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, 18 ta' Ġunju, 2024.

Numru 17

Rikors numru 935/16/2 FDP

Raymond Demicoli u martu Rita Demicoli

v.

AMAL Aluminium Works Limited (C-6611) u, b'digriet tat-13 ta' Lulju, 2017, ġew kjamati in kawża Carmelo Farrugia u Matilde Farrugia u, b'digriet tat-22 ta' April, 2019, ġew nominati Dr Victor Bugeja u l-PL Melissa Anastasi bħala kuraturi sabiex jirrappreżentaw il-werrieta mhux magħrufa ta' Giuseppina Micallef

Il-Qorti:

1. Dan hu appell mis-soċjetà konvenuta u appell inċidentali mill-atturi appellati minn sentenza li ddikjarat li kien hemm ksur tal-garanzija tal-paċifiku pussess f'kuntratt ta' bejgħ ta' art mis-soċjetà konvenuta lill-atturi.

2. Il-fatti li taw lok għal din il-kawża żvolġew kif ġej:

2.1 Porzjon diviża minn għalqa li tinstab fil-kontrada Ta' Wied Qirda, fil-limiti ta' Ħaż-Żebbuġ, tal-kejl ta' 6,323 metri kwadri (kif imniżżel fil-kuntratti) inbiegħet minn Giuseppa Micallef lil Carmelo Farrugia. Farrugia biegħha lil AMAL Aluminium Works Ltd. li biegħha lill-konjuġi Demicoli.

2.2 Il-konjuġi Demicoli fetħu kawża kontra Emanuel u Filippa konjuġi Micallef (**Ċit. Nru 1012/2005)** li permezz tagħha talbuhom jiżgumbraw minn parti diviża tal-għalqa fuq imsemmija tal-kejl ta' 867 metri kwadri.

2.3 B'reazzjoni għal din il-kawża, il-konjuġi Micallef fetħu kawża kontra l-konjuġi Demicoli, kontra Amal Aluminium Works Limited u kontra Carmelo u Matilde konjuġi Farrugia (**Ċit. Nru 32/2006)** li permezz tagħha talbu, *inter alia,* lill-Qorti sabiex tiddikjara illi porzjon ta' art tal-kejl ta' 867 metru kwadru mibjugħa minn Carmelo Farrugia fl-1 ta' Ġunju 1987 kienet attwalment proprjeta' tal-konjuġi Micallef u li, għalhekk, Farrugia kien biegħha b'qerq, b'*culpa lata* jew bi żball lil terzi. B'sentenza tal-24 ta' Ottubru 2011, il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili laqgħet it-talbiet tal-konjuġi Micallef. Appell li sar mill-konjuġi Farrugia ġie ddikjarat deżert minn din il-Qorti diversament kostitwita fil-15 ta' Diċembru 2015.

2.4 Sussegwentement, it-talba għal żgumbrament fuq imsemmija ġiet miċħuda u s-sentenza għaddiet in ġudikat.

2.5 Għalhekk il-konjuġi Demicoli fetħu din il-kawża kontra Amal Aluminium Works Ltd. minħabba ksur tal-garanzija tal-paċifiku pussess.

3. B'sentenza tal-24 ta' Novembru 2020 il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili laqgħetilhom it-talbiet tagħhom u ddeċidiet illi:

> "Tiddikjara illi s-soċjeta' intimata Amal Aluminium Works Limited kisret il-garanzija tal-paċifiku pussess minnha mogħtija lir-rikorrenti Raymond u Rita Demicoli bis-saħħa tal-kuntratt fl-atti tan-Nutar Pierre Cassar datat 11 ta' Frar 2003, u dana għar-raġunijiet fuq aħjar deskritti.
>
> Tiddikjara illi s-soċjeta' intimata, Amal Aluminium Works Limited, hija responsabbli tħallas lura lir-rikorrenti flejjes lilhom dovuti a tenur tal-Artikolu 1413 tal-Kodiċi Ċivili.
>
> Tikkundanna lis-soċjeta' intimata Amal Aluminium Works Limtied trodd lura lir-rikorrenti Raymond u Rita Demicoli is-somma ta' tlett elef, tlett mija u tletin Euro (€3,330) bħala radd tal-prezz a tenur tal-Artikolu 1413 (a) tal-Kodiċi Ċivili.
>
> Tikkundanna lis-soċjeta' intimata Amal Aluminium Works Limtied trodd lura lir-rikorrenti Raymond u Rita Demicoli is-somma ta' ħdax-il elf, tlett mija u tmienja u erbgħin Euro u tlettax-il ċenteżmu (€11,348.13) bħala radd tal-ispejjeż kollha ġudizzjarji a tenur tal-Artikolu 1413 (ċ) tal-Kodiċi Ċivili.
>
> Tikkundanna lis-soċjeta' intimata Amal Aluminium Works Limited trodd lura lir-rikorrenti Raymond u Rita Demicoli is-somma ta' ħdax-il elf, sitt mija u ħamsa u għoxrin Euro (€11,625) bħala ħlas tal-ħsara a tenur tal-Artikolu 1413 (d) tal-Kodiċi Ċivili.
>
> Dwar spejjeż, is-soċjeta' intimata għandha tagħmel tajjeb għall-ispejjeż tagħha kif ukoll tar- rikorrenti u tal-kjamat in kawża Carmelo u Matilda

> Farrugia, għajr għall-ispejjeż tal-Kuraturi Deputati, illi għandhom jibqgħu a kariku esklussiv tal-kjamati in kawża Carmelo u Matilda Farrugia."

4. Is-soċjetà konvenuta appellat mis-sentenza, bi tlett aggravji:

L-ewwel aggravju

5. L-ewwel aggravju hu li l-Ewwel Qorti ma setgħetx l-ewwel tilqa' żewġ talbiet għall-kjamata fil-kawża tas-sidien preċedenti, imbagħad tilliberahom mill-osservanza tal-ġudizzju. Hija kellha tinkludihom fil-kawża biex is-sentenza tgħodd fil-konfront tagħhom ukoll, biex il-mertu jinqata' b'mod ekwu u ġust, kif ukoll għall-ekonomija tal-ġudizzju, biex ma jkunx hemm ħtieġa li jinfetħu proċeduri ġodda kontrihom.

6. Din il-Qorti tagħmel riferenza għas-sentenza tagħha stess tal-31 ta' Mejju 2023 fl-ismijiet **Incorvaja v. CMR Commercial Ltd** (Rik. Nru. 894/12) li rraġunat hekk:

> "11. Il-Qorti tqis li dan l-argument mhux validu fl-isfond tat-talba magħmula dwar ir-responsabbiltà għal garanzija tal-paċifiku pussess. Il- Qorti ma taqbilx illi l-aħħar xerrej għandu azzjoni mhux biss kontra l-bejjiegħ dirett tagħhom iżda anke kontra l-ewwel bejjiegħ bħalma hemm per eżempju imniżżel fl-Artikolu 1166 tal-Kodiċi Ċivili Franċiż ta' żmienu. Il-prinċipju li għandu jmexxi l-Qorti hawnhekk għandu jkun li *ubi lex voluit dixit, ubi noluit tacuit*. Jiġi b'hekk, li la l-liġi Maltija ma tgħid xejn, dan għandu jfisser li mhuwiex permessibbli li l-aħħar xerrej ifittex lill-bejjiegħ oriġinali b'rabta mal-ħarsien tal-garanzija tal-paċifiku pussess. Din it-teżi tidher li hija dik li ġiet imħaddna wkoll mill-qrati Maltin. Skont il-ġurisprudenza riċenti Maltija (ara **Francis Buhagiar et v. Ta' Natu Limited** u **Cristino Chircop et v. Awtorità tal-Artijiet et**), xerrej ma jitlifx il-jedd li jdur kontra l-bejjiegħ taħt il-garanzija tal-paċifiku pussess għall-fatt biss li huwa jkun biegħ il-proprjetà lil terzi jew neħħa l-proprjetà minn taħt idejh. Dan jagħti x'jifhem lil din il-Qorti li bħala regola ġenerali l-garanzija tal-paċifiku pussess torbot biss lill-

partijiet li jkunu fil-kuntratt, b'dana li din il-garanzija ma tistax tiġi mġebbda għal terzi li ma jkunux parti fil-kuntratt. Dwar dan il-punt, il-Qorti tal-Appell kienet ċara ħafna fis- sentenza **Francis Buhagiar 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 tbati minn ċertu eċċezzjonijiet: (i) bħal fil-każ ta' werrieta tax-xerrej li jkomplu fil-persuna tal-mejjet; jew (ii) fil-każ li fil-kuntratt stess il-bejjiegħ jiddikjara li l-garanzija tal-paċifiku pussess qed jipprovdiha mhux biss lix-xerrej li deher fil-kuntratt iżda anke lill-aventi causa tiegħu; jew (iii) fil-każ li x-xerrej jiddeċiedi b'mod espress li jċedi l-jedd imnissel mill-garanzija tal-paċifiku pussess lill-ħaddieħor."

7. Fl-istess sens irraġunat din il-Qorti, kif preżentement komposta, fis-sentenza tagħha **Tamarac Ltd vs. Edward Zammit Maempel** tat-12 ta' Marzu 2024. Din il-Qorti kkonfermat is-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, li għamlet studju bir-reqqa dwar l-abbozzar tad-dispożizzjonijiet rilevanti tal-Kodiċi Ċivili minn Sir Adrian Dingli u kif dan tbiegħed mill-pożizzjoni fil-liġi Franċiża f'dan ir-rigward:

> "Fil-każ tagħna m'hemmx dubju li l-liġi Maltija tal-bejgħ hija siekta dwar jekk il-garanzija tal-paċifiku pussess provduta mill-bejjiegħ tgħoddx biss għax-xerrej li miegħu jkun sar il-kuntratt jew inkella tgħoddx ukoll għal terzi persuni li jkunu xtraw l-istess post aktar tard. Tassew il-liġi tagħna ma tgħidx x'jiġri mill-garanzija tal-paċifiku pussess mogħtija mill-bejjiegħ lix-xerrej, jekk kemm-il darba x-xerrej jagħżel li jbiegħ l-istess proprjetà lill-ħaddieħor;
>
> B'daqshekk, imbilli l-liġi Maltija hija siekta fir-rigward, dan ma jfissirx li wieħed għandu bilfors idur fuq il-liġi u d-duttrina Taljana u Franċiża, kif jissottomettu l-kumpanniji rikorrenti fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom;
>
> Il-qorti tqis li d-dispożizzjonijiet tal-**Kodiċi Ċivili** dwar il-garanzija tal-paċifiku pussess kif misjuba fl-**artikoli 1409** sa **1423** għadhom l-istess kif kienu meta ġiet promulgata l-**Ordinanza VII tal-1868**. Jekk wieħed iħares lejn l-***Annotazioni All'Ordinanza VII del 1868*** ta' **Sir Adriano**

Dingli, li kien il-ġurist li abbozza din l-Ordinanza, wieħed isib li meta huwa abbozza d-dispożizzjonijiet tal-liġi dwar il-garanzija tal-paċifiku pussess huwa kien imnebbaħ l-aktar minn awturi bħal ***Troplong, Pothier, Marcadè, Delvin, Zachar*** u ***Devergie***r. Għalkemm kif jindikaw dawn l-annotamenti huwa kien ispirat ħafna mill-kitbiet tagħhom huwa ma qagħadx fuqhom għalkollox. Hekk pereżempju huwa jitkellem li dwar ċertu affarijiet dwar il-garanzija tal-paċifiku pussess huwa ma kienx qiegħed jaqbel ma' ***Troplong*** għaliex id-duttrina tiegħu ma kinitx taqbel mal-prattika Maltija;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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 Buhagiar et v. Ta' Natu Limited***[1] u ***Cristino Chircop et v. Awtorità tal-Artijiet et***)[2], xerrej ma jitlifx il-jedd li jdur kontra l-bejjiegħ taħt il-garanzija tal-paċifiku pussess għall-fatt biss li huwa jkun biegħ il- proprjetà lil terzi jew neħħa l-proprjetà minn taħt idejh. Dan jagħti x'jifhem lil din il-qorti li bħala regola ġenerali l-garanzija tal-paċifiku pussess torbot biss lill-partijiet li jkunu fil-kuntratt, b'dana li din il-garanzija ma tistax tiġi mġebbda għal terzi li ma jkunux parti fil-kuntratt. Dwar dan il-punt, il-Qorti tal-Appell kienet ċara ħafna fis-sentenza ***Francis Buhagiar 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.»*

8. Din il-Qorti ma tara l-ebda raġuni l-għala għandha titbiegħed mill-pożizzjoni tagħha msemmija u għalhekk dan l-aggravju qiegħed jiġi miċħud.

It-tieni aggravju

9. Permezz tat-tieni aggravju, l-appellanti ssostni li:

(i) Ġiet liberata mill-osservanza tal-ġudizzju fil-kawża 1012/2005 JZM (il-kawża tal-iżgumbrament fuq imsemmija fl-espożizzjoni tal-fatti) wara li l-konjuġi Demicoli kienu talbu li tiġi msejħa fil-kawża. Dik is-sentenza għaddiet in ġudikat u allura l-konjuġi Demicoli ma setgħux jerġgħu jiftħu kawża oħra kontrihom.

---

[1] Francis Buhagiar v. Ta' Natu Ltd. 17.03.2021 Qorti tal-Appell.
[2] Chircop v Awtorita` tal-Artijiet 26.01.2022 Qorti tal-Appell.

Din il-Qorti ma ssib l-ebda siwi f'din id-doljanza billi l-mertu ta' dik il-kawża mhuwiex l-istess bħall-mertu ta' din il-kawża u għalhekk ma jista' jkun hemm l-ebda ġudikat.

(ii) Il-konjuġi Demicoli biegħu l-art lil terzi u għalhekk ma fadlilhomx interess ġuridiku.

Din il-Qorti ma tistax taqbel ma' dan ir-raġunament billi kif sewwa jirrilevaw fir-Risposta tal-Appell, fil-kuntratt ta' bejgħ lil terzi, il-konjuġi Demicoli jgħidu espressament li l-art mibjugħa ma kinitx tinkludi dik il-porzjoni li b'sentenza ġiet iddikjarata proprjetà tal-konjuġi Micallef.

(iii) Il-konjuġi Demicoli biegħu l-art bi qliegħ "eżuberanti" u għalhekk ma kellhomx jitolbu danni minħabba l-evizzjoni.

Lanqas hawn ma tista' taqbel din il-Qorti. Kieku l-art kienet tinkludi l-parti li ġiet iddikjarata li mhix tagħhom, il-qliegħ tagħhom probabbilment kien ikun saħansitra akbar u għalhekk xorta waħda sofrew telf.

10. Għalhekk lanqas dan l-aggravju ma huwa qiegħed jirċievi favur.

It-tielet aggravju

11. B'dan l-aggravju l-appellanti ttenni li ma tista' qatt taċċetta li tagħmel tajjeb għal xi ammont indikat fis-sentenza meta l-paċifiku pussess li tat lill-atturi meta biegħet l-art huwa identitiku għal dak mogħti lilha meta xtratha. M'għandhiex tbati għall-għemil ta' ħaddieħor.

12. Din il-Qorti tqis li dan l-aggravju huwa korollarju għall-aggravju li min biegħ lill-appellanti għandu jkun imsejjaħ fil-kawża (l-ewwel aggravju). Ġaladarba dak l-aggravju ġie miċħud, hekk ukoll irid jiġi miċħud dan l-aggravju.

L-appell inċidentali

13. Il-konjuġi Demicoli appellaw inċidentalment mill-parti tas-sentenza li llikwidat id-danni minħabba l-ksur tal-paċifiku pussess fis-somma ta' €11,625, billi jitolbu li minflok l-ammont likwidat, u l-konsegwenzjali kundanna għall-ħlas, għandu jkun ta' €37,000.

14. L-Ewwel Qorti llikwidat id-danni b'dan il-metodu:

> "70. Jirriżulta illi r-rikorrenti jikkontendi li huma sofrew danni ossija ħsara riżultat tal- evizzjoni tagħhom mill-porzjon tal-għalqa – dana huwa dovut a tenur tal-Artiklu 1413 (d) tal-Kap 16.
>
> 71. Jirriżulta illi, waqt illi kienu għaddejjin il-proċeduri odjerni, r-rikorrenti biegħu l- porzjon ta' art illi kien fadallhom, u jirriżulta li fit-18 ta' Awissu 2017 huma biegħu l- porzjon ta' art tal-kejl ta' ċirka 6,086.59

metri kwadri versu l-prezz ta' €500,000. (fol 84)

72. Jirriżulta, għalhekk, illi skond tali kuntratt, mill-art oriġinalment mibjugħa tal-kejl ta' 6,323 metri kwadri, huma ma setgħux ibiegħu art tal-kejl ta' ftit anqas minn 237 metri kwadri.

73. Il-Qorti tqis illi r-rikorrent sofrew ħsara riżultat tal-fatt illi l-medda art meħuda lura minnhom minn Emanuel Micallef ma setgħetx tinbiegħ, liema ħsara hija konvertibbli f'telf ta' qliegħ illi setgħu jiġġeneraw r-rikorrenti kieku tali art kienet f'idejhom meta għamlu l-bejgħ lill-terzi fit-18 ta' Awissu 2017.

74. Il-Qorti tosserva illi l-Perit tar-rikorrenti indika l-entita tal-art meħuda lura fil-kobor ta' 754.3 metri kwadri, u indika valur għal dina l-porzjon ta' art fl-ammont ta' €37,000. Jidher, iżda, li fil-kuntratt ta' bejgħ tat-18 ta' Awissu 2017, il-porzjon ta' art illi ma setgħet tinbiegħ ġiet indikata, mill-istess Perit, fid-daqs ta' 237 metri kwadri.

75. Il-Qorti, għalhekk, tikkonkludi illi hija medda ta' art ta' 237 metru kwadru illi r- rikorrenti ma setgħux ibiegħu u, wara li l-Qorti użat ir-rata stabbilita mill-Perit tar- rikorrenti għall-kobor ta' 754.3 u applikatha għad-daqs ta' 237 metru kwadru, tikkonkludi illi l-ħsara sofferta mir-rikorrenti għandu jammonta għal ħdax-il elf, sitt mija u ħamsa u għoxrin Euro (€11,625).

76. Il-Qorti għalhekk tikkonkludi illi r-rikorrenti soffrew ukoll ħsara riżultat tan-nuqqas tas- soċjeta' intimata, li qed jiġi likwidat fl-ammont ta' **ħdax-il elf, sitt mija u ħamsa u għoxrin Euro (€11,625).**"

15. L-aggravju jista' jinġabar, fil-qosor, kif ġej:

(1) Il-konklużjoni tal-Qorti tikkontradixxi l-kejl ta' 867 m.k. stabbilit fis-sentenza Ċit. Nru. 32/06.

(2) Il-metodu li bih tkejlet l-art meta ġiet mibjugħa mill-konjuġi Demicoli lill-Perit Musumeċi jista' jkun li huwa iktar preċiż – għaliex saret bil-mezzi teknoloġiċi tal-lum - minn dak ta' meta tkejlet l-art meta xtrawha l-konjuġi Demicoli. Inkella jista' jkun ukoll li hemm żball fil-kejl ta'

6,086.59 m.k. iddikjarat fil-kuntratt. Għalhekk wieħed ma jistax *sic et simpliciter* inaqqas il-kejl tal-bejgħ mill-kejl tax-xiri.

16. It-tieni parti tal-aggravju jikkonsisti f'pura ipotesi u bħala tali din il-Qorti qajla tista' taċċettaha. B'danakollu, hija tista' sservi ta' spjegazzjoni verosimili għad-differenza bejn dak li sabet l-Ewwel Qorti u l-konstatazzjoni tal-Qorti in re: Ċit. Nru. 32/06; kif ukoll il-kejl ta' 754.3 m.k. li sab il-Perit Musumeci. Din il-Qorti ssib li l-iktar kejl verosimili huwa dak li wasal għalih l-istess Perit.

17. Il-Qorti għandha żewġ valutazzjonijiet differenti minn żewġ periti maħturin *ex parte* mill-partijiet rispettivi, it-tnejn ibbażati fuq il-kejl imsemmi ta' 754.3 m.k.

18. Dik tal-Perit Musumeci[3] mqabbad mill-konjuġi Demicoli hija ta' €37,000. Iċ-ċertifikat jagħti spjegazzjoni tal-metodu li bih uża biex wasal għall-istima tiegħu, bħad-domanda għal din it-tip ta' proprjetà, il-karatteristiċi fiżiċi li essenzjalment jikkonsistu fil-lokazzjoni, pożizzjoni u stat tagħha kif ukoll il-potenzjal ta' żvilupp.

19. Il-Perit Musumeci xehed[4] li l-art tifforma parti minn territorju akbar li jinstab barra miż-żona tal-iżvilupp li fuq liema art ikbar hemm permess ta'

[3] A fol. 43.
[4] Fol. 40.

residenza. In kontroeżami xehed li bbaża fuq valur ta' ċirka €50 kull metru kwadru. Ma kkunsidrahiex bħala art agrikola. Art tajba għall-iżvilupp f'dawk l-inħawi hija ta' ċirka €600 kull metru kwadru.[5]

20. Il-perit Joseph Cassar, imqabbad mis-soċjetà konvenuta, qagħad fuq il-kejl ta' ċirka 754.3 m.k. ikkonstatat mill-Perit Musumeci u ma kejjilx hu stess. Sab li l-art in kunsiderazzjoni hija art barra miż-żona tal-iżvilupp; aċċessibbli minn fuq art ta' terzi, tifforma parti minn *area* ta' importanza ekoloġika u xjentifika, u *water catchment area*; ta' *high landscape value*. Wara li kkunsidra l-lokazzjoni, il-karatteristiċi fiżiċi, il-valur fis-suq ta' proprjetà simili, stima l-art fl-ammont ta' €27,000.[6] Iċ-ċertifikat ma ġiex maħluf. Il-Perit Joseph Cassar ma ttellax jixhed.

21. Din il-Qorti tħoss li billi hemm żewġ stimi *ex parte*, b'kull stima tiġbed xi ftit jew wisq favur min ikkummissjonaha, ikun ekwu li tqis li l-art tiswa €30,000.

Decide

22. Għal dawn il-motivi, il-Qorti qiegħda tiċħad l-appell prinċipali, tilqa' *in parte* l-appell inċidentali, tħassar il-parti tas-sentenza li tikkundanna lis-soċjeta' konvenuta trodd lura lill-atturi s-somma ta' ħdax-il elf, sitt mija u

---

[5] Fol 41.
[6] Ċertifikat a fol 91.

ħamsa u għoxrin ewro (€11,625) bħala ħlas tal-ħsara *a tenur* tal-Artikolu 1413 (d) tal-Kodiċi Ċivili, u minflok tikkundanna lis-soċjeta' konvenuta trodd lura lill-atturi is-somma ta' tletin elf ewro (€30,000). Mill-bqija tikkonferma s-sentenza tal-Ewwel Qorti.

23. Spejjeż tal-ewwel istanza kif deċiżi mill-Ewwel Qorti. Spejjeż tal-appell principali a kariku tas-soċjetà appellanti. Spejjeż tal-appell inċidentali nofs bin-nofs bejn il-partijiet.

Mark Chetcuti
Prim Imħallef

Robert G. Mangion
Imħallef

Grazio Mercieca
Imħallef

Deputat Reġistratur
da