MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH R. MICALLEF

Seduta tat-23 ta' Frar, 2010

Citazzjoni Numru. 485/2006

Maria Conċetta *sive* Conċetta **PORTELLI**

vs

SANT & GAUCI LIMITED (C-9896) u b'degriet tat-22 ta' Mejju, 2009, żdiedu l-kliem "u li l-obbligi kollha tagħha ġew assunti ai termini tal-artikolu 371(a) tal-Att tal-Kumpanniji (Kap 386) mis-soċjetajiet Frigo Trans Limited (C-17329) u Sant & Daughters Limited (C-15648) bis-saħħa tal-att ta' diviżjoni tal-10 ta' Lulju, 2001"; u b'degriet tat-13 ta' Ottubru, 2009, isem il-kumpannija li assumiet l-atti tal-kawża "Frigo Trans Limited" għandu jaqra "Frigo Trans Two Limited"

Il-Qorti:

Rat ir-Rikors Maħluf imressaq fid-29 ta' Mejju, 2006, li bih u għar-raġunijiet hemm imfissra, l-attriċi talbet li din il-Qorti (a) ssib li l-kumpannija mħarrka taħti lejha għad-danni li hija ġarrbet minħabba li naqset li tersaq għal-likwidazzjoni tal-ammont li l-attriċi kien għad fadlilha tħallasha mill-prezz tal-bejgħ ta' żewġ appartamenti li jagħmlu mill-korp ta' bini bl-isem ta' "*Opal Court*", Triq Emanuele Pinto, San Pawl il-Baħar, internament markati bin-numri tlieta (3) u sebgħa (7), u dan wara li kienu ħarġu difetti mistura fis-soqfa tal-istess appartamenti u wasslu lill-attriċi tiftaħ kawża kontra l-istess kumpannija mħarrka f'dan ir-rigward[1], liema kawża nqatgħet favuriha billi ordnat li jkun hemm tnaqqis ta' sitt elef u sitt mitt lira Maltija (Lm 6,600)[2] mill-prezz tal-bejgħ, flimkien mal-imgħax relativ minn dak inhar tal-għoti tas-sentenza; (b) tillikwida d-danni li l-attriċi ġarrbet minħabba f'hekk; (ċ) tikkundanna lill-kumpannija mħarrka tħallasha d-danni hekk likwidati; (d) tillikwida s-somma li l-attriċi fadlilha tħallas lill-kumpannija mħarrka mill-prezz tal-bejgħ, wara li jsiru l-konteġġi meħtieġa; (e) tordna t-tħassir tal-kawteli ipotekarji u privileġġi reġistrati fuq il-ġid tagħha mixtri mingħand il-kumpannija mħarrka, u dan wara li jsir il-ħlas jew id-depożitu ta' kull somma li jirriżulta li l-attriċi għad fadlilha tħallas; (f) taħtar Nutar Pubbliku biex jippubblika l-att meħtieġ għat-tħassir tal-imsemmija iskrizzjonijiet ipotekarji fil-jum, post u ħin li l-Qorti jogħġobha tiffissa; u (ġ) taħtar kuraturi biex jidhru fuq l-imsemmi att f'isem dawk il-partijiet li jonqsu li jidhru. Talbet ukoll l-ispejjeż;

Rat id-degriet tagħha tad-9 ta' Ġunju, 2006, li bih ċaħdet talba magħmula mill-attriċi f'rikors tagħha mressaq kontestwalment mar-Rikors Maħluf tad-29 ta' Mejju, 2006, biex tisma' l-kawża b'urġenza;

Rat id-degriet tagħha tad-9 ta' Ġunju, 2006, li bih ordnat in-notifika tal-atti lill-kumpannija mħarrka u tat direttivi lill-attriċi dwar it-tressiq tal-provi min-naħa tagħha;

---

[1] Ċitazz. Nru. 1609/98NC fil-kawża fl-ismijiet *Maria Conċetta sive Conċetta Portelli vs Sant & Gauci Ltd.* maqtugħa fit-28 ta' Ottubru, 2005

[2] Li jġibu €15,373,86 fi flus tal-lum

Rat it-Tweġiba Maħlufa mressqa fl-20 ta' Lulju, 2006, li biha l-kumpannija mħarrka laqgħet għat-talbiet attriċi billi qalet li hija lesta li tersaq għat-tħassir tal-iskrizzjonijiet ipotekarji, ladarba l-attriċi tħallas il-bilanċ dovut minnha fuq il-prezz miftiehem tal-appartamenti mixtrija. Ċaħdet li l-attriċi qiegħda ġġarrab xi danni, imma kienet l-istess kumpannija mħarrka li kien ilha s-snin tistenna lill-attriċi tħallasha dak minnha dovut;

Rat ix-xhieda mressqa mill-attriċi bil-mezz tal-affidavit;

Rat id-degriet tagħha tal-24 ta' Ottubru, 2006[3], li bih qiegħdet il-kawża fil-proċedura ta' kawżi ta' qabel is-smigħ (*pre-trial*) u ħatret lill-Avukat Dottor Maria Dolores Gauċi bħala Assistent Ġudizzjarju għal dak il-għan;

Rat il-verbal tas-seduta miżmuma mill-imsemmija Assistent Ġudizzjarju fil-21 ta' Novembru, 2006;

Rat id-degriet tagħha tat-22 ta' Novembru, 2006, li bih qiegħdet il-kawża fuq il-listi tas-smigħ, għat-trattazzjoni tal-għeluq;

Semgħet it-trattazzjoni tal-avukat tal-kumpannija mħarrka fis-smigħ tal-14 ta' Ġunju, 2007, u dak inhar ħalliet il-kawża għas-sentenza;

Rat id-degriet tagħha tat-30 ta' April, 2008, li bih u fuq talba magħmula b'rikors tal-attriċi tas-7 ta' April, 2008, waqfet milli tgħaddi għall-qari tas-sentenza, minħabba li lill-attriċi rriżultalha li l-kumpannija mħarrka kienet ilha mħassra ("*struck off*") minn fuq il-lista tal-kumpanniji reġistrati sa minn Ġunju tal-2002;

Rat il-verbali tas-smigħ ta' bejn it-8 ta' Mejju, 2008 u l-24 ta' Frar, 2009, li matulhom l-attriċi kellha tirregola ruħha fid-dawl tal-fatti msemmija fir-rikors tagħha fuq imsemmi;

Rat id-degriet tagħha tal-21 ta' April, 2009[4], li bih ħassret il-kawża minn fuq il-listi, bi spejjeż għall-attriċi;

[3] Paġ. 42 tal-proċess
[4] Paġ. 69 tal-proċess

Rat id-degriet tagħha tat-22 ta’ Mejju, 2009, li bih u fuq talba magħmula mill-attriċi b’rikors tagħha tat-30 ta’ April, 2009, reġgħet qiegħdet il-kawża għas-smigħ;

Rat id-degriet tagħha tat-22 ta’ Mejju, 2009, li bih ordnat il-bidliet meħtieġa fl-atti tar-Rikors Maħluf, kif mitlub mill-attriċi fir-rikors tagħha tat-30 ta’ April, 2009;

Semgħet it-trattazzjoni tal-avukati tal-partijiet;

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Rat id-degriet tagħha tas-26 ta’ Novembru, 2009, li bih ħalliet il-kawża għal-lum għas-sentenza;

Ikkunsidrat:

Illi din hija azzjoni għad-danni u għat-tħassir ta’ iskrizzjonijiet ipotekarji minn fuq ġid tal-attriċi. L-attriċi kienet xtrat mingħand il-kumpannija mħarrka (aktar ’il quddiem imsejħa “S&G”) żewġ appartamenti li jagħmlu minn binja akbar f’San Pawl il-Baħar. Dak inhar ma tħallasx il-prezz kollu, u S&G żammet privileġġ fuq wieħed mill-appartamenti. Ftit wara l-kuntratt, l-attriċi sabet li l-appartamenti ħarġulhom ħsarat li ma kinux jidhru, u wara li fetħet kawża estimatorja kontra S&G, l-Qorti kienet sabet li tassew kien hemm dawk id-difetti u ordnat tnaqqis mill-prezz li bih hija kienet kisbet iż-żewġ appartamenti. Minħabba li l-partijiet baqgħu ma qablux fuq kemm kien għad fadlilha tħallas l-attriċi, fetħet din il-kawża biex il-Qorti tillikwida s-somma li għad fadlilha tħallas, biex tillikwida d-danni li hija tgħid li ġarrbet minħabba l-intransiġenza ta’ S&G, u biex tordna t-tħassir tal-iskrizzjonijiet ipotekarji li għad hemm fuq iż-żewġ appartamenti;

Illi għal din l-azzjoni, S&G laqgħet billi qalet li hija lesta li tagħti l-kunsens tagħha għat-tneħħija tal-iskrizzjonijiet ipotekarji fuq il-ġid tal-attriċi hekk kif l-attriċi tħallas il-

bilanċ li kien għad fadlilha skond il-kuntratt ta' bejgħ-u-xiri u tal-imgħaxijiet miftehma. Tiċħad li hija kkawżat danni lill-attriċi, imma kienet din li, bin-nuqqas tagħha li tħallas dak minnha dovut, ikkawżat danni lill-kumpannija bid-dewmien tagħha;

Illi mill-fatti rilevanti li jsawru l-każ jirriżulta li fl-1 ta' Lulju, 1997, l-attriċi kisbet l-appartamenti internament markati bin-nunri tlieta (3) u sebgħa (7) li jagħmlu mill-korp ta' appartamenti bl-isem ta' "*Opal Court*", fi Triq Emanuel Pinto, San Pawl il-Baħar, bil-patti u l-kundizzjonijiet imfissra fil-kuntratt ippubblikat min-Nutar Dottor Henri Vassallo[5]. Mill-prezz miftiehem ta' erbgħa u erbgħin elf lira Maltin (Lm 44,000) għaż-żewġ appartamenti, l-attriċi ħallset erbatax-il elf lira (Lm 14,000) minnhom fuq l-att u l-bilanċ ta' tletin elf lira Maltin (Lm 30,000) kellha tħallsu fi żmien sena mill-att. Mill-ewwel (1) ta' Jannar, 1998, kellu jibda għaddej mgħax bit-tmienja fil-mija (8%) fis-sena fuq il-bilanċ li jkun għadu dovut. Bħala garanzija għall-ħlas tal-bilanċ ta' dak il-prezz, S&G żammet favur tagħha ipoteka ġenerali għas-somma ta' tletin elf lira Maltin fuq iż-żewġ appartamenti, u privileġġ speċjali għal tnejn u għoxrin elf lira Maltija (Lm 22,000) fuq l-appartament bin-numru 3, filwaqt li rrinunzjat għal kull dritt li jista' jkollha fuq l-appartament l-ieħor bin-numru 7;

Illi fit-30 ta' Lulju, 1998, l-attriċi fetħet kawża estimatorja kontra S&G minħabba li ħarġu xi difetti fis-soqfa tal-appartamenti li jagħtu għal fuq it-triq. Dik il-kawża nqatgħet favuriha f'Ottubru tal-2005, billi l-Qorti kienet ordnat tnaqqis fil-prezz ta' sitt elef u sitt mitt lira Maltija (Lm 6,600) flimkien mal-imgħaxijiet legali minn dak inhar;

Illi fl-24 ta' Mejju, 2006, l-attriċi daħlet fuq att ta' konvenju[6] ma' wieħed Albert Farruġia għall-bejgħ u xiri tal-imsemmija żewġ appartamenti bil-patti u l-kundizzjonijiet hemm imsemmija, fosthom dik li l-attriċi riedet tieħu ħsieb li jitħassru l-kawteli ipotekarji kollha li jgħabbuhom u bil-prezz ta' sittin elf lira Maltin (Lm 60,000) għall-appartament numru tlieta u ta' ħamsa u sittin elf lira Maltin

[5] Dok "A", f'paġġ. 7 – 10 tal-proċess
[6] Dok "CP", f'paġġ. 21 – 2 tal-proċess

(Lm 65,000) għall-appartament numru sebgħa. Fid-29 ta' Mejju, 2006, infetħet din il-kawża;

Illi għal dak li jirrigwarda l-konsiderazzjonijiet ta' xejra legali marbutin mal-każ din il-Qorti jidhrilha li, mill-mod kif żvolġew il-ġrajjiet matul is-smigħ, dawn iduru madwar l-eżerċizzju li huwa meħtieġ li jsir għat-tqabbil u aċċertament tal-ammont li l-attriċi fadlilha tħallas lil S&G. Dan qiegħed jingħad għaliex jidher li l-attriċi ma baqgħetx tisħaq iżjed dwar it-talbiet tagħha għad-dikjarazzjoni tad-danni. Kemm hu hekk, fil-verbal tal-ewwel seduta miżmuma mill-Assistent Ġudizzjarju fl-istadju tal-*pre-trial*, il-partijiet qablu li "*l-punt prinċipali in kontestazzjoni huwa kif għandu jiġi komputat l-imgħax fuq is-somma dovuta mill-attriċi. Huma għalhekk qed jitolbu illi għall-aħjar amministrazzjoni tal-andament tal-kawża, għandhom jiġu trattati w deċiżi r-raba' sas-seba' talba tar-rikors maħluf, liema talbiet ma jinvolvux ġbir ta' provi ulterjuri sabiex jiġu deċiżi*"[7];

Illi għal dak li jirrigwarda l-eżerċizzju biex jinstab **x'inhu l-ammont dovut mill-attriċi**, jidher li l-kontestazzjoni ewlenija bejn il-partijiet hi dwar jekk kemm-il darba S&G setgħetx tippretendi l-ħlas ta' mgħaxijiet għat-tul taż-żmien li kienet miexja l-kawża estimatorja mibdija mill-attriċi. S&G tgħid li dak l-imgħax beda jgħaddi mill-1 ta' Jannar, 1998, għax hekk kien miftiehem fil-kuntratt ta' bejgħ-u-xiri. Min-naħa tagħha, l-attriċi tisħaq li ladarba s-somma tal-bejgħ kienet suġġetta għall-kontestazzjoni dwar id-difetti li ħarġu wara l-bejgħ u ladarba dik is-somma kienet determinata biss mill-Qorti fis-sentenza tagħha tat-28 ta' Ottubru, 2005, kien għalhekk minn dak inhar li s-somma miftehma tal-bejgħ ġiet likwidata – billi l-Qorti illikwidat l-ammont ta' tnaqqis estimatorju – u għaldaqstant kien biss minn dak inhar li S&G setgħet tippretendi l-ħlas lilha ta' mgħaxijiet fuq is-saħħa tar-regola li *in illiquidis non fit mora*;

Illi l-Qorti trid tistħarreġ dan in-nuqqas ta' qbil minn issa għaliex jidhrilha li s-soluzzjoni tiegħu taf tħoll il-kwestjoni

[7] Paġ. 46 tal-proċess

kollha. Il-mistoqsija li trid tintwieġeb hi jekk kemm-il darba, f'każ fejn ħaġa mibjugħa bi prezz maqbul xi żmien wara dak il-bejgħ joħorġilha difett li kien mistur fil-ħin tal-bejgħ, jistax jingħad li bl-azzjoni estimatorja l-prezz miftiehem ma jkunx determinat ħlief qabel tintemm il-kawża estimatorja. Jekk it-tweġiba għal din il-mistoqsija tkun waħda affermativa, allura t-teżi tal-attriċi jkollha fuqhiex iżżomm;

Illi fid-duttrina huwa stabilit li, bis-saħħa tal-azzjoni estimatorja x-xerrej ma jkunx irid iwaqqa' l-kuntratt tal-bejgħ, imma jkun qiegħed jitlob tnaqqis fil-prezz miftiehem għaliex, li kieku kien jaf bid-difett mistur meta sar il-bejgħ, ma kienx iħallas il-prezz hekk miftiehem. It-tnaqqis estimatorju li l-Qorti tasal biex tistabilixxi jekk kemm-il darba joħroġ li tassew kien hemm difett mistur, m'huwiex fis-sura ta' likwidazzjoni tad-dannu mġarrab mix-xerrej minħabba tali difett, imma eżerċizzju pjuttost suġġettiv li jimmira li jistabilixxi x'kien ikun il-prezz anqas (jiġifieri mill-prezz miftiehem) li dak ix-xerrej kien ikun lest li jħallas li kieku kien jaf bid-difett fil-ħaġa li kien qiegħed jixtri[8];

Illi dan l-eżerċizzju li l-Qorti tintalab tagħmel bir-rieda tal-liġi jolqot il-prezz li bih tkun inxtrat il-ħaġa[9] u jmur lura għal dak iż-żmien li jkun sar il-kuntratt[10]. M'huwiex maħsub li l-ammont likwidat bħala tnaqqis fil-prezz jieħu qies tal-valur fis-suq tal-ħaġa li tirriżulta milquta bid-difett;

Illi bħala prinċipju "*l'azione di riduzione del prezzo ha lo scopo di porre l'acquirente nella situazione economica in cui si sarebbe trovato qualora al momento della contrattazione fosse stato a conoscenza dei vizi della cosa, e di fargli pertanto conseguire una somma corrispondente alla differenza di valore, rispetto al prezzo pattuito, dipendente dai vizi stessi*"[11]. Minbarra f'hekk "*con l'actio quanti minoris il compratore tende a conseguire una riduzione del prezzo, e, se e` esatto che la riduzione deve essere stabilita in relazione al valore della cosa, tale valore e` quello dell'epoca del epoca del*

[8] App. Ċiv. **27.6.2003** fil-kawża fl-ismijiet ***Michael Bonniċi et vs Joachim Francica et***
[9] Art. 1427 tal-Kap 16
[10] Ara Kumm. **7.11.1988** fil-kawża fl-ismijiet ***Bajada vs Demajo noe et*** (Kollez. Vol: **LXXII.iv.818**)
[11] Cass. **8.1.1966**, nru. 2231

contratto ed e` il valore contrattuale, non gia` di mercato. Sicche`, tenuto conto del prezzo pattuito e dei vizi della cosa, l'indagine del giudice dev'essere diretta a determinare il minore prezzo che il compratore avrebbe pagato ove questi avesse avuto conoscenza dei vizi suddetti. Da qui il carattere restitutorio dell'azione in esame e la natura pecuniaria (al pari di quella del compratore di pagare il prezzo) dell'obbligazione del venditore di restituire parte del prezzo pagatogli. E cio` anche se per mancato accordo fra i contraenti tale parte deve essere determinata dal giudice, operando la determinazione entro i limiti di una somma in contratto gia` prestabilita, e non gia` in relazione alla conversione in debito di moneta di una obbligazione che non fosse stata originariamente di valore"[12];

Illi dan kollu jfisser li l-effett ta' kundanna lill-bejjiegħ biex irodd lura lix-xerrej parti mill-prezz tal-ħaġa difettuża mibjugħa (bħalma sewwasew jiġri meta l-azzjoni estimatorja jew *quanti minoris* tirnexxi) hu li din tnissel fuq l-istess bejjiegħ obbligazzjoni tas-sura magħrufa bħala "*obbligazione di valuta*" – bħala distinta minn "*obbligazione di valore*" – favur ix-xerrej. Dan huwa hekk għaliex dak ir-radd lura ta' parti tal-prezz imħallas mix-xerrej huwa marbut b'mod sfiq mal-obbligazzjoni tal-prestazzjoni tal-ħlas li tkun inħalqet bil-fatt innifsu tal-kuntratt ta' bejgħ-u-xiri. Kif inhu aċċettat mid-duttrina (u safejn din tgħodd għall-ordinament Malti), meta obbligazzjoni tkun waħda "*di valuta*", l-konsegwenzi tagħha jkunu li dawn imorru lura għal dak inhar li tkun inħalqet l-istess obblgazzjoni u jitkejlu fuq il-bażi tal-ammont nominali tagħhom bla ma jittieħed qies ta' xi żvalutazzjoni tal-ammont[13];

Illi bi tħaddim ta' dawn il-prinċipji, il-Qorti tqis li meta xi qorti ssib li hemm raġuni tajba biex tordna t-tnaqqis fil-prezz minfuq minn xerrej li, wara l-bejgħ isib li l-ħaġa mixtrija kienet milquta minn difett mistur, dak it-tnaqqis irid imur lura għal dak inhar tal-kuntratt ta' bejgħ-u-xiri,

[12] Cass. **9.12.1952**, nru. 286
[13] Alpa & Mariconda Codice Civile Commentato (IPSOA, 2^a Ediz, 2009, Lib. IV^o, pag. 1420)

daqslikieku l-prezz miftiehem fil-bidu kien imnaqqas b'dak l-ammont estimatorju;

Illi bis-saħħa tal-ammont likwidat mill-Qorti fil-kawża estimatorja li l-attriċi kienet fetħet kontra S&G (f'dan ir-rigward, din il-Qorti m'hijiex qiegħda tqanqal il-kwestjoni tas-siwi tal-ġudikat maħluq b'dik is-sentenza fid-dawl tal-fatt li l-istess S&G kienet ilha li ġiet imħassra mil-listi tal-kumpanniji sa mill-2002, jiġifieri minn tal-anqas tliet snin qabel ma kienet ingħatat dik l-istess sentenza), it-tnaqqis tal-prezz kien jorbot lill-partijiet kollha f'dik il-kawża. B'mod partikolari, il-fatt li l-attriċi sa issa għadha qiegħda tgħid li jidhrilha li dak l-ammont kien bil-wisq anqas minn kemm kienet tippretendi ma jibdel xejn mir-rabta ta' ġudikat li dik l-istess sentenza kellha fuq dak li setgħet riedet l-attriċi;

Illi, fi kliem ieħor, jekk wieħed iqis il-fatt li l-Qorti kienet ordnat li jitnaqqas l-ammont ta' Lm 6,600 mill-prezz tal-bejgħ miftiehem fil-kuntratt, xorta waħda kien juri li l-attriċi kienet għadha debitriċi ta' S&G f'somma ta' mhux anqas minn tlieta u għoxrin elf u erba' mitt lira Maltija (Lm 23,400) mill-bilanċ tal-prezz li kien pattwit;

Illi l-attriċi ma wriet fl-ebda waqt matul is-smigħ tal-kawża kemm kienet is-somma li hija kienet tqis li jmissha tħallas lil S&G, imqar jekk maħduma bil-kriterji u skond l-argumenti tagħha. Anqas u anqas tressqet prova ta' kemm kien l-ammont li hija tgħid li offriet lil S&G u li din irrifjutat bla ebda raġuni tajba. L-istess ħaġa tista' wkoll tingħad dwar S&G, li naqset li tgħid kemm hu l-ammont li hija tqis li l-attriċi għad trid tħallasha. L-ammont għalhekk sejra tistabilih din il-Qorti kif mitluba li tagħmel f**ir-raba' talba attriċi**;

Illi l-attriċi tippretendi li fuq il-bilanċ li kien għad fadlilha tħallas ma kellux jgħaddi imgħax għaliex kien biss bis-saħħa tas-sentenza mogħtija fl-2005 li l-prezz tassew xieraq dovut lil S&G kien determinat, u sa dak inhar ma setax jingħad kemm kien il-prezz dovut. Il-Qorti ma tistax taqbel ma' dan l-argument. Fl-ewwel lok, il-prezz miftiehem kien determinat sa minn dak inhar tal-kuntratt u

l-imgħax kien miftiehem ukoll fuq l-istess kuntratt b'seħħ minn data partikolari. Fit-tieni lok, ir-regola *in illiquidis non fit mora* ma tgħoddx fejn id-debitur jaf jew imissu jkun jaf kemm huwa l-kreditu dovut minnu[14] jew fejn il-kreditu jkun imnissel minn bejgħ ta' immobbli li jagħti l-frott[15]. Fit-tielet lok, kien minn dejjem evidenti – ukoll kieku wieħed kellu jaċċetta l-ogħla aspettattiva tal-attriċi nnifisha fir-rigward tal-eżitu tal-azzjoni estimatorja li kienet fetħet kontra S&G – li hija kienet sejra tirriżulta bħala debitriċi ta' S&G dwar xi parti mill-bilanċ tal-prezz li hija kienet naqset li tħallas. Fir-raba' lok, għaliex ir-rabta tal-ħlas ta' mgħax toħroġ mil-liġi nnifisha[16] u dan sakemm id-debitur ta' dak il-kreditu ma jagħżilx li jqiegħed il-prezz il-qorti, ukoll kieku jkollu raġunijiet biex jissospendi l-ħlas tal-prezz[17];

Illi fid-dawl ta' dak li ngħad aktar qabel, wieħed irid iqis li l-prezz "aġġustat" li l-attriċi kellha tħallas lil S&G bis-saħħa tal-kuntratt ta' bejgħ-u-xiri kien ta' sebgħa u tletin elf u erba' mitt lira Maltin (Lm 37,400) li minnhom hija ħallset erbatax-il elf lira Maltija (Lm 14,000) mal-kuntratt. Skond dak l-istess kuntratt, l-imgħax fuq kull bilanċ li l-attriċi kellha tħallas lill-bejjigħ tagħha (S&G) kellu jibda għaddej mill-1 ta' Jannar, 1998, u dan bir-rata tat-8% kull sena sakemm tinqata' s-somma kollha dovuta;

Illi dan iġib li l-attriċi riedet tħallas tlieta u għoxrin elf u erba' mitt lira Maltin (Lm 23,400) li fuqhom kellu jibda għaddej imgħax bit-tmienja fil-mija fis-sena b'seħħ mill-1 ta' Jannar, 1998. Dan iġib sal-lum is-somma ta' ħamsa u erbgħin elf, tmien mija u erbgħa u sittin lira Maltija (Lm 45,864)[18] li jġibu s-somma ta' mija u sitt elef tmien mija u erbgħa u tletin euro u tmienja u tletin ċenteżmi (€106,834.38) fi flus tal-lum. Dan huwa l-ammont li l-Qorti qiegħda tillikwida għall-finijiet tar-raba' talba attriċi;

Illi b'żieda ma' dan li ngħad u kif kostatat mill-atti, huwa fatt li l-attriċi naqset li tiddepożita dik is-somma li hija

---

[14] Kumm. **16.2.1954** fil-kawża fl-ismijiet ***Mizzi pro et noe et vs Falzon*** (Kollez. Vol: **XXXVIII.iii.642**)
[15] App. Ċiv. **6.11.1961** fil-kawża fl-ismijiet ***Cassar et vs Thompson noe*** (Kollez. Vol: **XLV.i.347**)
[16] Art. 1434 tal-Kap 16
[17] Ara l-art. 1437(2) tal-Kap 16
[18] (Lm 23,400 x 0.08 x 12 = Lm 22,464, bħala imgħax) + Lm 23,400 bħala bilanċ li għadu mhux imħallas mill-prezz miftiehem

kienet tqis li S&G kien jistħoqqilha[19]. Il-fatt li tgħid[20] li għaddiet il-flus lill-avukat tagħha ma jħalli l-ebda effett għall-finijiet ta' ħlas. Biex l-attriċi setgħet teħles mir-rabta ta' mgħaxijiet għaddejjin kontra tagħha riedet toffri dik is-somma lil S&G u, f'każ li din tkun naqset li taċċettaha għal raġuni tajba, tgħaddi biex tiddepożitaha taħt l-awtorita' tal-Qorti b'ċedola. Dan żgur li setgħet ilha li għamlitu sa minn Ottubru jew Novembru tal-2005, jiġifieri meta ngħatat is-sentenza dwar l-azzjoni redibitorja u ma tressaq minnha l-ebda appell. Huwa minħabba f'hekk li din il-Qorti għaddet sal-lum l-ammont ta' l-imgħaxijiet fuq il-bilanċ tal-prezz tal-bejgħ;

Illi biex il-Qorti tkun tista' tqis **il-ħames talba attriċi**, jeħtieġ li tipprovdi l-mod kif l-attriċi, qabel ma tista' tisħaq fuq it-tħassir tal-iskrizzjonijiet ipotekarji fuq iż-żewġ appartamenti tagħha, twettaq l-obbligu tagħha tal-ħlas aġġornat tas-somma minnha dovuta. It-talba attriċi nnifisha tagħti żewġ għażliet: jew billi l-Qorti tordna lill-attriċi tgħaddi biex tiddepożita s-somma xierqa fil-qorti, jew billi jsir il-ħlas direttament lil S&G. Issa li s-somma dovuta hija determinata u likwidata bis-saħħa ta' din is-sentenza, m'għandux ikun hemm raġuni għalfejn iż-żewġ partijiet ma jagħmlux ftit sforz biex jirranġaw il-kwestjoni madwar mejda. Għalhekk, f'dan ir-rigward, il-Qorti m'hijiex sejra tiddetta lill-attriċi kif u x'ħin għandha tħallas dak li fadlilha tħallas, għalkemm se' jkun fl-għażla tal-istess attriċi li, jekk jidhrilha, tgħaddi biex tiddepożita s-somma sħiħa dovuta u aġġornata, jekk kemm-il darba jibda jidher li S&G jew l-aventi kawża minnha qegħdin jitnikkru bla raġuni tajba biex jissaldaw il-kontijiet;

Illi, min-naħa tagħha, S&G tagħmilha ċara fir-Risposta Maħlufa tagħha li hija ma jkollha l-ebda diffikulta' li tersaq għall-pubblikazzjoni tal-att nutarili meħtieġ għat-tħassir tal-iskrizzjonijiet ipotekarji hekk kif l-attriċi tħallasha kulma hu dovut lilha;

Illi **s-sitt u s-seba' talbiet attriċi** huma meħtieġa fil-qagħda li l-partijiet jinsabu fiha llum u l-Qorti sejra

[19] Ara verbal tas-seduta tal-21.11.2006, f'paġ. 46 tal-proċess
[20] Affidavit tagħha 8.8.2006, f'paġ. 38 tal-proċess

tipprovdi kif meħtieġ fil-parti dispożittiva ta' din is-sentenza;

Illi għal dak li jirrigwarda l-**pretensjonijiet ta' danni mġarrba mill-attriċi (l-ewwel sat-tielet talbiet attriċi)** din il-Qorti diġa' fissret li, fid-dawl tal-verbal magħmul mill-avukati tal-partijiet quddiem l-Assistent Ġudizzjarju, jidher li jkun xieraq li ma jsiru l-ebda osservazzjonijiet jew evalwazzjonijiet fir-rigward, u dan biex ma jippreġudikawx bl-ebda mod kull jedd ieħor li l-attriċi jista' jkollha fir-rigward jekk kemm-il darba jidhrilha li għandha tisħaq fuq azzjoni ta' danni aktar 'il quddiem;

Illi f'dan ir-rigward din il-Qorti tirrileva biss li minħabba li l-privileġġ kien jorbot biss wieħed miż-żewġ appartamenti li l-attriċi kisbet, ma kien hemm xejn x'iżommha milli tbigħ jew b'kull mod ieħor tittrasferixxi l-appartament l-ieħor, li fuqu S&G kienet żammet biss ipoteka ġenerali. Mhux hekk biss, imma kienet saħansitra iddikjarat fuq l-att tal-bejgħ li kienet "qiegħda tirrinunzja għal kull dritt li jista' jkollha fuq il-*flat* numru sebgħa (7) hawn fuq imsemmi";

Għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi:

Tastjeni milli tqis l-ewwel tliet talbiet attriċi, bla ħsara għal kull jedd fir-rigward li l-attriċi jista' jkollha dwar l-imsemmija talbiet fil-waqt xieraq;

Tilqa' r-raba' talba attriċi u tillikwida s-somma dovuta mill-attriċi lill-kumpanniji mħarrkin flimkien u solidalment bejniethom fis-somma ta' mija u sitt elef tmien mija u erbgħa u tletin euro u tmienja u tletin ċenteżmi (€106,834.38), flimkien mal-imgħax ulterjuri bit-tmenja fil-mija (8%) fis-sena b'seħħ mill-1 ta' Jannar, 2010, sal-jum tal-ħlas effettiv fuq is-somma bilanċjali ta' erbgħa u ħamsin elf ħames mija u sebat euro u erbgħa u tletin ċenteżmi (€ 54,507.34) rappreżentanti l-bilanċ mill-prezz tal-bejgħ taż-żewġ appartamenti bin-numri tlieta (3) u sebgħa (7) li jagħmlu mill-korp ta' bini bl-isem ta' "*Opal Court*" fi Triq Emanuel Pinto, San Pawl il-Baħar, skond il-

kuntratt ta’ xiri-u-bejgħ tal-1 ta’ Lulju, 1997, fl-atti tan-Nutar Dottor Henri Vassallo;

Tilqa’ l-ħames talba attriċi u tordna li hekk kif l-attriċi tħallas l-ammont aġġornat kif likwidat fir-raba’ talba, kemm jekk bi ħlas dirett u kif ukoll jekk ikollha tgħaddi biex tiddepożita l-ammont taħt l-awtorita’ tal-Qorti, għandhom jitħassru minnufih iż-żewġ iskrizzjonijiet ipotekarji bin-numri disat elef tmien mija u wieħed tal-elf disa’ mija u sebgħa u disgħin (9801/1997) u disat elef tmien mija u tnejn tal-elf disa’ mija u sebgħa u disgħin (9802/1997);

Tilqa’ s-sitt u s-seba’ talbiet attriċi billi taħtar lin-Nutar Dottor Henri Vassallo biex jippubblika l-att nutarili relattiv ta’ tħassir taż-żewġ iskrizzjonijiet ipotekarji hawn fuq imsemmija fi żmien ġimgħa minn dak inhar li jsir il-ħlas min-naħa tal-attriċi, jew f’dik id-data, post u jum oħra li din il-Qorti tista’ tiffissa fuq talba li ssirilha għaldaqshekk mill-imsemmi nutar maħtur, u billi taħtar lill-Avukat David Gatt bħala kuratur biex jidher fuq l-imsemmi att f’isem xi waħda mill-partijiet li tonqos li tersaq għall-pubblikazzjoni tal-imsemmi att;

Tordna li għal dak li jirrigwarda l-ewwel tliet talbiet attriċi l-**ispejjeż** jibqgħu **bla taxxa bejn il-partijiet**, filwaqt li dwar it-talbiet l-oħrajn kollha, il-partijiet **iħallsu l-ispejjeż indaqs bejniethom**, magħduda dawk konnessi mal-pubblikazzjoni tal-kuntratt relattiv tat-tħassir tal-iskrizzjonijiet ipotekarji.

Moqrija

< Sentenza Finali >

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