PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

ONOR. IMĦALLEF MARK SIMIANA, LL.D

Rikors Ġuramentat Numru 880/2017 MS

George Falzon u martu Rosaria Falzon

Vs.

Raymond Buttigieg, u b'digriet tat-8 ta' Frar, 2018 ġew kjamati in kawża Romina Buttigieg, Graziella Buttigieg, Roseanne Buttigieg, Paul Buttigieg, Maria Buttigieg armla minn Paul Buttigieg għal kull interess li jista' jkollha, Sister Francis Buttigieg, Grace Micallef, Emanuel Buttigieg, John Buttigieg, Maria Vella, George Buttigieg, Angelo Buttigieg, Davina Buttigieg u Kirsten Buttigieg; u b'digriet tal-15 ta' Marzu, 2018 ġew kjamati in kawża George Micallef, Annabell Micallef u Fiona Felice minflok Grace Micallef; u b'digriet tad-29 ta' Marzu 2018 l-isem Annabelle Micallef għandu jinqara Isabelle Micallef

Illum, 5 ta' Diċembru, 2024

Kawża Numru: 4

Il-Qorti,

1. Rat ir-rikors ġuramentat preżentat mill-atturi fis-27 ta' Settembru 2017 li permezz tiegħu, wara li ppremettew hekk:

> ILLI kien hemm proceduri gudizzjarji quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Civili, li ghaddew in gudikat b'decizjoni datata 7 ta' Novembru, 2006, fl-ismijiet «Paul Buttigeg et v. Angelo Buttigieg et» (ref. nru. 1177/2002/RCP) li kienu dwar il-qasma ta' assi u beni provenjenti mill-wirt patrimonjali tad-defunti genituri tal-kontendenti eredi u/jew legittimarji (*vide* "**Dok: A**" anness).
>
> ILLI Fost tali assi u beni kien hemm garaxx bl-isem ta' "St. Joseph" fi Triq Sant'Antnin gewwa Haz-Zabbar. Tali garaxx huwa ahjar deskritt fir-relazzjoni peritali ta' l-A.I.C Joseph Ellul Vincenti li tifforma parti mill-atti processwali ta' l-imsemmija kawza (*vide* "**Dok: B**" anness). F'tali relazzjoni l-valur ta' l-indikat garaxx kien ittiehed fuq zewg binarji diversi, u cioè:
>
> (a) LM90,000.00c (pari ghal €209,643.60c) jekk il-garaxx kien bil-pussess liberu u vakanti, ossia bla inkwilini fih; u
>
> (b) LM50,000.00c (pari ghal €116,468.66c) jekk il-garaxx ma kienx bil-pussess liberu u vakanti, ossia bl-inkwilini fih.
>
> ILLI fl-imsemmija proceduri gudizzjarji, kien gie, *inter alia*, deciz illi, "*l-garage, St. Joseph, St. Anthony Street, Zabbar, li gie valutat mill-istess Perit Tekniku li jiswa vakanti Lm90,000, u jekk mikri b'Lm100 fis-sena fl-ammont ta' Lm50,000. Prova ta' tali kirja ma tezistix fil-process, u ghalhekk tali fondi ghandhom jinbieghu b'licitazzjoni bil-pussess vakanti u dan anke peress li gie ddikjarat mill-istess perit tekniku li tali fondi ma humiex komodament divizzibbli.*" In aggjunta, peress li l-imsemmi garaxx (bil-pussess vakanti tieghu) ma setghax jigi diviz komodament, il-Qorti kienet iddecidiet (ara l-hames *decide* tas-sentenza) illi l-bejgh relattiv kellu jsehh "*permezz ta' licitazzjoni bil-partecipazzjoni ta' oblaturi estranji, b'dan li r-rikavat ta' l-istess jigi diviz fil-porzjonijiet indikati abbazi tat-tieni u r-raba' talba attrici.*"
>
> ILLI minn tali sentenza ma sehh l-ebda appell u a bazi ta' l-istess decizjoni kienu sehhew proceduri ta' subbasta bir-referenza numru 28 tas-sena 2007 (*vide* "**Dok: C**" anness),

f'liema proceduri kien gie subbastat l-imsemmi garaxx fuq il-bazi tal-valur lilu moghti mill-AI.C Joseph Ellul Vincenti bhala liberu u vakanti (bla inkwilinat), ossia fuq il-bazi tal-valur ta' LM90,000.00c (pari ghal €209,643.60c). Dan il-garaxx kien gie eventwalment liberat a favur ta' l-attur fil-11 ta' Novembru, 2008 ghall-prezz ta' €207,000.00c (*vide* "**Dok: D**" u "**Dok: E**" annessi).

ILLI l-odjern attur kien iddepozita l-imsemmi ammont ta' €207,000.00c taht l-awtorità gudizzjarja skond kif tghid u trid il-Ligi (*vide* "**Dok: F**" anness).

ILLI sussegwentement inqalghet kwistjoni dwar il-pussess battal u vakanti ta' l-istess garaxx stante li kien hemm terzi (n-neputi tal-konvenut, li jismu ukoll Raymond Buttigieg, u certu Joseph Buttigieg) bdew jivvantaw li kien kellhom kirja fuq tali garaxx.

ILLI konfrontat b'tali pretensjoni l-atturi kienu ressqu proceduri gudizzjarji quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Civili fl-10 ta' Gunju, 2009 fl-ismijiet «George Falzon et v. Raymond Buttigieg et» (ref. nru. 568/2009/SM) fejn, bl-adopertu tal-procedura kontemplata taht l-Art. 167 et seqq Kod. Proc. Civ. ("tal-giljottina"), talbu l-izgumbrament tal-individwi (li kienu qed jippretendu li kellhom jeddijiet) minhabba okkupazzjoni tal-garaxx minghajr titolu validu fil-Ligi.

ILLI fil-kors tal-proceduri appena msemmija (ref. nru. 568/2009/SM), l-imharrkin ezebew evidenza (numru ta' ricevuti) li huma kellhom kirja favurihom fuq il-garaxx "St. Joseph" fi Triq Sant'Antnin gewwa Haz-Zabbar risalenti ghas-snin disghin (1990's).

ILLI bhala konsegwenza ta' dan, b'sentenza datata 26 ta' Ottubru, 2016, il-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-proceduri appena msemmija (ref. nru. 568/2009/SM), kienet iddecidiet billi tichad it-talba ghal zgumbrament stante li l-konvenuti kien irnexxielhom juru li kellhom titolu validu fil-Ligi, bl-ispejjez kontra l-atturi (*vide* "**Dok: G**" anness).

ILLI l-evidenza migjuba mill-imharrkin fil-proceduri ta' sfratt *in re* «George Falzon et v. Raymond Buttigieg et» (ref. nru. 568/2009/SM) qatt ma kienet tressqet fil-proceduri ta' divizjoni *in re* «Paul Buttigeg et v. Angelo Buttigieg et» (ref. nru. 1177/2002/RCP). Anzi, mill-atti processwali ta' din l-ahhar kawza ma kienx hareg car jekk kienx hemm kirja jew le (ara relazzjoni peritali ta' A.I.C Joseph Ellul Vincenti) li sahansitra induca lil-Qorti tghid

illi, "*l-garage, St. Joseph, St. Anthony Street, Zabbar, li gie valutat mill-istess Perit Tekniku li jiswa vakanti Lm90,000, u jekk mikri b'Lm100 fis-sena fl-ammont ta' Lm50,000. Prova ta' tali kirja ma tezistix fil-process, u ghalhekk tali fondi ghandhom jinbieghu b'licitazzjoni bil-pussess vakanti u dan anke peress li gie ddikjarat mill-istess perit tekniku li tali fondi ma humiex komodament divizzibbli*."

ILLI mill-atti processwali tal-kawza «George Falzon et v. Raymond Buttigieg et» (ref. nru. 568/2009/SM) jirrizulta hekk mill-affidavit ta' l-odjern konvenut: "*Inzid nghid illi jien kont parti fil-kawza ta' divizjoni tal-familja Buttigieg li giet deciza fis-7 ta' Novembru, 2006. Meta l-perit tal-Qorti f'dik il-kawza gie jara dan il-garage però jien ma kontx prezenti*." (*vide* "**Dok: H**" anness)

ILLI jirrizulta ampjament car illi l-odjern konvenut, partecipi fil-proceduri fil-proceduri ta' divizjoni *in re* «Paul Buttigeg et v. Angelo Buttigieg et» (ref. nru. 1177/2002/RCP) baqa' sieket dwar il-kirja fuq il-garaxx fuq imsemmi u ma kien, fl-ebda stadju ta' dak il-procediment, ressaq xi forma ta' evidenza dwar tali lokazzjoni sabiex il-valutazzjoni tal-perit gudizzjarju tekniku tkun aktar qrib ir-realtà u l-verità tal-fatti.

ILLI jigi rilevat illi bejn id-data ta' meta sehh l-access fil-garaxx mill-perit gudizzjarju tekniku A.I.C Joseph Ellul Vincenti (17 ta' Novembru, 2005) sad-data tas-sentenza (7 ta' Novembru, 2006):

kien hemm ben erbgha (4) udjenzi[1] quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Civili illi fihom l-odjern konvenut kellu kull opportunità li jressaq kjarifiki dwar il-lokazzjoni fuq il-garaxx (*vide* "**Dok: I.1-4**" annessi); u

apparti tali udjenzi, l-istess konvenut kellu certament bizzejjed zmien (355-il jum) biex almenu jressaq att gudizzjarju fir-Registru tal-Qrati Civili biex jissenjala tali fatt lil-Qorti.

ILLI bis-skiet tieghu l-konvenut halla l-procediment ghaddej u induca lill-perit gudizzjarju tekniku A.I.C Joseph Ellul Vincenti jirrelata (u warajh anke lill-Qorti biex tiddeciedi) li l-valur tal-garaxx kien a bazi ta' gid liberu u vakanti tal-valur ta' LM90,000.00c (pari ghal €209,643.60c), hekk kif kkunsidrat fis-sentenza ta'

[1] L-udjenzi kienu dawn (i) 2 ta' Dicembru, 2005; (ii) 15 ta' Frar, 2006; (iii) 4 ta' Mejju, 2006; u (iv) 5 ta' Ottubru, 2006.

divizjoni *in re* «Paul Buttigeg et v. Angelo Buttigieg et» (ref. nru. 1177/2002/RCP).

ILLI tali skiet ta' l-odjern konvenut – li kellu kull opportunità u zmien kif fuq imfisser – ma jistax ma jigix interpretat bhala skiet intenzjonat u ghemil malizzjuz stante li minhabba l-ghazla tieghu li jibqa' passiv, inkrimenta l-istima u l-valur ta' l-imsemmi garaxx ai finijiet licitazzjoni bil-konsegwenza li l-proceduri sussegwenti ta' subbasta (ref. nru. 28/2007) gew bazati fuq u/jew kalibrati skond l-istima u l-valur ta' LM90,000.00c (pari ghal €209,643.60c).

Illi kieku l-lokazzjoni giet stabbilita fil-proceduri ta' divizjoni – apparti li l-attur kien ikun konxju "a priori" ghal xiex diehel meta ghamel l-offerta tieghu – l-imsemmija proceduri ta' subbasta kienu jkunu bazati fuq l-istima u l-valur ta' LM50,000.00c (pari ghal €116,468.66c), bil-konsegwnenza li l-attur certament ma kienx joffri u jizborsa €207,000.00c hekk kif effettivament ghamel biex jakkwista tali garaxx.

ILLI bl-ghemil ommissiv – agir intenzjonat, malizjuz u altament traskurat – tal-konvenut, immobbli li kien effettivament u fil-verità ta' valur ta' LM50,000.00c (pari ghal €116,468.66c) gie inkrimentat ghal LM90,000.00c (pari ghal €209,643.60c).

ILLI m'ghandu jkun hemm l-ebda dubju li l-obbligi ta' korrettezza u bona fidi li l-legislatur jipprospetta fl-Art. 993 Kod. Civ. ghandhom japplikaw b'ugwal forza u manjiera waqt proceduri gudizzjarji li di natura huma solenni u li jgorru certa portata u konsegwenzi.

ILLI ghandu jkun inawdit li parti (l-odjern konvenut) li kellha kull fakultà, kull possibilità, munita bid-debita evidenza u bl-ebda mod mizmuma minn xi impediment ma turix korrettezza processwali matul kawza (senjatament dik ta' divizjoni ref. nru. 1177/2002/RCP) u ma tagixxix, di fronti ghall-partijiet l-ohra, di fronti ghall-awziljarji tal-Qorti u di fronti ghall-Qorti stess, b'dik il-minima bona fidi u trasparenza ghal dak li jirrigwarda l-korrettezza fattwali tal-materja li tkun qed tigi diskussa.

ILLI ma jistax ighaddi inosservat il-fatt illi filwaqt li fi proceduri (ref. nru. 1177/2002/RCP) l-odjern konvenut zamm skiet assolut u persistenti dwar il-lokazzjoni fuq il-garaxx stante li kellu interess implicitu fl-ezitu ekonomiku taghhom (qasma ta' beni u dhul tas-sehem relattiv), mall-ewwel attiva ruhu u ezebixxa numerevoli provi

dokumentarji fi proceduri ohrajn (ref. nru. 568/2009/SM) meta l-interessi personali tieghu u/jew ta' qraba tieghu kienu qed jigu attakkati (talba ghal sfratt).

ILLI minhabba l-ghemil tal-konvenut, l-atturi gew pregudikati billi hallsu prezz (€207,000.00c) ghal oggett li kellu jkun ferm anqas minn dak minnhom zborsat, ossia aktar vicin LM50,000.00c (pari ghal €116,468.66c) milli ghal LM90,000.00c (pari ghal €209,643.60c), diskrepanza ta' ben LM40,000.00c (pari ghal €93,174.94c).

ILLI ghalkemm l-atturi gabu dawn il-fatti a formali konjizzjoni tal-konvenut (*vide* "**Dok: J**" anness), l-istess baqa' inadempjenti u ghalhekk l-atturi qed iduru lejn l-awtorità gudizzjarja sabiex jigu kumpensati ghad-danni lilhom arrekati minhabba l-fatti hawn fuq deskritti.

ILLI apparti dan kollu, l-atturi huma mizmuma milli jaghmlu uzu liberu mill-garaxx minnhom akkwistat minhabba l-lokazzjoni fuq deskritta, liema lokazzjoni ma kienetx processwalment senjalata qabel jew waqt il-proceduri ta' subbasta meta l-istess esponenti offrew is-somma ta' €207,000.00c ghal garaxx hekk subbastat. Ta' dan jahti l-konvenut u konsegwentement l-istess ghandu jaghmel tajjeb ukoll ghall-hsarat li qed igarrbu l-atturi mill-fatt li jinsabu prekluzi milli jaghmlu uzu mill-garaxx.

l-istess atturi għaddew biex jitolbu lill-Qorti, previa l-għoti ta' kwalsiasi ordni, dikjarazzjoni jew provvediment li lilha jidhrulha xierqa jew opportuni, jogħġobha:

i. tiddeciedi u tiddikjara illi l-ghemil tal-konvenut fil-proceduri fl-ismijiet «Paul Buttigeg et v. Angelo Buttigieg et» (ref. nru. 1177/2002/RCP) ma kienx b'bona fidi u li l-istess ma mexiex bid-debita korrettezza processwali, bil-konsegwenza li l-valur tal-garaxx bl-isem ta' "St. Joseph" fi Triq Sant'Antnin gewwa Haz-Zabbar gie sussegwentement subbastat u eventwalment liberat fi proceduri ta' sabbasta (ref. nru. 28/2007) a bazi ta' stima u valur li ma kienetx tirrifletti r-realtà u l-verità tal-fatti, hekk kif ahjar deskritt fil-prezenti rikors guramentat;

ii. tiddeciedi u tiddikjara, okkorrendo bl-opera ta' periti nominandi, illi minhabba tali ghemil tal-konvenut, l-atturi sofrew danni peress li ppartecipaw fi proceduri ta' subbasta fejn spiccaw ihallsu prezz ghal immobbli li kellu jkun ferm anqas minn dak minnhom imhallas;

iii. tikwantifika u tillikwida d-danni kollha mgarrba mill-atturi, okkorrendo bl-opera ta' periti nominadi ghal tali skop, u dan skond il-provi li ser jigu mressqa fil-kors ta' din il-kawza;

iv. tordna u tikkundanna lill-konvenut biex ihallas lill-atturi tali danni hekk likwidati;

Bl-ispejjez u bl-imghaxijiet legali skond il-ligi, inkluzi dawk tal-protest gudizzjarju datat 13 ta' Lulju, 2017 (ref. nru. 221/2017), kontra l-konvenut li hu minn issa ngunt in subbizzjoni u b'riserva a favur ta' l-atturi, u/jew l-aventi kawza taghhom, ghal kwalsiasi azzjoni ulterjuri lilhom, spettanti skond il-ligi kontra l-konvenut, jew l-aventi kawza tieghu.

2. Rat ir-risposta ġuramentata preżentata mill-konvenut fit-30 t'Ottubru 2017[2], li biha huwa eċċepixxa hekk:

1. Illi in linea preliminari, l-azzjoni attrici hija preskritta ai termini tal-Artikolu 2153 jew 2156(f) tal-Kap.16 tal-Ligijiet ta' Malta.

2. Illi minghajr pregudizzju, fil-mertu mhux minnu illi l-eccipjent adotta xi agir intenzjonat, malizzjuz u traskurat, u dan kif se jintwera' waqt dawn il-proceduri.

3. Illi minghajr pregudizzju, mhux minnu illi l-ghemil tal-eccipjent fil-proceduri bin-numru ta' riferenza 1177/2002/RCP ma kienx b'bona fidi u li ma mexiex bid-debita korrettezza processwali.

4. Illi minghajr pregudizzju kienu r-rikorrenti li kienu traskurati u m'ezercitawx id-diligenza necessarja, in kwantu mir-rapport tal.A.I.C. Joseph Ellul Vincenn anness bhala Dok B mar-rikors promotur, jidher car illi l-fond ma kienx vakanti.

5. Illi inoltre, ir-rikorrenti kienu traskurati u negligenti in kwantu naqsu milli jipprocedu sabiex jattivaw dawk ir-rimedji *ad hoc* li kienet taghtihom il-Ligi.

6. Illi minghajr pregudizzju, fi kwalsiasi kaz, kif ser jintwera' matul dawn il-proceduri, ir-rikorrenti kienu jafu sewwa li l-fond ossia garage, mertu tas-subasta bin-numru 28 tas-sena 2007 kien okkupat, kif *del resto* jirrizulta mir-rapport tal-

---

[2] Fol.63.

A.I.C. Joseph Ellul Vincenti anness bhal Dok B mar-rikors promotur.

7. Illi minghajr pregudizzju, it-talbiet attrici huma infondati u jisthoqqilhom jigu michuda ghax m'hemm l-ebda kawzalita' bejn il-fatti imputati lill-eccipjent u d-danni allegati.

8. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-eccipjent mhux responsabbli ghal kwalsiasi danni li setghu sofrew l-atturi.

9. Illi minghajr pregudizzju, it-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt u jisthoqqilhom li jigu michuda bl-ispejjez kontra r-rikorrenti li huma minn issa ingunti ghas-subizzjoni.

3. Rat li b'rikors preżentat fit-28 ta' Novembru 2017, il-konvenut talab il-kjamata fil-kawża ta' Romina Buttigieg, Graziella Buttigieg, Roseanne Buttigieg, Paul Buttigieg u Mark Buttigieg fil-kwalità tagħhom ta' eredi tal-mejjet Paul Buttigieg, Maria Buttigieg armla minn Paul Buttigieg għal kull interess li għandha jew jista' jkollha, Sister Francis Buttigieg, Grace Micallef, Emanuel Buttigieg, John Buttigieg, Maria Vella, George Buttigieg, Angelo Buttigieg, Davina Buttigieg u Kirsten Buttigieg, liema talba ġiet milqugħa b'dikriet mogħti fit-8 ta' Frar 2018[3];

4. Rat illi b'rikors ieħor preżentat fl-14 ta' Marzu 2018, il-konvenut talab li fil-kawża jissejħu George Micallef, Annabelle Micallef u Fiona Felice minflok Grace Micallef, li kienet laħqet mietet, liema talba ġiet milqugħa b'dikriet tal-15 ta' Marzu 2018[4];

5. Rat ir-risposta ġuramentata preżentata fl-4 ta' Mejju 2018[5] mill-kjamati fil-kawża Paul Buttigieg f'ismu proprju u bħala mandatarju speċjali għan-nom u in rappreżentanza tal-assenti Emanuel Buttigieg kif ukoll minn Romina Buttigieg, Graziella Buttigieg, Roseanne Buttigieg, Mark Buttigieg, Suor Francis Buttigieg, Emanuel Buttigieg, Fiona Felice, Isabelle Micallef, John Buttigieg, Maria Vella, George Buttigieg, Davina Buttigieg u Kirsten Buttigieg, li permezz tagħha huma eċċepew hekk:

---

[3] Fol.81.

[44] Fol.99.

[5] Fol.101A.

1. Illi l-azzjoni ntentata mill-atturi hija dekaduta in kwantu r-riduzzjoni tal-offerta' tieghu u t- tnaqqis fil-prezz seta' jigi mitlub biss mill-offerent qabel ma tkun saret il-liberazzjoni. Wara li tkun saret il-liberazzjoni l-azzjoni esperibbli hija dik ghar-rexissjoni tal-bejgh biss ezercitabbli mhux aktar tard minn sitt xhur mid-data tal-liberazzjoni (Artiklu 356 (8) tal-Kap 12) liema sitt xhur ilhom sew li ghaddew (vide Marco Borg vs id-Direttur Generali tal-Qorti et 555/03 JRM deciza mill-Qorti tal-Appell fit-12 ta' Frar 2016).

2. Illi preliminarjament ir-rikorrenti mhumiex il-legittimi kontraditturi u għandhom jigu lliberati mill-osservanza tal-gudizzju.

3. Illi subordinatament u minghajr pregudizzju t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt kif ser jirrizulta mit-trattazzjoni tal-kawza.

4. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

6. Rat ukoll ir-risposta ġuramentata tal-kjamat fil-kawża Angelo Buttigieg preżentata fil-31 ta' Mejju 2018[6], li permezz tagħha huwa eċċepixxa hekk:

1. Illi in linea preliminari, l-azzjoni attrici hija preskritta ai termini tal-Artikolu 2153 u/jew 2156(f) tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

2. Illi minghajr pregudizzju ghas-su-espost, jigi fil-mertu ecceppit illi :
a) mhux minnu illi l-esponent agixxa jew kellu xi intenzjoni malizzjuz u traskurata, u dan kif ser jigi ppruvat fil-konrs tal-kawza, u,
b) mhux minnu illi kull fejn hu l-kaz li l-esponent kien involut fi proceduri giudizzjajri, huwa agixxa in mala fede jew b'nuqqas ta' bona fede, kif qed jigi allegat.
c) qabel ma jsir l-akkuzi fil-konfront tal-mittenti, ghandhom l-atturi jaghmlu ezami tal-kuxjenza u jaraw għandhom jattribwixxu lilhom nfushom xi nuqqas ta' diligenza jew traskuragni meta rrizulta car mill-atti processwali illil-fond de quo in effetti ma kienx vakanti.

3. Illi minghajr pregudizzju ghas-sues post, it-talbiet attrici huma infondati u jisthoqqilhom jigu michuda ghax m'hemm l-ebda ness bejn il-fatti kif esposti mill-atturi u d-danni allegatament minnhom subiti

[6] Fol.106.

4. Illi minghajr pregudizzju u fi kwalunkwe kaz, kwalisasi danni iridu jigu ppruvati.

5. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-esponent mhux responsabbli ghal kwalsiasi danni li setghu sofrew l-atturi, anke ghaliex kien jispetta lill-attur illi jaghmel l-accertamenti kollha necessarji u fl-interess tieghu qabel ma offra u zborsa l-ammont minnhu offert ghall-akkwist tal-proprjeta de quo.

   Salv risposta ulterjuri.

   Bl-ispejjes kollha kontra l-atturi.

7. Rat ix-xiehda u d-dokumenti miġbura, flimkien mal-atti proċesswali fl-intier tagħhom, kif ukoll l-atti tal-kawżi bin-numri 1177/2002 RCP u 568/2009 SM u wkoll l-atti tal-bejgħ bl-irkant ġudizzjarju bin-numru 28/2007, li lkoll ġew allegati mal-atti tal-kawża odjerna;

8. Rat is-sottomissjonijiet bil-miktub li ġew preżentati mill-kontendenti;

9. Rat li l-kawża ġiet differita għall-udjenza tal-lum sabiex tiġi deċiża;

Ikkunsidrat:

10. Illi din hija azzjoni għar-riżarċiment ta' danni li l-atturi jgħidu li ġarrbu meta kisbu ġid f'bejgħ b'irkant ġudizzjarju b'valur ogħla milli kellu jiġi attribwit lilu, u dan bi ħtija tal-konvenut u n-nuqqas tiegħu li jindika lill-awtorità ġudizzjarja u lill-perit tekniku mqabbad minnha li l-ġid in kwistjoni kien soġġett għal kirja protetta mid-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini[7].

11. Il-fatti rilevanti huma dawn:

12. B'ċitazzjoni bin-numru 1177/2002 RCP fl-ismijiet "*Paul, Sister Frances, Grace mart George Micallef, Emanuel, John, Maria mart Anthony Vella u George aħwa Buttigieg u b'digriet ta'l-4 ta' April 2006 ġiet ordnata t-trasfużjoni tal-ġudizzju ta' Paul Buttigieg*

[7] Kapitolu 69 tal-liġijiet ta' Malta.

li miet fil-mori tal-kawża f'isem Romina, Graziella, Roseanne, Paul u Mark, ilkoll aħwa Buttigieg vs. Angelo u Raymond aħwa Buttigieg u Louise Buttigieg bħala kuratriċi ta' uliedha minuri Davinia u Kirsten aħwa Buttigieg", saret kawża għad-diviżjoni tal-ġid li kien provenjenti mill-komunjoni tal-akkwisti ta' Joseph u Rosina konjuġi Buttigieg u li ntiret mill-kontendenti f'dik il-kawża. Fost dak il-ġid, kien hemm garaxx magħruf bl-isem "St Joseph" fi Triq Sant'Antnin f'Ħaż-Żabbar (minn issa 'l quddiem imsejjaħ biss bħala «il-Fond»).

13. Fil-kors ta' dik il-kawża ġie nkarigat bħala perit tekniku l-A.I.Ċ Joseph Ellul Vincenti sabiex jagħmel stima tal-ġid tal-wirt. Mir-relazzjoni tiegħu[8] – li ġiet preżentata fl-atti tal-kawża bin-numru 1177/2002 fit-28 ta' Novembru 2005 – jirriżulta li huwa ddeskriva l-Fond, u żied ukoll dan li ġej:

> Waqt l-aċċess il-partijiet taw informazjoni konflinġenti lis-sottoskritt, kien hemm minn qal li l-garage m'għandu ebda kirja u min qed jużah qed jagħmel hekk b'tolleranza u kien hemm oħrajn li qalu li wieħed mill-eredi għandu ktieb tal-kera u fil-fatt qed iħallas mitt lira fis-sena. L-ebda "agreement" jew ktieb ta' kera ma ġew mhurija lis-sottoskritt u għalhekk is-sottoskritt qed jagħmel żewġ stimi, ċioè waħda bħala libera minn kull kirja u oħra bħala mikrija lill-wieħed mill-werrieta bil-kera ta' mitt lira fis-sena.

14. Fil-fatt, il-perit tekniku stma l-Fond bil-pussess vakanti bil-valur ta' Lm90,000 filwaqt li stmaħ bil-valur ta' Lm50,000 kif soġġett għal kirja ta' Lm100 fis-sena. Meta xehed f'din il-kawża, l-A.I.Ċ Ellul Vincenti fisser li waqt l-aċċess li żamm fil-Fond, inqalgħet tilwima bejn dawk preżenti dwar jekk l-okkupazzjoni li kienet qed isseħħ kinitx b'mera tolleranza jew inkella b'titolu ta' kera[9]. Il-persuna li kienet preżenti u tat aċċess lill-perit tekniku għall-Fond sostniet li kellha titolu ta' kera u li kellha anki ktieb tal-kera, iżda meta ntalab jipproduċih, ma ppreżentahx lill-perit tekniku.[10]

15. Mill-atti tal-kawża bin-numru 1177/2002 RCP, jirriżulta wkoll li fl-udjenza tal-4 ta' Mejju 2006, xehed George Buttigieg, li qal li l-Fond kien okkupat minn ħuh Raymond

---

[8] Fol.24, kif ukoll fol.51 tal-atti tal-kawża bin-numru 1177/2002 RCP.

[9] Ara fol.115.

[10] Fol.119.

Buttigieg u minn iben Angelo Buttigieg[11]. Xehed li dawn kellhom iċ-ċwievet u «*Joqgħodu fih u daqshekk*», u li «*Okkupawh huma*», b'riferenza għall-Fond.

16. B'sentenza mogħtija fis-7 ta' Novembru 2006[12], il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili qieset li l-Fond kellu l-pussess vakanti u peress illi ma kienx komodament diviżibbli, kellu jiġi liċitat. B'mod partikolari, fis-sentenza tagħha l-Qorti osservat hekk:

> Illi apparti l-legati, bħala assi ereditarji hemm il-fondi 7, Triq il-Kbira Żabbar, li ġie stmat li jiswa Lm70,000, u l-garage, St. Joseph, St. Anthony Street, Żabbar, li ġie valutat mill-istess Perit Tekniku li jiswa vakanti Lm90,000, u jekk mikri b'Lm100 fis-sena fl-ammont ta' Lm50,000. Prova ta' tali kirja ma teżistix fil-proċess, u għalhekk tali fondi għandhom jinbiegħu b'liċitazzjoni bil-pussess vakanti u dan anke peress li ġie ddikjarat mill-istess perit tekniku li tali fondi ma humiex komodament diviżżibbli.

17. Minn din is-sentenza ma sar ebda appell, u jidher li l-irkant ġudizzjarju li jinteressa din il-kawża nżamm fis-26 ta' Ġunju 2008[13]. Dakinhar il-Fond ġie liberat favur l-attur bil-prezz ta' €200,000. Il-kwindena madanakollu nkisret fit-3 ta' Lulju 2008, u għalhekk inżamm irkant ieħor fil-11 ta' Novembru 2008, li matulu l-Fond ġie liberat favur l-attur bil-prezz ta' €207,000[14]. Dan il-prezz ġie depożitat mill-attur fis-17 ta' Novembru 2008. L-attur kellu jħallas ukoll boll fl-ammont ta' €10,350. Fis-7 ta' Jannar 2009, ġew depożitati ċ-ċwievet tal-Fond mill-atturi fil-kawża bin-numru 1177/2002, li ġew irtirati mill-attur fis-26 ta' Jannar 2009[15]. B'rikors magħmul mill-partijiet kollha fl-20 ta' Jannar 2009, il-Qorti awtorizzat l-iżbank tal-flejjes depożitati b'konsegwenza tal-liberazzjoni tal-fondi li ġew liċitati kif ordnat fis-sentenza tas-7 ta' Novembru 2006. Din it-talba ġiet milqugħa b'dikriet tat-23 ta' Jannar 2009[16].

---

[11] Fol.76 tal-atti tal-kawża bin-numru 1177/2002 RCP.

[12] Fol.9.

[13] Fol.58 tal-atti tal-bejgħ bl-irkant ġudizzjarju bin-numru 28/2007.

[14] Fol.78 tal-atti tal-bejgħ bl-irkant ġudizzjarju bin-numru 28/2007.

[15] Fol.91 kif ukoll a tergo tal-istess, tal-atti tal-bejgħ bl-irkant ġudizzjarju bin-numru 28/2007.

[16] Fol.107 tal-atti tal-bejgħ bl-irkant ġudizzjarju bin-numru 28/2007.

18. L-attur xehed li wara li ħa ċ-ċavetta mir-Reġistru tal-Qorti, huwa daħal fil-Fond ma' ħabib tiegħu li jismu Jesmond Farrugia, u sabu vojt. Però meta reġgħa mar, sab il-Fond imsakkar b'katnazz[17].

19. L-attur, b'rikors preżentat fl-atti tal-bejgħ bl-irkant ġudizzjarju msemmi fit-28 ta' Jannar 2009, talab li l-Qorti tirrevoka *contrario imperio* d-dikriet tagħha tat-23 ta' Jannar 2008 [recte: 2009], billi ċ-ċwievet tal-Fond ma ġewx depożitati mill-kondividenti kollha u huwa kien qed isib tfixkil sabiex jieħu l-pussess tal-Fond. Jidher ukoll li l-attur ressaq mandat t'inibizzjoni bin-numru 115/2009 sabiex iżomm l-iżbank milli jseħħ[18]. B'dikriet mogħti fid-29 ta' Jannar 2009, il-Qorti ssospendiet l-awtorizzazzjoni għall-iżbank mogħtija fid-dikriet tat-23 ta' Jannar 2009, u ordnat in-notifika tar-rikors lill-partijiet interessati. Għar-rikors tat-28 ta' Jannar 2009, wieġbu Angelo Buttigieg u Louise Buttigieg[19], Raymond Buttigieg[20], kif ukoll l-atturi fil-kawża bin-numru 1177/2002[21]. L-attur ressaq rikors ieħor fit-13 ta' Marzu 2009 fejn tenna t-talba tiegħu biex il-flejjes depożitati minnu ma jiġux żbankati sakemm tiġi ċċarata l-kwistjoni dwar il-pussess tal-Fond.

20. Il-Qorti appuntat ir-rikorsi tal-attur, kif ukoll dak li sar mill-kondividenti għall-iżbank tal-flejjes, għas-smigħ. Fil-5 ta' Mejju 2009, ingħata provvediment li permezz tiegħu, il-Qorti, wara li osservat li l-attur ma kienx inqeda bir-rimedju li kien mogħti lilu taħt l-artikolu 357 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili, awtorizzat lil dawk il-kondividenti li ma kienux qed ifixklu lill-attur milli jieħu pussess tal-Fond jiġbdu sehmhom mill-flus depożitati, filwaqt li ordnat li dawk li kienu qed ifixklu dak il-pussess ma jieħdux sehmhom qabel ma l-attur jingħata t-tgawdija sħiħa u l-pussess bâttal tal-Fond. Sussegwentement Louise Buttigieg nomine ġiet awtorizzata wkoll tiżbanka sehmha b'dikriet tas-16 t'Ottubru 2013.

21. Sadanittant, sakemm kien għaddej dan kollu, l-atturi ressqu rikors ġuramentat bin-numru 568/2009 fl-ismijiet "*George Falzon u martu Rosaria Falzon vs. Raymond*

[17] Ara x-xiehda bl-affidavit tal-attur, a fol.123.
[18] Jidher li t-talba tiegħu għall-ħruġ tal-mandat ġiet miċħuda fis-26 ta' Frar 2009 – ara kopja informali ta' dan id-dikriet eżebita a fol.125 tal-atti tal-bejgħ bl-irkant ġudizzjarju bin-numru 28/2007.
[19] Fol.117 u 122 tal-atti tal-bejgħ bl-irkant ġudizzjarju bin-numru 28/2007.
[20] Fol.119 tal-atti tal-bejgħ bl-irkant ġudizzjarju bin-numru 28/2007.
[21] Fol.120 tal-atti tal-bejgħ bl-irkant ġudizzjarju bin-numru 28/2007.

Buttigieg u Joseph Buttigieg u martu Lorenza sive Lorraine Buttigieg" għall-iżgumbrament tal-konvenuti f'dik il-kawża mill-Fond. Il-konvenuti f'dik il-kawża jiġu ulied Angelo Buttigieg, li kien konvenut fil-kawża ta' diviżjoni. Raymond Buttigieg, permezz ta' risposta ġuramentata preżentata fl-24 ta' Lulju 2009, eċċepixxa li huwa kellu titolu validu ta' kera fuq il-Fond[22], filwaqt li l-konvenuti Joseph Buttigieg u martu eċċepew l-istess titolu ta' kera b'risposta ġuramentata oħra li ġiet preżentata fil-31 ta' Lulju 2009[23]. B'sentenza mogħtija fis-26 t'Ottubru 2016, il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili ddikjarat ruħha nkompetenti *rationae materiae* milli tieħu konjizzjoni tal-kawża minħabba li sabet li l-konvenuti tassew kellhom titolu validu ta' kera fuq il-Fond.

22. Waqt il-kawża ta' żgumbrament, il-konvenut[24] xehed b'affidavit li permezz tiegħu ikkonferma li l-Fond kien mikri, u li hu kien saħansitra wieħed mill-inkwilini, flimkien ma' Joseph Buttigieg u Raymond Buttigieg bin Angelo. Xehed li huwa ħareġ minn jeddu mill-Fond għall-ħabta ta' nofs is-sena 2008. Huwa xehed ukoll li meta sar l-aċċess mill-perit tekniku maħtur fil-kawża ta' diviżjoni, huwa ma kienx preżenti[25]. Meta mbagħad xehed f'din il-kawża waqt l-udjenza tat-13 ta' Ġunju 2019, il-konvenut biddel il-verżjoni tiegħu billi qal illi fil-fatt kien preżenti waqt dan l-aċċess[26]. Xehed ukoll li huwa kien qal lill-perit tekniku li kellu kirja ta' Lm100 fis-sena[27].

23. Irriżulta li ħdejn il-Fond l-attur għandu proprjetà oħra li fiha kien iżomm iż-żwiemel[28]. L-attur xehed li huwa kien jara lil Raymond u Joseph, ulied Angelo Buttigieg, jagħmlu użu mill-Fond, u kien jaf li kien hemm kwistjoni bejn is-sidien tant li l-konvenut kien ħareġ mill-Fond[29]. L-attur qal li hu sar jaf bl-irkant għaliex qallu l-konvenut stess li l-Fond kien se jinbiegħ b'subbasta.

---

[22] Fol.54 tal-atti tal-kawża bin-numru 568/2009 SM.
[23] Fol.86 tal-atti tal-kawża bin-numru 568/2009 SM.
[24] Minħabba li wieħed mill-inkwilini tal-Fond jismu l-istess bħall-konvenut, il-Qorti qed tagħmilha ċara li meta tirreferi għal Raymond Buttigieg, bin Joseph, se tkun qed tirreferi għalih bħala l-konvenut, filwaqt li meta tirreferi għall-inkwilin, se tkun qed tirreferi għalih bħala Raymond Buttigieg, bin Angelo.
[25] Fol.304 tal-atti tal-kawża bin-numru 568/2009 SM.
[26] Fol.150.
[27] Fol.154-155.
[28] Ara x-xiehda in kontro-eżami tal-attur, a fol.130-131.
[29] Ara x-xiehda in kontro-eżami tal-attur, a fol.132.

24. Jidher ukoll li l-aħwa Buttigieg, ulied Rosina, kienu jafu li l-omm kienet tirċievi l-kera dwar il-Fond[30].

25. Fit-13 ta' Lulju 2017, l-atturi ressqu protest ġudizzjarju kontra l-konvenut li bih sejħulu biex jersaq għal-likwidazzjoni tad-danni[31].

26. Fis-27 ta' Settembru 2017, saret din il-kawża. Fil-mori ta' din il-kawża, jirriżulta li l-inkwilini ħarġu mill-Fond u rritornawh bil-pussess bâttal lill-atturi[32].

Ikkunsidrat:

27. Illi issa li ġew esposti l-fatti saljenti ta' dan il-każ, huwa xieraq li qabel xejn il-Qorti tqis uħud mill-eċċezzjonijiet sollevati mill-konvenut u mill-kjamati fil-kawża.

28. Il-Qorti sejra qabel xejn tqis il-ħames eċċezzjoni tal-konvenut kif ukoll l-ewwel eċċezzjoni tal-kjamati fil-kawża Paul Buttigieg pro et noe et. Il-konvenut essenzjalment jgħid li l-atturi m'għamlux użu minn rimedji *ad hoc* li l-liġi kienet tagħtihom, filwaqt li l-kjamati fil-kawża msemmija jeċċepixxu li l-azzjoni tal-atturi hija perenta minħabba dak li jipprovdi l-artikolu 356(8) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili. Eċċezzjonijiet dawn li neċessarjament jeżiġu konsiderazzjonijiet dwar in-natura tal-azzjoni tal-atturi.

29. Fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom, l-atturi jgħidu li l-azzjoni tagħhom hija waħda għar-riżarċiment ta' ħsara mġarrba minnhom b'konsegwenza ta' kondotta proċesswali *in mala fides* min-naħa tal-konvenut u tal-imsejħin fil-kawża. Jgħidu li l-ewwel eċċezzjoni tal-kjamati fil-kawża Paul Buttigieg pro et noe et għandha tiġi miċħuda sempliċiment għaliex l-azzjoni odjerna m'hijiex azzjoni għar-rexxissjoni tal-bejgħ bl-irkant. Jagħmlu wkoll riferenza għad-deċiżjoni ***Peter Montebello vs. Peter Montebello et*** (Prim'Awla, 25 ta' Settembru 2003) fejn ingħad:

---

[30] Ara x-xhieda ta' Suor Frances Buttigieg, a fol.187, kif ukoll ix-xiehda ta' Angelo Buttigieg, a fol.244 u ta' John Buttigieg, a fol.271-272.

[31] Fol.54.

[32] Ara x-xiehda ta' Joseph Buttigieg in kontro-eżami, a fol.336.

> Illi ngħad ukoll li ż-żmien tal-preskrizzjoni jrid jitqies b'riferenza għall-azzjoni kif imfassla. Fil-każ li għandha quddiemha l-Qorti, l-attur isejjisha fuq il-bażi tas-servizzi mogħtija. Din hija għażla li l-liġi tagħti lil kull parti attriċi, u hija fuq din l-għażla li jiddependi l-eżitu tal-azzjoni. Dan ifisser li jekk parti tagħżel li tressaq il-pretensjonijiet tagħha kontra parti oħra fuq kawżali partikolari, l-eċċezzjoni li titqanqal mill-parti mħarrka kontra l-azzjoni magħmula kontriha trid titkejjel fuq dik il-kawżali u mhux fuq x'taħseb il-parti mħarrka li setgħet kienet il-kawżali vera

30. L-artikolu 356 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili, fil-partijiet rilevanti tiegħu, jgħid hekk:

> 356. ...
> ...
> (7) Jekk qabel jew wara li tkun saret liberazzjoni l-offerent jew ix-xerrej, skont il-każ, jiskopri li l-proprjetà immobbli tkun suġġetta għal kull piż, kirja jew jeddijiet oħra sew reali jew personali li ma jkunux ġew magħduda fil-valutazzjoni skont l-artikolu 310, l-offerent jew ix-xerrej, skont il-każ, ikollu l-jedd, fl-ewwel każ, jew li jitlob li jirtira l-offerta tiegħu jew li jkollu l-offerta tiegħu imnaqqsa, u, fit-tieni każ, ix-xerrej ikollu d-dritt li jitlob ir-rexxissjoni tal-bejgħ.
> (7A) Fejn din l-azzjoni tiġi eżerċitata u l-bejgħ iseħħ, it-terza persuna li tkun akkwistat il-pussess tal-ħaġa immobbli li favur tiegħu tkun ġiet oriġinarjament liberata l-proprjetà, li ma jkunx ukoll l-istess persuna li fit-tieni bejgħ ġiet liberata favur tiegħu, għandu jitħallas mir-rikavat tat-tieni bejgħ l-ammont tal-flus li jkun ħareġ flimkien mal-ispejjeż involuti qabel kull kreditur ieħor:
> Iżda meta t-terza persuna li tkun akkwistat il-pussess tal-ħaġa immobbli fit-tieni bejgħ bi prezz ogħla tkun l-istess persuna li favur tiegħu tkun ġiet oriġinarjament liberata l-proprjetà, dik it-tielet persuna tkun meħtieġa li tiddepożita fil-qorti d-differenza fil-prezz biss, u mhux il-prezz sħiħ.
> (8) Dik it-talba għar-rexxissjoni tal-bejgħ għandha ssir mhux aktar tard minn sitt xhur mid-data tal-liberazzjoni permezz ta' rikors li jiġi notifikat lill-kreditur esekutant u lid-debitur.
> (9) Il-qorti għandha tilqa' t-talba tal-offerent jew tax-xerrej, skont il-każ, jekk hija tkun sodisfatta li n-nuqqas fil-valutazzjoni msemmija jew fl-elenku msemmi kienet daqstant li kellha effett fuq l-offerta tax-xerrej.

31. Il-Qorti ma jidhrilix li s-sottomissjoni tal-atturi weħidha hija suffiċċjenti sabiex jiġu newtralizzati l-eċċezzjonijiet li huma bħalissa taħt eżami. Il-ġurisprudenza tagħna

tagħraf illi fejn il-liġi tagħti lil xi persuna rimedju partikolari għal xi vjolazzjoni speċifika ta' dritt, mhux mogħti lil dik il-persuna li ma tutilizzax dak ir-rimedju u minflok tirrikorri għal azzjoni ġenerali għar-riżarċiment ta' danni.

32. Partikolarment fil-każ tal-istitut tal-bejgħ, huma numerużi d-deċiżjonijiet li jikkonkludu li l-azzjoni għad-danni li tista' ssir mix-xerrej trid tiġi bilfors inkwadrata fost l-azzjonijiet speċjali li huma maħsuba taħt dak l-istitut.

33. Fid-deċiżjoni ***Atlas Insurance PCC Limited et vs. United Equipment Co (UNEC) Limited*** (Appell Inferjuri, 6 t'Ottubru 2010) ġie osservat:

> Hi l-opinjoni prevalenti illi r-regoli applikabbli fil-każ ta' kompro-vendita ta' oġġett huma dawk speċjali fil-preċitat istitut u, għaldaqstant, dawn għandhom jipprevalu għad-disposizzjonijiet ġenerali li jirregolaw il-kuntratti. Dan huwa hekk għaliex hi x-xorta tar-relazzjoni negozjali li għandha tirriżolvi l-kwestjoni bejn il-kontendenti. Hekk fil-każ ta' bejgħ il-previżjoni tal-liġi, ex-Artikolu 1378 Kodiċi Ċivili tagħmilha ċara illi l-obbligi tal-venditur huma dawk tal-kunsinna tal-ħaġa u dik relattiva għall-garanzija li dan kellu jagħti lix-xerrej fil-każ ta' l-oġġett mibjugħ. Jinsab deċiż infatti, fuq l-iskorta tal-konsiderazzjonijiet dottrinali illi l-attur xerrej ma setax, kif jippretendi, jipprevali ruħu mid-dispost ta' l-Artikolu 1069 (ġja l-Artikolu 1112) Kodiċi Ċivili, u jinsisti fuq id-danni jew l-ispiża tar-riparazzjoni. Ara "**Emmanuele Scicluna -vs- Carmelo Xerri nomine**", Prim' Awla, Qorti Ċivili, 16 ta' Jannar, 1958 u "**Neville Xuereb -vs- Michael Formosa Gauci**", Prim' Awla, Qorti Ċivili, 22 ta' Frar, 2006. Għall-kuntrarju, l-espressjoni preponderanti ta' fehma hi dik li "f'dan il-każ l-azzjonijiet li l-akkwirent għandu u jista' jeżerċita huma l-azzjoni redibitorja jew estimatorja u d-danni jistgħu jiġu mitluba bħala konsegwenza ta' dawk l-azzjonijiet in forza ta' l-Artikolu 1143 (Ordinanza VII ta' l-1868, u fil-prezent l-Artikolu 1429 Kodiċi Ċivili), mentri l-attur, mingħajr ma eżerċita la l-waħda u l-oħra minn dawk l-azzjonijiet talab sempliċiment id-danni kontra l-konvenut" ("**Raffaele Barbara -vs- Tommaso Vella**", Appell Ċivili, 19 ta' April, 1940);
>
> Anke minn dawn is-senjalazzjonijiet ġurisprudenzjali ta' l-imgħoddi huwa pjuttost kjarament ovvju illi r-riżarċiment tad-danni li jispetta lix-xerrej hu dejjem regolat fil-kwadru ta' l-azzjonijiet speċifiċi disponibbli, sija għall-każ tal-vizzju redibitorju għal liema jaċċennaw dawk is-sentenzi,

> sija jekk skond il-prinċipju ta' l-inadempiment, ex-Artikolu 1390 Kodiċi Ċivili, għal każ tan-nuqqas tal-kwalita essenzjali mwegħda, ossija fejn il-ħaġa kkonsenjata hi diversa minn dik pattwita ("aliud pro alio"). Ara d-deċiżjonijiet tal-Qorti ta' l-Appell kolleġġjali fl-ismijiet "**John Mary Dalli nomine -vs- Grezzju Patiniott**", 19 ta' Mejju, 2000 u "**Joseph Vassallo et -vs- Antonia Borg**", 6 ta' Ottubru, 2000

34. Riferenza ssir ukoll għad-deċiżjoni ***Carmelo sive Charles Scerri et vs. Joseph Sammut et*** (Prim'Awla, 26 ta' Ġunju 2012), kif ukoll għar-rassenja ta' ġurisprudenza hemmhekk kontenuta. Din il-pożizzjoni ġiet mill-ġdid imtennija fid-deċiżjoni ***Ray Pace et vs. SN Properties Limited et*** (Appell Superjuri, 5 ta' Diċembru 2014) fejn ingħad, wara rassenja oħra twila ta' ġurisprudenza u kif ukoll riferenza għall-kitbiet ta' ***Ricci***[33]:

> F'din il-kawża l-atturi jinsistu li l-azzjoni hi biss ta' danni, u li "minn imkien ma jirriżulta li l-atturi kienu qed jagħmlu azzjoni redibitorja jew aestinatorja" u għalhekk, diffiċli li l-azzjoni tiġi salvata. Talba għad-danni speċifiċi tista' titqies perfettament kompatibbli mal-*actio aestimataria*, però l-azzjoni attriċi ma hijiex maħsuba li tiġbor fiha kemm id-differenza *quanti minoris* fil-prezz u kemm id-danni *ex* Artikolu 1429 tal-Kodiċi Ċivili (ara deċiżjoni ta' din il-Qorti tas-26 ta' Marzu 2010, fil-kawża Fenech v. Lagana\`), u dan anke b'dikjarazzjoni espressa tal-istess atturi. Darba qed jiġi allegat illi fil-fond "bdew joħorġu" ħsarat u lanjanzi strutturali u dan minħabba difetti fil-bini tal-istruttura, l-azzjoni attriċi kellha tkun a bażi tal-garanzija mogħtija mil-liġi; la darba l-atturi ma għażlux din il-via legali, l-azzjoni preżenti għandha titqies ħażina u ma tistax tirnexxi.

35. Fl-istess sens ġie deċiż fil-kawża ***Edgar Brincat vs. V.G. Tiles Company Limited*** (Appell Superjuri, 27 t'Ottubru 2021), u dan saħansitra mingħajr eċċezzjoni speċifika f'dak is-sens[34].

---

[33] «*D'altronde, se l'obbligazione del venditore di cosa viziata doveva essere regolata dai principii di diritto comune, era inutile che il legislatore dettasse gli art. 1503 e 1504; ma dal momento che questi articoli sono nel Codice, e nessuno può cancellarli, ci par chiaro che essi dimostrano per sè soli, a prescindere da ogni altra considerazione, l'intendimento del legislatore patrio di derogare nella soggetta materia ai principii generali di diritto*» (Corso Teorico Pratico di Diritto Civile (Torino, 1886), Vol.VII, §148).

[34] Għall-kompletezza, il-Qorti tirrileva li dawn id-deċiżjonijiet ma jmorrux kontra l-prinċipju li kull xerrej jista', fejn iseħħ ksur ta' kondizzjoni kontrattwali espressament stipulati, jaġixxi kontra l-venditur abbażi tal-liġi ġenerali tal-kuntratti (***Baldassare Bugeja et vs. George Muscat et pro et noe***, Appell Superjuri, 29 ta' Mejju 2009), liema liġi ġenerali tgħodd ukoll fejn ikun hemm vizzju fil-kunsens mogħti fuq il-kuntratt tal-bejgħ (ara per eżempju ***Gorg Bonello et vs. Joseph sive Ġużi Grech et***, Appell Superjuri, 30 ta' Marzu 2022).

36. Issa bla ebda dubju r-relazzjoni ġuridika tal-attur mal-konvenut u mal-imsejħin fil-kawża hija naxxenti minn bejgħ. Il-fatt li l-bejgħ sar permezz ta' liċitazzjoni ma jbiddel xejn minn dan. ***Troplong*** jispjega li: «*La licitazione è una vera vendita quando è un terzo che si rende aggiudicatario*»[35]. U ***Baudry Lacantinerie*** jfisser illi: «*La licitazione è la vendita agli incanti d'una cosa indivisa tra più comproprietari per dividere il prezzo di essa in proporzione dei diritti di ciascuno sulla cosa*»[36]. Hekk ukoll huwa miżmum fil-ġurisprudenza tagħna. Fid-deċiżjoni ***Giuseppe Pace vs. Avvocato Dottor Antonio Caruana*** (Prim'Awla, 14 ta' Frar 1933)[37] ġie mgħallem:

> Attesocchè nella licitazione nessuno dei collicitanti può dirsi creditore o debitore, od esecutante, od esecutato; essi invece tutti sono venditori a chi sarà a fare la maggiore offerta nel modo e nel tempo fissato dalle regole di procedura per la subasta[38]

37. Huwa l-bejgħ li seħħ permezz ta' liċitazzjoni favur l-attur l-avveniment li lilu kkaġunalu l-ħsara li qed jilmenta minnha. Bejgħ ta' oġġett deskritt bħala munit bil-pussess vakanti meta rriżulta li ma kienx. Huwa evidenti għalhekk li r-rimedju tal-attur kellu jkun waħda mill-azzjonijiet li l-liġi tagħti lix-xerrej. Terġa u tgħid, fil-każ ta' bejgħ b'liċitazzjoni l-liġi tagħti rimedju speċifiku ħafna li diġà ġie kkunsidrat li ma jikkomprendix il-jedd li jintalab tnaqqis fil-prezz imħallas, li huwa l-indennizz li qed jippretendu l-atturi f'din il-kawża.

38. Fil-fatt fid-deċiżjoni ***Marco Borg vs. Id-Direttur Ġenerali tal-Qorti et*** (Appell Superjuri, 12 ta' Frar 2016) ġie miżmum li:

> Fil-fehma ta' din il-Qorti l-Artikolu 356(7) mhux ambigwu u ma jagħti lok għal ebda dubju fir-rigward tal-interpretazzjoni tiegħu. Dan l-artikolu huwa intiż biex jagħti rimedju meta jirriżulta li l-proprjeta` immobbli tkun soġġetta għal piż, kirja jew jeddijiet oħra (reali jew personali) li ma jkunux ġew inklużi fil-valutazzjoni tal-perit. Jiddistingwi bejn żewġ sitwazzjonijiet: (1) meta l-piż,

---

[35] Trattato della Vendita (Napoli, 1854), §12.

[36] Trattato Teorico Pratico di Diritto Civile: Trattato della Vendita e della Permuta, §727.

[37] Kollezz. Vol.XXVIII.ii.365.

[38] Ara wkoll ***Peter sive Pierre Falzon et vs. Francis Mamo et*** (Appell Superjuri, 26 ta' Mejju 2021).

kirja jew jeddijiet oħra ikunu irriżultaw qabel ma tkun saret il-liberazzjoni u (2) meta l-piż, kirja jew jeddijiet oħra jkunu irriżultaw wara li tkun saret il-liberazzjoni. Fl-ewwel każ (meta l-liberazzjoni tkun għadha ma saritx) l-offerent għandu d-dritt:
(i) li jitlob li jirtira l-offerta tiegħu, jew
(ii) li jkollu l-offerta tiegħu imnaqqsa.

Fit-tieni każ (meta l-liberazzjoni tkun diġa saret) ix-xerrej għandu d-dritt li jitlob ir-rexissjoni tal-bejgħ.

Kif wieħed jista' jara, meta l-liġi titkellem fuq id-dritt għal tnaqqis dan tagħmlu speċifikatament fir-rigward tal-"*offerent*" u tal-"*offerta tiegħu*", u ċioe` meta l-proċedimenti jkunu għadhom fl-istadju ta' qabel il-liberazzjoni. Meta tkun saret il-liberazzjoni, bħal fil-każ in kwistjoni, non si tratta aktar ta' "*offerent*" u "*offerta*" iżda ta' "*xerrej*" u ta' "*bejgħ*" u dan l-artikolu ma jitkellem dwar l-ebda dritt għal tnaqqis f'tali każ.

39. Huwa evidenti li l-liġi riedet tillimita r-rimedji miftuħa lix-xerrej li jixtri bil-mezz tal-irkant ġudizzjarju ħdejn dawk ir-rimedji li huma miftuħa lil xerrejja oħra. Din il-Qorti fil-fatt tosserva li l-liġi espressament teskludi mill-bejgħ bl-irkant ġudizzjarju:

i. l-azzjoni għat-tnaqqis jew żieda fil-prezz minħabba differenza fil-kejl fil-bejgħ *ad mensuram*[39];
ii. l-azzjoni stimatorja kif ukoll l-azzjoni redibitorja[40];
iii. l-azzjoni tal-evizzjoni fil-każ ta' bejgħ ta' fond soġġett għal servitù li ma tidhirx u li ma tkunx ġiet dikjarata[41].

40. Fin-notamenti tiegħu dwar l-artikolu 1133(2) tal-Ordinanza VII tal-1868 (illum l-artikolu 1419(2) tal-Kodiċi Ċivili), Dingli kiteb: «*Da questo si argomenta che anche nelle vendite forzate la garanzia è dovuta coi suoi effetti, meno quello dello scioglimento del contratto. Quindi l'utilità degli editti*». Li jfisser għalhekk li l-azzjoni tal-garanzija mill-evizzjonijiet tgħodd fil-każ tal-bejgħ b'liċitazzjoni, sakemm ir-raġuni għall-evizzjoni ma tkunx servitù kif imsemmi fl-ewwel subinċiż tal-istess artikolu (ara

[39] Ara l-proviso tal-artikolu 1402 tal-Kodiċi Ċivili.
[40] Artikolu 1432 tal-Kodiċi Ċivili.
[41] Artikolu 1419(2) tal-Kodiċi Ċivili.

f'dan is-sens id-deċiżjoni ***Ursola Pisani vs. Giovanni Falzon ed altri***, Appell Superjuri, 11 ta' Frar 1920)[42].

41. Fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom, l-atturi jidħlu f'dettall kbir dwar in-nuqqas ta' *bona fides* tal-konvenut u tal-imsejħin fil-kawża fl-atti tal-proċeduri bin-numru 1177/2002 RCP, li wasslu għal-liċitazzjoni tal-Fond lill-atturi. Sottomissjonijiet li huma radikati fuq apprezzament siewi u korrett tal-provi prodotti, li però ma jbiddlux il-fatt li l-azzjoni tal-atturi twieldet mill-bejgħ, u mill-ebda fatt ieħor. Kienet il-liċitazzjoni l-fatt ġuridiku li wassal għall-vjolazzjoni tad-drittijiet tal-atturi, u huwa lejn dak il-fatt ġuridiku għalhekk li wieħed irid iħares biex jiddeċiedi x'rimedji kellhom l-istess atturi.

42. Anki fir-rikors ġuramentat tagħhom, l-atturi jippruvaw jankraw il-każ tagħhom ma' dak li seħħ fil-proċeduri bin-numru 1177/2002 RCP, u ma jsemmux il-liċitazzjoni favur tagħhom bħala l-fatt li permezz tiegħu ġarrbu l-ħsara. Dan iżda ma jbiddel xejn minn dak diġà kkunsidrat f'din is-sentenza. Anki jekk wieħed iqis l-azzjoni attriċi mill-lenti ta' azzjoni għad-danni, jemerġi b'mod ċar li dik l-azzjoni teħtieġ in-ness tal-kawżalità biex tissussisti. Kawżalità li tinsab kostitwita unikament u esklussivament bil-fatt tal-liċitazzjoni. Mingħajr il-liċitazzjoni, l-atturi ma kienu jġarrbu ebda danni irrispettivament minn dak li sar (jew aħjar ma sarx) fil-kawża bin-numru 1177/2002 RCP. Mela la kienet il-liċitazzjoni l-fatt li minnu skaturixxa d-dannu lamentat mill-atturi, isegwi li huwa biss lejn il-liċitazzjoni li wieħed irid iħares biex jara x'azzjonijiet kellhom għad-dispożizzjoni tagħhom l-atturi.

43. Kif ingħad il-liġi tillimita u tiċċirkoskrivi r-rimedji miftuħa għax-xerrej fil-bejgħ bl-irkant ġudizzjarju. Għal din il-Qorti dan ifisser li x-xerrej ma jistax sempliċiment jinjora l-limitazzjonijiet imposti mill-liġi billi jeżerċita azzjoni oħra taħt il-liġi ġenerali. Kieku dan ikun permissibbli jkun ifisser li l-azzjonijiet speċjali mogħtija fil-Kodiċi Ċivili u fil-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili jkunu ġew mogħtija għalxejn, għaliex ix-xerrej jista' jinjorahom u minflok jagħmel kawża taħt il-liġi ġenerali għar-riżarċiment tad-danni. Il-Qorti ma tarax li dan jista' jkun ir-riżultat maħsub mil-leġiżlatur. Il-ġurisprudenza fuq senjalata allura dwar l-ispeċifiċità tar-rimedji miftuħa lix-xerrej tapplika *a fortiori* fejn il-bejgħ ikun sar fil-forma ta' rkant ġudizzjarju.

[42] Kollezz. Vol.XXIV.i.342.

44. La darba għalhekk il-liġi trid li l-uniku rimedju għax-xerrej li jikseb fond b'irkant ġudizzjarju u li jkun mgħobbi b'kirja mhux dikjarata huwa għar-rexxissjoni tal-liberazzjoni, mhux permissibbli lil dak ix-xerrej li jeżerċita azzjonijiet oħrajn li l-liġi ma tagħtihx sabiex jikkonsegwi rimedji differenti.

45. Fiċ-ċirkostanzi għalhekk jirriżulta li l-eċċezzjonijiet taħt eżami huma ġustifikati u l-Qorti sejra tilqagħhom.

46. Għal dawn ir-raġunijiet il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi:

(i) tilqa' l-ħames eċċezzjoni tal-konvenut;

(ii) tilqa' l-ewwel eċċezzjoni tal-kjamati fil-kawża kollha ħlief Angelo Buttigieg;

(iii) konsegwentement tiċħad it-talbiet kollha tal-attur;

(iv) fiċ-ċirkostanzi tal-każ, huwa ġust li l-ispejjeż ikunu bla taxxa bejn il-kontendenti.

Onor. Mark Simiana, LL.D
Imħallef

Lydia Ellul
Deputat Reġistratur