MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
RAYMOND C. PACE

Seduta tat-30 ta' Ottubru, 2008

Citazzjoni Numru. 1762/1997/1

Francis u Theresa mizzewgin Portelli.

vs

Stanislaw u Josephine mizzewgin Pisani.

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ic-citazzjoni attrici datata l-1 ta' Awissu 1997 a fol. 1 tal-process fejn gie premess:-

Illi l-istanti xtraw minghand il-konvenuti, li bieghu flimkien il-fond bla numru bl-isem "Maria", illum bl-isem "The Bothy", Triq Giuseppe Burlo', Tarxien, konsistenti f'*maisonette*, *semi-detached* sovrastanti *in parte garage*, flimkien ma' dan il-garage, b'att tan-Nutar Carmel

Martinelli tal-31 ta’ Jannar 1997 bil-prezz ta’ tletin elf lira Maltija (Lm30,000) ghall-istess immobbli.

Illi fl-istess kuntratt ta’ bejgh il-konvenuti bhala bejjiegha ggarnataw solidalment bejniethom a favur tal-istanti xerrejja l-pacifiku pussess u reali godiment skond il-ligi tal-proprjeta’ mmobbli fuq imsemmija u ghal dan il-fini l-konvenuti ppotekaw il-gid kollu taghhom prezent u futur.

Illi wara l-bejgh, girien tal-istanti ppretendew li parti mill-fond kienet proprjeta’ taghhom u fil-fatt hija posseduta minnhom.

Illi l-konvenuti naqsu li jgharrfu lill-istanti li parti mill-fond li kien qed jinbiegh kien proprjeta’ ta’ terzi, mentri l-istanti kien minghalihom li qeghdin jixtru proprjeta’ intiera tal-fond, u kkordaw u hallsu l-prezz ghall-fond kollu.

Illi l-istanti gew b’dan il-mod ingannati dwar l-entita’ tal-proprjeta’ li kienu qeghdin jixtru.

Illi ghalhekk l-istess atturi talbu li l-konvenuti jghidu ghaliex din il-Qorti m’ghandhiex:-

1. Tiddikjara u tiddeciedi li l-konvenuti bieghu l-imsemmi fond bla numru bl-isem “Maria”, illum bl-isem “The Bothy”, Triq Giuseppe Burlo’, Tarxien, lill-istanti bin-nuqqas ta’ parti minn dik il-proprjeta’ minghajr ma gharrfuhom b’dan in-nuqqas, u bi ksur tal-garanzija tal-pacifiku pussess stipulat skond il-ligi;

2. Tikkundanna lill-konvenuti solidalment bejniethom li jhallsu u jirrifondu lill-istanti parti mill-prezz tax-xiri li huma hallsu ghall-imsemmi fond intier fl-ammont li jigi deteminat okkorrendo fuq il-valutazzjoni ta’ periti;

Bl-imghax legali u bl-ispejjez komprizi dawk tal-protest gudizzjarju tat-2 ta’ April 1997 kontra l-konvenuti li ghandhom jidhru ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni u l-lista tax-xhieda u dokumenti ta' l-atturi a fol. 3 sa 13 tal-process;

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenuti datata 17 ta' Novembru 1997 a fol. 22 tal-process fejn gie eccepit:-

1. Illi t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt *stante* li l-eccipjenti ma bieghu ebda proprjeta' bin-nuqqas ta' parti minnha kif allegat fl-istess citazzjoni.

2. Illi in effetti l-parti allegatament nieqsa kienet inbieghet lill certu Emanuel u Maria konjugi Dingli permezz ta' kuntratt in atti tan-Nutar Carmel Mangion datat 4 ta' Ottubru 1994 skond ma jirrizulta mill-anness Dok. “SP”.

3. Illi minghajr pregudizzju t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt wkoll *stante* li l-attur kien jaf fiex kienet tikkonsisti l-proprjeta' li kienet qed tinbiegh lilhom mill-istess eccipjenti.

4. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-eccipjenti ma kkomettew ebda ksur tal-garanzija moghtija tal-pacifiku pussess.

5. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-dikjarazzjoni u l-lista tax-xhieda b'dokument esebit, tal-konvenuti a fol. 23 sa 11 tal-process.

Rat il-verbali tas-seduti quddiem il-Qorti.

Rat ix-xhieda kollha prodotti.

Rat ir-rapporti kollha tal-perit tekniku u tal-periti perizjuri.

Rat is-sentenza tal-Onorabbli Qorti tal-Appell tal-24 ta' Settembru 2004 fejn giet milqugha l-ewwel talba attrici.

Rat li l-kawza giet differita ghas-sentenza ghad data tat-30 ta' Ottubru 2008.

Rat ix-xhieda kollha hemm moghtija.

Rat id-dokumenti esebiti.

Rat l-atti kollha l-ohra tal-kawza.

<u>II. KONSIDERAZZJONIJIET.</u>

Illi permezz ta’ kuntratt datat 31 ta’ Jannar 2007 il-konvenuti bieghu lill-atturi l-*maisonette*, bl-isem llum ta’ “The Bothy”, fi Triq Giuseppe Burlo’, Tarxien, skond kif deskritt fl-istess kuntratt u f’din il-kawza l-atturi qed jallegaw li kien hemm kamra taht il-bitha taghhom li effettivament irrizultat li kienet mibjugha lill terzi Emanuel Dingli b’kuntratt datat 4 ta’ Ottubru 1994 u liema kamra l-konvenuti qatt ma semmew li kienet proprjeta’ ta’ terzi.

Illi ghalhekk l-atturi qed jippretendu li tali kamra, la kienet sottoposta ghall-proprjeta’ taghhom, kienet inkluza fl-istess bejgh u minhabba li din irrizultat li hija proprjeta’ ta’ terzi, b’hekk il-konvenuti kissru l-garanzija ta’ pacifiku pussess, ghaliex parti mill-proprjeta’ mibjugha lilhom jirrizulta li ma kenitx tal-konvenuti bhala vendituri, b’dan ghalhekk li qed jitolbu li jitnaqqas parti mill-prezz minhabba tali nuqqas fil-proprjeta’ taghhom.

Illi fil-fatt jirrizulta li fil-kuntratt datat 4 ta’ Ottubru 1994 l-konvenuti kienu bieghu lill konjugi Dingli kamra zghira fuq in-naha ta’ wara *at basement level* li tinsab mibnija fuq *plot* numru 12, sottoposta ghall-bitha ta’ wara tal-*maisonette* li kienet proprjeta’ tal-konvenuti dak iz-zmien, u liema kamra kellha access mill-fond tal-kompratur Dingli, u mmarkata bir-rosa fuq il-pjanta Dok. “A” tal-*basement* tal-istess *maisonette* fuq imsemmi .

Illi b’sentenza ta’ l-Onorabbli Qorti tal-Appell gie deciz li la darba skond l-**artikolu 323 tal-Kap 16** kull minn ghandu proprjeta’ ta’ l-art, ghandu wkoll dik ta’ l-arja tal-bini u dak kollu li jinsab fuq jew taht wicc l-art, allura meta persuna titrasferixxi immobbli din tkun qed tbiegh mhux biss is-superfici ta’ l-istess art u l-benefikati ta’ fuqha, izda wkoll kull haga li tinsab taht l-art u dan sakemm ma jkunx

hemm fl-istess kuntratt limitazzjoni ta’ l-istess. La darba fl-istess kuntratt ta’ l-akkwist ma ntqal xejn dwar is-sottosuol, l-atturi kienu qed jakkwistaw dak kollu li kien hemm taht l-art, u dan ghaliex ma kien hemm xejn miktub espressment fl-istess kuntratt li jeskludi t-trasferiment ta’ l-istess kamra taht l-art u b’hekk il-presunzjoni li tinholoq bl-applikazzjoni ta’ l-**artikolu 323** tibqa’ tissussisti.

Illi fl-istess sentenza inghad li gie ppruvat li l-atturi qatt ma kienu jafu bl-ezistenza ta’ l-istess kamra u ghalhekk sabet li l-konvenuti fil-bejgh fuq imsemmi kisru l-garanzija ta’ pacifiku pussess billi parti mill-proprjeta’ in vendita’ giet trasferita lill-terzi persuni u ghalhekk il-konvenuti gew iddikjarati responsabbli li jhallsu lill-atturi *in linea* ta’ rifuzzjoni parti mill-prezz tax-xiri u b’hekk giet milqugha l-ewwel talba attrici u ghalhekk jonqos biss li jigi likwidat l-istess u jkun hemm il-konsegwenti kundanna ghall-hlas u dan sabiex tigi deciza t-tieni talba attrici.

Illi l-perit tekniku Renato Laferla stima l-istess rifuzzjoni tal-prezz fl-ammont ta’ Lm385 u kkonferma l-istess stima fis-seduta tas-7 ta’ Novembru 2007.

Illi periti perizjuri kkonkludew li jekk jittiehed il-valur tal-mezzanin u l-*garage* fis-sena 1997 bi u minghajr din il-kamra hemm differenza ta’ Lm2,000, fil-waqt li jekk wiehed jikkonsidra l-valur tal-istess proprjeta’ fid-data tar-relazzjoni hemm differenza ta’ Lm5,000.

Illi d-divergenza bejn il-partijiet llum hija jekk ghandhiex tigi adottata l-ahhar stima u cjoe’ dik l-aktar recenti jew jekk wiehed ghandhux jaddotta l-istima ta’ dak in-nhar li sar il-bejgh cjoe’ fin-1997.

Illi l-atturi rrilevaw li hawn japplika l-**artikolu 1418** fejn l-ammont ta’ rifuzzjoni ma ghandux jigi kunsidrat fuq il-prezz tal-bejgh, izda fuq stima li fiha ghandu jiehu qies taz-zmien ta’ l-evizzjoni, u dan sew jekk il-haga mibjugha tkun saret tiswa izjed kemm jekk tkun saret tiswa inqas.

Illi mill-atti tal-kawza jirrizulta li l-atturi qatt effettivament ma kellhom pussess tal-istess kamra, b’dan li fil-fatt il-

pussess li huma kellhom tal-istess post kien dejjem minghajr l-istess kamra, u ghalhekk din il-Qorti thoss li ghandha taddota d-dfferenza fil-valur tal-istess proprjeta' fi zmien l-istess kuntratt ta' l-akkwist u cjoe' dik tas-sena 1997, u ghalhekk l-ammont li ghandhu jigi rifuz lill-atturi huwa dak ta' €4,660 (Lm2,000).

III. KONKLUZJONI.

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi,** billi filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuti, u fil-waqt li tirreferi ghas-sentenza ta' l-Onorabbli Qorti tal-Appell datata 24 ta' Settembru 2004 li biha laqghet l-ewwel talba attrici, **tilqa' t-tieni talba attrici** b'dan illi:-

(2) Tikkundanna lill-konvenuti solidalment bejniethom li jhallsu u jirrifondu lill-atturi s-somma ta' erbat elef, sitt mija u sittin ewro (€4,660) (Lm2,000) bhala rifuzzjoni ta' parti mill-prezz li thallas ghax-xiri tal-fond mertu tal-kawza odjerna u dan kif deciz.

Bl-imghax legali mid-data tas-sentenza sal-effettiv pagament u bl-ispejjez inkluzi dawk tal-protest gudizzjarju tat-2 ta' April 1997 kontra l-konvenuti, nkluz dawk gja` decizi fis-sentenza tal-Onorabbli Qorti tal-Appell tal-24 ta' Settembru 2004

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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