QORTI ĊIVILI – PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF MIRIAM HAYMAN LL.D.

Seduta tallum l-Erbgħa tletin (30) ta' Lulju, 2025

Rikors Ġuramentat Nru.: 271/2018 MH

Numru: 3

Michelle Abela
vs
Ramon Cassar, Alex Cassar u Rita Cassar

Il-Qorti,

Rat **ir-rikors ġuramentat tal-attriċi tat-23 ta' Marzu 2018** permezz ta' liema ġie premess u mitlub –

1. *"Illi permezz ta' kuntratt publikat fl-atti tan-Nutar Dr Daniela Borg nhar is-sebgha (7) ta' Mejju tas-sena elfejn u disgha (2009) 1-attriċi esponenti xtrat u akkwistat minghand 1-intimat Ramon Cassar in kwantu ghal nofs indiviż u minghand Alex u Rita, konjugi Cassar, in kwantu ghan-nofs indiviż 1-iehor, 1-appartament mibni fl-ewwel u fit-tieni sulari, formanti parti minn blokk ta' Zewg (2) appartamenti*

b'entratura komuni bin-numru uffiċjali wiehed u tletin (31) fi Triq San Vincenz, Sliema, bl-arja u bid-drittijiet u 1-pertinenzi kollha tieghu, u soggett ghaċ-ċens annwu u perpetwu ta' tmienja u hamsin ċentezmu ta' Ewro (€0.58c), mill-bqija liberu u frank (Dokument anness u mmarkat bhala Dok A), fuq liema kuntratt 1-intimati ggarantew ukoll il-pacifiku pussess u reali godiment tal-imsemmi appartament;

2. *Illi riċentement l-esponenti saret taf illi l-appartament in kwistjoni mhuwiex soggett ghal cens annwu u perpetwu, kif stipulat fl-imsemmi kuntratt, izda ghal cens annwu u temporanju illi jaghlaq fis-sena elfejn u sebgha u ghoxrin (2027);*

3. *Illi kjarament l-esponenti soffiet danni kbar konsistenti fid-differenza fil-valur li ghandu dan l-appartament kieku dan huwa verament soggett ghal cens annwu u perpetwu kif gie stipulat fil-fuq imsemmi kuntratt meta hija akkwistat il-fond in kwistjoni minghand l-intimati, kif gie minnhom dikjarat, u l-valur tal-istess fond bhala soggett ghal cens annwu u temporanju li jaghlaq fis-sena 2027;*

Raguni ghat-Talbiet f'dawn il-Proċeduri

4. *Illi ghaldaqstant l-esponenti sofriet danni nġenti billi kjarament il-valur fis-suq tal-proprjeta de quo agitur kif soggett ghaċ-ċens temporanju huwa ferm anqas mill-valur fis-suq kieku tali proprjeta kienet soggetta ghal ċens annwu u perpetwu hekk kif dikjarat mill-intimati fil-kuntratt suriferit;*

5. *Illi ulterjorment bir-riżultat ta' dak hawn fuq premess, l-esponenti ser tkun qeghda ssofri danni ukoll rapprezentanti l-ispejjez kollha li hija nkorriet sabiex xtrat u akkwistat l-fuq imsemmi fond u sabiex ghamlet xogholijiet fl-imsemmi fond, liema xogholijiet se jkollha d-dritt biss li tgawdihom sakemm jaghlaq ic-cens temporanju, u mhux ad eternum, kif kien ikun il-kaz kieku c-cens kien wiehed perpetwu kif dikjarat u garantit mill-intimati;*

6. *Illi ghaldaqstant l-esponenti ma kellha ebda ghazla ohra ghajr li tirrikorri ghal dawn il-proceduri sabiex jigu likwidati d-danni minnha sofferti u sabiex l-intimati jigu ordnati jersqu ghall-hlas tad-danni hekk likwidati;*

7. *Illi l-esponenti tiddikjara li taf b'dawn il-fatti personalment;*

Talbiet

Jghidu ghalhekk l-intimati ghaliex m'ghandhiex din l-Onorabbli Qorti, prevja kull dikjarazzjoni talvolta mehtiega u necessarja u ghar-ragunijiet premessi kif ukoll ghal dawk kollha li jistghu jirrizultaw waqt it-trattazzjoni ta' dawn il-proceduri:

i. *Tiddikjara lill-intimati responsabbli ghad-danni kollha sofferti mill-attrici bhala konsegwenza tal-fatt li l-proprjeta mibjugha lilha mill-istess intimate, u cioe' mill-intimat Ramon Cassar in kwantu ghal nofs indiviz u mill-intimati l-ohra Alex u Rita, konjugi Cassar, in kwantu ghan-nofs indiviz l-iehor, in forza tal-kuntratt publikat fl-atti tan-Nutar Dr Daniela Borg nhar is-7 ta' Mejju, 2009, ossia l-appartament mibni fl-ewwel u t-tieni sulari, formanti parti minn blokk ta' zewg (2) appartamenti b'entratura komuni bin-numru ufficjali wiehed u tletin (31) fi Triq San Vincenz, Sliema, huwa soggetta ghal Cens annwu u temporanju u mhux ghal cens perpetwu hekk kif dikjarat u garantit mill-istess intimati fuq l-imsemmi att pubbliku;*

ii. *Tillikwida d-danni hekk sofferti mill-attrici okkorrendo bl-opera ta' periti nominandi; u*

iii. *Tikkundanna lill-intimati sabiex fil-kwoti rispettivi taghhom jew flimkien u solidalment bejniethom, kif joghgobha tordna din l-Onorabbli Qorti, ihallsu lill-attrici dik is-somma li tigi hekk likwidata minn din l-Onorabbli Qorti in linea danni.*

Bl-ispejjez kollha u bl-imghax legali sad-data tal-hlas effettiv kontra l-intimati li huma sa minn issa ngunti ghas-subizzjoni."

Rat il-lista tax-xhieda u d-dokument anness mar-rikors ġuramentat.

Rat **ir-risposta ġuramentata tal-konvenuti tad-19 t'April 2018** permezz ta' liema ġie premess u mitlub –

1. *"Fl-ewwel lok l-azzjoni hi irritwalment proposta billi, trattasi ta' bejgħ, ir-rikorrenti ma setgħetx titlob danni diretti imma biss dawk fil-kwadru tal-azzjonijiet speċifiċi disponibbli skond il-previżjoni tal-liġi fl-istitut tal-bejgħ a norma ta' l-artikolu 1378 kombinat mal-artikolu 1408 tal-Kodiċi Ċivili; jiġifieri l-azzjoni in garanzija jew redibitorja (art. 1424 et seq.), jew dik skond il-prinċipju tal-inadempiment (art. 1390) jew l-azzjoni tal-garanzija tal-paċifiku pussess (art. 1409 et seq.);*

2. *Jekk ir-rikorrenti qegħda bit-tfassil tar-rikors promotur tagħha tipprospetta xi waħda minn dawn l-azzjonijiet allura kull waħda minnhom hi perenta a tenur tal-artikoli 1431, 1407 u 1423 tal-Kodiċi Ċivili;*

3. *Illi assolutament bla preġudizzju għall-premess l-azzjoni hi wkoll infondata fil-fatt u fid-dritt billi l-eċċipjenti ma huma bl-ebda mod responsabbli għad-danni reklamati, anke għaliex ir-rikorrenti xtrat wara debiti riċerki li saru minn Nutar tagħha u dawn kienu juru li ċ-ċens kien wieħed perpetwu, kif bl-istess mod kienu akkwistaw l-esponenti;*

4. *Illi inoltre, u assolutament mingħajr ebda' preġudizzju għall-premess, jinkombi fuq ir-rikorrenti li ġġib il-prova kjave illi fir-realta' x-xorta ta' enfitewsi menzjonata fil-kuntratt ta' l-akkwist tagħha ma kienetx dik perpetwa iżda temporanja;*

5. *Salvi eċċezzjonijiet oħra."*

Rat il-provi tal-partijiet u s-sottomissjonijiet finali tagħhom.

Rat li l-kawża tħalliet għallum għas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat:

Permezz tal-proċeduri odjerni l-attriċi qed titlob lill-Qorti tiddikjara li l-konvenuti għandhom jagħmlu tajjeb għad-danni li kkawżawlha meta bigħulha l-appartament mibni fl-ewwel u t-tieni sulari formanti parti minn blokk ta' żewġ appartamenti b'entratura komuni bin-numru uffiċjali 31 fi Triq San Vincenz, Sliema. Dan stante li xi żmien wara l-bejgħ skopriet li l-fond huwa suġġett għal ċens temporanju li jiskadi fl-2027 u mhux ċens perpetwu kif stipulat fil-kuntratt ta' kompro-vendita. Per konsegwenza hija qed titlob ukoll il-likwidazzjoni u l-ħlas tad-danni għal dan il-għan.

Il-konvenuti jirrespinġu tali pretensjonijiet bħala infondati u fid-dritt.

Ikkunsidrat:

<u>Provi</u>

Qabel xejn il-Qorti se tgħaddi biex tagħti stampa tal-provi mressqa biex wieħed anke jifhem dak li xpruna l-attriċi tressaq din il-kawża.

Mill-atti jirriżulta li –

i. L-attriċi saret taf bil-proprjeta' mertu tal-kawża permezz ta' ħuha li fl-epoka kien aġent ma' aġenzija lokali tal-proprjeta'. Wara li marret taraha u għarfet li kienet ser tkun investiment tajjeb għaliha, hija ddeċidiet li takkwistaha;

ii. Il-konvenju mas-sidien konvenuti ġie ffirmat fit-8 ta' Jannar 2009. Meta hija staqsiethom dwar iċ-ċens ġiet assikurata li dan kien wieħed perpetwu u li jekk riedet setgħet tifdih;

iii. Sabiex tkun ċerta dwar il-kwistjoni taċ-ċens hija għamlet il-verifiki anke man-nutar tagħha Daniela Borg (illum Mercieca) u dan stante li din kienet qed tieħu ħsieb il-konvenju, ir-riċerki relattivi u eventwalment il-kuntratt. Hija staqsiet lin-nutar dwar lil min kellha tħallas iċ-ċens. In-nutar serrħitilha rasha li peress li ċ-ċens kien wieħed perpetwu hija setgħet anke tifdih b'ċedola preżentata fil-Qorti;

iv. Mix-xhieda tan-nutara Daniela Mercieca[1] irriżulta li r-riċerki uffiċjali saru fuq it-trasferimenti u d-djun ta' Ramon Cassar, Alex Cassar u Rita Cassar kif ukoll fuq is-sidien li kienu proprjetarji qabel, minħabba li ma

[1] Fol 176

kinux għaddew 10 snin minn meta l-konvenuti akkwistaw il-proprjeta'. Mir-riċerki rriżulta li –

- Il-konvenuti akkwistaw il-fond mertu tal-kawża b'titolu oneruż mingħand Thomas u Donna Zammit permezz ta' kuntratt fl-atti tan-nutar Kristel Elena Chircop fil-31 t'Ottubru 2005, f'liema att il-proprjeta' ġiet trasferita bħala soġġetta għaċ-ċens annwu u perpetwu ta' €1.16 (Lm0.50c) altrimenti liberu u frank pagabbli lil Dr Refalo;

- Peress li Thomas u Donna Zammit kienu akkwistaw il-fond imsemmi anqas minn 10 snin qabel dan ġie trasferit lill-attriċi, in-nutar Mercieca akkwistat il-kuntratt t'akkwist tagħhom fl-atti tan-nutar Remigio Zammit Pace tal-21 ta' Novembru 1995 fejn huma kienu xtraw mingħand Anthony Galea l-fond bħala suġġett għal ċens annwu u perpetwu ta' €1.16 (Lm0.50c);

- Saru wkoll riċerki uffiċjali fuq it-trasferimenti u djun ta' Thomas u Donna Zammit;

- L-aħħar kuntratt akkwistat minn Nutar Mercieca kien dak tan-nutar Patrick Hayman tal-11 t'Ottubru 1988 fejn Francis u Maria Galea biegħu lil binhom Anthony Galea s-subdirett dominju temporanju ta' €69.88 (Lm30) għaż-żmien rimanenti ta' 17-il sena li beda mit-2 ta' Diċembru 1974 kif ukoll l-utile dominium perpetum wara l-iskadenza tal-imsemmi perjodu, gravanti l-proprjeta' in kwistjoni. Peress li Anthony Galea biegħ lil Thomas u Donna Zammit fis-sena 1995 u ċioe' wara l-iskadenza tas-17-il sena, hu kien biegħ lill-konjuġi Zammit bħala suġġett għal ċens perpetwu;

- Skont il-provenjenza tal-kuntratt tal-1988, Francis Galea akkwista l-imsemmi sub-dirett temporanju u utile dominju temporanju tal-fond permezz tal-mewt ta' oħtu Carmela Bartolo li ġiet nieqsa fit-13 ta' Marzu 1970;

v. Peress li dawn ir-riċerki kienu meqjusa sodisfaċenti, l-kuntratt finali bejn l-attriċi u l-konvenuti ġie ffirmat fis-7 ta' Mejju 2009;

vi. Ftit xhur wara, circa f'April 2010 hija bdiet titkixxef mal-ġirien biex tiċċekkja jekk kinux jafu lil min kellu jitħallas iċ-ċens. Qalulha li dan

kien dovut lil George Debono. Meta l-attriċi ppruvat tagħmel kuntatt, weġbitha martu li qaltilha li kien imsiefer;

vii. Ftit żmien wara li għamlet din it-telefonata, l-attriċi rċeviet protest ġudizzjarju datat 28 ta’ Diċembru 2010 da parti ta’ George Debono *pro et noe* permezz ta’ liema ġiet interpellata sabiex fi żmien 3 ġimgħat tersaq għall-att korrettorju notarili peress li d-dikjarazzjoni li saret mill-konvenuti li huma kienu qegħdin jitrasferixxu l-fond b’ċens perpetwu kienet żbaljata. Dan stante li skont il-provenjenza minnu elenkata, iċ-ċens trasferit kien wieħed temporanju li jiskadi fis-sena 2027. Debono sostna li la l-konvenuti qatt ma kienu enfitewti in perpetwu huma qatt ma setgħu jitrasferixxu in perpetum lix-xerrejja Abela;

viii. B’reazzjoni għal dan il-protest l-attriċi għamlet kuntatt immedjat mal-konvenuti Cassar li minn naħa tagħhom infurmawha li anke huma kienu rċevew protest simili. Għalkemm fil-bidu saru xi tentattivi biex din il-kwistjoni tiġi riżolta amikevolment, dan baqa’ ma seħħx;

ix. Sadanittant fis-sena 2011 l-attriċi avviċinat lin-nutara Daniela Mercieca mill-ġdid u n-nutara ordnat aktar riċerki –

- Ġew akkwistati r-riċerki testamentarji ta' Carmela Bartolo li kkonfermaw li skont l-aħħar testment tagħha fl-atti tan-nutar Paul Pullicino tal-25 ta' Novembru 1957 kif emendat permezz ta' testment ieħor ukoll fl-atti tal-istess nutar tat-18 ta' Diċembru 1960, l-eredi tagħha kien ħuha Francis Galea (peress li ħuha Joseph Galea miet qabilha);

- Minn dawn ir-riċerki ta' trasferiment ta' Carmela Bartolo rriżulta li hi akkwistat mingħand Giuseppe Galea (meta kienet għadha miżżewġa Farrugia) l-utile dominium temporanju għaż-żmien li fadal ta' circa 90 sena oħra (mis-sena 1937) gravanti l-fond mertu tal-kawża bħala suġġett għar-rata tiegħu ta' ċens annwu u temporanju ta' 10 xelini u dan permezz tal-kuntratt fl-atti tan-nutar Emmanuele Pio Debono tal-24 ta' Lulju 1937;

- L-imsemmi Giuseppe Galea akkwista l-utile dominium temporanju tal-fond permezz ta' kuntratt ta' diviżjoni fit-23 ta' Diċembru 1936 li spjega kif il-proprjetajiet li ġew assenjati b'diviżjoni kienu jappartjenu lill-ġenituri ta' Giuseppe Galea, Antonio u Virginia Galea. Permezz ta' riċerki ulterjuri fuq it-trasferimenti u fuq it-testmenti tal-konjuġi Galea, ġie konfermat

li huma akkwistaw l-imsemmija proprjeta' kif soġġetti flimkien għaċ-ċens temporanju ta' Lm1;

- Ebda provenjenza ulterjuri ma rriżultat.

B'hekk kien ċar li mir-riċerki ulterjuri li saru, rriżulta li ċ-ċens kien wieħed temporanju li beda fl-1937 għal 90 sena u li ser jiskadi fl-2027. Anzi, mill-verżjoni oriġinali tal-kuntratt tal-1937[2] jidher ċar li ċ-ċens l-ewwel ġie ndikat bħala "perpetwu" iżda mbagħad ġie ngassat u korrett biex ikun "temporanju" għaż-żmien li fadal ta' 90 sena.

Ikkunsidrat:

<u>Eċċezzjonijiet preliminari</u>

1. **Fl-ewwel eċċezzjoni preliminari** l-konvenuti jargumentaw li l-azzjoni odjerna hi rritwali stante li, trattasi ta' bejgħ, l-attriċi ma setgħetx titlob danni diretti, kif qegħda tagħmel, imma biss dawk fil-kwadru tal-azzjonijiet speċifiċi disponibbli skond il-previżjoni tal-liġi fl-istitut tal-bejgħ.

[2] Fol 289 et seq

Il-konvenuti jsostnu li skont il-liġi, fil-kuntest tal-istitut tal-bejgħ, l-azzjonijiet li jistgħu jittieħdu huma limitatament is-segwenti –

a) Għan-nullita' tal-bejgħ f'każ li l-venditur jonqos milli jikkunsinna l-ħaġa jew invece li x-xerrej jiġi mqiegħed fil-pussess tal-ħaġa (art.1385 tal-Kap 16);

b) Għar-rexxissjoni tal-kuntratt (jew għar-riduzzjoni fil-prezz f'każ li x-xerrej jeleġġi li jżomm il-ħaġa) a bażi tan-non konformita' (bejgħ mhux skont il-kwalita' pattwita – art 1390 tal-Kap 16);

c) Għar-rexxissjoni tal-kuntratt a bażi ta' ksur ta' garanzija tal-paċifiku pussess (art 1409 et seq tal-Kap 16);

d) Għar-rexxissjoni tal-kuntratt a bażi ta' difett latenti u ċioe' l-azzjoni redibitorja (art 1427 tal-Kap 16);

e) Għar-riduzzjoni fil-prezz b'konsegwenza ta' difetti latenti u fejn ix-xerrej jeleġġi li jżomm il-ħaġa mibjugħa u ċioe' l-azzjoni *aestimatoria* jew *quanti minoris* (art 1427 tal-Kap 16).

Il-konvenuti jżidu wkoll li jekk dan ma kienx biżżejjed, l-attriċi setgħet ukoll titlob ir-rexxissjoni tal-kuntratt a bażi tal-vizzju tal-kunsens (art 974-981 tal-Kap 16). Ukoll, b'rabta mal-istitut tal-bejgħ hemm għamliet oħra ta' azzjoni fosthom bejgħ ta' ħaġa ta' ħaddieħor (art.1372 tal-Kodiċi Ċivili).

Ladarba skont il-konvenuti, l-attriċi m'utiliżżat ebda waħda minn dawn l-azzjonijiet, allura l-azzjoni tagħha ġuridikament ma treġix u hija improponibbli.

Minn naħa tagħha l-attriċi ssostni li r-rimedji miftuħa għax-xerrejja mhumiex limitati għal dawk li jissemmew taħt l-istitut tal-bejgħ.

Il-kontendenti iċċitaw każistika kopjuża li ssostni l-pożizzjoni tagħhom.

<u>Ġurisprudenza</u>

Il-Qorti se tibda billi tirreferi għall-każ **Baldassare Bugeja et vs George Muscat et deċiż fit-28 ta' Frar 2007 u sussegwentement mill-Qorti tal-Appell fid-29 ta' Mejju 2009**. Każ li miegħu rabtet b'mod sod l-attriċi. F'dak il-każ l-atturi talbu l-likwidazzjoni u l-ħlas tad-danni mingħand il-

konvenuti, jew min minnhom, stante li fil-fehma tagħhom sfaw imqarrqa. Dan peress li wara li l-atturi xtraw appartament mingħand il-konvenuti, huma skoprew li l-permess relattiv fuqu maħruġ mill-MEPA kien għall-użu tal-appartament bhala *store*, u talba li kienu għamlu għal bdil ta' użu tal-fond minn *store* għal post residenzjali ġiet miċħuda mill-istess MEPA. Peress li l-atturi kienu qed jużaw il-fond għal għan residenzjali, huma ġew rinfaċċjati b'Avviż biex Tieqaf u ta' Twettiq maħruġ mill-MEPA. Kien jirriżulta wkoll li l-istess blokk ta' appartamenti ma kienx inbena skont permess tal-iżvilupp maħruġ mill-MEPA.

F'dik il-kawża l-konvenuti kienu eċċepew ukoll fost oħrajn in-nullita' taċ-citazzjoni in kwantu fil-fehma tagħhom, la kienet qed tintalab mill-Qorti dikjarazzjoni ta' qerq fil-konfront tal-konvenuti ghad-dannu tal-atturi u fl-istess waqt kienet qed tintalab dikjarazzjoni ta' responsabbilta' ghal danni, allura r-rimedju skond il-liġi kellu jkun talba għar-rexxissjoni tal-kuntratt u mhux għad-danni, u dan ukoll bi ksur tal-prinċipju kardinali *'electa una via non datum recursus ad alteram'*.

B'rabta ma' dik l-eċċezzjoni, l-ewwel Qorti kienet qalet hekk fis-sentenza tagħha -

"Illi fil-kawza fl-ismijiet ***"Renate u Klaus konjugi Zawisla vs V. Debono & Sons Company Ltd"*** *(P.A. (JA) – 24 ta' Ottubru 2005 - Cit.Nru:- 1379/02/JA) intqal:-*

(........)

......wiehed ghandu jenfasizza li l-konvenuti f'din il-kawza, kif qalu l-atturi fic-citazzjoni, ddikjaraw fil-kuntratt tal-akkwist illi l-bini kien kopert bil-permessi necessarji. Ghandu wiehed allura jichad it-talba tal-atturi (jekk jirrizulta li din id dikjarazzjoni ma kinitx veritijiera) ghax l-atturi ghazlu li jzommu l-proprjeta' u jitolbu d-danni meta f'kull kuntratt iehor ma hemm ebda dubbju li kull parti hija passibbli ghad-danni jekk tiddikjara xi haga li ma tirrizultax?"

"Fil-fehma tal-Qorti jekk bejjiegh jiddikjara li l-permessi jezistu, qieghed jassumi obbligazzjoni versu x-xerrej li dan huwa fatt u jista' jitlob id-danni bid-differenza li fil-waqt li fl azzjonijiet kontemplati fl-artiklu 1390 l-attur ma ghandux ghalfejn jipprova li l-konvenut kien jaf bid-difett jew nuqqas ta' kwalita' ghaliex dawn il-garanziji johorgu awtomatikament mill-kuntratt ta' bejgh, jekk jitlob biss id danni skond il-principjji normali tad-dritt kontrattwali, irid igib il-prova skond l-istess principjji ossija li d-danni gew ikkawzati b'nuqqas tal-konvenut. Dan anke ghaliex il-kliem tal-artikolu 1390 jindika li qed jikkontempla sitwazzjoni differenti fejn jghid li x-xerrej jista' jirrifjuta l-haga. Wiehed isibha difficli jimmagina sitwazzjoni fejn ix-xerrej jirrifjuta l-oggett mibjugh meta jinduna bin-nuqqas wara li jkun xtrah u ha l-pussess tieghu".

"Ghalhekk il-Qorti hija tal-fehma li fil-waqt li tapprezza li l kwistjoni hija mill-punto di vista legali dibattibbli ……thoss li ladarba l-konvenuti taw assigurazzjoni, huma ghandhom iwiegbu ghal tali assigurazzjoni, u l-atturi ghandhom dritt jitolbu biss id-danni minghajr ma jitolbu t-thassir tal kuntratt, jekk l-allegazzjoni taghhom tirrizulta pprovata."

Illi din il-Qorti taqbel ma' tali konkluzjoni u dan peress li skond l-istess kuntratt inghad li l-bini tal-istess sar skond il-permessi tal-bini u jidher li ma hemm ebda dubju li l istess fond gie akkwistat mill-attur bhala post ta' residenza, u ghalhekk din il-Qorti thoss li f'dan il-kaz ghandha tichad din l-eccezzjoni tal-konvenuti billi l-kawza odjerna kif interposta hija permissibbli ghar-ragunijiet fuq imsemmija."

Wara li fil-prim' istanza kienu ntlaqgħu t-talbiet attriċi u fil-fatt ġew likwidati danni a favur tagħhom, kien tressaq appell mill-konvenuti. Fis-sentenza tagħha l-Qorti tal-Appell elaborat aktar f'dan ir-rigward –

> *"Trattat l-aggravju dwar in-natura tal-azzjoni, il-konvenuti appellanti jargumentaw li trattandosi ta' kuntratt ta' bejgh, ir-rimedji disponibbli lill-atturi bhala xerrejja huma dawk li taghti l-ligi, u ma setghux jittentaw azzjoni generali ghad-danni.*
> *(.......)*
>
> *L-atturi fil-kawza odjerna ma resqu ebda wahda minn dawn l-azzjonijiet, izda talbu rimedju generali u ressqu kawza ghad-danni minhabba ksur ta' obbligazzjoni kontrattwali. Din l-azzjoni tidher li giet accettata minn din il-Qorti almenu f'zewg sentenzi. Fil-kawza Caruana v. Vella, deciza minn din il-Qorti fis-27 ta' Marzu, 2003, il venditur instab responsabbli ghad-danni meta biegh fond meta kien jaf jew kellu jkun jaf li l-appartament in kwistjoni ma kienx kopert bil-permessi relattivi. Fil-kawza Mallia Bonello v. Camilleri, deciza wkoll minn din il-Qorti fl-1 ta' Frar, 2008, din il-Qorti osservat illi: "Hija haga evidenti ghal din il-Qorti illi l-azzjoni ta' l-attur hija wahda intiza ghar-rizarciment tad-danni li huwa sejjer isofri minhabba li, kif jallega, il-konvenuti ttrasferewlu fond residenzjali msemmi fic-citazzjoni meta dan ma kienx kopert mid-debiti permessi mill-Awtorita` kompetenti biex jintuza ghal skop residenzjali……*
>
> *Din l-ahhar xejra gurisprudenzjali giet ezaminata wkoll mill-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Gurisdizzjoni Superjuri, fil-kawza Axiaq v. Galea et., deciza fit-2 ta' Mejju, 2008, u waslet ghall-konkluzjoni li,* ***f'kaz ta' fond mibjugh mhux kopert bil-permessi mehtiega ghall-uzu tieghu, "ir-rimedji miftuha ghax-xerrej m'humiex limitati ghal dawk li jissemmew taht l-istitut tal-bejgh." (enfasi ta' din il-Qorti).***
>
> *(………)*
>
> *Fid-dawl ta' dawn il-principji, l-azzjoni attrici ma tistax tigi ccensurata, u la darba kien jirrizulta car li l-atturi riedu l fond ghall-abitazzjoni taghhom, in-nuqqas tas-socjeta` venditrici li tforni fond bil-"capacita` funzionale a sodisfare in concreto i bisogni dell'acquirente", jesponiha ghad danni taht l-Artikoli 1125 u 1133 tal-Kodici Civili."*

Kompla jingħad hekk fil-każ **Valhmor Borg (Import Export) Ltd vs Slais Co Ltd deċiż fil-21 ta' Mejju 2024**[3] –

"42. Issa, huwa minnu li hemm ġurisprudenza li żżomm dak pretiż mis soċjetà attriċi illi bejjiegħ li jikser l-obbligi kuntrattwali tiegħu huwa passibbli għall-azzjoni ġenerali għad-danni ai termini tal-Artikolu 1125 tal Kodiċi Ċivili. Il-prinċipju li r-rimedji miftuħa għax-xerrej mhumiex limitati għal dawk li jissemmew taħt l-istitut tal-Bejgħ reġa' ġie kkonfermat mill Qorti tal-Appell fis-sentenza ***Ġorġ Bonello et. v. Joseph Grech et*** *mogħtija fit-30 ta' Marzu, 2022:"*

... Madankollu, jibqa' l-fatt li r-rimedju taħt l-Art. 1427 tal-Kodiċ Ċivili ma jeskludix rimedji oħra." B'eżempju fejn inżamm li l-azzjoni ġenerali għad-danni hija wkoll miftuħa għax-xerrej issir referenza għas-sentenza ***Baldassere Bugeja et. v. George Muscat et.*** *mogħtija mill-Qorti tal-Appell fid-29 ta' Mejju, 2009:*

(.........)

43. Fuq l-istess linja ta' ħsieb is-sentenza ***Franco Dipasquale v. Gaetano Abela*** *mogħtija mill-Qorti tal-Appell fit-30 ta' Mejju, 2014, kawża li trattat bejgħ ta' immobbli li nbiegħ bħala residenza u wara rriżulta li l -permess kien għall-basement mhux abitabbli:*

"Fil-kuntest tal-appell tal-attur, gia` rajna li l-azzjoni tieghu, bhala wahda ghad-danni, tista' timxi, u d-danni, allura, ma ghandhomx ikunu limitati ghad-differenza fil-prezz, kif stabbiliet l-ewwel Qorti. La darba l-azzjoni attrici mhux marbuta mal-Artikolu 1390 tal-Kodici Civili, id-danni ghandhom ikunu dawk reali u ma ghandhomx jirriapprezentaw biss "it tnaqqis fil-prezz tal-bejgh".

[3] Trattandosi hawn ta' konsenja ta' laħam.

Jidher għalhekk li l-Qrati tagħna ħadu din il-pożizzjoni kif appena riprodotta fejn in-nuqqas kuntrattwali jkun jolqot permessi ta' bini ġusti u validi.

Għal din il-pożizzjoni, il-konvenuti ressqu fin-nota ta' sottomossjonijiet tagħhom pataflun ta' ġurisprudenza li tagħti stampa ċara ta' dawk li huma l-azzjonijiet tradizzjonalment u ritwalment permissibbli mil-liġi nostrana fejn jinqala' għelt fi trasferiment, fil-bejgħ.

Qabel ma' l-Qorti tislet ftit minn dawn, għax kif ingħad din hija ġurisprudenza ferm kopjuża, tagħmel ukoll referenza għal sentenza oħra li għaliha rreferew l-atturi, dan biex jsostnu wkoll il-pożizzjoni li ħa terz akkwirenti, wkoll milqut b'dan l-iżball tad-durita' taċ-ċens ta' proprjeta' lilu mibjugħa mill-konvenuti odjerni.

Issir referenza għalhekk għal dak li qalet il-Qorti tal-Appell fil-każ surreferit **Jurgen Lee Borg vs Ramon Cassar et** -

> *"16. Hu fatt li n-nutar li ppubblika l-att seta' għamel iktar riċerki li jkunu jindirizzaw iċ-ċens. Kieku saru, jidher li seta' jsir jaf li ċ-ċens m'huwiex perpetwu iżda temporanju. F'dan ir-rigward hemm il-kuntratti tat-2 ta' Lulju, 1911, 23 ta' Diċembru, 1936 u 24 ta' Lulju, 1937. Pero' l-fatt li ma sarux riċerki li jmorru daqstant lura fis-snin, ma jfissirx li l-attur kien b'xi mod negliġenti jew li l-iżball m'huwiex skużabbli. L-attur inkariga nutar sabiex isir dak li hemm bżonn biex*

jakkwista l-fond. Hu ħalla f'idejn in nutar Castaldi Paris. M'hemmx prova li l-attur ta xi ordni lin-nutar sabiex ma jagħmilx riċerki jew illimitalu t-tip ta' riċerki li għandhom isiru jew il perjodu ta' żmien li għandhom ikopru.

17. F'kull każ m'hemmx obbligu fuq xerrej li jagħmel riċerki li jmorru lura għal dawk is-snin kollha. Anzi l-qorti tgħid li ma tara l-ebda skop għalfejn ix-xerrej kellu jmur daqstant lura, sabiex ikollu serħan tal-moħħ dwar it-titolu tal-bejjiegħa. Dan meta tikkunsidra dak dikjarat f'kuntratti preċedenti għal dak tal-attur, u ma kien hemm l-ebda indikazzjoni li ċ ċens seta' kien temporanju. Qabel il-pubblikazzjoni tal-kuntratt tal-attur kien hemm xejn inqas minn tlett (3) kuntratti oħra li saru min-nutara differenti u li fihom kien dikjarat li ċ-ċens hu perpetwu (inkluż dawk pubblikati min-nutar Dr Remigio Zammit Pace tal-25 ta' Novembru, 1995 u tan-nutar Dr John Hayman tal-11 ta' Ottubru, 1988). Ma kien hemm l ebda indikazzjoni jew ħjiel li dak il-fatt seta' kien żbaljat. Dan hu evidenti wkoll mid-deposizzjoni tan-nutar Dr Castaldi Paris, tal-attur u l-konvenuti stess.

18. Il-fatt li n-nutar kien magħżul mill-attur ma jbiddel xejn. Dan apparti li l-konvenuti kienu parti għall-kuntratt u bħala bejjiegħa ddikjaraw li l-fond kien soġġett għal ċens perpetwu. Il-konvenuti biegħu l-fond lill-attur bħala suġġett għal ċens annwu u perpetwu ta' Lm0.25. ***Irrispettivament kinux jafu jew le li ċ-ċens kien temporanju, huma stess taw lok għall-iżball****. Gordon Attard, aġent tal-proprjeta mad-Dhalia, stess xehed li l-konvenut kien infurmah li l-fond kien soġġett għal ċens annwu u perpetwu ta' Lm0.25. Żied li l-konvenut Alex Cassar poġġa l-fond għall-bejgħ, u Dhalia bdiet tirreklamah b'ċens perpetwu ta' Lm0.25 (ara wkoll Agency Agreement a fol. 52). Għalhekk hu evidenti li l-konvenuti taw lill-attur x'jifhem li ċ-ċens kien perpetwu u mhux temporanju."(Tipa grassa enfasi ta' din il-Qorti)"*

Għandu jiġi hawn premess li l-azzjoni mressqa mill-attur fis-sentenza appena ċitata kienet **tirrigwardja vizzju tal-kunsens**. Tant li l-premessi li fuqhom ġie deċiż l-appell kien fuq il-kawżali dwar vizzju ta' kunsens minħabba żball ta' fatt.

Il-Qorti ta' l-Appell kellha dan xi tgħid fil-konfront ta' żball ta' fatt li jolqot il-kunsens tal-kontraenti;

> *"10. L-Artikolu 976 tal-Kodiċi Ċivili jipprovdi:-*
> *"(1) L-iżball dwar il-fatt ma jġibx in-nullita tal-kuntratt ħlief meta jaqa' fuq is-sustanza infisha tal-ħaġa li tkun l-oġġett tal-ftehim".*
> *11. Fis-sentenza Avv. Dr Giuseppe Agius noe v. F.S. Vassallo et noe (Vol. XXIV.i.1134),1 il-Qorti tal-Appell qalet:-*
>
> *"L'articolo 682 di detta Ordinanza, corrispondente all'articolo 1110 del Codice Civile Italiano, stabilisce che l'errore di fatto non produce la nullita' della convenzione se non quando cade sulla sostanza stess della cosa che ne e' l'oggetto. Sono varie le opinioni intorno a che cosa si debba intendere per 'sostanza' si nella dottrina francese che nella dottrina italiana; ma il Giorgi, seguendo la teoria piu' plausibile e piu' largamente accettata, ritiene al Vol. IV Teoria delle Obbligazioni, numero marginale 31, che il criterio sottinteso dal legislatore sul significato della parola 'sostanza' e' interamente subbiettivo vale a dire, un criterio tutto relativo al modo con cui veniva considerato l'oggetto della convenzione dal contraente che si e' ngannato".*

Għalhekk il-Qorti tal-Appell ħadnet id-deċiżjoni ta' l-ewwel Qorti ta' rexxissjoni tal-kuntratt ta' kompro-vendita fuq bażi ta' vizzju ta' kunsens indott minn żball ta' fatt.

Għandu jingħad li fil-kaz in eżami l-konvenuti jirrikonoxxu li l-attriċi kellha a dispożizzjoni tagħha din l-azzjoni biex tattakka il-kuntratt ta' bejgħ, azzjoni mibnija taħt il-prinċipji ġenerali marbuta mal-obbligi kuntrattwali fejn milqut il-kunsens tal-kontraenti u l-konsegwenti danni naxxenti minn hekk.

Tqis ulterjorment.

Invarjabilment, kif għamlu l-konvenuti fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom, anke l-Qorti se tagħmel ampja referenza għall-pubblikazzjoni tal-mibki Imħallef Ph. Sciberras fil-pubblikazzjoni tiegħu **L-ALFABETT sal-Kodiċi Ċivili volum T-Ż**[4]

Fil-Kapitolu **Vendita** insibu hekk:

> *" Fid-dawl tal-punti legali fuq identifikati u tal-ewwel eċċezzjoni tas-soċjeta' Konvenuta, u ċioe' lit-talbiet Attriċi huma infondati fil-fatt u fid-dritt, din il-Qorti trid l-ewwel tistabbilixxi l-estremi ġuridiċi ta' l-azzjoni kif esperita. F'dan ir-rigward, jrid ukoll jiġoi nnuttat, li s-Soċjeta' Attriċi ma hiex tiddomanda l-ħall jew tħassir tal-kuntratt ta' bejgħ mertu ta' din il-kaewża u per konsegwenza r-ritorn lura tal-oġġett mixtrija mixtri lill-bejjiegħ u r-radd lura tal-prezz. L-anqas ma hi tattakka l-bejgħ per se, abbażi tar-ragunijiet fid-dritt apparti dawk prospettati mill-Istitut tal-bejgħ, bħal per eżempju vizzju tal-kunsens , b'dana kollu trid ħlas tad-danni. It-talbiet Attriċi huma unikament vinkolati mad-danni. ....*
>
> *Issa fil-kaz in kwistjoni mingħajr ma qed tintalab ir-risoluzzjoni xorta qed jintalbu l-konsegwenzi ġuridiċi tagħha"*

Fl-istess pubblikazzjoni ssir referenza għad-deċiżjoni fl-ismijiet **Reuben u Maria Tania konjuġi Briffa. vs Joseph u Mary konjuġi Mallia**[5] (mhux

[4] Peġna 426 et. seq.
[5] Deċiża 28 ta' Frar, 2002 : 635/98/RCP

appellata) fejn ġew sew elaborati dawk li huma l-azzjonijiet permessibbli f'każ ta' kompra-vendita:-

> ***"Illi il-kaz odjern pero` l-atturi ma ghazlux wahda mill alternattivi offerti mill-ligi, pero` ghazlu li jitolbu biss danni, rimedju li mhux kontemplat fil-ligi hlief abbazi tal-artikolu 1390 meta l-atturi jirrifjutaw il-haga, u meta jaccettaw il-ħaga l-unika haga li jistghu jitolbu huwa biss tnaqqis fil-prezz abbazi ta' stima ta' periti.***
>
> ***Illi ghalhekk jirrizulta li l-azzjoni attrici kif inhi imposta bhala azzjoni merament ta' danni ma ghandha ebda bazi guridika u t-talbiet hemm kontenuti ma jistghux jintlaqghu peress illi tali azzjoni hi improponibbli, u dan dejjem fl-ambitu ta' azzjoni naxxenti minn bejgh, fejn l-unici azzjonijiet li huma disponibbli ghall-kompratur huma l-azzjoni dwar il-pacifiku pussess u difett latenti skond l-artikolu 1427 u l-azzjoni fuq indikata li l-oggett mhux tal-kwalita` pattwita abbazi talartikolu 1390 tal-Kap 16.***
>
> ***Illi dan gie kkonfermat fis-sentenza fl-ismijiet "Nadia Cassar et vs Charles Pace noe" (K. JDC. 13 ta' Marzu 1995), fejn inghad illi l-azzjoni ta' danni proposta mill-kompratur huma biss dawk elenkati fl-istess Kodici Civili taht it-Taqsima 2, Titolu 6, Sub-titolu 4 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta, u dan abbazi tal-insenjament maghmul fis-sentenza "Scicluna vs Scerri" (K. 16 ta' Jannar 1958 – XLII.ii.855), fejn inghad illi: "l-opinjoni preponderanti hija li si tratta ta' regoli specjali li ghandhom ghalhekk jipprevalu ghad-disposizzjonijiet generali li jirregolaw il-kuntratti; u li la darba l-ligi stess iddeterminat l-effetti tal-vizzji, m'ghandhomx jigu moghtija lix-xerrej, drittijiet, u lil venditur imposti oneri, akbar minn dawk indikati bil-ligi."***
>
> ***Illi tal-istess portata hija s-sentenza fl-ismijiet "Anthony McKay vs Alfred Cassar" (K. (JF) 10 ta' Dicembru 1992), fejn gie kkonfermat li l-azzjoni ta' danni ma tistax tirnexxi minflok l-actio aestimatoria u/jew redhibitoria jew l-azzjoni skond l-artikolu 1390, u dan gie kkonfermat fis-sentenza "JC Hydraulics Ltd vs Waste Control Services Limited" (P.A. (RCP) 28 ta' Gunju 2001).***
>
> ***Illi fil-fatt fl-istess sentenza gew affermati is-segwenti principji u cjoe' li minn dak fuq premess jirrizulta li per analogia u applikati l-principji fuq esposti jirrizulta li:***

> ***"(a) tali azzjonijiet fuq deskritti huma l-unici permessibbli lix-xerrej,***
>
> ***(b) t-talbiet tax-xerrej huma limitati ghal dak li jiprovdu d-disposizzjoni tal-istess artikoli, b'dan ghalhekk li f'kawza tan-natura ta' dik kontenuta fil-kontro-talba (f'dan il-kaz citazzjoni) odjerna u abbazi tal-artikolu 1390 u/jew l-artikolu 1427 tal-Kap 16 kellha tintalab 'sine qua' non li:***
>
> ***(i) l-oggett mhux tal-kwalita` pattwita jew dikjarazzjoni ta' difett latenti;***
>
> ***(ii) talba ghall-iffissar tal-prezz inqas u konsegwenti rifuzjoni ta' parti tal-prezz***
>
> ***li tirrizulta li hija in eccess ta' dak stabbilit mill-Qorti jew li tinghata il-haga lura u jintradd il-prezz, jew abbazi tal-artikolu 1390 jew li jirrifjuta l-haga u jitlob id-danni jew jircievi l-haga bi prezz inqas fuq stima ta' periti."***
>
> ***Illi minn ezami tac-citazzjoni odjerna jirrizulta li din l-azzjoni saret biss abbazi ta' danni ex contractu skond il-principji generali tal-kuntratti u ghalhekk ghal kollox differenti u estraneja ghall-ligi specjali u azzjonijiet ad hoc permessibbli taht il-kuncett guridiku ta' bejgh jew tpartit skond kif gie ritenut ukoll fis-sentenza "Portelli vs Grima" (A.C. 27 ta' Novembru 1957 – XLI.i.341)."***

Issir ukoll referenza għad-deċiżjoni fl-ismijiet **Ray Pace et. vs SN Properties Limited et.**[6] fejn intqal dan:-

> *"l-azzjoni attriċi kif kif inhi imposta bħala azzjoni merament ta' danni ma għandha ebda bażi ġuridika u t-talbiet hemm kontenuti ma jistgħux jintlaqgħu peress li tali azzjoni hi nproponibbli, u dan dejjem fl-ambitu ta' azzjoni naxxenti minn bejgħ, fejn l-uniċi azzjonijiet li huma disponibbli għall-kupratur huma l-axzjoni dwar il-paċifiku pussess u difett latenti skont l-artikolu 1427 u l-azzjoni fuq indikata li l-azzjoni mhux tal-kwalita patwita' abbażi ta' l-artikolu 1390 tal-Kap 16"*

[6] Deċiża 28 gta' Ottubru, 2005

Ikkunsidrat:

Illi qabel ma tkompli b'dak li hu r-riżultat legali ta' din il-vertenza, l-Qorti trid tgħid għax is-sewwa jrid ikun magħruf, li Hi tagħraf ukoll l-għelt li tinsab fih l-atriċi. Mara li nvestit flus minnha mfaddla, flusha bi ħsieb ta' investiment, li issa spiċċat rinfaċċata li fi żmien qasir li ġej se titlef l-istess. Sabet ma' wiċċha, u dan il-Qorti mhu se tiddejjaq xejn tgħidu, konvenuti li għalkemm jiddikjaraw li anke huma kienu sorpriżi li ċ-ċens kien wieħed temporanju, pero' tħallsu korrispettiv ta' ċens perpetwu!!!!!! Il-fatti kif esposti lilha hekk juru.

Il-Qorti se terġa tagħmel pero' referenza għal dak li qalet il-Qorti tal-Appell fil-kawża ġia ċitata *supra* **Valhmor Borġ vs Slais Co. Ltd**, għax hemm il-Qorti għamlet trattat u argumenti li jorbtu sew ma' din il-kawża. Fliet ukoll il-kuntratt ta' akkwist tal-propjeta' *de quo* esebit bħala Dok SA a folio 7 ta' l-atti u tara, illi fejn jolqot il-kundizzjonijiet ta' kompra-vendita bejn il-partijiet, il-vendituri taw lix-xerrejja *"....the paeceful possession and the full and unrestricted enjoyment of the said property ..."*[7]

[7] Folio 9

Dan l-eżerċizzju l-Qorti tagħmlu għax hu doveruż fuqha li tħares lejn kull aspett legali possibbli ta' din il-vertenza, oltre li tidentifika b'mod ċar l-azzjoni lill-attriċi verament qed tressaq.

F'din id-deċiżjoni riċenti (deċiża 2024), trattando wkoll u biss ta' talba ta' danni wara kunsenja ta' laħam mibjugħ li kellu tikketti foloz bil-konsegwenza li spiċċa maqbud mill-awtoritajiet kompetenti, il-Qorti kellha dan xi tgħid iżjed:-

> *"Konsiderazzjonijiet tal-Qorti.*
>
> *13. Fis-sentenza appellata, l-Ewwel Qorti kkunsidrat in-natura tal-azzjoni attriċi. Wara li stabbilit illi l-azzjoni attriċi la hi dik aestimatoria u lanqas redhibitoria qieset illi "Fi ftit kliem, is-Soċjetà Attriċi, fit-talba tagħha għad-danni hemm ċelat il-prinċipju ta' resitutio ad integrum li jista' biss iseħħ meta jintalab il-ħall jew xoljiment ta' kuntratt (ara artiklu 1209 talKodiċi Ċivili)*
>
> *... Issa fil-kaz inkwistjoni mingħajr ma qed tintalab ir-risoluzzjoni xorta qed jintalbu l-konsegwenzi ġuridiċi tagħha."*
>
> *Tgħaddi mbagħad l-Ewwel Qorti sabiex tiċċita estensivament mis-sentenza Ray Pace et. v. SN Properties Limited et mogħtija mill-Qorti tal-Appell fil-5 ta' Diċembru, 2014 fejn inżamm illi:*
> *" ... id-danni jistghu jintalbu biss fil-kuntest tal-azzjonijiet specjali li tipprovdi l-ligi fil-kuntest tal-istitut tal-bejgh. ...... Isegwi li azzjoni ghad-danni ab bazi tal-principji regolari tal-kuntratt ma tistax tregi.*
>
> *F'din il-kawza l-atturi jinsistu li l-azzjoni hi biss ta' danni, u li "minn imkien ma jirrizulta li l-atturi kienu qed jaghmlu azzjoni redibitorja jew aestinatorja" u ghalhekk, difficli li l-azzjoni tigi salvata. Talba ghad-danni specifici tista' titqies perfettament kompatibbli mal-actio aestimataria, pero` l-azzjoni attrici ma hijiex mahsuba li tigbor fiha kemm id-defferenza quanti minoris fil-prezz u kemm id-danni ex Artikolu 1429 tal-Kodici Civili (ara decizjoni ta' din il-Qorti tas-26 ta' Marzu 2010, filkawza Fenech v. Lagana`), u dan anke b'dikjarazzjoni*

espressa tal istess atturi. Darba qed jigi allegat illi fil-fond "bdew johorgu" hsarat u lanjanzi strutturali u dan minhabba difetti fil-bini tal-istruttura, l-azzjoni attrici kellha tkun a bazi tal-garanzija moghtija mil-ligi; la darba l-atturi ma ghazlux din il-via legali, l-azzjoni prezenti ghandha titqies hazina u ma tistax tirnexxi".

14. Filwaqt li din il-Qorti tqis li l-prinċipji ta' dritt enunzjati fis-sentenza ċitata mill-Ewwel Qorti għandhom fondament legali b'saħħtu li din il-Qorti kif komposta taqbel magħhom, eżami tal-fatti mertu tal-kawża odjerna juri illi dawk il-prinċipji hemm enunzjati ma humiex applikabbli għall-fattispecie tal-kawża odjerna. Fil-kawża ċitata mill-Ewwel Qorti l-każ kien jirrigwardja allegazzjoni ta' difetti latenti konsistenti fi "ħsarat u lanjanzi strutturali" ġo fond immobiljari. Din il-Qorti diversament komposta ġustament ikkunsidrat illi l-jedd vantat mill-attur f'dik il-kawża kien jinkwadra ruħu preċiżament fl-azzjoni aestimatoria jew redhibitoria minħabba allegat difett latenti fil-mument li seħħ il-bejgħ.

15. Mentri l-każ mertu tal-appell odjern ma hux sempliċi azzjoni ta' xerrej minħabba allegazzjoni ta' difetti latenti imma azzjoni għad-danni istitwita minn xerrej fuq l-allegazzjoni illi l-merkanzija konsistenti f'laħam lilu mibjugħa u kkonsenjata kellha tikketti foloz bil-konsegwenza li l-merkanzija ġiet sekwestrata mill-awtoritajiet kompetenti. Difatti, fir-rikors promotur is-soċjetà attriċi lanqas biss issemmi illi l-merkanzija minnha mixtrija ma kinitx tal-kwalità pattwità nonostante li kif rajna kien instab mit-testijiet tossoloġiċi illi dik il-konsenja ta' laħam kellha sustanza pprojbita. Ma hux mertu ta' dan l-appell jekk l-allegazzjoni li l-merkanzija kienet akkumpanjata minn tikketti foloz ġietx adegwatament ippruvata mil-l-attriċi. L-Ewwel Qorti qieset u ddikjarat l-azzjoni attriċi improponibbli għaliex straħet fuq il-konsiderazzjoni illi sabiex l-attriċi titlob id-danni kellha qabel xejn titlob il-ħall tal-bejgħ tal-merkanzija milquta b'tikketti foloz.

16. Li jrid jiġi hawn deċiż huwa jekk l-Ewwel Qorti inkwadratx l-azzjoni attriċi korrettement qabel ma ddikjaratha improponibbli.

17. Din il-Qorti eżaminat l-atti kollha u ssib illi l-kawżali prinċipali tas-soċjetà attriċi hi li wara li l-merkanzija mixtrija mingħand is-soċjetà konvenuta ġiet konsenjata " ... ufficjali mid-Dipartiment tas-Sahha, wara ispezzjoni tal-merkanzija inkwistjoni ġewwa l-cold stores tas-soċjetà rikorrenti, issiġillaw u qabdu mitejn u tmienja u erbgħin (248) kaxxa ... ta' laħam, għar-raġuni li allegatament għandhom tikketti foloz..... Is-soċjetà rikorrenti hija projbita milli tiddisponi minnha."

…

19. Is-soċjetà attriċi ssejjes l-azzjoni tagħha fuq l-addebitu illi lmerkanzija kellha tikketti foloz li wasslu sabiex tiġi konfiskata mill-awtoritajiet tas-saħħa. Tgħid li għalhekk sofriet danni "b'riżultat tali-nadempjenza u/jew nuqqasijiet tas-soċjetà intimata s-soċjetà rikorrenti sofriet danni......"

…

21. Fir-rikors tal-appell tagħha s-soċjetà appellanti tgħid illi l-azzjoni tagħha hija dwar merkanzija lilha mibjugha li wara rriżulta li hi "merkanzija mhux kummerċjabbli" u għalhekk mexxiet bl-azzjoni msejsa fuq "il-garanzija kontra l-evizjoni".

22. Ma jirriżultax li huwa kkontestat bejn il-partijiet illi s-soċjetà attriċi sofriet evizzjoni meta l-merkanzija mixtrija ġiet maqbuda u ssiġillata fl-imħażen tas-soċjetà attriċi mid-Dipartiment tas-Saħħa Pubblika fit-13 ta' Marzu, 2007.5 Erba' xhur wara s-soċjetà attriċi istitwit il-kawża odjerna titlob id-danni minħabba dik l-evizzjoni. Azzjoni li tattalja perfettament mal-azzjoni minħabba ksur tal-garanzija tal-paċifiku pussess, garanzija legali mixħuta mil-liġi fuq spallejn il-bejjiegħ.[8]

23. Għalkemm fil-kuntratt tal-bejgħ ma tkunx ġiet miftiehma l-garanzija, il-bejjiegħ għandu de jure jagħmel tajjeb lix-xerrej għall-evizzjoni li ttellfu l-ħaġa mibjugħa, kollha jew biċċa minnha.[9]. Il-garanzija tal-paċifiku pussess hi limitata għall-kwistjoni ta' evizzjonijiet, totali jew parzjali, u għall-preġudizzju kaġonat minn tali evizzjoni. Isegwi għalhekk illi l-konfigurazzjoni tal-garanzija kontra l-evizzjoni hi maħsuba biex tittutela lix-xerrej kontra l-ispossessar minn terzi. "L-hekk imsejjaħ "paċifiku pussess" hu intiż kontra l-fatt evizzjonali ossia l-intervent rivendikatorju tat-terz. Huwa proprju dan li jikkostitwixxi l-presuppost għall-invokazzjoni tal-garanzija u hu dan li jiddetermina l-inadempjenza fil-bejjiegħ." (Marthese Attard v. C. A. Developers Limited - Qorti tal-Appell (sede Inferjuri) - 9 ta' Novembru, 2005). Ma hux biżżejjed li xerrej jassumi li hemm theddida potenzjali iżda dik it-theddida trid tkun realment tissussisti għall-anqas sal-mument li tiġi esperita l-azzjoni li tinvoka l-garanzija talpaċifku pussess (May Micallef v. Darker Building Contruction Limited - Prim'Awla - 19 ta' Jannar, 2005).

24. Il-partijiet jistgħu, bi ftehim speċjali, iżidu jew inaqqsu l-effetti ta' din il-garanzija li tiġi mil-liġi, u jistgħu jiftehmu li l-bejjiegħ m'għandu

[8] Artikolu 1408 Kap 16.

[9] Art. 1409, Kap. 16.

jkun suġġett għal ebda garanzija.[10] *Iżda anke meta l-partijiet ikunu ftehmu espressament illi l-bejgħ ma hu suġġett għall-ebda garanzija tal-paċifiku pussess, f'każ ta' eviżjoni l-bejjiegħ xorta waħda jibqa' obbligat li jrodd lura l-prezz riċevut, sakemm ma jkunx ukoll ġie espressament miftiehem illi anke fil-każ ta' eviżjoni l-prezz imħallas ma jintraddx lura.*[11] *Jekk però l-eviżjoni sseħħ b'riżultat tal-għemil tal-bejjiegħ, xorta waħda jkun responsabbli għall-garanzija tal-paċifiku pussess.*

25. Xerrej li jgawdi l-garanzija tal-paċifiku pussess espressament mifthema jew xort' oħra, u li jsofri evizzjoni għandu s-segwenti jeddijiet fil-konfront tal-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 igħarraf 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.[12] *"*

26. Meta, fiż-żmien tal-evizzjoni, il-ħaġa mibjugħa tkun saret tiswa anqas jew tkun tgħarrqet bosta, sew bi traskuraġni tax-xerrej kemm b'forza maġġuri, il-bejjiegħ hu obbligat xorta waħda għar-radd tal-prezz kollu.[13]*. Jekk mill-banda l-oħra l-ħaġa mibjugħa tkun saret tiswa iżjed, ukoll jekk dan ma jkunx ġara b'għemil ix-xerrej, il-bejjiegħ għandu jħallas lix-xerrej is-somma li tkun taqbeż il-prezz tal-bejgħ.*[14]

27. Bħala regola ġenerali l-garanzija konvenzjonali pattwita tikkostitwixxi biss mezz ta' tisħieħ għat-tutela tax-xerrej, u ma sservix biex b'xi mod tnaqqas il-garanzija legali. Il-garanzija konvenzjonali ma hiex b'esklużjoni ta' dawk provduti bil-liġi, iżda b'aġġunta magħhom. Dan hu hekk sakemm ma jirriżultax b'mod ċar li l-partijiet ftehmu li jkunu regolati biss bil-garanzija konvenzjonali. (Peninsula Investments Ltd. v. BIM Ltd. - Qorti tal-Appell - 25 ta' Ottubru, 2013).

28. Hu evidenti mill-atti illi kuntrarjament għal dak dikjarat fis-sentenza appellata, l-azzjoni esperita mis-soċjetà attriċi la hi l-azzjoni

[10] Art. 1410, Kap. 16
[11] Art. 1412, Kap. 16.
[12] Art. 1413, Kap, 16
[13] Art. 1414 (1), Kap. 16.
[14] Art. 1415, Kap. 16

aestimatoria jew redhibitoria u lanqas l-azzjoni restitium ad integrum kif qalet l-Ewwel Qorti. Tajjeb jiġi ribadit illi mhux kull azzjoni naxxenti minn kuntratt ta' bejgħ neċessarjament hija limitata għal xi waħda mill-azzjonijiet kontemplati taħt l-istitut tal-bejgħ.

29. Meta l-kawża odjerna ġiet intavolata s-soċjetà attriċi kienet ġia sofriet l-evizzjoni bl-azzjoni meħuda mill-awtorità pubblika fejn issiġġillat u ssekwestrat il-merkanzija mertu tal-kawża. Eventwalment il-merkanzija ġiet distrutta. Huwa għalhekk evidenti għal din il-Qorti li l-azzjonijiet li fuqhom straħet l-Ewwel Qorti sabiex ċaħdet it-talbiet attriċi lanqas kienu miftuħa għas-soċjetà attriċi għaliex la setgħat titlob il-ħall tal-bejgħ u tirritorna l-merkanzija b'rifużjoni tal-prezz u ħlas ta' danni u lanqas setgħat tesperixxi l-actio quanti minoris tenut kont illi l-merkanzija kienet konfiskata u għalhekk ma kentix la fil-pussess tagħha u lanqas kummerċjabbli.

30. L-Ewwel Qorti qieset illi l-attriċi ma setgħatx titlob id-danni mingħajr qabel ma titlob il-ħall jew xoljiment tal-bejgħ ai termini tal-Artikolu 1209 tal-Kodiċi Ċivili jew permezz tal-azzjoni redhibitoria.

31. Ikkonsidrati l-fattispecie tal-każ quddiemna, u fid-dawl tat-talbiet kif imressqa fir-rikors ġuramentat, din il-Qorti ma tistax taqbel mal-konklużjoni tal-Ewwel Qorti illi l-azzjoni attriċi hija improponibbli mingħajr it-talba għat-tħassir tal-bejgħ. Tajjeb jiġi mfakkar illi bir-rexxissjoni l-partijiet jiġu mqegħda fl-istat li fih kienu qabel il-ftehim u kull parti għandha trodd lill-oħra dak li tkun irċeviet jew daħħlet b'effett jew bis-saħħa talkuntratt issa rexxiss.[15] *Una volta l-merkanzija mertu tal-kawża l-ewwel ġiet konfiskata mill-awtoritajiet kompetenti u sussegwentement distrutta, il-partijiet ma setgħux jiġu mqegħda fl-istat li fih kienu qabel il-bejgħ.*

32. Ġaladarba s-soċjetà attriċi ma talbitx il-ħall tal-bejgħ ma jistax jingħad illi l-kawża li pproponiet is-soċjetà attriċi hija l-azzjoni redibitorja. Bl-istess mod, ġaladarba ma talbitx tnaqqis fil-prezz ma jistax jingħad li esperit l-azzjoni estimatorja. (ara. Sandro Falzon v. Ebenezer Attard - Qorti tal-Appell - 26 ta' Mejju, 2021).

*33. Rilevanti f'dan ir-rigward it-tagħlim tal-**Professur Victor Caruana Galizia:** "It is the duty of the parties, in instructing the question of law, to show to the judge the law existing in favour of their respective views; it is, however, also the duty of the Judge, with reference to questions of*

---

[15] Art. 1209, Kap. 16.

law, to make good the mistakes or deficiencies of the parties: iura novit curia. It is, therefore, the duty of the Judge to examine all the juridical aspects of the case: narra mihi factum, narra tibi jus. In performing these functions the Judge does not require the initiative of the parties, who, on the contrary, cannot exercise coercive means on his inquiries."[16]

34. Din il-Qorti tqis illi ġaladarba l-merkanzija mixtrija mis-soċjetà attriċi ġiet mhux biss sekwestrata imma wkoll distrutta mill-awtoritajiet kompetenti, hija batiet evizzjoni tal-oġġett mixtri, evizzjoni li tiskatta l-azzjoni għad-danni minħabba ksur tal-garanzija tal-paċifiku pussess. L-azzjoni għad-danni marbuta mal-paċifiku pussess ma tirrikjedix li x-xerrej jitlob ukoll it-tħassir tal-bejgħ. Dan joħroġ ċar mill-Artikolu 1413 tal-Kodiċi Ċivili fuq ċitat.

35. Azzjoni mibdija fuq il-garanzija tal-pacifiku pussess tista' ssir biss mill-partijiet li daħlu fir-rapport kontrattwali li minnu nibtet il-garanzija u hi biss fil-konfront taghhom li japplikaw il-konsegwenzi naxxenti minn tali garanzija. Il-garanzija tal-paċifiku pussess ma hiex limitata għall-evizzjoni effettiva, definittiva jew konkreta. (ara Francis Buhagiar et. v. Ta' Natu Limited - Qorti tal-Appell - 17 ta' Marzu, 2021).

36. Kif inżamm minn din il-Qorti fis-sentenza ***George Fenech et. v. Edith Zerafa*** *et.* [17] *mogħtija fil-15 ta' Frar, 2024: "Ġie mtenni li l-garanzija tal-pussess paċifiku tal-ħaġa mibjugħa tinkiser jekk jintwera li x-xerrej ikun bata evizzjoni. Dwar x'jikkostitwixxi evizzjoni taħt il-garanzija tal-pussess paċifiku, ingħad fil-ġurisprudenza li ma hemmx bżonn tabilfors li x-xerrej ikun ġarrab evizzjoni bis-saħħa ta' sentenza li tgħid illi huwa ma għandux titlu tajjeb fuq l-art; imma huwa biżżejjed li l-jedd miksub mix-xerrej ikun qiegħed jiġi kkontestat (ara Filippo Pace v. Sacerdote Salvatore Griscti nomine deċiża millPrim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-25 ta' Marzu, 1933, Ta' Kapaċi Limited v. App. Ċiv.1098/14/1 Paġna 30 minn 34 Joseph Meli et deċiża millQorti tal-Appell fis-27 ta' Jannar, 2017 u Carmel sive Charles Zammit et v. Central Mediterranean Development Corporation Limited deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-27 ta' Marzu, 2020). Hu biżżejjed għalhekk biex xerrej ikun jista' jinvoka l-garanzija tal-paċifiku pussess li juri li ttgawdija tal-ġid mixtri minnu tkun taħt theddida reali minħabba difett fittitlu (ara Godfrey Micallef v. Emanuel Falzon Fava et deċiża mill-*

---

[16] **Notes on the Code of Organisation & Civil Procedure** - Instructions of the Proceedings & Evidence in General - paġ. 1370.

[17] Ara wkoll **Peter Incorvaja et. v. CMR Commercial Ltd. et** - Qorti tal-Appell - 31 ta' Mejju, 2023

Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-27 ta' Frar, 2008). Naturalment f'każijiet bħal dawn, fejn l-evizzjoni ma tkunx ġejja minn sentenza, it-theddida tal-evizzjoni trid tkun waħda reali u konkreta u mhux waħda mistħajla li tkun biss f'moħħ ix-xerrej (ara George Fenech nomine v. Richard Micallef et nomine deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-12 ta' Ġunju, 2001). (Ara s-sentenza tal-Qorti tal-Appell tal-31 ta' Mejju, 2023 fil-kawża flismijiet Peter Incorvaja et v. CMR Commercial Limited). [18] *"*

37. L-espressjoni « evizzjoni » jew « eviżjoni » ġejja mil-Latin « evincere » - « evincere est aliquid vincendo auferre » ie. tieħu l-pussess wara li tirbaħ il-każ tiegħek. Kif jingħad fix-xogħol Manuale di Diritto Privato - Torrente & Schlesinger : "Costituiscono evizione pure l'espropriazione forzata del bene o la sua espropriazione per causa di pubblica utilità, ovvero un ordine di distruzione della cosa , ... Se il compratore ... subisce l' evizione ha diritto di pretendere dal venditore il-risarcimento del danno, la restituzione del prezzo ... la garanzia per evizione costituisce un effetto naturale del negozio: essa opera senza necessità di una specifica pattuizione"[19]

Tqis, li in konformi ma' dak li qal is-su ċitat **Profs. Victor Caruana Dingli**, li l-Qorti għandha tfittex u tagħraf l-azzjoni proprja li qed tiġi mbottata, nonostante li l-attriċi fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha tiddikjara li hawn mhux qed tinvoka ebda garanzija, imma qed tibbaża l-azzjoni tagħha biss fuq *"... nuqqas ta' twettiq ta' obbligazzjoni mfissra f'att pubbliku....*[20]*"*. A contrario din il-Qorti hi tal-fehma li hawn si tratta ta' evizzjoni ċara ġialadarba dan iċ-ċens wasal daqt għall-iskadenza tiegħu u l-attriċi se tispiċċa pussessata mid-dritt minnha akkwistat. Hawn il-Qorti qiegħda tħaddan il-prinċipji hawn fuq msemmija mill-abbli ġurist **Caruana Dingli** ta' *'iura novit curia'* magħduda ma *'narra mihi*

---

[18] Ara wkoll **Romaro Limited v. George Fenech et**. - Prim'Awla - 3 ta' Ottubru, 2013.
[19] Edit. 26th – 2023 – Giuffre' – paġ 759.
[20] Paġna 449 nota ta' sottomissjonijiet.

factum, narra tibi jus.' . Tqis li fil-fatt l-premessi attriċi jindikaw ċar l-evizzjoni li tagħha hi vittma.

F'din l-istess sentenza jingħad ukoll illi "*Huwa prinċipju ta' dritt illi l-indoli tal-azzjoni jagħżilhom min jadixxi l-Qorti u li tali "indoli tal-azzjoni tiġi deżunta mhux tant mill- kliem piu o meno eżatti ta` l-att istituttiv tal-ġudizzju, imma mill-iskop li għaliha huwa intiż il-ġudizzju".*[21]

Konsegwentement tqis li l-ewwel eċċezzjoni mhux siewja fil-limitu ta' dak appena premess u għandha tiġi miċħuda.

<u>It-Tieni Eċċezzjoni</u>

Fil-konfront tal-evizzjoni u t-tieni eċċezzjoni mressqa mill-konvenuti tagħmel referenza hawn għad-deċiżjoni mogħtija mill-Qorti tal-Appell fl-ismijiet **Elton u Cheryll konjuġi Penza v. Terra Mediterranea Limited et.**[22]

> *"35. Huwa minnu illi l-ġurisprudenza ma hijiex għal kollox konsistenti dwar jekk l-azzjoni tal-garanzija tal-pussess paċifiku tistax tirnexxi meta, bħal fil-każ tallum, ma hemmx evizzjoni, u lanqas ma hemm proċeduri ġudizzjarji pendenti kontra l-atturi għall-evizzjoni.*

[21] Kollez. Vol.XXXIV.III.746.
[22] Deċiża fl-14 ta' Novembru, 2024: Ċitazzjoni numru 299/2004

36. Il-konvenuti qegħdin igħidu illi ma seħħet ebda evizzjoni waqt illi l-atturi qegħdin igħidu illi l-ħruġ ta' ċertifikati ta' titolu favur il-Gvern ta' Malta huwa tehdida biżżejjed għalihom biex jitqies bħala molestja għall-pussess tagħhom.

37. It-test tal-liġi jsaħħaħ it-teżi tal-konvenuti appellanti. L-art. 1413 Kod. Ċiv. jgħid illi r-rimedji taħt il-garanzija jmissu "lix-xerrej li jbati l-evizzjoni" u l-art. 1414 u 1415 dwar il-punctum temporis għall-għanijiet tar-radd tal-prezz u l-ħlas tal-ħsara tqis "iż-żmien tal-evizzjoni". Ukoll, l-art. 1423 igħid illi l-azzjoni "taqa' bil-preskrizzjoni bl-għeluq ta' sentejn li jibdew igħoddu minn dak in-nhar illi s-sentenza li biha x-xerrej ikun ġie kundannat tgħaddi f'ġudikat". Il-każ li taħseb għalih il-liġi meta ma hijiex meħtieġa evizzjoni huwa dak imsemmi fl-art. 1421, meta x-xerrej jeħles mill-evizzjoni bi ħlas ta' somma ta' flus, li ma huwiex il-każ tallum.

38. Min-naħa l-oħra fil-Fonti e Commenti taħt l-art. 1123 tal-Ord. VII tal-1868 (illum art. 1409 Kod. Ċiv.) Dingli jgħid illi "Troplong n. 431 [Della Vendita] deduce che basta una molestia o una minaccia … … …". Troplong igħid hekk dwar l-art. 1626 tal-Code Civil, li fuqu huwa msejjes l-art 1409 tagħna:

»Non è soltanto il caso della evizione che da luogo a garanzija; la responsabilità del venditore è inoltre impegnata quando havvi semplice molestia nella persona del compratore. È vero che il nostro articolo non lo dice nel suo testo; ma questa obbligazione risulta dall'art. 16042 . Potremmo anche sostenere con fondamento che l'art. 1626 usando la parola evizione ha inteso parlare tanto del caso in cui la cosa viena tolta dal compratore, quanto del caso in cui il possesso dell'ultimo è l'oggetto di qualche contesa o minaccia[23] . »

Si chiama molestia la domanda promossa contro il compratore da un terzo, che pretende avere il diritto di farsi rilasciare il fondo venduto; oppure, quando il compratore non è in possesso, il rifiuto che fa il terzo detentore della cosa li rilasciargliela; insomma tutto ciò che contrasta al diritto del compratore, tutto ciò che lo mette in dubbio, sia per la totalità sia per una parte, tutto ciò che costituisce una pretensione minaccevole, ed una collisione contraria alle promesse del contratto.«

39. Effettivament l-eżistenza ta' ċertifikat ta' titolu favur terzi huwa tehdida għall-pussess tax-xerrej illi l-bejjigħ huwa marbut li jħarsu

[23] »Pothier, Vendita, n. 83 e 103«

kontrieha billi jneħħi jew ixejjen dik it-tehdida. Il-fatt illi sallum, wara aktar minn għoxrin sena, is-soċjetà konvenuta bħala bejjigħ għadu ma seħħilhiex li tneħħi dik it-tehdida jfisser illi naqset mill-obbligazzjoni tagħha taħt il-garanzija u dan huwa ekwivalenti għal evizzjoni għall-għanijiet tal-garanzija. Il-bejjigħ ma jistax jingħad illi wettaq l-obbligazzjoni tiegħu li jħares il-pussess paċifiku tax-xerrej meta x-xerrej sa issa nżamm aktar minn għoxrin sena fi stat ta' inċertezza dwar jekk dak li xtara huwiex tassew tiegħu jew le.

40. Il-fatt għalhekk illi għadha ma seħħitx evizzjoni de facto tal-atturi ma huwiex ta' ostakolu għall-azzjoni tagħhom.

41. It-tieni aggravju huwa għalhekk miċħud."

Mħaddna din il-ġurisprudenza l-Qorti ma tistax taqbel ma' dak li eċċepew il-konvenuti li hawn l-azzjoni attriċi hi milquta bi preskrizzjoni. M'hemmx dubbju li l-attriċi hija rinfaċċata llum b'ċens li jagħlaq bil-konsegwenzi tat-telf li daqt se tbati fl-investimenti tagħha. Tfakkar ukoll li sid ċ-ċens George Debono ġia qegħda in mora bil-protest ġudizzjarju minnu preżentat. L-attriċi hija s'issa vittma ta' theddida **kontinwa** da parti tad-dirett dominjum li għad se tavvera ruħha, li pero' qegħda tfixkel il-paċifiku pussess u godiment ta' l-investiment tagħha.

Konsegwentement tqis li sa fejn it-tieni eċċezzjoni tolqot il-preskrizzjoni marbut mal-garanzija tal-paċifiku pussess, din m'għandix mis-sewwa.

Għalhekk il-Qorti tqis li t-talbiet attriċi marbuta mad-danni għandhom mis-sewwa fuq dan il-bażi.

Danni u likwidazzjoni ta' l-istess

Fit-tieni u fit-tielet talba l-attriċi qiegħda titlob il-likwidazzjoni u l-ħlas tad-danni.

Id-danni minnha reklamati huma maqsumin fi tnejn –

- Id-diskrepanza fil-valur tal-fond meta wieħed iqabbel il-valur reali tiegħu fis-suq hekk kif aggravat b'ċens temporanju li jagħlaq fis-sena 2027, mal-valur reali tiegħu fis-suq kieku kien mogħni b'ċens perpetwu hekk kif suppost inbiegħ lilha; u

- L-ispejjeż inkorsi sabiex l-attriċi għamlet ix-xogħlijiet ta' finitura fil-fond kif ukoll biex xtrat u nstallat għamara u arredamenti.

Dwar id-diskrepanza fil-valur, l-attriċi ressqet l-istima u x-xhieda tal-perit Ivan Sciortino. Fir-rapport tiegħu datat 5 ta' Jannar 2018[24] dan il-perit, wara li ħa in konsiderazzjoni diversi fatturi, ikkonkluda li l-valur totali tal-proprjeta' fis-suq ħieles kellu jiġi stmat hekk –

---

[24] Fol 157

Il-Fond b'ċens temporanju li jiskadi fl-2027 - €45,000

Il-Fond b'ċens perpetwu - €275,000.

Huwa kredibbli u realistiku l-argument tal-attriċi li l-fond mingħajr ċens perpetwu ser jitlef drastikament il-valur tiegħu.

Minn naħa tagħhom il-konvenuti la ressqu domandi lill-perit Sciortino u lanqas ippreżentaw stimi peritali oħra li jirribattu dawk tal-perit imsemmi.

Detto cio', tali stima hija riferribbli għall-perjodu li fih saret l-ispezzjoni u ċioe' fl-2017. Mentri l-fond effettivament inxtara għall-prezz ta' €96,700 fl-2009 dejjem fuq il-premessa li kellu ċens perpetwu. Allura għalkemm deċiżament il-valur tal-fond b'ċens temporanju fis-sena 2009 kien ikun inqas minn €45,000 xorta jrid jittieħed kont tal-fatt li fil-mument tax-xiri tal-fond, l-attriċi kellha a dispożizzjoni tagħha t-tgawdija tal-fond għal bosta aktar snin minn dawk rimanenti fil-mument tar-rapport peritali esebit. *Arbitrio boni viri* l-Qorti ser tikkalkula l-valur tal-fond b'ċens temporanju fis-7 ta' Mejju 2009 bħala €30,000 **li allura huwa meqjus il-prezz li l-attriċi kienet tħallas għall-fond b'ċens temporanju.**

B’hekk il-Qorti tqis li mis-somma mħallsa mill-attriċi fuq il-kuntratt in kwistjoni ta’ €96,700 għandha titnaqqas is-somma ta’ €30,000 u kwindi d-differenza ta’ **€66,700 għandha titħallas lill-attriċi in linea ta’ danni**.

Fir-rigward tal-ispejjeż pretiżi mill-attriċi għal xogħlijiet ta’ finitura fil-fond kif ukoll biex xtrat u nstallat għamara u arredamenti l-Qorti tinnota li ġew preżentati minn naħa tagħha rendikont a fol 47 u numru sostanzjali ta’ riċevuti li hija tgħid jammontaw għal circa €55,000.

Il-Qorti tqis li għandha tagħti piż lill-fatt li parti mill-għamara tista’ liberament tittieħed mill-attriċi wara l-iskadenza taċ-ċens. Hija targumenta li m’għandux ikun hemm tnaqqis għax li kieku ma seħħx dan kollu hija ma kinitx tispiċċa tixtri diversi mobbli inutilment. Il-Qorti iżda tirribatti li l-għamara u l-arredamenti li xtrat servew biex matul dawn is-snin l-attriċi għamlet qligħ mill-investiment tal-post għall-kiri lil terzi kif jirriżulta mid-diversi kuntratti tal-kirijiet minnha stess esebiti. Inoltre, tali arredamenti ċertament li matul is-snin ikunu tilfu parti mill-valur tagħhom. Fiċ-ċirkustanzi, pero’ ma jfissirx li l-attriċi m’għandha tirċievi xejn għax fl-aħħar mill-aħħar hija l-investiment li għamlet kien biex jiġi utilizżat intierament fil-fond mertu tal-kawża u mhux biex fi ftit taż-żmien hi trid tibda tara x’se jiġri minnha l-għamara u arredamenti li ħallset għalihom. Irid jittieħed kont ukoll tax-xogħlijiet li wettqet l-attriċi li ser ikollu jibqa’ fil-post għax

mhuwiex mobbli. Għal dan il-għan il-Qorti ser **tillikwida a favur l-attriċi s-somma ta' €20,000 bħala danni**.

Għaldaqstant il-bqija tat-talbiet attriċi ser jintlaqgħu limitatament kif ingħad filwaqt li għall-istess raġunijiet, il-bqija tal-eċċezzjonijiet tal-konvenuti ser jiġu miċħuda.

L-imgħaxijiet mitluba mill-attriċi jibdew jiddekorru millum.

Ghal dawn il-motivi l-Qorti taqta' u tiddeciedi l-kawża billi –

1. **Tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti;**

2. **Tilqa' l-ewwel talba tal-attriċi u tiddikjara lill-konvenuti responsabbli għad-danni sofferti mill-attriċi a bażi ta' kif ingħad fis-sentenza, u dan bħala konsegwenza tal-fatt li l-proprjeta' mibjugħa lilha mill-istess konvenuti, in forza tal-kuntratt ippubblikat fl-atti tan-Nutar Dr Daniela Borg nhar is-7 ta' Mejju, 2009, ossia l-appartament mibni fl-ewwel u t-tieni sulari, formanti parti minn blokk ta' żewġ (2) appartamenti**

b'entratura komuni bin-numru uffiċjali wieħed u tletin (31) fi Triq San Vinċenz, Sliema, huwa soġġett għal ċens annwu u temporanju u mhux għal ċens perpetwu hekk kif dikjarat u garantit mill-istess konvenuti fuq l-imsemmi att pubbliku;

3. **Tilqa' t-tieni talba u tillikwida s-somma globali ta' sitta u tmenin elf u sebgħa mitt ewro (€86,700) bħala danni in kwantu għas-somma ta' sitta u sittin elf u sebgħa mitt ewro (€66,700) sabiex tagħmel tajjeb għad-differenza fil-valur tal-fond li rriżulta li huwa gravanti ċens temporanju u mhux perpetwu u in kwantu għal għoxrin elf ewro (€20,000) biex jagħmlu tajjeb għall-ispejjeż inkorsi sabiex l-attriċi għamlet ix-xogħlijiet ta' finitura fil-fond, u xtrat u nstallat għamara u arredamenti; u**

4. **Tilqa' t-tielet talba u tordna lill-konvenuti jħallsu s-somma hekk likwidata lill-attriċi fil-kwoti rispettivi taghhom jew flimkien u solidalment bejniethom,;**

5. **L-ispejjeż għandhom ikunu a karigu tal-konvenuti bl-imgħaxijiet li għandhom jibdew jiddekorru millum.**

Onor. Miriam Hayman LL.D.
Imħallef

Rita Falzon
Dep. Reġ.