QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF CHRISTIAN FALZON SCERRI
ONOR. IMĦALLEF JOSETTE DEMICOLI

Seduta ta' nhar il-Ħamis, 8 ta' Mejju, 2025.

Numru 13

Rikors numru 105/2011/1 TA

L & M Camilleri Limited

v.

Panor Limited

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza dwar appell imressaq mill-kumpanija attriċi L&M Camilleri Limited kontra sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili nhar l-20 ta' Settembru, 2024, fejn din: (i) ċaħdet ir-raba', il-ħames u s-sitt talbiet tagħha biex titħallas id-danni mingħand il-kumpanija Panor Limited, bl-ispejjeż kontra L&M Camilleri Limited; u (ii) ċaħdet ukoll it-talbiet kollha mressqa minn Panor Limited fil-kontrotalba tagħha sabiex titħallas id-danni mingħand L&M Camilleri Limited, bl-ispejjeż kontra Panor Limited.

Daħla

2. B'rikors imressaq fis-7 ta' Frar, 2011, L&M Camilleri Limited fissret li b'konvenju tat-13 ta' Marzu, 2006, Panor Limited obbligat ruħha li tbiegħilha l-arja ta' fuq blokka appartamenti, uffiċjalment mmarkata bin-numru 33 u magħrufa bħala "*Yacht Marina Court*", fix-Xatt tal-Imsida, fl-Imsida. Din l-arja kellha tinbiegħ libera u franka, bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tagħha u bil-pussess ħieles u vakanti. Fissret ukoll li b'kuntratt pubbliku tas-7 ta' Diċembru, 2006, hija xtrat din l-arja mingħand Panor Limited u aktar tard wettqet xogħol ta' bini fuqha. Ġara iżda, li wara li hija lestiet dan ix-xogħol ta' bini, wieħed mis-sidien tal-appartamenti fl-imsemmija blokka beda jallega li huwa kellu l-użu tal-bejt li bniet il-kumpanija attriċi u dan spiċċa biex fetħilha kawża għad-danni.

3. Il-kumpanija attriċi ilmentat li Panor Limited kienet biegħitilha l-arja libera franka u bil-pussess ħieles u vakanti, u qatt ma wrietha li kien hemm terzi persuni li kienu qegħdin jippretendu li għandhom xi jeddijiet fuq l-arja mibjugħa lilha. Hija saħqet li ma kinitx tersaq għall-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ li kieku hija kienet taf b'dan. Tenniet ukoll li minħabba l-imġiba ta' Panor Limited hija spiċċat biex ġarrbet id-danni u għalkemm sejħet lil Panor Limited biex issewwi l-imġiba tagħha, hija baqgħet b'xiber imnieħer. Għalhekk, hija fetħet din il-kawża u talbet lill-Prim'Awla

tal-Qorti Ċivili sabiex:

« 1. Tiddeċiedi u tiddikjara illi s-soċjetà rikorrenti ipprestat il-kunsens tagħha għat-trasferiment fuq imsemmi bi żball u b'tali mod li affettwa b'mod essenzjali s-sustanza tal-oġġett minnha akkwistat u billi l-istess kunsens kien karpit b'qerq da parti tas-soċjetà intimata;

2. Tordna r-rexissjoni tal-kuntratt datat is-sebgħa (7) ta' Diċembru tas-sena elfejn u sitta (2006) ippubblikat min-Nutar Daniela Mifsud Buhagiar, fuq imsemmi (Dok LM2 anness), u tappunta jum u ħin li fih l-att ta' rexissjoni relattiv għandu jiġi ffirmat u ppubblikat minn Nutar Pubbliku nominat minnha għal dan l-iskop, bin-nomina ulterjuri ta' kuraturi deputati sabiex jidhru fuq l-istess att in rappreżentanza tal-eventwali kontumaċi;

3. Tikkundanna lis-soċjetà intimata tirrifondi lis-soċjetà rikorrenti il-kunsiderazzjoni kollha imħallsa minnha għall-imsemmi trasferiment li seħħ fis-7 ta' Diċembru 2006;

4. Tiddikjara lis-soċjetà intimata responsabbli għad-danni konsegwenzjali sofferti mis-soċjetà rikorrenti;

5. Tillikwida l-imsemmija danni konsegwenzjali prevja n-nomina ta' periti fejn meħtieġ;

6. Tikkundanna lis-soċjetà intimata tħallas lis-soċjetà rikorrenti d-danni hekk likwidati.

Bir-riżerva ta' kull azzjoni fil-liġi, u bl-ispejjeż, inklużi dawk tal-ittra uffiċjali tal-_____ ta' Jannar 2010 u tal-mandat ta' sekwestru numru 86/11V kontra s-soċjeta' intimata, inġunta għas-subizzjoni.»

4. Il-kumpanija konvenuta Panor Limited wieġbet għar-rikors ta' L&M Camilleri Limited fil-25 ta' Frar, 2011, u ressqet dawn l-eċċezzjonijiet:

«(1) Illi d-domandi attriċi huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante illi l-intimati b'kuntratt tas-7 ta' Settembru, 2006 fl-atti tan-Nutar Daniela Mifsud Buhagiar li kopja tiegħu hija annessa mar-rikors ġuramentat bħala Dok. LM2, biegħu lir-rikorrenti l-arja fuq il-blokka ta' erba' appartamenti f'33, Yacht Marina Court, Msida Seafront, Msida, libera u franka, bid-drittijiet u pertinenzi kollha tagħha inkluż sehem indiviż pro rata tal-partijiet komuni ossia t-taraġ, l-indani u l-lift u bil-pussess vakanti.

(2) Illi barra minn hekk, l-intimati kienu obbligati li jagħtu lis-sidien kollha tal-appartamenti formanti parti l-istess blokk, ossia Dr. Neville Montanaro Gauci, u/jew l-aventi kawża ta' Jokate Group of Companies Limited li huma Margaret Vella u/jew l-aventi kawża ta' Anthony Portelli id-dritt li jżommu tank ta' l-ilma, radju u television aerial fuq l-ogħla bejt.

(3) Illi b'kuntratt ieħor tas-26 ta' April, 1979, fl-atti tan-Nutar Joseph Brincat, li kopja tiegħu huwa anness u mmarkat bħala Dok. LM3 marrikors ġuramentat, is-soċjetà intimata jew l-ante-kawża minnha kienet biegħet lil Dr. Neville Montanaro Gauci l-appartament numru 2, f'33, Yacht Marina Court, Msida Seafront, Msida bil-komunjoni tal-bieb ta' barra, entrata, taraġ, lift u sistema tad-drenaġġ, salvi l-bejt. Il-kumpratur kellu dritt li juża l-bejt sempliċement biex iżomm radju, television aerial u water tank u dan kif jirriżulta minn klawsola 6 ta' l-istess kuntratt. Fil-fatt il-venditur ossia l-intimat irriżerva d-dritt li jibni sular jew sulari oħra fuq il-bejt u kellu l-obbligu li jagħti l-użu biex iżomm radju, television aerial u water tank lill-proprjetarji tal-appartamenti sottostanti fosthom lil Dr. Neville Montanaro Gauci.

(4) Illi bi proċeduri intavolati minn Dr. Neville Montanaro Gauci kontra L&M Camilleri Limited – Rikors Nru: 152/2010JA, Dr. Neville Montanaro Gauci qed jippretendi illi għandu l-użu tal-bejt b'mod irristrett b'dan li jista' jpoġġi wkoll radju, television aerial u water tank u jitla' fuq l-istess bejt x'ħin u f'waqt li jrid. Illi din il-kawża għadha pendenti quddiem il-Qrati u għadha ma ġietx konkluża u r-rikorrent odjern f'din il-kawża qed jiddefendi t-titolu tiegħu flimkien ma' l-intimat f'din il-kawża li ġie kjamat in kawża reċentement.

(5) Illi r-rikorrenti għalhekk għandu għażla f'dan l-istadju u ma jistax jippretendi danni f'dan l-istadju ġaladarba huwa qed jiddefendi din il-kawża u t-titolu tiegħu kif naxxenti mill-kuntratt tas-27 ta' Diċembru 2006 fl-atti tan-Nutar Daniela Mifsud Buhagiar, Dok LM2 fil-proċess u għalhekk ma jistax ir-rikorrent jgħid illi huwa sofra xi dannu fuq il-proprjetà mixtrija mingħand l-intimati għax għadu fil-pussess ta' ħwejġu kif ilu mibjugħ tant li nbena l-istess bejt u għalhekk qabel ma tiġi konkluża dik il-vertenza, ma jistax isostni illi huwa sofra xi danni u/jew l-intimat għandhom jagħtuh xi ħaġa u/jew jiġi rexiss il-kuntratt ta' bejgħ.

(6) Illi dawn id-drittijiet pretiżi minn Dr. Neville Montanaro Gauci qatt ma ġew mogħtija lil Dr. Neville Montanaro Gauci u/jew lil Jokate Group of Companies Limited mill-intimati u l-unika drittijiet mogħtija lil Dr. Neville Montanaro Gauci u Jokate Group of Companies Limited huwa biex iżomm radju, television, aerial u water tank fuq l-istess bejt u biex jagħmel il-manutenzjoni tal-istess u għalhekk it-talba għall-ħlas tad-danni għandha tiġi versata kontra Dr. Neville Montanaro Gauci u mhux kontra l-intimati għax huma biegħu dak li huma kellhom kif del resto ġie kkonfermat minn Nutar Daniela Mifsud Buhagiar bid-dokument hawn anness u mmarkat bħala Dokument PL1.

(7) Illi ġaladarba r-rikorrenti qed jiddefendi t-titolu tiegħu fil-kawża hawn imsemmija għalhekk kif jista' fl-istess nifs jippretendi illi huwa sofra danni u/jew lill-intimati huma responsabbli għall-ħlas tad-danni kif minnu pretiż meta huwa fil-kawża Ċitazzjoni Numru 152/2010 fir-risposta ġuramentata tiegħu qed jirrispinġi l-allegazzjonijiet tal-atturi u jsostni d-drittijiet minnu mixtrija.

(8) Illi għalhekk fl-għażla li għamel l-intimat, ma jistax issa jippretendi mingħand ir-rikorrenti d-danni u r-rexxissjoni tal-kuntratt ta' l-akkwist tiegħu għax huwa żgur li s'issa ma sofra l-ebda dannu u ma jista' qatt isofri dannu stante illi l-proprjetarji ta' l-appartamenti fil-blokka inkwistjoni għandhom biss dritt biex iwaħħlu radju, television aerial u water tank.

(9) Illi tant dawn id-drittijiet ma nbiegħux minn Panor Limited jew l-ante-kawża minnha illi ġie spjegat waqt il-kuntratt lill-istess Dr Montanaro Gauci illi l-aċċess ta' l-inkwilin kien limitat biex ipoġġi r-radju, television aerial u water tank u mhux għal użu irristrett kif pretiż minnu u dan kif konfermat minn Carmelina Wismayer bl-affidavit tagħha, li kopja tiegħu qed jiġi hawn anness u mmarkat Dok. PL2.

(10) Illi b'mod qarrieqi u frawdolenti, ir-rikorrenti jagħmel riferenza għaż-żewġ kuntratti Dok. LM4 u LM5 fil-proċess tal-akkwisti magħmula minn Anthony Portelli u Margaret Vella mhux mill-intimati stante li dawn kienu biegħu lill-ante-kawża tagħhom ossia lil Jokate Group of Companies Limited rigwardanti Flat 4 u 3, 33 Yacht Marina Court, Msida Seafront, Msida. Ir-riferenza messha saret għall-kuntratt ta' trasferiment tas-27 ta' Marzu 1980 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Brincat li kopja tiegħu qed tiġi hawn annessa u mmarkata bħala Dok. PL3 fej l-intimati kienu biegħu l-appartamenti numru 3 u 4, 33 Yacht Marina Court, Msida lil Jokate Group of Companies fejn f'klawżola (9) tal-istess kuntratt hemm miktub "bil-komunjoni tal-bieb ta' barra, entrata, taraġ, lift u sistema tad-dranaġġ, salv il-bejt illi tiegħu l-kompratur għandu sempliċement l-użu bid-dritt li jżomm radio/televixion aerial u water tanks". Dan juri biċ-ċar illi l-appartamenti kollha mibjugħa mill-intimati kellhom sempliċement dritt sabiex iwaħħlu water tank u radio/televixion aerial u xejn iktar.

(11) Illi għalhekk l-intimati m'humiex responsabbli għad-danni pretiżi mill-atturi għax huma biegħu l-proprjetà li huma kellhom skont id-drittijiet li huma għandhom stante illi l-bejgħ tal-arja tal-istess blokk dejjem kienet proprjetà tagħhom u l-utenti kollha ta' l-blokk ossija Jokate Group of Companies Limited u llum Margaret Vella, Anthony Portelli jew l-avventi kawża minnu u Dr. Neville Montanaro Gauci għandhom dritt biss biex iwaħħlu radio/television aerial u water tank u għalhekk huma qatt ma jistgħu jiġu misjuba responsabbli għad-danni kif pretiżi mill-attur u għalhekk konsegwentement għandhom jiġu liberati mill-osservanza tal-ġudizzju.

(12) Illi kontrarjament għal dan, huma r-rikorrenti li huma responsabbli għad-danni versu s-soċjetà intimata talli bil-ħruġ tal-Mandat ta' Sekwestru 86/2011 huma qed jikkawżaw danni lill-operat tas-soċjetà Panor Limited et u għalhekk b'kontrotalba hawn annessa qed jintalbu l-likwidazzjoni tad-danni sofferti mill-istess intimati.

(13) Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.»

5. Flimkien mat-tweġiba tagħha, Panor Limited ressqet ukoll

kontrotalba fejn hija allegat li l-mandat ta' sekwestru bin-numru 86/2011 li nħareġ kontriha fuq talba ta' L&M Camilleri Limited kien qiegħed ixekkilha fil-ħidma tagħha. Billi skont Panor Limited dan il-mandat ta' sekwestru kien qiegħed jikkawżalha d-danni, li jikkonsistu f'telf ta' mgħaxijiet, negozju u spejjeż fuq il-kapital sekwestrat, hija talbet lill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili sabiex:

> *«(1) Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-attriċi rikonvenzjonata hija responsabbli għall-ħlas tad-danni sofferti mill-intimat rikonvenzjonant konsegwentement għall-ħruġ tal-Mandat ta' Sekwestru numru 86/2011V fl-ismijiet 'L&M Camilleri Limited vs Panor Limited' degratat fil-21 ta' Jannar 2011 konsistenti fost affarijiet oħra f'telf ta' mgħaxijiet, negozju u spejjeż fuq il-kapitali sekwestrati lis-soċjetà intimata rikonvenzjonanta.*
>
> *(2) Tillikwida l-ħsarat sofferti mis-soċjetà intimata rikonvenzjonata konsegwentement għall-ħruġ tal-Mandat ta' Sekwestru numru 86/2011V fl-ismijiet 'L&M Camilleri Limited vs Panor Limited' degretat fil-21 ta' Jannar 2011.*
>
> *(3) Tikkundanna lis-soċjetà ntimata rikonvenzjonata konsegwentement għall-ħruġ tal-Mandat ta' Sekwestru numru 86/2011V fl-ismijiet 'L&M Camilleri Limited vs Panor Limited 'degretat fil-21 ta' Jannar 2011 biex tħallasha dawk id-danni hekk likwidati.*
>
> *Bl-ispejjeż bl-inġunzjoni tal-attriċi rikonvenzjonata għas-subizzjoni.»*

6. L&M Camilleri Limited baqgħet ma ressqet ebda tweġiba għat-talbiet li ressqet kontriha Panor Limited.

7. B'nota mressqa fis-6 ta' Diċembru, 2017, L&M Camilleri rtirat l-ewwel tliet talbiet li tressqu minnha fir-rikors tal-bidu iżda ddikjarat li kienet qiegħda żżomm ferm mal-bqija tat-talbiet l-oħra tagħha.

8. Imbagħad, b'sentenza tal-20 ta' Settembru, 2024, l-Ewwel Qorti ddeċidiet il-kawża hekk:

«***Tastjeni milli tieħu konjizzjoni tal-ewwel, it-tieni u t-tielet talba tas-soċjetà rikorrenti** u dan stante li tali talbiet kienu hekk irtirati mis-soċjetà rikorrenti.*

***Tiċħad ir-raba', il-ħames u s-sitt talba tas-soċjetà rikorrenti** għar-raġunijiet hawn fuq premessi.*

***Tiċħad it-talbiet kollha tat-talba rikonvenzjonali** għar-raġunijiet hawn fuq premessi.*

Bl-ispejjeż jitħallsu mis-Soċjetà Attriċi kwantu għal dawk relatati mar-rikors ġuramentat u kwantu għal dawk relatati mal-kontrotalba, dawn jitħallsu mis-Soċjetà konvenuta.»

9. Ir-raġunijiet li wasslu lill-Ewwel Qorti biex tiddeċiedi hekk kienu dawn:

*«**<u>Punt ta' fatti</u>***

Huwa fatt mhux kontestat bejn il-partijiet li din il-kawża qed issir fir-rigward tal-arja sovrastanti blokk ta' appartamenti uffiċjalment immarkat bin-numru tlieta u tletin (33) magħruf bħala Yacht Marina Court fl-Imsida Sea Front, l-Imsida, u fuq liema arja llum hemm mibnija penthouse.

Il-punt ta' kontestazzjoni bejn il-partijiet huwa l-konvenju datat tlettax (13) ta' Marzu elfejn u sitta (2006) u l-eventwali kuntratt ta' bejgħ fir-rigward tal-arja imsemmija hawn fuq datat sebgħa (7) ta' Diċembru elfejn u sitta (2006).

<u>Punt ta' kontestazzjoni u kunsiderazzjonijiet</u>

Is-Soċjetà Attriċi tikkontendi li s-soċjetà konvenuta daħlet f'kuntratt magħha sabiex tbiegħilha l-arja sovrastanti blokk ta' appartamenti uffiċjalment mmarkat bin-numru 33 magħruf bħala Yacht Marina Court fl-Imsida Sea Front, l-Imsida, u fuq liema arja llum hemm mibnija penthouse b'tali mod li llum is-sitwazzjoni hi li s-sitwazzjoni ma hiex konformi ma' dak miftiehem fil-kuntratt imsemmi u ċjoè illi tali arja hija bil-pussess liberu u frank. Is-Soċjetà Attriċi tinsisti li dan sar b'qerq.

Min-naħa l-oħra, is-Soċjetà konvenuta tikkontendi li hija m'għamlet ebda kuntratt li seta' kien qarrieqi iżda dejjem aġixxiet in bona fidi.

F'dan ir-rigward, din il-Qorti trid tqis jekk kienx hemm bona fidi tas-soċjetà konvenuta kif ukoll il-bona fidi tas-soċjetà rikorrenti u l-eventwali danni li setgħu kienu sofferti mill-partijiet rispettivi.

*i. **Bona fidi tas-soċjetà intimata Panor Limited fil-kuntratt bejn is-soċjetà attriċi u s-soċjetà konvenuta***

L-ewwel punt li din il-Qorti trid tikkunsidra huwa bil-fors il-bona fidi tas-soċjetà konvenuta Panor Limited u dan għaliex kienet tali soċjetà li biegħet l-arja li fuqha llum hemm mibnija l-penthouse lis-soċjetà attriċi L & M Camilleri Limited.

Bħala punt il-Qorti tagħmel referenza għall-artikolu 993 tal-Kodiċi Ċivili, Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta li jipprovdi li "Il-kuntratti għandhom jiġu esegwiti bil-bona fidi, u jobbligaw mhux biss għal dak li jingħad fihom, iżda wkoll għall-konsegwenzi kollha li ġġib magħha l-obbligazzjoni skont ix-xorta tagħha, bl-ekwità, bl-użu jew bil-liġi.." Mingħajr ħafna tlaqliq il-Qorti hija tal-fehma li s-soċjetà konvenuta dejjem aġixxiet b'bona fidi kemm fuq il-konvenju u kif ukoll fl-eventwali kuntratt illi ffirmat. Tnejn huma r-raġunijiet ewlenin li wassluha għal din il-konkluzjoni.

L-ewwel nett, mill-provi prodotti jirriżulta li kien ir-rappreżentant tas-Soċjetà Attriċi, Edwin Camilleri, illi għażel in-nutar tal-fiduċja tiegħu sabiex tagħmel ir-riċerki neċessarji u tagħti t-tifsira tagħhom. Dan joħroġ mix-xhieda ta' l-istess Edwin Camilleri (a fol. 331A). Dan il-fatt kien ukoll sostenut minn wieħed mir-rappreżentanti tas-Soċjetà konvenuta, Lawrence Wismayer (a fol. 214). L-istess Nutar stess li ħejjiet u ppubblikat il-kuntratt ta' bejgħ bejn il-partijiet, Dr. Daniela Mifsud Buhagiar, tenniet il-pożizzjoni tagħha billi iffirmat dikjarazzjoni datata 31 ta' Jannar 2011 (a fol. 45 u 46). Tispjega li hi ma kellha ebda dubju dwar il-fatt illi s-sidien tal-blokka kellhom biss favur tagħhom, servitù sabiex ikunu jistgħu jinstallaw tank tal-ilma u aeriel fuq il-bejt (a fol. 120 sa 125).

It-tieni nett, Edwin Camilleri għas-soċjetà Attriċi, xehed illi s-sidien l-oħra tal-appartamenti qatt ma kellmuh b'xi problemi legali waqt il-bini tal-imsemmija penthouse fuq l-arja hawn fuq imsemmija u sar jaf b'din il-problema fir-rigward tal-imsemmija penthouse meta wieħed mis-sidien, Dr. Neville Montanaro Gauci, fetaħ kawża fil-Qorti Ċivili, kif ser ikun spjegat iktar 'l isfel (a fol. 91 sa 102). Issa l-Qorti tosserva li x-xhieda tan-Nutar fuq imsemmija, waħedha hija biżżejjed biex tinnewtralizza l-aġir in mala fede tas-Soċjetà Konvenuta. Il-ġurista Taljan ***Giorgi (Teoria delle Obbligazioni, Volume IV, Libro II, Part II, p. 46)*** *josserva li: "il dolo è una forma speciale di errore avente per carattere proprio di essere cagionato dalla mala fede dell'altro contraente."*

Il-Qorti għalhekk hija tal-fehma li Panor Limited, biegħet il-proprjetà inkwistjoni lis-Soċjetà Attriċi, L & M Camilleri Limited in bona fidi u bil-garanziji kollha skont il-Liġi u bil-paċifiku pussess, u dan żgur sad-data tas-sentenza li ngħatat mill-Qorti diversement preseduta a favur ta' Dr. Neville Montanaro Gauci, kif ser ikun spjegat iktar 'l isfel fid-dettall.

ii. Il-bona fidi tas-soċjetà attriċi L & M Camilleri Limited

Sabiex din il-Qorti tkun tista' tikkonkludi jekk kienx hemm mala fede min-naħa tas-Soċjetà Attriċi, huwa ben importanti li din il-Qorti tipprovdi t-timeline dettaljat ta' kif seħħew l-azzjonijiet kollha li wasslu għas-

Soċjetà Attriċi sabiex tallega li s-Soċjetà konvenuta, aġixxiet in mala fede.

Fir-rigward ta' din il-vertenza partikolari, il-Qorti tinnota li għalkemm s-Soċjetà attrici talbet ir-rexxissjoni tal-kuntratt u kif ukoll id-danni konsegwenzjali, permezz ta' nota tas-6 ta' Diċembru 2017, żammet ferm biss it-talbiet fir-rigward tad-danni iżda mhux ir-rexxissjoni (a fol. 146).

Meta din il-Qorti rat din in-nota, qieset bir-reqqa għaliex is-soċjetà Attriċi ħasset il-ħtieġa li kellha tirregola ruħha b'dan il-mod. F'dan ir-rigward jiġi osservat li:

1. Is-soċjetà Attriċi u dik konvenuta ffirmaw il-kuntratt ta' bejgħ bejniethom fir-rigward tal-arja hawn fuq imsemmija fis-7 ta' Diċembru 2007 u fejn imbagħad ġiet mibnija l-penthouse;

2. Wieħed mis-sidien tal-appartamenti tal-blokka, Dr. Neville Montanaro Gauci, fetaħ kawża fis-17 ta' Frar 2010 kontra s-Soċjetà Attriċi għaliex ikkontenda li bil-bini tal-penthouse fuq l-imsemmija arja, l-użu tal-bejt illi huwa kellu ma kienx aktar aċċessibbli;

3. Minħabba din il-kawża, is-Soċjetà Attriċi intavolat din il-kawża kontra s-Soċjetà konvenuta fis-7 ta' Frar 2011;

4. Is-Soċjetà Attriċi daħlet f'konvenju ma' terza persuna fuq l-arja inkwistjoni li kienet inbniet fuqha l-penthouse datat 16 ta' Mejju 2011 (fol. 349 sa 351).

5. Il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tat is-Sentenza tagħha a favur ta' Dr. Neville Montanaro Gauci u kontra s-Soċjetà Attriċi u l-kjamat in kawża u ċjoè s-Soċjetà konvenuta fid-29 ta' Ottubru 2012. Dik il-Qorti ordnat ir-ripristin u filwaqt li ċaħdet it-talbiet ta' Dr. Neville Montanaro Gauci fir-rigward ta' ħlas tad-danni mis-Soċjetà Attriċi u ċjoè L & M Camilleri Limited;

6. Is-Soċjetà Attriċi bagħtet ittra uffiċjali liż-żewġ rappreżentanti tas-Soċjetà Konvenuta sabiex jersqu għall-ħlas tal-likwidazzjoni tad-danni fit-18 ta' Marzu 2013 (a fol. 302).

7. Is-Soċjetà Attriċi biegħet din l-arja, u li kien hemm mibnija fuqha l-penthouse lil terzi persuni fit-18 ta' Novembru 2014 (a fol. 256 u 257).

8. Is-Soċjetà konvenuta, li kienet kjamata in kawża f'dik il-Kawża, appellat mis-Sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili a favur ta' Dr. Neville Montanaro Gauci. B'sentenza tal-appell tat-28 ta' April 2017 l-ewwel Sentenza tal-Prim Awla Qorti Ċivili ġiet ikkonfermata fl-intier tagħha.

Minn dan it-timeline, din il-Qorti tikkonkludi li s-soċjetà Attriċi aġixxiet in mala fede u mingħajr għaqal tal-bonus pater familias. Kien dan l-aġir li wassluha fil-pożizzjoni tagħha li tħallas id-danni lis-sidien tal-blokka tal-

appartamenti hawn fuq imsemmija għax riedet hi. Is-Soċjetà Attriċi kienet ben konsapevoli tal-kawża kontra tagħha iżda waqt din il-kawża. Minflok qagħdet attenta għall-eżitu, għażlet li tidħol f'konvenju ma' terzi persuni sabiex isir il-bejgħ tal-arja li dak iż-żmien kellha fuqha mibnija l-penthouse.

Is-Soċjetà Attriċi turi iktar il-mala fede tagħha billi kif ingħatat is-Sentenza a favur ta' Dr. Neville Montanaro Gauci, flok waqfet il-konvenju u rat illi tkompli miexja bil-kawża kontra s-Soċjetà konvenuta għażlet li tibqa' għaddejja bil-konvenju u tidħol fil-kuntratt ta' bejgħ ma' terza persuna, bil-konsapevolezza totali li dak li l-Qorti ordnat a favur ta' Dr. Neville Montanaro Gauci ma setax iseħħ aktar. Huwa wkoll ta' tħassib kif Edwin Camilleri, rappreżentant tas-Soċjetà Attriċi, jgħid illi "naf li kelli konvenju ippruvajt minn kollox biex forsi jsir il-bejgħ" (a fol. 331E). Fil-fatt isostni li huwa mhux talli waqaf milli jkompli għaddej bl-eżekuzzjoni tal-konvenju ma' terzi persuni iżda iktar ipprova jkompli jbiegħ il-penthouse.

Is-soċjetà Attriċi setgħet faċilment tagħmel il-konvenju soġġett għall-eżitu tas-Sentenza għall-kawża li fetaħ Dr. Neville Montanaro Gauci għaliex ir-rappreżentant tal-imsemmija Soċjetà, Edwin Camilleri, kien diġà jaf li hemm din il-kawża pendenti. Minflok is-soċjetà Attriċi għażlet illi fil-konvenju tikteb dan li ġej:

> *«The parties hereby declare that they are aware that a court case is pending in relation to the connection of the Penthouse whereby a third party is claiming a right as a result of the construction of the Penthouse. The Vendor hereby binds itself to indemnify the Purchaser against any claims made by such third parties in the even the said third parties made any claims which could in any way effect the Penthouse, the Purchaser or his successors in title» (a fol. 350).*

Il-Qorti tfakkar li Artikolu 322 (2) tal-Kodiċi Ċivili, Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta li jgħid espressament illi "il-pussessur li, wara li jkun ġie nnotifikat bit-talba ġudizzjarja għar-radd tal-ħaġa, ma jkomplix, b'għemil tiegħu nnifsu, fil-pussess ta' dik il-ħaġa, hu obbligat, bi spejjeż tiegħu, li jerġa' jakkwista l-pussess tagħha għall-attur, jew, jekk ma jkunx jista' jagħmel hekk, li jħallsu tagħha daqs kemm tiswa, kemm-il darba l-attur ma jagħżilx li jdur kontra l-pussessur attwali." Filwaqt li l-Kodiċi Ċivili ma jagħtix definizzjoni ta' talba ġudizzjarja, tali definizzjoni tinsab fil-leġislazzjoni sussidjarja 12.12, Regoli dwar in-Notifka ta' Atti Ġudizzjarji bil-Posta, fejn tipprovdi illi ""att ġudizzjarju" tfisser kull att jew skrittura preżentata fir-reġistru, jew li toħroġ minn, xi Qorti, Tribunal jew Bord f'Malta, u kull att jew skrittura preżentata, jew li toħroġ minn, xi Qorti, Tribunal jew Bord barra minn Malta, li tista', bis-saħħa ta' xi liġi jew trattat, tiġi notifikata lil xi persuna f'Malta, iżda ma tinkludix il-mandati u l-ordnijiet imsemmija fit-Titolu VII tat-Tieni Ktieb u fit-Titolu VI tat-Tielet Ktieb tal-Kodiċi."

Għal kull buon fini, din il-Qorti tiċċara li filwaqt illi huwa minnu li l-liġi sussidjarja trid tkun interpretata fl-ambitu tal-Att ewlieni li taħtu tkun saret il-liġi sussidjarja, kemm il-Kap. 12 kif ukoll il-Kap. 16 jirregolaw iċ-

ċivil, fejn il-Kap. 12 jitkellem fuq il-proċedura u l-Kap. 16 jitkellem fuq is-sustanza, b'dan illi t-tnejn li huma wkoll jitkellmu fuq l-istess prinċipju: l-att ġudizzjarju b'dan illi l-liġi sussidjarja 12.12 tista' tkun applikata f'termini ta' definizzjonijiet għall-Kodiċi Ċivili.

Din il-Qorti wkoll tirreferi għall-Artikolu 531 (2) tal-Kodiċi Ċivili, Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, li jipprovdi li "Min jaf, jew minħabba ċ-ċirkostanzi għandu jaħseb li l-ħaġa li jippossjedi hija ta' ħaddieħor, huwa pussessur ta' mala fidi." Definizzjoni ta' pussess tinsab fl-Artikolu 524 (1) tal-Kodiċi Ċivili, Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, illi tali Artikolu jgħid illi "Il-pussess huwa d-detenzjoni ta' ħaġa korporali jew it-tgawdija ta' jedd, li tagħhom tista' tinkiseb il-proprjetà, u li wieħed iżomm jew jeżerċitah bħala tiegħu nnifsu."

B'dan illi m'hemm ebda dubju li kif ġraw iċ-ċirkostanzi, is-Soċjetà Attriċi aġixxiet in mala fede meta biegħet din il-penthouse hawnhekk imsemmija lil terzi persuni u trid tkun responsabbli għal għemilha.

Tali Artikoli tal-Liġi hawn fuq imsemmija u l-interpretazzjoni tagħhom ukoll kienu diskussi mill-Qorti diversement preseduta f'ħafna sentenzi fosthom fis-sentenzi ***Borg Contractors Ltd; illum assorbita fis-soċjetà Joe Borg Holdings Ltd, li bidlet isimha għal Fairsight Developments Ltd b'seħħ mit-22 ta' Jannar 1999; u b'digriet ta' l-4 ta' Mejju 2004 il-kawża tkompliet fl-isem tal-Kummissarju ta' l-Artijiet flok is-soċjetà attriċi vs John Gracey f'ismu proprju u għan-nom u in rappreżentanza tas-soċjetà CEY Ltd jew min minnhom u Paul u Inez miżżewġin Mizzi v. Joseph Borg****.*

Fid-dawl ta' dan kollu, din il-Qorti tirrileva li dawn il-fatti kif hawn fuq indikati u l-mala fede tas-Soċjetà Attriċi, wassluha sabiex daħlet fi ftehim għall-ħlas ta' danni ma' Dr. Neville Montanaro Gauci fid-19 ta' Diċembru 2017 (a fol. 262 sa 264). Fil-fatt, fir-risposta tagħha datata 2 ta' Awwissu 2022, is-Soċjetà Attriċi qalet illi "Bil-kuntratt ta' kostutizzjoni ta' debitu Montanaro Gauci aċċetta s-somma hemm indikata fl-istess kuntratt biex ma jibqax jinsisti fuq l-eżekuzzjoni tas-sentenza mogħtija a favur tiegħu" (a fol. 370). Dan ifisser li s-Soċjetà Attriċi kienet ben konsapevoli li kellha tneħħi l-penthouse iżda għażlet illi tħallas danni sabiex Dr. Neville Montanaro Gauci ma jibqax jinsisti fuq ir-ripristin.

Din il-Qorti tirrileva li kienet tkun għalkollox konklużjoni differenti li kieku s-Soċjetà Attriċi daħlet f'konvenju ma' terzi persuni qabel infetħu kawżi kontriha jew tkun hekk notifikata b'att ġudizzjarju kontriha fir-rigward tat-tali arja u l-eventwali penthouse. F'dawk iċ-ċirkostanzi, is-Soċjetà Attriċi kienet tkun f'pożizzjoni legalment differenti fejn kien ikollha tonora l-konvenju fl-ambitu tal-Liġi, u ċjoè hekk kif dettat skont il-Kodiċi Ċivili, Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

Din il-Qorti tirrileva wkoll, illi kien possibbli li l-penthouse titwaqqa' u dan peress illi huwa umanament possibbli li jsir it-twaqqigħ tal-penthouse, b'dan illi ovvjament is-Soċjetà konvenuta kienet tkun responsabbli għal kwalunkwe spejjeż intavolati għal dan it-twaqqigħ.

Inoltre, din il-Qorti tirrileva li s-Soċjetà Attriċi setgħet tibqa' tinsisti fuq ir-rexissjoni tal-kuntratt datat 7 ta' Diċembru 2007 b'hekk il-problema ma' Dr. Neville Montanaro Gauci kienet taqa' f'ħoġor is-Soċjetà konvenuta sabiex tkun riżolta l-problema.

iii. Danni sofferti mis-soċjetà rikorrenti L & M Camilleri Limited

Stabbilit is-Soċjetà konvenuta, qatt ma daħlet fil-kuntratt in mala fede, ma tistax tkun ritenuta tistax tkun responsabbli għad-danni. Il-Qorti ma tista tara kif qatt tista' issib lis-Soċjeta' konvenuta responsabbli għad-danni meta kif ingħad is-Soċjeta' Attriċi għażlet li tirrinunzja għall-ewwel tliet talbiet meta d-danni reklamati huma konsegwenzjali għar-rexxissjoni. Mal-mument li s-Soċjetà Attriċi ċediet l-ewwel tliet talbiet, it-talbiet għad-danni waħedhom ma baqgħux jagħmlu sens ġuridiku għaliex il-kawża tad-danni hija proprju r-rexissjoni.

F'dan ir-rigward, din il-Qorti kellha tistudja bir-reqqa il-provviżjonijiet tal-Liġi li jitkellmu fuq il-pussess paċifiku. Din il-Qorti setgħet tinnota li s-sezzjoni fil-Kodiċi Ċivili li titratta l-pussess paċifiku tgħid illi tali garanzija hija preżunta li però tista' tkun hekk limitata bi qbil bejn il-partijiet u tali parti tal-Liġi wkoll tipprovdi għall-konsegwenzi meta jkun hemm eviżjoni jew servitù jew piż mhux dikjarat. F'dan il-każ, m'hemm xejn li jindika fil-kuntratt ta' bejgħ bejn is-soċjetajiet mertu tal-kawża li riedu jillimitaw dan l-imsemmi pussess paċifiku b'dan illi Artikolu 1409 tal-Kodiċi Ċivili, Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta għandu japplika. Din il-Qorti tirrileva li huwa punt legali li l-pussess paċifiku jibqa' jgħodd aeternum fil-kuntratt bejn il-partijiet inkwistjoni u jekk ikun hekk mittiefes, il-bejjiegħ irid bilfors iħallas id-danni konsegwenzjali. Fil-fatt, il-Qorti diversement preseduta eżaminat tali punt legali diversi drabi, fosthom fis-sentenza ***LOUIS BORG U MARTU AGNES BORG, MICHAEL LAWRENCE, MARIA FATIMA SIVE MAY BEZZINA U L-ISTESS AGNES BORG BĦALA PROKURATRIĊI TA' L-IMSEFRIN MICHAEL BEZZINA U RONALD BEZZINA VS. JOSEPH GAUCI.*** *B'dan illi però huwa punt legali wkoll importanti li tali obbligazzjoni trid tinqara wkoll fl-ambitu tal-Artikoli 322 (2), 531 (2) u 524 (1) tal-Kodiċi Ċivili, Kap. 16, hawn fuq imsemmija taħt is-subinċiż ii.*

B'dan illi għaldaqstant, f'dan il-każ, ġaladarba l-Qorti tal-Appell qalet li jrid ikun hemm ripristinazzjoni a favur ta' Dr. Neville Montanaro Gauci u allura t-twaqqigħ tal-bini tal-penthouse, dan kien ifisser evizzjoni tax-xerrej, li f'dan il-każ hija evizzjoni tas-Soċjetà Attriċi.

Għaldaqstant, dan ifisser illi Artikolu 1413 tal-Kodiċi Ċivili, Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta għandu jirregola kif jista' jkun maħdum l-ammont ta' danni sofferti mis-soċjetà hawnhekk rikorrenti, L & M Camilleri Limited. Tali Artikolu jipprovdi li "Meta l-garanzija tkun ġiet imwiegħda jew ma jkun sar ebda ftehim fuq daqshekk, ix-xerrej li jbati l-evizzjoni għandu jedd jitlob mingħand il-bejjiegħ –
(a) ir-radd tal-prezz;

(b) ir-radd tal-frottijiet, meta x-xerrej ikun ġie obbligat iroddhom lis-sid li jkun ħa lura l-ħaġa;

(ċ) l-ispejjeż kollha ġudizzjarji, fosthom dawk li jkun għamel biex jgħarraf bil-kawża lill-awtur tiegħu;

(d) il-ħlas tal-ħsara, kif ukoll l-ispejjeż leġittimi tal-kuntratt u kull ħlas leġittimu ieħor li jkollu x'jaqsam mal-bejgħ."

B'dan illi tali Artikolu jipprovdi li x-xerrej, li f'dan il-każ hija s-Soċjetà Attriċi, kellha d-dritt illi tagħżel kwalunkwe rimedju permissibbli bil-Liġi b'dan illi però, ir-rimedju jrid ikun allaċċjat mal-bejgħ li sar bejn is-soċjetajiet parti minn din il-kawża. B'dan ukoll illi però l-Artikolu hawn fuq indikat irid jinqara fl-ambitu tal-Artikoli 322 (2), 531 (2) u 524 (1) hawn fuq imsemmija.

Fil-fatt, din il-Qorti terġa' tinnota għal darb'oħra li s-Soċjetà Attriċi, fir-rikors ġuramentat tagħha, kienet talbet għar-rexxissjoni tal-kuntratt ta' bejgħ bejn is-soċjetajiet u d-danni konsegwenzjali u kien biss tul il-kawża skont it-timeline hawn fuq deskritt, illi tali soċjetà ddeċidiet illi trid tkabbar id-danni a skapitu tas-Soċjetà konvenuta. Is-Soċjetà Attriċi għażlet din it-triq għaliex, għal darb'oħra, b'mala fede, rat li jaqblilha fil-valur monetarju a spejjeż tas-soċjetà konvenuta.

*Fil-fatt, jekk il-Qorti jkollha taħdem id-danni kollha skont l-Artikolu 1413 hawn fuq imsemmi dan iwassal lill-Qorti biex tqis illi l-prezz indikat fil-kuntratt tal-bejgħ bejn il-partijiet kien ta' LM 24,000 li jammontaw għal **<u>€55,904.96</u>**, kif ukoll l-ammont ta' imgħax bit-tmienja fil-mija skont l-Artikolu 1139 tal-Kodiċi Ċivili, Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, bid-dekorrenza tagħhom mit-28 ta' April 2017 u ċjoè mid-data ta' meta l-Qorti tal-Appell tat sentenza a favur ta' Dr. Neville Montanaro Gauci, u liema sentenza ġiet res judicata u tat definizzjoni ġdida lill-kuntratt ta' bejgħ bejn is-soċjetajiet parti mill-kawża, u dan skont id-dettami tal-Artikolu 1141 (1) tal-Kodiċi Ċivili, Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Issa ġaladarba dan il-bejgħ huwa att kummerċjali skont Artikolu 5 tal-Kodiċi tal-Kummerċ, Kap. 13 tal-Liġijiet ta' Malta. B'dan ukoll, illi huwa ċar mid-dispożizzjonijiet l-oħra tal-Kodiċi Ċivili, illi tali imgħax huwa mgħax sempliċi u mhux imgħax fuq imgħax. B'dan illi s-soċjetà intimata konvenuta kienet tkun responsabbli għall-ħlas ta' imgħax għal dawn l-aħħar seba' snin u ħames xhur bit-total ta' **<u>€33,170.27</u>**. B'dan illi t-total kumplessiv ta' danni a favur is-soċjetà hawnhekk rikorrenti kien ikun ta' **<u>€89,075.23</u>**.*

*Però s-soċjetà Attriċi qed tippretendi mingħand is-Soċjetà konvenuta l-ammont ta' danni ta' **<u>€289,710 Euro</u>**, u dan skont ir-rapport imħejji mill-Perit David Pace, li kien inkarigat mis-Soċjetà Attriċi (a fol. 158 sa 161). Dawn id-danni jikkonsistu f'ammont imħallas liż-żewġ sidien tal-blokka ta' appartamenti li vvantaw id-dritt tagħhom in linea mas-Sentenza mogħtija a favur ta' Dr. Neville Montanaro Gauci u mgħaxijiet kummerċjali fuq tliet snin fir-rigward tal-kuntratt ta' bejgħ illi sar bejn is-Soċjetà Attriċi u terza persuna. Din il-Qorti tirrileva tliet punti oħra fir-*

rigward tad-danni reklamati.

L-ewwel nett, is-Sentenza mogħtija mill-Prim'Awla Qorti Ċivili a favur ta' Dr. Neville Montanaro Gauci kkonfermat fl-intier tagħha s-Sentenza tal-Prim'Awla Qorti Ċivili, u ċjoè, illi jrid ikun hemm ripristinazzjoni a favur ta' Dr. Neville Montanaro Gauci mingħajr ebda dritt ta' ħlas mis-Soċjetatjiet kontendenti bħala xi forma ta' danni a favur ta' Dr. Neville Montanaro Gauci.

It-tieni punt hu li s-soċjetà Attriċi, għażlet illi jekk ikun hemm il-bżonn tagħmel kostituzzjoni ta' debitu mas-sid tal-appartament numru tlieta sempliċiment fuq dak li ħasbet hi mingħajr ebda bażi legali għaliex ma kienx hemm Sentenza a favur tal-imsemmija sid u punt ferm importanti f'dan ir-rigward hu "Illi fl-ordni ġuridiku ta' Malta ma hemmx il-liġi tal-preċedent, jew dak paralleli tal-istare decis u għalhekk ma hemm xejn x'josta li dik l-istess Qorti, presjeduta mill istess Imħallef tippronunzja ruħha mod ieħor f'każ ieħor li għalkemm separat għandu fatti simili. Dan japplika b'aktar qawwa meta l-Qorti li tkun ppronunzjat ruħha tkun waħda tal-prim istanza. Għalhekk l-istess Imħallef jista' jkollu ripensament fuq punti ta' liġi magħmula f'każijiet preċedenti, u jiddeċiedi mod ieħor fil-każ li jkollu quddiemu."

It-tielet punt huwa li s-Soċjetà Attriċi ma tistax tistrieħ fuq l-Artikolu 1421 tal-Kodiċi Ċivili, Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, u dan għaliex skont is-sentenza fuq imsemmija ta' ***LOUIS BORG U MARTU AGNES BORG, MICHAEL LAWRENCE, MARIA FATIMA SIVE MAY BEZZINA U L-ISTESS AGNES BORG BĦALA PROKURATRIĊI TA' L-IMSEFRIN MICHAEL BEZZINA U RONALD BEZZINA VS. JOSEPH GAUCI****, il-Qorti kkonkludiet illi "dan l-artikolu ma jagħti l-ebda setgħa lix-xerrej li jitlob lill-qorti biex din tordna jew iġġiegħel lill-bejjiegħ jixtri xi proprjetà jew li jħallas xi flejjes sabiex tiġi evitata l-evizzjoni. Huwa ċar li dan l-artikolu jitkellem biss dwar il-jedd tax-xerrej li jħallas flejjes biex jiskansa l-evizzjoni tiegħu; u mhux dwar il-jedd tax-xerrej li jġiegħel lill bejjiegħ iħallas flus sabiex tiġi skansata l-evizzjoni."*

B'dan illi għaldaqstant, din il-Qorti tikkonkludi li s-Soċjetà konvenuta ma hix obbligata li tħallas flejjes lis-Soċjetà Attriċi u dan għar-raġunijiet fuq spjegati.

<u>Talba rikonvenzjonali</u>

*Danni b'konsegwenza diretta ta' intavolar da parte tal-konvenuti ta' rikors għall-ħruġ ta' Mandati Kawtelatorji ġie trattat fil-****kawża fl-ismijiet "Jane Spiteri vs Nicholas Camilleri" (P.A. J.S.P. 10 ta' Jannar 1992****) fejn ġew riaffermati s-segwenti prinċipji:-*

(a) Illi huwa prinċipju fondamentali li min jeżerċita dritt li jispetta lilu ma jistax jitqies li f'dan l-eżerċizzju ikun responsabbli għall-ħsara li bħala konsegwenza jista' jbati ħaddieħor, in omaġġ għall-massima "Qui suo iure utitur, non videtur damnum facere", bil-konsegwenza li d-dritt għar-rikors għall-protezzjoni tal-Qorti, huwa dritt li l-eżerċizzju tiegħu miċ-

ċittadin m'għandu bl-ebda mod jiġi mxekkel.

(b) Illi tali dritt taċ-ċittadin għar-rikors lejn il-Qorti m'għandux jiġi abbużat.

(c) Illi l-fatt li t-talba ta' min ipprovoka l-proċeduri tiġi miċħuda mill-Qorti, bl-ebda mod ma tfisser neċessarjament li sar abbuż mid-dritt li tiġi adita l-Qorti.

*"Non è in colpa chi, credendo in buona fede di possedere un diritto, ne chiede al tribunale il riconoscimento, sebbene non vi riesca" ("**Demajo vs Page" - Vol. XV. Pg. 34. P.A. 24. 1. 1895**). Dan għaliex għalkemm il-liġi hija l-istess għal kulħadd, huwa veru wkoll li l-liġi hija soġġetta għal diversi interpretazzjonijiet li l-partijiet jafdaw fil-ġudikant biex jinterpreta u jiddeċiedi dwarhom.*

*(d) Illi tali abbuż jiġi riskontrat biss f'każijiet eċċezzjonali u dan kważi dejjem f'każijiet ta' vessatorjetà (Ara **Emanuele Calleja vs Carmelo Grima" - A.C. - XXXIX. I. 24**) naxxenti minn mala fede jew dolo jew almenu negliġenza gravament kolpusa (Ara **Agius vs Dott. Carbone nomine" - XIII. 434 - 10.4.1890**), fejn min ikun adixxa lill-qorti għall-ħruġ ta' tali mandat kawtelatorju ikun ibbaża fuq ċirkostanzi manifesti "priva di qualsiasi fondamento nel fatto e nel diritto per cui il giudizio promosso si dimostri vessatorio. Ma un fallace apprezzamento dei fatti posta a base dell'istanza e delle consequenze giuridiche che ne derivano non e' sufficiente a leggittimare una domanda per danni da parte del vincitore nelle lite". (Ara **Mugliette vs Bezzina" - XXVI. I. 405**).*

*(e) Illi dan l-aħħar prinċipju huwa bbażat fuq il-fatt li l-element ta' vessatorjetà jimplika abbuż tad-dritt ta' azzjoni ġudizzjarja, għaliex ingħad sew illi:- "Il diritto cessa dove comincia l'abbuzo … … riteniamo che basta, per prottegere tutti l'interessi che ne sono degni, per dare una base giuridica alle diverse decisioni che provocano i bisogni della società, di aderire al concetto generale che tutti I diritti hanno dei limiti". Applikat dan il-prinċipju għad-dritt ta' azzjoni kontra persuna jfisser illi: "chi agisce in mala fede od in seguito ad un grossolano errore, può essere condannato a pagare un' indemnità al suo avversario…" (**Baudry - Lanacterie. - Trattato Prattico di Diritto Civile - Delle Obligazioni- Vol. VI. Pg.560**).*

Applikati l-prinċipji fuq imsemmija għal din il-Kawża, il-Qorti mill-ewwel tirrikonoxxi li s-Soċjetà Attriċi kienet in mala fede. Imma dan mhux biżżejjed ai fini tal-kontro talba. Min jitlob id-danni, f'dan il-każ is-Soċjetà konvenuta rikonvenzjonanti, trid tipprova żewġ elementi essenzjali. Li d-danni sofferti huma b'konsegwenza tal-ħruġ tal-mandat għaliex inħareġ b'mod abbużiv u l-kwantifikazzjoni tad-danni, nieqes wieħed minn dawn l-elementi, it-talbiet tas-Soċjetà konvenuta ma jistgħux jintlaqgħu.

Hija duttrina ċara, li min jitlob id-danni irid jipprovahom. Jingħad li "all' attore incombeva soltanto la prova del danno sofferto e non stava a lui

*di provare che la causa di quel danno fosse stato la colpa dell' operaio" (**Kollez. Vol. XXIV P I p 893**). Issa din il-Qorti eżaminat sewwa l-provi li għandha quddiemha u minn imkien ma jemerġi l-quantum tad-danni soffert. Lanqas fin-nota ta' osservazzjonijiet tas-Soċjetà konvenuta rikonvenzjonanti ma hemm indikata xi somma partikolari.*

Issa l-Qorti ma tistax minn jeddha taqbad u tillikwida somma hi, għaliex ma tkunx qed timxi bil-fier mal-parti l-oħra. Kien jispetta lis-Soċjetà konvenuta qua rikonvenzjonanti li tipprovdi lil din il-Qorti kemm huma d-danni, u li ovvjament iridu jkunu avvalati minn provi ċari u konkreti.

Fl-aħħar nett irid ukoll jingħad li din il-Qorti ma setgħetx issib kopja ta' dawn il-mandati fl-atti. Din il-Qorti tirreferi għall-Artikolu 562 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili, Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi illi "Bla ħsara ta' kull dispożizzjoni oħra tal-liġi, l-obbligu tal-prova ta' fatt imiss dejjem lil min jallegah".»

10. B'rikors tal-appell imressaq fit-18 ta' Ottubru, 2024, il-kumpanija attriċi L&M Camilleri Limited talbet it-tħassir ta' din is-sentenza fuq is-saħħa ta' sitt aggravji fejn ilmentat: (i) li l-Ewwel Qorti kienet legalment u fattwalment żbaljata meta hija ma kkunsidratx dak li seħħ dakinhar tas-7 ta' Diċembru, 2006 u qabel, sabiex tiddetermina jekk il-kumpanija Panor Limited kinitx imxiet b'rieda ħażina jew b'rieda tajba; (ii) li l-Ewwel Qorti ma kinitx siewja meta sabet li l-kumpanija attriċi ma kinitx imxiet b'rieda tajba; (iii) li mhuwiex minnu li kien hemm il-possibbiltà li l-*penthouse* titwaqqa' għaliex dan il-fatt ma jirriżulta minn ebda dokument jew xhieda; (iv) li l-Ewwel Qorti ma messhiex ikkonkludiet li l-kumpanija attriċi setgħet tinsisti fuq it-tħassir tal-kuntratt tas-7 ta' Diċembru, 2006 biex ma tisfax vittma ta' dak li ġara; (v) li r-rinunzja tal-ewwel tliet talbiet min-naħa tagħha ma kellu jkollha ebda mpatt fuq is-setgħa li kellha l-Ewwel Qorti li tikkundanna lill-kumpanija konvenuta tħallasha għad-danni li hija ġarrbet għaliex il-kawża ta' dawn id-danni mhijiex it-tħassir tal-kuntratt iżda l-garanzija qarrieqa li tat il-kumpanija konvenuta; u (vi) li

għalkemm l-Ewwel Qorti għarfet dak li jipprovdi l-**Kodiċi Ċivili** dwar il-garanzija tal-pussess paċifiku, hija waslet għal konklużjoni żbaljata għaliex injorat għalkollox dak li jipprovdi l-**Artikolu 1421** tal-istess **Kodiċi**.

11. Il-kumpanija konvenuta Panor Limited wieġbet għall-appell tal-atturi fil-5 ta' Frar, 2024 u hemm tat ir-raġunijiet tagħha għalfejn temmen li dan l-appell għandu jiġi miċħud.

12. Il-Qorti wara li rat l-atti kollha tal-kawża, tqis li m'hemmx il-ħtieġa li tqiegħed dan l-appell għas-smigħ u b'hekk sejra tgħaddi minnufih għas-sentenza b'riħet l-**Artikolu 152(5) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili**.

Konsiderazzjonijiet:

13. Din il-Qorti tħoss li jkun xieraq li hija tibda billi tistħarreġ il-**<u>ħames aggravju</u>** tal-kumpanija attriċi għaliex jekk ma jintlaqax dan l-aggravju, l-appell tagħha ma jistax jirnexxi u b'hekk bħala konsegwenza jisfaw fix-xejn l-aggravji l-oħra kollha tagħha. F'dan l-aggravju tagħha, il-kumpanija attriċi tilmenta minn dik il-parti tas-sentenza tal-Ewwel Qorti fejn din iddikjarat li hija ma setgħet qatt issib lill-kumpanija konvenuta responsabbli għad-danni għaliex dawn huma marbuta mat-talbiet tal-kumpanija attriċi biex jitħassar il-kuntratt tas-7 ta' Diċembru, 2006, li

kienu ġew irtirati minnha matul is-smigħ tal-kawża. Il-kumpanija attriċi tgħid li bil-maqlub, dak li kkawżalha d-danni ma kienx it-tħassir tal-kuntratt iżda sewwasew il-garanzija qarrieqa li saret mill-kumpanija konvenuta fuq il-kuntratt tas-7 ta' Diċembru, 2006. Hija tisħaq li għalhekk, il-fatt waħdu li hija rrinunzjat għall-ewwel tliet talbiet tagħha, kif imressqa fir-rikors maħluf, ma kellux ixekkel lill-Ewwel Qorti milli tordna lill-kumpanija konvenuta tħallasha d-danni.

14. Meqjus li l-kwistjoni ewlenija li trid tiġi deċiża f'dan l-aggravju ddur madwar l-għerq tal-azzjoni tal-kumpanija attriċi, il-Qorti titlaq billi tosserva li dak li jgħodd fi kwistjonijiet ta' din ix-xorta, mhuwiex tant it-tifsiriet jew inkella l-bixra li l-partijiet, tajjeb jew ħażin, jippruvaw jagħtu lill-kawża (ara ***Carmel Caruana et v. Onor Prim Ministru Dr. Robert Abela bħala l-Kap tal-Gvern Malti et*** maqtugħa mill-Qorti tal-Appell fl-14 ta' Marzu, 2024).

15. Minflok, dak li tassew iħoll u jorbot kollox huwa dak li jitniżżel mill-attur fil-premessi u fit-talbiet tar-rikors maħluf li bih titnieda l-kawża (ara ***Edward Keninwenimo Etete v. Mediatoday Company Limited*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-18 ta' Jannar, 2024). Tassew, ingħad ħafna drabi li huwa biss dak li jitniżżel fir-rikors maħluf li għandu jistabbilixxi l-qafas li fih il-Qorti għandha tħaddem il-ġudizzju tagħha (ara ***Anthony Busuttil et v. Jennerifer Wendy Busuttil et*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fit-18 ta' Jannar, 2024) u kjarifika li ssir matul is-smigħ tal-kawża ma tista' qatt

tbiddel ix-xejra tal-azzjoni li tkun tressqet fir-rikors maħluf (ara ***Ronald Azzopardi v. Giovanni Briffa et*** maqtugħa mill-Qorti tal-Appell fil-25 ta' Frar, 2025).

16. Huma għalhekk il-premessi u t-talbiet li jikxfu l-għan u l-oġġett tal-kawża, li minnhom imbagħad tkun tista' tinstilet in-natura vera tal-azzjoni tal-attur (ara ***Vincent Ciappara et v. Nazzaeno sive Reno Bartolo et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-15 ta' Novembru, 2023). Ta' min jgħid li dan kollu huwa konsegwenza tal-fatt li fis-sistema legali tagħna, huwa mħolli għalkollox f'idejn il-parti attriċi li tagħżel ix-xorta tal-azzjoni li jidhrilha li għandha tressaq sabiex tħares il-jeddijiet li tippretendi li jkollha (ara ***Adrian Theuma v. RLR Limited*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fit-12 ta' Marzu, 2024).

17. Ġaladarba jmiss lil min jiftaħ il-kawża li jiddetermina l-kontenut tal-azzjoni tiegħu u jfisser il-kontroversja li l-Qorti trid tiddeċiedi fuqha permezz tat-talbiet tiegħu, dan ikun qiegħed jorbot u fl-istess ħin jillimita lill-Qorti dwar l-oġġett tal-ġudizzju. Tassew, il-Qorti hija marbuta li tiddeċiedi preċiżament fuq id-dritt li fuqu jkunu msejsin it-talbiet u mhux fuq xi dritt ieħor li jkun jirriżulta imma li ma jkunx jidħol sewwa fit-talbiet kif imfissra mill-attur għaliex inkella s-sentenza tispiċċa tmur *ultra* jew *extra petita* u b'hekk tiġi li ma tiswiex (ara ***Raymond Zammit et v. Paul Caruana et*** maqtugħa mill-Qorti tal-Appell fit-3 ta' Ottubru, 2024).

18. Għalhekk, fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet hawn fuq magħmula, jeħtieġ li wieħed iħares lejn il-premessi u t-talbiet kif imressqa fir-rikors maħluf.

19. Issa minn qari ta' dawn il-premessi u t-talbiet wieħed jifhem li l-kumpanija attriċi qiegħda tallega li għalkemm b'kuntratt tas-7 ta' Diċembru, 2006 il-kumpanija konvenuta kienet biegħitilha l-arja tal-blokka appartamenti bin-numru 33 u magħrufa bħala "Yacht Marina Court", li tinsab fix-Xatt tal-Imsida, fl-Imsida, bħala libera u franka u bil-pussess ħieles u vakanti, hemm sidien terzi ta' appartamenti fl-istess blokka li qegħdin jippretendu li għandhom l-użu tal-bejt fejn tinsab din l-arja. Għalhekk, hija talbet lill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili biex: (i) tiddikjara li l-kunsens tagħha fuq l-isemmi kuntratt kien wieħed vizzjuż għaliex il-kumpanija konvenuta qarrqet biha; (ii) tordna t-tħassir ta' dan il-kuntratt; (iii) tordna lill-kumpanija konvenuta troddilha lura l-prezz imħallas minnha fuq il-kuntratt; (iv) tiddikjara li b'konsegwenza ta' dan, hija ġarrbet id-danni; (v) tillikwida dawn id-danni; u (vi) tordna lill-kumpanija konvenuta tħallasha d-danni likwidati.

20. Huwa ferm ċar għal din il-Qorti li l-għerq tal-azzjoni mressqa mill-kumpanija attriċi huwa l-allegazzjoni li l-kunsens tagħha fuq il-kuntratt tas-7 ta' Diċembru, 2006 ma jiswiex minħabba li dan inkiseb mingħandha b'konsegwenza ta' għemil qarrieqi mwettaq kontriha mill-kumpanija konvenuta (ara flimkien l-**Artikoli 966**, **974** u **981** tal-**Kodiċi**

Ċivili). Fuq is-saħħa ta' din l-allegazzjoni, hija mbagħad talbet it-tħassir tal-kuntratt tas-7 ta' Diċembru, 2006 (għalkemm fir-rikors maħluf ma jissemma ebda artikolu tal-liġi, jidher li t-tħassir tal-kuntratt qiegħed jintalab skont l-**Artikolu 1222 tal-Kodiċi Ċivili**), li jintraddu lura lilha l-flejjes li ħarġet fuq dan il-kuntratt, u kif ukoll li titħallas għad-danni li ġarrbet b'konsegwenza tal-qerq tal-kumpanija konvenuta u tat-tħassir tal-imsemmi kuntratt.

21. Kif fehmet tajjeb l-Ewwel Qorti, it-talbiet tal-kumpanija attriċi sabiex hija titħallas d-danni mingħand il-kumpanija konvenuta huma lkoll marbuta mal-ewwel żewġ talbiet tagħha fejn talbet: (i) dikjarazzjoni li l-kunsens tagħha fuq il-kuntratt ma jiswiex minħabba li huwa vizzjat b'qerq; u (ii) it-tħassir tal-kuntratt.

22. Ġara iżda li matul is-smigħ tal-kawża, il-kumpanija attriċi dehrilha li kellha tirtira l-ewwel tliet talbiet tagħha. Mingħajr ma toqgħod tidħol fir-raġunijiet li setgħu wasslu lill-kumpanija attriċi biex tagħżel li tħaddem din l-istrateġija legali, din il-Qorti jkollha tistqarr li t-triq meħuda mill-kumpanija attriċi kienet waħda li spiċċat biex għarrqet għalkollox il-pożizzjoni tagħha f'din il-kawża. Tassew, din il-Qorti ma tistax tifhem kif il-kumpanija attriċi tista' tibqa' tinsisti fuq it-talbiet tagħha għall-ħlas tad-danni mġarrba minnha meta din it-talba hija marbuta ma' u sussidjarja għall-ewwel żewġ talbiet tagħha, li kif rajna, ġew irtirati minnha.

23. Li kieku l-kumpanija attriċi sejset il-kawża tagħha fuq ksur tal-garanzija tal-pussess paċifiku tal-proprjetà mixtrija minnha minħabba li wara li sar il-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ irriżulta li kien hemm terzi li kellhom servitù tal-użu tal-bejt fejn kienet tinsab l-arja li xtrat, hija kienet tkun f'qagħda li tagħżel li titlob il-ħall tal-bejgħ jew l-indennizz, b'mod alternattiv (ara l-**Artikolu 1420 tal-Kodiċi Ċivili** u s-sentenza fl-ismijiet ***Andrei Pace et v. Victor Xerri et*** maqtugħa mill-Qorti tal-Appell fis-26 ta' Novembru, 2024). L-indennizz f'dan il-każ, ma jieħux l-għamla tad-danni msemmija fl-**Artikolu 1413 tal-Kodiċi Ċivili**, li qiegħda tippretendi l-kumpanija attriċi iżda jkun jikkonsisti fir-radd lura ta' parti mill-prezz tal-ħaġa mibjugħa sabiex tiġi riflessa d-differenza fil-prezz tal-proprjetà, kif suġġetta għal dak is-servitù. Tassew, dan l-artikolu tal-liġi jsib l-għerq tiegħu fid-Dritt Ruman u r-rimedji misjuba fih jixbħu lill-azzjoni redibitorja u lill-azzjoni stimatorja, li jingħataw lix-xerrej meta l-ħaġa mibjugħa tkun milquta b'difetti li ma jidhrux (ara n-noti tal-**Professur Caruana Galizia**, *The Contract of Sale*, f'paġna 563).

24. Madankollu, għalkemm il-kumpanija attriċi tisħaq f'dan l-aggravju u kif ukoll fis-sitt aggravju tagħha li d-danni mġarrba minnha nħolqu b'kawża tal-ksur ta' din il-garanzija, huwa ċar mir-rikors tal-bidu, li l-kumpanija attriċi mhix qiegħda ssejjes il-kawża tagħha fuq l-**Artikolu 1420 tal-Kodiċi Ċivili**, li jitkellem dwar ir-rimedji mogħtija lix-xerrej f'każ ta' fond mibjugħ li jinstab li ma kienx ħieles minn servitù jew piż ieħor. Kemm hu hekk, hija qatt ma kienet mhedda li ma kinitx is-sidt tal-

proprjetà mixtrija minnha.

25. Mod ieħor, kif ingħad aktar 'il fuq, fil-fehma ta' din il-Qorti l-azzjoni tal-kumpanija attriċi hija msawra kollha kemm hi fuq il-vizzju tal-kunsens mogħti minnha fuq il-kuntratt tas-7 ta' Diċembru, 2006 minħabba li skontha l-kumpanija konvenuta qarrqet biha. Fehma din, li tkompli tissaħħaħ bil-fatt li fl-ewwel, fit-tieni u fir-raba' aggravji tagħha, il-kumpanija attriċi terġa' torbot l-argumenti tagħha mal-element tal-qerq jew tar-rieda ħażina tal-partijiet fil-kawża.

26. Wara kollox, huwa xieraq li jingħad li l-għamla ta' azzjoni msejsa fuq ksur tal-garanzija tal-paċifiku pussess ma titlobx is-sejbien ta' qerq min-naħa tal-bejjiegħ bħala wieħed mill-elementi għas-suċċess tagħha, imma n-nuqqas ta' garanzija li dak li nbiegħ kien tassew kollu tal-bejjiegħ jew li ħaddieħor ma jippretendix xi jedd fuqu (ara ***Marco Tanti et v. Joseph Portelli pro et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-27 ta' Jannar, 2021).

27. Kienet għalhekk siewja l-Ewwel Qorti meta qieset li mal-mument li l-kumpanija attriċi għażlet li tirrinunzja għall-ewwel tliet talbiet tagħha, it-talbiet għad-danni waħedhom ma baqgħu jagħmlu ebda sens ġuridiku. Għalkemm fl-istess waqt, din il-Qorti jkollha tistqarr li l-Ewwel Qorti wettqet eżerċizzju għalkollox żejjed u mhux meħtieġ meta qagħdet tistħarreġ jekk iż-żewġ partijiet fil-kawża kinux imxew b'rieda tajba u

daħlet ukoll fil-kwistjoni ta' kemm setgħu kienu d-danni li ġarrbet il-kumpanija attriċi. Tassew, ma kien hemm ebda ħtieġa li jsir dan ġaladarba t-talbiet tal-kumpanija attriċi dwar il-ħlas ta' danni ma setgħux jirnexxu.

28. Fil-fehma ta' din il-Qorti, id-deċiżjonijiet tal-kumpanija attriċi: (i) li fl-ewwel lok issejjes il-kawża tagħha fuq vizzju tal-kunsens, u (ii) li mbagħad tirtira dik it-talba tagħha u tibqa' tinsisti fuq it-talbiet tagħha biex titħallas id-danni, li fl-aħħar mill-aħħar kienu jiddependu fuq l-ilqugħ ta' dik l-ewwel talba, kienu fatali għaliha. Il-kumpanija attriċi iżda ma tistax twikki n-nuqqasijiet u d-deċiżjonijiet tagħha fuq il-Qorti u tippretendi li din tmur lil hemm minn dak mitlub fir-rikors tal-bidu. Daqskemm il-kumpanija attriċi kienet ħielsa li tfassal ir-rikors maħluf bil-mod ta' kif għoġobha tfasslu u li tirtira l-ewwel tliet talbiet tagħha, daqstant ieħor issa trid terfa' r-responsabbiltà u l-konsegwenzi ta' dik l-għażla (ara ***Arthur Xuereb v. Silvio Borg et*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fil-25 ta' Ġunju, 2019 u ***Mark Cassar v. Direttur tad-Dipartiment tal-Iżvilupp Rurali et*** maqtugħa mill-Qorti tal-Appell fil-25 ta' Ottubru, 2023).

29. Billi dan il-ħames aggravju qiegħed jiġi mwarrab, l-azzjoni tal-kumpanija attriċi ma jistax ikollha eżitu pożittiv. B'konsegwenza ta' dan, l-appell tagħha qiegħed jiġi miċħud kollu kemm hu.

Deċiżjoni

Għaldaqstant din il-Qorti qiegħda **tiċħad** l-appell ta' L&M Camilleri Limited, bl-ispejjeż kollha kontra tagħha.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Christian Falzon Scerri Imħallef	Josette Demicoli Imħallef

Deputat Reġistratur
jb