MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMĦALLEF
GIANNINO CARUANA DEMAJO

Seduta tat-23 ta' Jannar, 2004

Ċitazzjoni Numru. 1054/1995/2

Andrew Camilleri u Piu Camilleri għan-nom u in rappreżentanza tas-soċjetà *Planor Limited*; u b'nota tal-21 ta' Jannar 1999 Emanuel Farrugia bħala likwidatur tas-soċjetà *Planor Limited* assuma l-atti tal-kawża flok Andrew Camilleri u Piu Camilleri *stante* illi s-soċjetà *Planor Limited* tinsab in likwidazzjoni
versus
Paul Enrico Vella, Michael Scerri, Anthony Cassar għan-nom u in rappreżentanza ta' *Limito Limited*; u b'nota tal-25 ta' Frar 1999 Godwin Camilleri assuma l-atti bħala stralċjarju ta' l-istess soċjetà li tinsab in likwidazzjoni

Din hija kawża magħmula minn xerrej ta' immobbli kontra l-bejjigħ taħt il-garanzija tal-pussess paċifiku.
Iċ-ċitazzjoni tgħid illi b'kuntratt tat-3 ta' Marzu 1990 fl-atti tan-Nutar Carmel Martinelli s-soċjetà attriċi kienet xtrat mingħand is-soċjetà konvenuta l-proprjetà jew l-utli dominju ta' xi biċċiet ta' art fi Triq il-Wied u fi Triq George Pantalleresco, Birkirkara. Ftit ta' żmien wara ħareġ illi l-

konvenuta kienet biegħet lill-attriċi biċċa art li ma kinitx tagħha, u għalhekk l-attriċi kellha tidħol fi spejjeż ġodda biex kisbet mill-ġdid dik il-biċċa art b'kuntratt tas-27 ta' Lulju 1990 fl-atti tan-Nutar Tonio Spiteri. Hekk, minħabba n-nuqqas tal-konvenuta, l-attriċi ġarrbet danni t'elf disa' mija u erbgħin lira u disgħa u disgħin ċenteżmu (Lm1,940.99).

Billi għalxejn sejħet lill-konvenuta, b'ittra uffiċjali tad-9 t'April 1992 u oħra tat-8 t'April 1994, sabiex tersaq għal-likwidazzjoni u l-ħlas tad-danni, l-attriċi fetħet din il-kawża u qiegħda titlob illi l-qorti tikkundanna lill-konvenuta tħallas lill-attriċi bħala danni s-somma t'elf disa' mija u erbgħin lira u disgħa u disgħin ċenteżmu (Lm1,940.99), bl-imgħax kummerċjali mis-27 ta' Lulju 1990 u bl-ispejjeż, fosthom dawk taż-żewġ ittri uffiċjali msemmija fuq.

Is-soċjetà konvenuta ressqet dawn l-eċċezzjonijiet:

1. is-soċjetà attriċi kienet taf tajjeb x'kienet qiegħda tixtri wara li għamlet ir-riċerki meħtieġa; u
2. l-ammonti mitluba mill-attriċi jew ġà tħallsu mill-konvenuta jew ma għandhomx jitħallsu minnha.

Il-fatti li wasslu għal din il-kawża ġraw hekk:

B'kuntratt tat-3 ta' Marzu 1990 fl-atti tan-Nutar Carmel Martinelli s-soċjetà attriċi kienet xtrat mingħand is-soċjetà konvenuta l-proprjetà jew l-utli dominju ta' xi biċċiet ta' art fi Triq il-Wied u fi Triq George Pantalleresco, Birkirkara.

Wara nstab illi biċċa mill-art mibjugħa ma kinitx tal-konvenuta, u biex tiksibha l-attriċi kellha tixtri l-utli dominju tagħha mingħand terzi b'kuntratt tas-27 ta' Lulju 1990 fl-atti tan-Nutar Tonio Spiteri. L-attriċi kisbet dan l-utli dominju perpetwu bil-prezz ta' ħames mitt lira (Lm500), li ħallsitu l-konvenuta, u b'ċens ta' ħamsa u għoxrin lira u disgħa u tletin ċenteżmu (Lm25.39) fis-sena.

L-attriċi issa qiegħda tfittex lill-konvenuta għall-ispejjeż li għamlet biex kisbet l-art minn terzi.

Il-kuntratt tat-3 ta' Marzu 1990 — dak bejn l-attriċi u l-konvenuta — fost ħwejjeġ oħra jgħid hekk:

… … … il-porzjonijiet ta' art in vendita qegħdin jinbiegħu bil-pussess vakanti u bħala liberi minn kull dritt jew pretensjoni ta' terzi persuni.

… … …

… … … il-kumpannija ġkonvenutaħ tiggarantixxi l-pussess paċifiku skond il-liġi tal-proprjetà minnha

trasferita b'dana l-att a favur tal-kompraturi *nomine* ġis-soċjetà attriċiħ li jaċċettaw b'ipoteka ġenerali tal-beni kollha tagħha preżenti u futuri.

… … …

Għal kull buon fini l-vendituri ġis-soċjetà konvenutaħ jiddikjaraw (i) illi kemm huma u kemm l-awturi tagħhom imxew skond il-kejl u l-pjanta ippreparata mill-Perit Richard Aquilina annessa ma' … … … l-att tan-Nutar Joseph Cachia tas-sebgħa (7) ta' Mejju elf disa' mija u sebgħa u sebgħin (1977) u (ii) illi terzi persuni qed jivvantaw pretensjonijiet fuq parti żgħira ta' l-art in vendita, *cioè* qed isostni ġ*sic*ħ illi l-bini kif sar daħal xi ftit fl-art tiegħu. Iżda minkejja dan il-partijiet jiddikjaraw illi:—

(A) huma mxew preċiż mal-pjanta tal-Perit Richard Aquilina annessa mal-kuntratt preċitat.

(B) illi huma qatt ma daħlu fl-art ta' ħaddieħor u għalhekk il-pretensjoni ta' l-istess terzi hija infondata.

(C) il-vendituri inoltre jiddikjaraw illi huma u l-awturi tagħhom gawdew l-art kollha kif mibjugħa b'dana l-att bħala *domini* sa mill-kuntratt ta' diviżjoni tat-30 ta' Mejju elf disa' mija u sebgħa u sebgħin (1977) u l-pussess tagħhom kien dejjem paċifiku fis-sens illi la huma u lanqas l-awturi tagħhom qatt ma rċevew ebda att ġudizzjarju mingħand ħadd li kien jivvanta xi drittijiet jew pretensjoni fuq l-art kollha mibjugħa b'dan l-att jew fuq xi parti minnha u dana mid-data ta' l-imsemmija diviżjoni.

Dan ifisser illi l-partijiet kienu jafu illi fuq parti mill-art kien hemm pretensjoni minn terzi; minkejja dan, is-soċjetà konvenuta xorta tat il-garanzija tal-pussess paċifiku, u għalhekk hija marbuta b'dik il-garanzija. Sarux jew le r-riċerki, u sarux sew jew le, jista' jkun relevanti għar-relazzjoni bejn ix-xerrej u l-konsulenti professjonali tiegħu, iżda huwa għalkollox irrelevanti għar-relazzjoni bejn bejjigħ u xerrej, għax il-bejjigħ jibqa' marbut bil-garanzija tal-pussess paċifiku stipulata espressament fil-kuntratt ta' bejgħ-u-xiri.

L-ewwel eċċezzjoni hija għalhekk miċħuda.

Fadal il-kwistjoni tal-*quantum* tad-danni.

Ladarba l-attriċi ma batietx evizzjoni għax l-art li xtrat ħażin mingħand il-konvenuta xtratha mingħandha sidha, il-*quantum* tad-danni huwa regolat bl-art. 1421 tal-Kodiċi Ċivili:

1421. Meta x-xerrej ikun skansa l-evizzjoni tal-fond bil-ħlas ta’ somma ta’ flus, il-bejjiegħ jista’ jeħles mill-konsegwenzi kollha tal-garanzija billi jagħti lura lix-xerrej is-somma li dan ikun ħallas bl-imgħaxijiet, u l-ispejjeż kollha.

L-attriċi ma hix qiegħda tippretendi l-prezz li tħallas fuq il-kuntratt tas-27 ta’ Lulju 1990 fl-atti tan-Nutar Tonio Spiteri — dak li bih kisbet l-art mingħand terzi — għax, kif rajna, dak il-prezz ħallsitu l-konvenuta. Il-pretensjonijiet tagħha huma elenkati f’dokument tat-30 t’Awissu 1990[1]:

- Arretrati ta’ ċens ta’ ħamsa u għoxrin lira u disgħa u tletin ċenteżmu (Lm25.39) fis-sena mit-28 ta’ Novembru 1969 sat-28 ta’ Novembru 1990 fuq l-art mixtrija mingħand terzi.

L-attriċi qiegħda titlob dawn l-arretrati għax, fil-kuntratt li bih kisbet l-art mingħand terzi, hemm stipulat dan li ġej:

Il-partijiet jiftiehmu illi kull arretrati ta’ ċens talvolta dovuti fuq l-art in vendita jitħallsu mill-kompratur.

Il-konvenuta tgħid illi, ladarba l-obbligazzjoni hija li l-attriċi tħallas l-arretrati “talvolta dovuti”, mela hija marbuta biss li tħallas l-arretrati li ma waqgħux bi preskrizzjoni.

Dan l-argument huwa tajjeb.

Tassew illi l-preskrizzjoni ma toqtolx l-obbligazzjoni *ipso iure* iżda biss jekk id-debitur iressaq l-eċċezzjoni, u jekk id-debitur jagħżilx li jressaq l-eċċezzjoni hija kwistjoni mħollija lill-kuxjenza tiegħu. Madankollu, l-art. 2113 tal-Kodiċi Ċivili jagħti lil persuni interessati l-jedd li jressqu l-eċċezzjoni wkoll jekk id-debitur ma jressaqhiex:

2113. Il-kredituri u persuni oħra li jkollhom interess li jinqdew bil-preskrizzjoni, jistgħu jagħtu l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni, ukoll jekk id-debitur jew il-pussessur ikun irrinunzja għaliha.

Ladarba l-attriċi għandha jedd li ddur kontrieha għal dawn l-ispejjeż, il-konvenuta hija persuna li għandha “interess li tinqeda bil-preskrizzjoni” u għalhekk tkun tista’ titlob li titħalla tidħol f’kawża li d-direttarju għad jista’ jagħmel kontra l-attriċi għall-ħlas ta’ l-arretrati taċ-ċens, u tressaq l-eċċezzjoni ta’ preskrizzjoni.

Għalhekk l-arretrati ta’ ċens li l-konvenuta tista’ tkun imġiegħla tagħmel tajjeb għalihom huma ta’ ħames snin.

[1] *Fol.* 22.

Iċ-ċens huwa ta’ ħamsa u għoxrin lira u disgħa u tletin ċenteżmu (Lm25.39) fis-sena, u arretrati ta’ ħames snin jiġu mija u sitta u għoxrin lira u ħamsa u disgħin ċenteżmu (Lm126.95).
L-attriċi iżda għadha ma ħallsitx l-arretrati għax ma tafx min huwa d-direttarju. Il-konvenuta għalhekk tgħid illi, qabel ma l-attriċi tħallas, hi ma għandhiex tkun imġiegħla tagħmel tajjeb għal dawn l-arretrati.
Il-fatt illi l-attriċi għadha ma ħallsitx ma jfissirx illi l-patrimonju tagħha ma hux imtaqqal bid-dejn. Barra minn hekk, ladarba d-dejn, minħabba l-privileġġ tad-direttarju fuq l-art u *super invectis et illatis*, jolqot ukoll l-art, inaqqas il-valur ta’ l-art, l-attriċi għandha f’idejha biċċa art li tiswa inqas minn kemm kienet tiswa li kieku l-arretrati kienu mħallsa.
Il-konvenuta għalhekk għandha tagħmel tajjeb għall-arretrati ta’ ċens ta’ mija u sitta u għoxrin lira u ħamsa u disgħin ċenteżmu (Lm126.95).

- Prezz tal-fidi taċ-ċens b’kapitalizzazzjoni ta’ ħamsa fil-mija (5%).

Il-fatt illi l-attriċi għandha biss l-utli dominju jfisser illi l-art f’idejha tiswa anqas milli kienet tiswa li kieku kellha l-proprjetà sħiħa. Iċ-ċens għadu ma nfediex għax, kif rajna, l-attriċi ma tafx min huwa d-direttarju. Għar-raġuni mogħtija fuq, iżda, *i.e.* minħabba fit-tnaqqis tal-valur ta’ l-art, il-konvenuta għandha tagħmel tajjeb għall-prezz tal-fidi, li jiġi ħames mija u seba’ liri u tmenin ċenteżmu (Lm507.80).

- Spejjeż ta’ stima ta’ art oħra biex tkun offerta bħala garanzija lill-bank.

L-attriċi qiegħda tippretendi l-ispejjeż ta’ stima li kellha tagħmel fuq art oħra biex toffri dik l-art l-oħra bħala garanzija lill-bank għal self ladarba ma setgħetx toffri l-art li xtrat mingħand il-konvenuta minħabba d-difett fit-titolu.
Fil-fehma tal-qorti, iżda, ma saritx prova biżżejjed illi din in-nefqa kienet konsegwenza tan-nuqqas tal-konvenuta: la saret prova li l-istima saret darbtejn — darba fuq l-art mixtrija ħażin u darba fuq l-art l-oħra — u li għalhekk saru spejjeż żejda; u lanqas saret prova illi l-art mixtrija mingħand il-konvenuta, ukoll li kieku nxtrat sew, kienet tkun biżżejjed għall-għanijiet tal-bank, u li, għalhekk, it-tieni stima ma kinitx tkun xorta meħtieġa.

Il-qorti għalhekk ma tistax tilqa’ din il-pretensjoni ta’ l-attriċi.

- spejjeż tar-riċerki u drittijiet professjonali

L-attriċi qiegħda tippretendi wkoll l-ispejjeż li għamlet biex saru r-riċerki fuq l-art li xtrat mingħand il-konvenuta u d-drittijiet professjonali ta’ l-avukati li eżaminaw dawk ir-riċerki.

Ir-riċerki, iżda, ma sarux għalxejn, għax l-attriċi ma batietx evizzjoni mill-art. Għalhekk, ladarba dawn l-ispejjeż kienu jsiru xorta, u kienet tħallashom l-attriċi bħala x-xerrejja, ukoll li kieku xtrat sew mingħand il-konvenuta, l-attriċi tkun qiegħda tistagħna bla mistħoqq jekk tieħu dawn l-ispejjeż lura.

Din il-pretensjoni wkoll hija għalhekk miċħuda.

L-attriċi għalhekk għandha tieħu mingħand il-konvenuta mija u sitta u għoxrin lira u ħamsa u disgħin ċenteżmu (Lm126.95) arretrati ta’ ċens u ħames mija u seba’ liri u tmenin ċenteżmu (Lm507.80) prezz tal-fidi, b’kollox sitt mija u erbgħa u tletin lira u ħamsa u sebgħin ċenteżmu (Lm634.75).

Il-qorti għalhekk taqta’ l-kawża billi, wara li tiċħad l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuta u tilqa’ *in parte* t-tieni waħda, tikkundanna lis-soċjetà konvenuta tħallas lill-attriċi sitt mija u erbgħa u tletin lira u ħamsa u sebgħin ċenteżmu (Lm634.75) flimkien ma’ l-imgħax fuqhom kif mitlub fiċ-ċitazzjoni.

L-ispejjeż jinqasmu bin-nofs bejn il-partijiet.

< Sentenza Finali >

-------------------------------TMIEM------------------------------