)**

v.

Edward Zammit Maempel, Cynthia Zammit Maempel, Robert Borg Olivier, Anton Borg Olivier, Paul Borg Olivier, Rosemary Borg Olivier De Puget, Monica Borg Olivier De Puget, Peter Zammit, Kenneth Zammit, George Borg Olivier, Rosa Maria Buttigieg, Adrian Borg Olivier, Grace Demarco, Alexander Borg Olivier, Stefano Borg Olivier, George Simonds, Vivienne Galea Pace, Joan Gaffiero, Frederick Borg Olivier (bin Arturo) u b'digriet tal-11 ta' Ġunju 2013 iddañflu fil-kawża John Borg Olivier, Mark Borg Olivier u Giselle McKenna bħala eredi tal-konvenut Frederick Borg Olivier li miet fil-mori tal-kawża, Patricia Anastasi, Julie Jones, Edward Borg Olivier, James Borg Olivier, Frederick Borg Olivier (bin Joseph), Lillian Stellini, Karin Mifsud, Nigel Pace, Antoinette Pace, Clare Pace, Janice Von Brockdorff, Jacqueline Attard, Giovanna Arrivo u Grazio Mula

1. Dan hu appell tas-soċjetà Tamarac Limited u appell inċidentali tal-konvenuti kollha għajr Grazio Mula wara sentenza tal-Ewwel Qorti tal-4 ta' Lulju 2022. Din hi kawża dwar allegat ksur tal-garanzija tal-paċifiku pussess imnissla mill-kuntratti ta' bejgh tat-28 ta' Jannar 1989 u tas-7 ta' Ġunju 1989.

2. Il-fatti li taw lok għal kawża kif jirriżulta mis-sentenza tal-Ewwel Qorti huma s-segwenti:

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

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

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

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

B'digriet tad-19 ta' Ottubru, 1994 (ara paġna 47 tal-atti tal-kawża 473/94) kienu ġew imsejha f'dik il-kawża l-bejjiegħa kollha ta' Seafront Properties Limited (i.e. il-konvenuti fil-kawża tal-lum). Iżda b'żewġ digrieti tad-19 ta'

Jannar, 2005 (ara paġni 531 sa 533 tal-atti tal-kawża 473/1994) u tas-7 ta' Frar, 2007 (ara paġni 553 sa 555 tal-atti tal-kawża 473/1994), il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili kienet  ahdet talbiet sabiex tiġi msejha fil-kawża Tamarac Limited minhabba li din it-talba kienet saret tard wisq u l-kawża kienet waslet lejn l-aħhar tagħha;

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

Sar appell minn din is-sentenza izda dan l-appell  ie mi hud b'sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Appell fit-30 ta' Lulju, 2010. F'din is-sentenza l-Qorti tal-Appell ikkonfermat li f'din il-kawża ma kienx hemm bżonn li tissejjaħ fil-kawża Tamarac Limited għaliex il-pussess tal-għalqa kienet u għadha għand il-familja Galea Testaferrata, b'dana li l-azzjoni ma kinitx waħda ta' għamla rivendikatorja biex tiehu l-għalqa lura, izda kienet waħda ta' għamla dikjaratorja biex sempli ement tinkiseb de izzjoni  udizzjarja li l-familja Galea Testaferrata hija s-sid tal-għalqa;

Fis-27 ta' Lulju, 2012 imbagħad saret din il-kawża fejn i -zewġ kumpanniji rikorrenti qegħdin ifittxu lill-konvenuti għall-ksur tal-garanzija tal-pa ifiku pussess;

3. Għal finijiet ta' dan l-appell l-ewwel Qorti fost oħrajn idde idiet

hekk:

Tilqa' l-ewwel e cezzjoni tal-konvenut Grazio Mula u s-sitt e cezzjoni tal-konvenuti l-oħra għaliex Tamarac Limited m'għandhiex dritt f'dan il-każ iddur fuq il-konvenuti minhabba ksur tal-garanzija tal-pa ifiku pussess; u **tiehad** minhabba f'hekk it-talbiet kollha mressqa minn Tamarac Limited;

4. Is-sentenza fejn tirrigwarda s-so jet  Seafront Properties Limited  iet mħassra b'e cezzjoni ta' din il-Qorti tal-15 ta' Novembru 2023 billi instab li din il-kumpanija  iet imneħħija mir-regjistru tal-kumpaniji b'effett

mit-13 ta' Frar 2019 u għalhekk naqas fiha l-interess ġuridiku u l-leġitimazzjoni attiva fil-kawża promossa minnha ma' Tamarac Limited. B'riżultat ta' din id-deċiżjoni s-sentenza safejn tolqot l-istess Seafront u r-risposta tal-appell safejn jolqtu l-istess tilfu r-relevanza tagħhom u mhux ser jitqiesu.

5. L-ewwel aggravju tas-soċjetà Tamarac Limited hu fis-sens illi l-Ewwel Qorti nkorriet żball ta' liġi meta sostniet li s-soċjetà attriċi ma kellhiex dritt ta' azzjoni għal ksur tal-garanzija tal-paċifiku pussess kontra l-awtur tal-awturi tiegħu fit-titolu.

6. Tgħid li l-Ewwel Qorti waslet għal konklużjoni ġusta li l-liġi tagħna hi siekta dwar fattispecie fejn it-tieni xerrej idur direttament kontra l-ewwel venditur. Qieset li t-tagħlim tal-guristi Franciżi u Taljani aċċettata mill-gurisprudenza bħala fonti utili għall-interpretazzjoni tagħhom tgħodd biss fejn il-liġijiet tagħna jkunu identiċi għalihom però waslet għal konklużjoni żbaljata li ma għandhiex fil-Kodiċi Ċivili tagħna liġijiet identiċi u għalhekk kellu jsir rikors għad-dritt Rumana bħala l-liġi komuni ta' Malta. Żiedet li l-Kodiċi tagħna ma kellux dispożizzjoni simili għall-artikolu 1166 tal-Kodiċi Franciż li fuqu l-ġuristi Franciżi u Taljani sostnew li jagħti d-dritt pretiż mis-soċjetà attriċi. Dan hu żball għax fil-liġi Maltija teżisti dispożizzjoni korrispondenti tal-liġi fl-artikolu 1143 tal-Kap. 16 li jgħid 'kull kreditur jista' biex jifhallas ta' dak kollu li jieħu jeżercita l-jeddijiet jew l-azzjonijiet kollha

tad-debitur tiegħu, barra minn dawk li huma għal kollox personali'. Iżżid ukoll li l-ġuristi Franciżi jtennu wkoll li hu applikabbli l-artikolu 1122 tal-Kodiċi Franciż bħala fonti għad-dritt ta' rivalża minn kompratur kontra l-ewwel kompratur. L-artikolu korrispondenti fil-Kodiċi Ċivili hu l-artikolu 998 li jgħid 'għandu jitqies illi wieħed wiegħed jew ftihem għalih innifsu, għall-werrieta tiegħu u għal dawk illi minnu ġejjin il-jeddijiet tagħhom, meta l-kuntrarju mhux stabbilit espressament mil-liġi, jew mill-partijiet fil-ftehim, jew ma jkunx jidher mix-xorta tal-ftehim'.

7. Safejn relevanti għal dan l-aggravju l-ewwel Qorti qalet hekk:

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

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

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

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

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

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

B'danakollu skont l-**artikolu 1410 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta**, il-partijiet jistgħu jiftiehm bejniethom li l-bejjiegħ m'għandu jkun suġġett għal ebda garanzija (ara **Filippo Farrugia v. Rev. Padre Antonio Buġaħiar noe** deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-7 ta' Mejju, 1913), għalkemm: (i) skont l-**artikolu 1411 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta** l-bejjiegħ xorta jibqa' obligat għal dik il-garanzija li jgħib b'għemilu; u (ii) skont l-**artikolu 1412 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta** l-bejjiegħ huwa obligat għar-radd lura tal-prezz fil-każ ta' evizzjoni sakemm fil-kuntratt ma jkunx gie miftiehem espressament il-kuntrarju (ara **John Buġeja v. Emmanuele Said** deċiża mill-Qorti tal-Kummerċ fil-11 ta' Jannar, 1937);

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

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

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

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

Ibda biex, il-pożizzjonijiet meħuda miż-żewġ kumpanniji rikorrenti li fetħu dina l-kawża flimkien huma kontradittorji. Dan qed jingħad għaliex jekk

Tamarac Limited qed tgħid li hija tabilħaqq għandha l-jedd li tinvoka l-garanzija tal-paċifiku pussess kontra l-konvenuti għaliex hija kisbet dak il-jedd mingħand Seafront Properties Limited, allura dan suppost jeskludi lil Seafront Properties Limited milli tressaq din il-kawża. Dan huwa hekk għaliex dak li suppost kisbet Tamarac Limited fil-konfront tal-konvenuti, suppost tilfitu Seafront Properties Limited;

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

«hija prattika kostanti li l-Qrati tagħna, meta jiġu biex jinterpretaw liġijiet simili għal-liġijiet esteri, huma jagħmlu referenza għal u anke isegwu l-awturi eminenti li jikkumentaw fuq daww il-liġijiet esteri u l-Qrati esteri superjuri li japplikawhom.»

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

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

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

lix-xerrej, jekk kemm-il darba x-xerrej jagħżel li jbiegħ l-istess proprjetà lill-ħaddieħor;

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

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

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

Din il-qorti iżda ma taqbilx mal-kumpanniji rikorrenti li fuq dan il-punt, il-liġi Maltija għandha timxi fuq dak li jgħid it-**Troplong** fil-**Corso di Diritto Civile Francese (1851)** jew fuq awturi oħra li jgħidu bħalu. Jidher min-noti tiegħu li **Sir Adriano Dingli** kien jaf sew x'jgħid kemm il-Kodiċi Ċivili Franciż ta' dik l-epoka u anke dak li kien qed jgħid it-**Troplong**. Għalhekk ladarba **Sir Adriano Dingli** għażel li ma jdaħħalx fil-liġi tagħna dispożizzjoni legali simili bħall-**artikolu 1166 tal-Kodiċi Ċivili Franciż** dwar il-jedd tal-aħħar xerrej li jfittex lill-ewwel bejjiegħ, dan għandu jfisser li huwa ried li l-liġi Maltija ma timxix mal-liġi Franciża dwar dan is-suġġett;

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

Barra minn hekk, il-qorti tħoss li huwa siewi wkoll li d-dur fuq il-**Codice Municipale di Malta** aktar magħruf bħala l-**Côte de Rohan**, li ġie promulgat mill-Grammastru de Rohan fl-1784. Skont sentenza tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet **Fortunata Azzopardi v. Capt. Salvatore Azzopardi** deciża fil-11 ta' Gunju, 1875, dan il-Kodiċi, «*è conservato in osservanza*

nelle Corti di Giustizia di queste isole e non fu abrogato, né espressamente, né implicitamente.» Tassew dan il-Kodiċi qatt ma ġie abrogat u allura dan il-Kodiċi jista' jkun rilevanti meta jkun hemm vojft fil-liġi. Kemm hu hekk, fis-sentenza **Gentiluomo Filippo Zammit v. Michelina Pisani Demajo** deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-7 ta' Mejju, 1875 ingħad li ċertu normi ġuridiċi ta' dan il-Kodiċi huma,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1989, u għażlet li tipprovdi garanzija għall-paċifiku pussess hija stess lil Tamarac Limited;

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

8. Din il-Qorti ma taqbilx li l-artikoli msemmija mis-soċjetà appellanti jistgħu jiġġebbd u għat-tifsira li trid tagħti s-soċjetà appellanti għad-dritt ta' rivalsa naxxenti mill-garanzija tal-paċifiku pussess.

9. L-artikolu 1143 tal-Kap. 16 qed jirreferi għall-azzjoni *debitor debitoris mei*. Ibda biex il-premessi u talbiet ma fihom ebda ħjiel li l-kawża hi mibnija fuq dan l-artikolu u għalhekk ir-referenza tal-ġuristi barranin għall-iskop ta' kawża mhux mibnija fuq dan l-artikolu tal-liġi hi irrelevanti. Madankollu l-azzjoni xorta tfalli għaliex f'dan il-kaz id-debitur tas-soċjetà attriċi Tamarac, cioè Seafront Properties Limited hi wkoll attriċi u kwindi allegatament kreditriċi għat-talbiet kontra l-konvenuti. Iktar minn hekk però jekk għal grazzja tal-argument hu ipotetikament applikabbli dan l-artikolu għas-sosten tat-talba dwar il-garanzija tal-paċifiku pussess, id-drittijiet attriċi jwasslu biss sal-kreditu dovut lid-debitur tiegħu mit-terz. Dan mhux l-iskop tal-garanzija tal-paċifiku pussess.

10. L-artikolu 998 tal-Kodiċi Ċivili wkoll mhux ta' siwi għal finijiet tas-sottomissjonijiet tas-soċjetà attriċi. Dan l-artikolu qed jirreferi biss għal

min iwiegħed jew jiftihem u testendi oltre għal dak li jagħmel il-wegħda u l-ftehim għall-werrieta tiegħu u dawk li mingħand l-awtur ġejjin il-jeddijiet tagħhom u jidhlu fiż-żarbun tiegħu. F'dan il-kaz is-soċjetà attriċi mhijiex figura li għaliha japplika dan l-artikolu.

11. Is-soċjetà appellanta ssostni wkoll illi l-insenjamenti tal-ġuristi Franciżi u Taljani meta jsemmu li proprjetà tiġi trasferita bid-drittijiet u pertinenzi kollha tagħha *cum omni causa* tikkompendi l-jeddijiet kollha li kellu l-venditur bis-saħħa tal-oġġett tal-bejgh, u dan jikkompendi kull dritt li dak il-bejjiegh ikollu kontra l-awtur tiegħu stess.

12. Din il-Qorti terġa' ma taqbilx ma' dan l-argument. It-trasferiment bid-drittijiet u pertinenzi kollha qed tirreferi għad-drittijiet marbuta mal-proprjetà nfisha. Il-garanzija hija dikjarażżjoni li tikkonsisti f'wegħda u obligazzjoni mill-vendituri lix-xerrej illi l-fond jew sit trasferit hu proprjetà tiegħu u li dwarha ma hemm ebda xkiel, impediment jew limitazzjoni ħlief dik espressament dikjarat fil-kuntratt. Biex jiggarantixxi din il-wegħda l-venditur jorbot il-proprjetà tiegħu kollha b'mod ġenerali u/jew proprjetà partikolari biex jagħmel tajjeb jekk ikun hemm nuqqas. Għalhekk ma jistax jingħad li sakemm ma jsirx ċessjoni espressa ta' din il-wegħda/garanzija li għandu kumpratur mingħand l-awtur tiegħu lit-terz akkwirent ma jistax bis-sempliċi trasferiment favurih tal-proprjetà jitqies li akkwista l-istess garanzija billi l-irbit bl-ipoteka tal-proprjetà magħmula

favur il-venditur mill-awtur tiegħu ma tgħaddix b'semplici trasferiment tal-proprjetà. Jekk il-venditur li għandu favurih garanzija ta' paċifiku pussess mill-awtur tiegħu jittrasferixxi l-proprjetà b'garanzija tal-paċifiku pussess b'irbit tal-proprjetà tiegħu, mhux tal-awtur tiegħu, il-kumpratur ma jistax jestendi d-drittijiet tiegħu kontra l-awtur tal-venditur billi l-garanzija bir-rabta li saret mill-venditur hi personali għalih u għal dawk li l-liġi tirreferi għalihom fl-artikolu 998 tal-Kap. 16.

13. Raġuni oħra għaliex din il-Qorti ma taqbilx mas-sottomissjonijiet tas-soċjetà appellanti hi li jekk kif qed jingħad il-garanzija tal-paċifiku pussess tgħaddi ma' kull trasferiment, ladarba terz akkwirent akkwista l-jeddijiet kollha tal-venditur tiegħu u għalhekk skont is-soċjetà appellanti anki l-garanzija tal-paċifiku pussess, b'liema jedd il-venditur svestit mill-garanzija li kellu, ser ifittex lill-awtur tiegħu għall-istess ksur tal-paċifiku pussess?

14. Din mhix kwistjoni ta' interpretazzjoni skont guristi esteri imma applikazzjoni tal-liġi kif inhi magħmula fl-isfond tal-liġi ċivili Maltija tal-bejgħ. Il-Qorti għalhekk taqbel mal-konklużjoni magħmula mill-ewwel Qorti li l-garanzija tal-paċifiku pussess għandha tiġi interpretata fil-liġi Maltija bl-aktar mod li tagħmel sens legali u Prattiku. B'dan ifisser li l-garanzija tal-paċifiku pussess tgħodd biss bejn il-partijiet u tbatì minn ċertu eċċezzjonijiet: (i) bħal fil-każ ta' werrieta tax-xerrej li jkomplu fil-

persuna tal-mejjet; jew (ii) fil-każ li fil-kuntratt stess il-bejjiegħ jiddikjara li l-garanzija tal-paċifiku pussess qed jipprovdha mhux biss lix-xerrej li deher fil-kuntratt iżda anke lill-*aventi causa* tiegħu; jew (iii) fil-każ li x-xerrej jiddeċiedi b'mod espress li jċedi l-jedd imnissel mill-garanzija tal-paċifiku pussess lil ħaddieħor.

15. F'dan il-kaz kif qalet l-Ewwel Qorti ma teżisti ebda waħda minn dawn l-eċċezzjonijiet u għalhekk dan l-aggravju qed jiġi miċħud.

16. It-tieni aggravju jirrigwarda l-likwidazzjoni tal-kumpens u billi dan l-aggravju hu relevanti biss kieku ntlaga' l-ewwel aggravju, il-Qorti mhix ser tqisu.

L-appell inċidentali

17. L-appell inċidentali tal-konventi kollha ħlief Grazio Mula hu mibni fuq ir-rimedju ta' kumpens mogħti lis-soċjetà Seafront Properties Limited fejn huma jsostnu illi t-talba tal-istess soċjetà ma kellhiex tirnexxi għax mibnija fuq premessa legali ħażina. Is-sentenza fil-konfront ta' Seafront Properties Limited tħassret b'deċiżjoni tal-15 ta' Novembru 2023 wara li rriżulta lill-Qorti li s-soċjetà Seafront Properties Limited għet imneħħija mir-reġistru tal-kumpaniji fit-13 ta' Frar 2019 cioè qabel is-sentenza tal-Ewwel Qorti. Il-Qorti qalet li naqset fiha l-interess ġuridiku u kwindi l-legittimità attiva biex is-soċjetà Seafront Properties Limited issostni l-pretensjonijiet

tagħha. Fid-dawl ta' dan ma hemmx lok li tqis aktar dan l-appell inċidentali li ma hu ser iwassal għal ebda eżitu favur jew kontra l-appellanti.

Decide

18. Għal dawn ir-raġunijiet il-Qorti qed tiċhad kemm l-appell ta' Tamarac Limited u kemm l-appell inċidentali tal-konvenuti kollha ħlief Grazio Mula. Jiġi dikjarat għal kull buon fini li s-sentenza fil-konfront ta' Seafront Properties Limited ġiet mħassra u għalhekk tirrifirma s-sentenza appellata billi tiċhad it-talbiet attriċi, bl-ispejjeż tal-Ewwel Qorti għas-soċjetà attriċi; spejjeż tal-appell prinċipali tbatihom Tamarac Limited; u tal-appell inċidentali jbatuhom il-konvenuti ħlief Grazio Mula billi kellu l-proċeduri għaddejjin quddiem l-Ewwel Qorti.

Mark Chetcuti
Prim Imħallef

Robert G. Mangion
Imħallef

Grazio Mercieca
Imħallef

Deputat Registratur
SS