



**QORTI CIVILI
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF
ANTHONY ELLUL**

Seduta ta' l-1 ta' Dicembru, 2011

Citazzjoni Numru. 915/2009

Permezz ta' kawza prezentata fit-22 ta' Settembru 2011, l-atturi qeghdin jitolbu li l-qorti:-

1. Tiddikjara li l-ghoti mill-konvenuti ta' dritt ta' passagg ghall-appartament numru 3, li qieghed fir-raba' sular u jiffirma parti mill-blokk Hideaway Flats, Triq Santa Marija, Bugibba, San Pawl il-Bahar minn gewwa l-blokk San Paolo, Triq Upper Bugibba, San Pawl il-Bahar u li ma setax jinghata, iwassal ghal ksur tal-obbligu tal-pacifiku pussess li jirrizulta mill-kuntratt ta' xiri tal-10 ta' Lulju 1995 publikat min-nutar Dr Pierre Falzon.
2. Tordna r-rexxissjoni tal-kuntratt imsemmi, u tinnomina nutar biex jippubblika l-att relativ u kuratur biex jidher ghall-assenti u tiffissa data, hin u lok ghal dan il-ghan.
3. Tiddikjara li l-konvenuti huma responsabbli ghad-danni.
4. Tillikwida d-danni.
5. Tikkundanna lill-konvenuti jhallsu d-danni li jigu likwidati mill-qorti, u rifuzjoni tal-prezz imhallas.

Il-konvenuti wiegbu li:-

1. Huma in *buona fede*.
2. L-attur setghu ikunu jafu mir-ricerki li ghamlu x'kienet il-posizzjoni, u l-konvenuti ma zammew xejn mistur lill-atturi.
3. Il-konvenuti m'ghandhomx obbligu li jhallsu danni, izda semmai jaghtu proprjeta ohra lill-atturi li tkun tal-istess valur.

Permezz ta' nota ohra li pprezentaw fid-19 ta' Ottubru 2011, il-konvenuti jsostnu li l-azzjoni hi milquta mid-dekadenza kontemplata fl-Artikolu 1417(1) tal-Kodici Civili.

Fatti.

Fil-qosor il-fatti huma s-segwenti:-

1. B'kuntratt tal-10 ta' Lulju 1995, l-atturi xtraw minghand il-konvenuti appartement numru 3, fir-raba' sular u li jiffirma parti mill-blokk Hideaway Flats, Triq Santa Marija, Bugibba. Il-prezz dikjarat hu ta' Lm7,000. Fil-kuntratt jinghad: *“Liema flat igawdi dritt ta' passagg minn gol parti komuni tal-blokk appartamenti bla numru bl-isem San Paolo, ossia kuritur, li qieghed fid-drive in tal-blokka imsemmija, sabiex jisbokka f'Upper Bugibba road b'dan li obbligati ihallsu sehemhom pro rata ghal maintenance tal-parti uzata.”*
2. Permezz ta' kawza fl-ismijiet **Oliver James et vs Joseph Testa et** deciza mill-Qorti tal-Appell fid-29 ta' April 2008 (1737/1999) li fiha kienu parti l-kontendenti f'din il-kawza, giet ikkonfermata s-sentenza tal-ewwel qorti li kienet iddikjarat li ma kien jezisti l-ebda dritt ta' passagg. Ghalhekk l-atturi ma kellhom l-ebda dritt li jghaddu minn gewwa l-blokk ta' appartamenti San Paolo biex jaccedu ghall-blokk Hideaway Flats.
3. Wara dik is-sentenza fl-20 ta' April 2009 il-partijiet iffirmaw konvenju li permezz tieghu kellu jigi trasferit lill-atturi, appartement fi blokk iehor. F'din l-iskrittura jinghad

li *“Jigi miftiehem bejn il-partijiet li l-prezz fuq imsemmi ghandu jithallas fl-intier tieghu minn Paul Ciappara..... u dan in vista ta' transazzjoni u ghas-saldu ta' kull pretensjoni tal-kompraturi fil-konfront tal-imsemmi Paul Ciappara....tkun tinvolvi li kontestwalment mal-att finali dwar il-bejgh hawn miftiehem, li ssir rexxissjoni ta' bejgh ta' appartement internament mmarkat numru (3) tlieta go korp ta' appartamenti b'isem Hideaway Flats fi Triq Santa Maria, Bugibba li sar b'kuntratt tal-10 ta' Lulju 1995 fl-atti tan-Nutar Dr Pierre Falzon.”*. L-att finali kellu jsir fid-19 ta' Gunju 2009.

4. L-att finali baqa' ma giex publikat u fit-22 ta' Settembru 2009 l-atturi pprezentaw il-kawza ghax-xoljiment tal-bejgh.

Konsiderazzjonijiet.

1. Il-kawza prezenti hi bazata fuq il-garanzija tal-pacifiku pussess¹, fejn ix-xerrejja qeghdin jitolbu x-xoljiment tal-bejgh li sar bl-att tal-10 ta' Lulju 1995. L-Artikolu 1417 tal-Kodici Civili jipprovdi li l-azzjoni ghandha ssir fi zmien sena minn meta s-sentenza ssir gudikat.

Il-konvenuti jsostnu li l-perjodu ta' sena hu wiehed ta' dekadenza. Ma taw l-ebda spjegazzjoni ta' kif waslu ghal dan. L-Artikolu 1423 jipprovdi li fejn ikun gie stabbilit perjodu iqsar, l-azzjoni ghall-garanzija minhabba evizjoni taqa' bi **preskrizzjoni** ta' sentejn.

Irrispettivament jekk il-perjodu ta' sena huwiex wiehed ta' dekadenza jew preskrizzjoni, hu fatt li bil-konvenju li gie ffirmit fl-20 ta' April 2009 il-konjugi Ciappara rrikonoxxew li huma debituri tal-atturi. Tant dan hu minnu li obligaw ruhhom li jaghmlu tajjeb ghax-xiri ta' appartement alternattiv ghall-prezz ta' €72,210.57. Konvenju li kien jiskadi fid-19 ta' Gunju 2009. Ghal xi raguni, li ma tirrizzultax mill-provi, l-att finali ma giex publikat. Madankollu hi l-fehma tal-qorti li l-accettazzjoni tal-konjugi

¹ Fin-nota ta' sottomissjonijiet l-atturi ddikjara li *“...qed jibbazaw l-azzjoni taghhom fuq il-garanzija tal-pacifiku pussess li l-konvenuti vendituri taw lill-atturi kompraturi fuq il-kuntratt ta' kompravendita.”*

Ciappara li jieħdu lura l-appartament u jhallsu għax-xiri ta' appartament alternattiv minn Testa, fiha nnifisha hi ammissjoni tad-dritt ta' Testa li tillegittima d-dritt ta' l-azzjoni (ara per eżempju **Joseph Tanti Palmier vs Joseph Runza Mifsud nomine** deciza mill-Qorti tal-Kummerc fil-25 ta' Novembru 1960 – Volum XLIV.iii.776). L-agir ta' Ciappara hu fih innifsu rikonoxximent tad-dritt ta' Testa għall-pacifiku pussess u li kienu lesti jieħdu lura l-proprjeta u jipprovdu rimedju. Jekk wieħed kellu jaddotta t-tezi tal-konvenuti jkun ifisser li l-atturi kellhom jagħmlu l-kawza sad-29 ta' April 2009 li hi data qabel meta kellu jigi ppublikat l-att ta' xiri tal-fond l-ieħor (19 ta' Gunju 2009). Haga li ma kenitx tagħmel sens meta tqies li l-konvenju:-

- i. gie ffirmat granet qabel, cjoe' fl-20 ta' April 2009.
- ii. kien l-mezz kif il-vertenza kienet ser tingħalaq darba għal dejjem.

Mill-provi l-qorti hi sodisfatta li kieku l-atturi kienu jafu li m'għandhomx dritt jagħmlu uzu mill-partijiet komuni tal-blokk San Paolo, ma kienux jixtru l-fond oggett ta' dawn il-proceduri. L-attur iddikjara li l-lift li hemm fi blokk San Paolo kien il-fattur determinanti li wassalhom biex jixtruh peress peress li n-neputija tagħhom, li l-attur qal li rabbew huma, ma timxix u tagħmel uzu minn wheelchair. Verzjoni li ma gietx kontradetta mill-atturi.

Sabiex xerrej igawdi mill-garanzija tal-pacifiku pussess, l-evizjoni tista' tkun parzjali (Artikolu 1409 tal-Kodici Civili). Fil-kaz prezenti d-dritt ta' passagg kien dritt accessorju għall-oggett trasferit, *“Il compratore, che trovasi privato d'una servitu attiva su cui aveva il diritto di contare secondo il contratto, non ottiene tutto cio' che il contratto doveva procuragli; **subisce dunque un'evizione parziale**”* (Codice Civile Italiano Commentato, Trattato della Vendita (Vol. I) E. Pacifici Mazzoni (1901), pagina 407). Fil-kuntratt ta' bejgh gie dikjarat li jezisti dritt ta' passagg favur il-blokk Hideaway Flats fil-konfront tal-blokk San Paolo. Fil-kawza numru 1737/1999 il-konjugi Ciappara ressqu d-difiza li kienet tezisti servitu ta' passagg li nholqot bir-rieda tas-sidien originali (Artikolu

457(c) tal-Kodici Civili). Madankollu l-qorti ddecidiet li ma kenitx tezisti servitu ta' passagg favur il-blokk Hideaway fil-konfront tal-blokk San Paolo.

2. Fil-kuntratt ta' bejgh jinghad espressament li l-bejjiegha (Ciappara) qeghdin jiggarrantixxu l-pacifiku pussess². X'setghu saru jafu l-atturi mir-ricerki hu rrilevanti. L-istess hu rrilevanti jekk il-bejjiegha kienux in *buona fede*. Gialadarba nghatat il-garanzija tal-pacifiku pussess, il-vendituri ma jistghux iressqu argumenti biex jipprovaw ifarfu dan l-obbligu minn fuq spallejhom.

3. L-atturi qeghdin jippretendu:-

(a) **Danni** - li jikkonsistu €1,1431.39 f'taxxa mhallsa mill-atturi dakinhar tal-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' bejgh, €291.17 spejjez u dritt tan-nutar li ppubblika l-att.

(b) **Zieda fil-prezz tal-immobbli** - Skont stima li ghamel il-perit Godwin Abela l-appartament bid-dritt ta' passagg ghandu valur ta' €81,500 filwaqt li minghajr passagg jiswa €70,000³. F'dan ir-rigward il-qorti hi tal-fehma li l-valur ghandu jkun tal-oggett tal-kuntratt, li jinkludi l-jedd ta' passagg.

(c) **Il-prezz ghax-xiri** - €16,305.

Dak li qeghdin jitolbu l-atturi jaqa' fil-parametri ta' dak li tippermetti l-ligi (ara Artikoli 1413 u 1415 tal-Kodici Civili), u cjoe' rifuzjoni tal-prezz, spejjez gudizzjarji, danni li jinkludu spejjez tal-kuntratt ta' xiri, u zieda fil-prezz tal-immobbli. Ghalhekk il-konvenuti ser jigu kundannati ihallsu:-

- €16,305 – rifuzjoni tal-prezz;

² Fil-kuntratt jinghad: "*Il-vendituri flimkien jiggarrantixxu dan il-bejgh skond il-ligi u ghal dan il-ghan qeghdin jipotekaw il-gid u l-beni taghhom kollha prezenti u futuri in generali a favur tal-kompraturi li jaccettaw sal-ammont tal-prezz.*".

³ Ara rapport prezentat fit-28 ta' April 2010 wara l-inkarigu li nghata b'digriet tas-26 ta' Frar 2010.

Kopja Informali ta' Sentenza

- €65,195 – zieda fil-valur tal-oggett;
- €1,141 – spejjez gudizzjarji;
- €291 – spejjez notarili

€82,932 – TOTAL.

Ghal dawn il-motivi l-qorti qeghda taqta' u tiddeciedi l-kawza billi filwaqt li:-

1. Tichad l-eccezzjoni li l-attrici tilfet il-jedd tal-azzjoni bit-trapass ta' sena mid-data tas-sentenza li nghatat mill-Qorti tal-Appell (Artikolu 1417 tal-Kodici Civili).

2. Tichad il-kumplament tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti, u tholl il-kuntratt ta' xiri tal-10 ta' Lulju 1995 publikat min-nutar Dr Pierre Falzon u li permezz tieghu l-atturi xtraw minghand il-konvenuti l-appartament numru tlieta (3), fir-raba' sular, Hideaway Flats, Triq Santa Marija, Bugibba, San Pawl il-Bahar.

3. Tillikwida s-somma li hi dovuta lill-atturi fl-ammont ta' tnejn u tmenin elf disa' mija u tnejn u tletin ewro (€82,932) kif spjegat hawn fuq.

4. Tikkundanna lill-konvenuti jhallsu lill-atturi s-somma ta' tnejn u tmenin elf disa' mija u tnejn u tletin ewro (€82,932).

5. Dwar it-talba sabiex jigi nominat nutar ghall-pubblikazzjoni tal-att relattiv u kuratur ghall-eventwali kontumaci, tichad l-istess in kwantu din is-sentenza tista' tigi registrata bil-mod li jinghad fl-Artikolu 239 tal-Kap. 12

Spejjez a karigu tal-konvenuti.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----