MALTA

# QORTI TA' L-APPELL

**S.T.O. PRIM IMHALLEF SILVIO CAMILLERI**

**ONOR. IMHALLEF GEOFFREY VALENZIA**

**ONOR. IMHALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO**

Seduta tad-19 ta' April, 2012

Appell Civili Numru. 11/2004/1

***LEC Limited***
***versus***
***Tabbingtons Limited* u b'digriet tal-1 ta' Lulju 2005 ġie kjamat fil-kawża n-Nutar Kristen Dimech**

1. Dan huwa appell minn żewġ sentenzi mogħtija fid-9 ta' Novembru 2004 ["l-Ewwel Sentenza"] u fit-28 ta' April 2009 ["is-Sentenza Finali"] mill-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex), Superjuri, Ġurisdizzjoni Ġenerali, f'kawża dwar il-garanzija tal-pussess paċifiku ta' immobbli mibjugħ mis-soċjetà konvenuta lis-soċjetà attriċi bis-saħħa ta' kuntratt pubblikat min-nutar imsejjaħ fil-kawża.

**Il-Fatti**

2. Il-fatti li wasslu għall-kawża seħħew hekk: B'kuntratt tal-25 ta' April 2001 fl-atti tan-Nutar Kristen Dimech is-soċjetà attriċi bigħet lil dik konvenuta biċċa raba' fix-Xagħra, Għawdex, tal-kejl ta' bejn ħames mija u ħamsin u ħames mija u sebgħin metru kwadru (550-570m$^2$) bil-patt, fost oħrajn, illi r-raba' mibjugħ huwa "liberu u frank", bil-prezz ta' sittin elf lira ta' Malta (Lm60,000) – daqs mija u disgħa u tletin elf, seba' mija u tnejn u sittin euro u erbgħin ċenteżmu (€139,762.40) – u bil-patt ukoll illi s-soċjetà konvenuta tiggarantixxi "l-paċifiku pussess u reali godiment tal-porzjon raba' … mibjugħ b'ipoteka ġenerali … … …".

3. Wara li xtrat dan ir-raba' l-attriċi saret taf illi biċċa sew minnu ma kinitx "libera u franka" iżda kienet soġġetta għal ċens temporanju, prorogabbli u rivedibbli. Dan iċ-ċens joħroġ minn kuntratt pubblikat fl-4 ta' Diċembru 1968 min-Nutar Antonio Galea li bih il-pussessur preċedenti kien kiseb parti mir-raba' b'titolu ta' enfitewsi għal ħamsin sena minn dakinhar, li iżda jiġġedded kull ħamsin sena *ad infinitum*. Dwar iċ-ċens il-kuntratt igħid hekk:

«The ground rent for the original period of 50 (fifty) years will be thirty pounds (£30) *per annum*, commencing from today, payable yearly in advance. After the lapse of the original period of fifty (50) years and every fifty (50) years thereafter the groundrent is to be revised and reassessed on the sole basis of the value, at the time of each revision, of the plot of land itself hereby granted on emphyteusis without in any way taking into consideration the improvements which the grantees or their assignees or persons claiming under them may have constructed thereon, in such a way that the revision of the ground rent takes into consideration at the time of each renewal the value of the pound sterling compared to its present value today in relation to the gold standard.»

**It-Talbiet tas-Soċjetà Attriċi**

4. Billi għalhekk il-fond mixtri ma huwiex liberu u frank kif intrabtet li tbigħhulha l-konvenuta, l-attriċi fil-11 ta' Frar 2004 fetħet din il-kawża u talbet illi l-qorti:

i. tgħid illi l-konvenuta naqset mill-obbligu lejha bħala xerrejja meta bigħet bħala libera u franka proprjetà li kienet soġġetta għal ċens temporanju, u illi għalhekk il-konvenuta għandha tħallas kumpens;

ii. tillikwida dan il-kumpens; u

iii. tikkundanna lill-konvenuta tħallas l-ammont hekk likwidat, flimkien mal-ispejjeż ġudizzjarji.

**L-Eċċezzjonijiet tas-Soċjetà Konvenuta**

5. Is-soċjetà konvenuta ressqet dawn l-eċċezzjonijiet:

i. il-Qorti ta' Għawdex ma għandhiex kompetenza billi s-soċjetà konvenuta għandha l-uffiċċju reġistrat f'Malta;

ii. l-azzjoni waqħget b'dekadenza billi d-"difett okkult" seta' jinkixef qabel ma ġie pubblikat il-kuntratt;

iii. it-talba tal-attriċi ma hijiex "ġustifikata" għax ir-riċerki ġew ordnati u interpretati min-Nutar Kristen Dimech, imqabbad mill-istess attriċi, li għalhekk għandu jissejjaħ fil-kawża biex jagħmel tajjeb għad-danni li jistgħu jiġu likwidati.

**L-Eċċezzjonijiet tal-Imsejjaħ fil-Kawża**

6. Fl-1 ta' Lulju 2005 issejjaħ fil-kawża n-Nutar Kristen Dimech li ressaq dawn l-eċċezzjonijiet:

i. it-talbiet kif magħmula ma jistgħux jintlaqgħu kontrieh għax hu ma kienx il-bejjigħ u għalhekk ma setax naqas minn obbligu li hu tal-bejjigħ;

ii. kull azzjoni tal-attriċi waqgħet b'dekadenza taħt l-art. 1431 tal-Kodiċi Ċivili għax għaddiet aktar minn sena minn meta l-attriċi saret taf bin-nuqqas;

iii. safejn hija msejsa fuq evizzjoni parzjali mill-fond mibjugħ, l-azzjoni waqgħet b'dekadenza ta' sentejn taħt l-artt. 1407 u 1423 tal-Kodiċi Ċivili;

iv. kull azzjoni hija wkoll milquta bil-preskrizzjoni ta' sentejn minn dakinhar li sar il-kuntratt u minn meta nkixef in-nuqqas, taħt l-art. 2153 tal-Kodiċi Ċivili; u

v. it-talbiet, safejn magħmula kontra l-imsejjaħ fil-kawża, huma "infondati fil-fatt u fid-dritt".

**L-Eċċezzjonijiet Ulterjuri tas-Soċjetà Konvenuta**

7. Fit-30 ta' Ġunju 2004, wara li nfetħet il-kawża, l-attriċi bigħet fond mibni fuq parti mill-art li dwarha saret din il-kawża. Fil-kuntratt, li ġie pubblikat mill-istess nutar imsejjaħ fil-kawża, jingħad illi kejl ta' sitta u sebgħin metru kwadru (76$m^2$) mill-art li fuqu huwa mibni l-fond mibjugħ huwa soġġett għal sehem miċ-ċens fuq imsemmi ta' tletin lira (Lm30) fis-sena, li fl-intier tiegħu huwa fuq kejl ta' mitejn u ħdax-il metru kwadru (211$m^2$).

8. Fid-dawl ta’ dan, is-soċjetà konvenuta, wara li ngħatat is-setgħa li tagħmel hekk, fil-11 ta’ April 2008 ressqet eċċezzjoni ulterjuri ta’ nuqqas ta’ interess ġuridiku tas-soċjetà attriċi ladarba din bigħet il-parti kollha mill-art mixtrija mingħand il-konvenuta li hija milquta biċ-ċens. Fit-8 ta’ Jannar 2009, imbagħad, kompliet ressqet eċċezzjoni oħra ta’ preskrizzjoni taħt l-art. 2153 tal-Kodiċi Ċivili.

**Is-Sentenzi Appellati**

9. Fl-Ewwel Sentenza l-qorti ċaħdet l-eċċezzjoni ta’ nuqqas ta’ kompetenza għax sabet illi għalkemm is-soċjetà konvenuta għandha l-*privilegium fori*, madankollu l-art. 770 tal-Kodiċi ta’ Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili jgħid illi “l-*privilegium fori* jispiċċa … fil-każ li l-kawża tkun dwar obbligazzjoni li, skond il-ftehim, kellha tiġi esegwita fi Gżira partikolari”, u l-proprjetà li dwara ngħatat il-garanzija tal-pussess paċifiku qiegħda Għawdex.

10. Fis-Sentenza Finali l-ewwel qorti iddeċidiet hekk:

«i. tiċħad l-eċċezzjonijiet ulterjuri tal-kumpannija konvenuta li l-kumpannija attriċi m’għandhiex interess ġuridiku u li l-azzjoni hi preskritta skond l-artikolu 2153 tal-Kodiċi Ċivili;

«ii. tiċħad l-ewwel eċċezzjoni tan-Nutar Dr Kristen Dimech, u tastjeni milli tieħu konjizzjoni tat-tieni u tielet eċċezzjoni peress li rrinunzja għall-istess; tiċħad ir-raba’ eċċezzjoni in kwantu din hi diretta fil-konfront tal-kumpannija attriċi, b’dan li fil-meritu tiddikjara li l-kumpannija attriċi m’hijiex tippretendi ħlas ta’ danni mingħand in-nutar Dimech u f’kull każ it-talbiet kif proposti fiċ-ċitazzjoni ma jistgħux ireġu kontra l-imsejjaħ fil-kawża;

«iii. tħalli impreġudikata l-kwistjoni dwar jekk il-jedd ta’ azzjoni tal-kumpannija konvenuta fil-konfront tal-imsejjaħ fil-kawża huwiex preskritt;

«iv. tiċħad it-tieni u tielet eċċezzonijiet tal-kumpannija konvenuta u, filwaqt li tilqa’ t-talbiet attriċi, tikkundanna lill-kumpannija konvenuta tħallas is-somma ta’ tmint elef euro (€8,000) bhala indennizz.

«Spejjeż kontra l-kumpannija konvenuta, inklużi dawk tal-imsejjaħ fil-kawża li ddaħħal f’dawn il-proċeduri fuq talba tal-istess kumpannija.»

**L-Appell tas-Soċjetà Konvenuta**

11. B'rikors ta' appell tat-18 ta' Mejju 2009 s-soċjetà konvenuta talbet illi din il-qorti tħassar kemm l-Ewwel Sentenza u kemm is-Sentenza Finali, tilqa' l-eċċezzjonijiet tagħha u teħlisha minn kull responsabilità. L-imsejjaħ fil-kawża wieġeb fid-9 ta' Ġunju 2009 u s-soċjetà attriċi wieġbet fil-15 ta' Ġunju 2009, u t-tnejn fissru għala, fil-fehma tagħhom, l-appell għandu jiġi miċħud.

12. Għalkemm talbet li jitħassru ż-żewġ sentenzi, is-soċjetà konvenuta ma ressqet ebda aggravju kontra l-Ewwel Sentenza (dwar l-eċċezzjoni tal-*privilegium fori*); l-aggravji tagħha huma (1) dwar iċ-ċaħda tal-eċċezzjoni tagħha dwar nuqqas ta' interess ġuridiku, (2) dwar ir-responsabilità tagħha taħt il-garanzija tal-pussess paċifiku, (3) dwar il-*quantum* tal-indennizz, u (4) dwar li l-ewwel qorti ma ikkundannatx lill-imsejjaħ fil-kawża jħallas l-indennizz.

**L-Ewwel Aggravju**

13. L-ewwel qorti immotivat iċ-ċaħda tal-eċċezzjoni dwar nuqqas ta' interess ġuridiku – il-meritu tal-ewwel aggravju – hekk:

«… … … l-qorti ma taqbilx li l-fatt li sar in-negozju ma' [min xtara mingħandha wara li nfetħet il-kawża] allura s-soċjetà attriċi m'għadx għandha interess ġuridiku. M'hemmx kwistjoni li n-negozju li sar bejn il-kontendenti kien bejgħ u xiri ta' porzjon art libera u franka għall-prezz ta' Lm60,000. Ċertament li ġaladarba rriżulta li parti mill-art kienet milquta minn ċens temporanju, il-prezz li ħallset is-soċjetà attriċi ma jirriflettix dak li fir-realtà akkwistat. Il-qorti hi tal-fehma li fl-indenniz li s-soċjetà attriċi qiegħda titlob, hemm inkluż rifużjoni ta' parti mill-prezz li ħallset għall-akkwist tal-art.»

14. L-aggravju tas-soċjetà konvenuta ġie mfisser hekk:

«… … … l-esponenti jħossuhom aggravati mis-sentenza tal-ewwel onorabbli qorti in kwantu hija ċaħdet l-eċċezzjoni tagħhom tan-nuqqas t'interess ġuridiku tas-soċjetà attriċi illi tkompli bl-azzjoni odjerna stante illi irriżulta illi s-soċjetà attriċi kienet bigħet l-art milquta mic-cens annwu u temporanju ta' tletin lira sterlina (£30) fis-sena li jiġi mġedded għal perijodi ulterjori ta' ħamsin sena *ad infinitum,* liema *canone* hu rivedibbli skond il-valur tal-isterlina fid-data tal-kuntratt komparat mal-valur tad-deheb. Is-soċjetà attriċi ma rriservat l-ebda dritt litiġjuż

għaliha meta ttrasferiet l-art in kwistjoni lil terzi u għal-daqstant, ġjaladarba l-art in kwistjoni m'għadhiex proprjetà tagħha, ma tistax tilmenta minn xi evizzjoni u anqas u anqas titlob xi indennizz għal kwalunkwe evizzjoni parzjali li allegatament soffriet.»

15. Meta l-attriċi bigħet lil terzi, kien ġà sar magħruf illi parti mill-art kienet milquta b'ċens, u dan il-fatt għalhekk kien fattur relevanti biex intlaħaq ftehim dwar il-bejgħ. Jekk, kif qiegħda tippretendi l-konvenuta, il-jedd litiġjuż taħt il-garanzija għadda mal-bejgħ lit-terz xerrej, dan ikun ħa benefiċċju doppju – ħlas ta' prezz imnaqqas għax kien qiegħed jixtri utli dominju u mhux proprjetà sħiħa u l-indennizz li jitħallas mill-konvenuta taħt il-garanzija – waqt illi l-attriċi tibqa' bla kumpens talli ħallset prezz ta' proprjetà sħiħa meta xtrat biss l-utli dominju, u mbagħad bigħet bi prezz imnaqqas ta' utli dominju flok proprjetà.

16. Dan l-argument kien jagħmel sens li kieku l-attriċi bigħet lit-terz il-proprjetà sħiħa; il-fatt iżda illi bigħet biss l-utli dominju juri li ġà f'dak il-waqt kienet ġarrbet evizzjoni mid-dirett dominju, li għadha mċaħħda minnu sallum, u għalhekk hija leġittimata biex tmexxi b'din l-azzjoni. Il-qorti tqis dan l-ewwel aggravju bħala x'aktarx fieragħ u qiegħda tiċħdu.

**It-Tieni Aggravju**

17. It-tieni aggravju huwa dwar id-deċiżjoni tal-ewwel qorti li sabet illi l-konvenuta għandha tagħmel tajjeb taħt il-garanzija tal-pussess paċifiku. Din id-deċiżjoni kienet motivata hekk:

«Is-soċjetà attriċi qiegħda tibbaża l-kawża fuq il-garanzija tal-paċifiku pussess li l-venditriċi (il-kumpannija konvenuta) tat fuq l-att ta' bejgħ. Is-soċjeta attriċi għamlet riferenza għall-artikolu 1420 tal-Kodiċi Ċivili li jipprovdi:-

«"Izda meta l-fond ikun ġie mibjugħ bħala frank u ħieles minn kull servitù jew piż ieħor, jew meta l-garanzija tkun ġiet xort'oħra mwiegħda espressament, f'dawn il-każijiet ix-xerrej jista' jagħżel jew li jitlob il-ħall tal-bejgħ inkella indennizz, jekk il-bejjiegħ ma jneħħix kull servitù jew piż ieħor li ma jkunux ġew imsemmija fil-kuntratt, ukoll jekk din is-servitù jew piż ikunu ta' xorta li jidhru, u jiġi ppruvat illi x-xerrej kien jaf bihom fiż-żmien tal-bejgħ, iżda dan kemm-il darba ma jkunx jidher ċar illi l-ħsieb tal-partijiet

ma kienx li jdaħħlu din is-servitù jew piż fil-wegħda tal-garanzija."
«… … …
«Il-kelma "piż ieħor" tista' titqies li tinkludi ċens. … … … in kwantu l-kliem li ntuża fl-artikolu 1420 hu ġeneriku, u l-kelma piż tfisser drittijiet reali li jismembraw il-proprjetà u jorbtu lix-xerrej.
«… … … Il-kumpannija konvenuta obbligat ruħha espressament bil-garanzija tal-paċifiku pussess u s-soċjetà attriċi għandha kull jedd li tippretendi ħlas ta' indennizz mingħand is-soċjetà konvenuta. Fl-ebda parti tal-kuntratt ma jingħad li xi parti mill-art oġġett tal-kuntratt kienet soġġetta għall-ħlas ta' xi ċens li hu revidibbli, u anzi ġie dikjarat li l-art hi "liberu u frank". Għalkemm m'hemmx qbil bejn il-kontendenti dwar jekk f'xi żmien qabel il-pubblikazzjoni tal-kuntratt kienx issemma li fir-rigward ta' parti mill-art is-soċjetà konvenuta kienet akkwistat biss l-*utile* dominju u ċ-ċens kien revidibbli, minn qari tal-kuntratt tal-25 ta' April 2001 ma jirriżultax li l-ħsieb tal-partijiet kien li fir-rigward tal-porzjon art b'kejl ta' 76 metru kwadru jkun hemm xi esklużjoni tal-wegħda tal-garanzija.»
18. Ma huwiex kontestat illi l-art mibjugħa mill-konvenuta lill-attriċi kienet tassew soġġetta għal ċens għalkemm inbigħet bħala ħielsa. Il-konvenuta, iżda, tgħid illi dan ma kellux iwassal biex tiġi kundannata tħallas l-indennizz. L-aggravju tagħha hu mfisser hekk:
«… … … l-interpretazzjoni illi tat l-ewwel qorti tal-provvedimenti relattivi tal-Kap. 16 ma jagħtux każ tal-iżviluppi li kien hemm fil-ġurisprudenza, kemm barranija kif ukoll tagħna, fir-rigward tal-kunċett ta' evizzjoni. … … … [L]-evoluzzjoni fil-ħsieb ġuridiku illi kien hemm matul is-snin … … … illum beda jiddistingwi bejn evizzjoni parzjali, kif qed issostni s-soċjetà attriċi, u evizzjoni limitativa. *Di più*, il-Kassazzjoni taljana rriteniet (Cass. Sez. II, 4 ottobre 2004, n. 19812), a bażi tal-artiklu 1489 li hu bil-bosta simili għall-artiklu 1420 tagħna illi fuqu hi bbażata l-azzjoni attriċi, illi meta l-piż ikun jista' jkun magħruf mill-kompratur fil-mument tal-bejgħ, ma jissussistux il-kundizzjonijiet sabiex jiġi applikat l-artiklu 1489. Tali insenjament ġie segwit mill-qrati tagħna f'George Fenech *noe vs* Richard Micallef *noe et* (Appell, 12 ta' Gunju 2001) u aktar espliċitament, f'Philip Fenech *et vs A. & R. Mercieca Ltd*

(PA, 29 t'Ottubru 2003 u Appell, 22 ta' Mejju 2008). Il-kuntratt t'akkwist da parti tas-soċjetà konvenuta għamel referenza espliċita għaċ-ċens in kwistjoni u l-kuntratt taċ-ċens in kwistjoni kien faċilment reperibbli, liema kuntratt kellu allegat miegħu pjanta tal-art taċ-ċens in kwistjoni. Għaldaqstant, is-soċjetà attriċi setgħet faċilment tistabilixxi jekk iċ-ċens in kwistjoni kienx jaggrava xi parti mill-art li kienet se tixtri jew le u ġaldarba naqset li tagħmel hekk, m'għandhiex dritt iddur fuq is-soċjetà konvenuta għall-indenizz.»

19. Nibdew bir-referenza għall-ġurisprudenza tal-*Corte di Cassazione* fuq l-art. 1489 tal-*Codice Civile* taljan li l-konvenuta tgħid illi huwa "bil-bosta simili għall-artiklu 1420 tagħna". L-art. 1489 taljan igħid hekk:

«Art. 1489. Se la cosa venduta è gravata da oneri o da diritti reali o personali non apparenti che ne diminuiscono il libero godimento e non sono stati dichiarati nel contratto, il compratore che non ne abbia avuto conoscenza può domandare la risoluzione del contratto oppure una riduzione del prezzo ... … …»

20. L-art. 1420 igħodd "ukoll jekk … … … is-servitù jew piż ikunu ta' xorta li jidhru" waqt li l-art. 1489 taljan igħodd biss meta l-piżijiet ikunu "non apparenti". Ovvju illi ż-żewġ artikoli ma jikkontemplawx l-istess sitwazzjoni u ma hemmx għalfejn jingħad iżjed dwar ix-xebh – jew, aħjar, nuqqas ta' xebh – bejn l-art. 1420 u l-art. 1489 u dwar ir-relevanza – jew, aħjar, nuqqas ta' relevanza – tal-ġurisprudenza fuq dan l-aħħar artikolu għall-każ tallum.

21. Il-konvenuta tikkummenta wkoll, fin-nota ta' osservazzjonijiet tagħha quddiem l-ewwel qorti, dwar id-differenza bejn "evizzjoni parzjali" – meta x-xerrej jitlef il-pussess sħiħ ta' parti mill-ħaġa mixtrija – u "evizzjoni limitativa" – meta, bħal fill-każ tallum, il-pussess jibqa' f'idejh iżda l-ħaġa tkun milquta b'xi piż bħal servitù jew ċens.

22. Il-qorti ma tarax ir-relevanza ta' din id-distinzjoni meta jidher ċar illi l-każ tallum huwa msejjes fuq l-art. 1420 tal-Kodiċi Ċivili li jolqot il-każ ta' "evizzjoni limitativa" u l-konsegwenzi huma l-istess: illi x-xerrej jibqa' marbut bil-garanzija. Barra minn hekk, l-argumenti tal-konvenuta huma msejsa fuq il-possibilità għall-attriċi li ssir taf bil-piżijiet li kieku tagħmel riċerki sew. Li qiegħda tinsa l-

konvenuta iżda huwa illi l-art. 1420 igħodd "ukoll jekk … … … is-servitù jew piż ikunu ta' xorta li jidhru" u l-argumenti tagħha huma għalhekk għalkollox irrelevanti.

23. Ngħaddu issa għas-sentenzi ta' din il-qorti fl-ismijiet George Fenech *noe vs* Richard Micallef *noe et* (12 ta' Gunju 2001) u Philip Fenech *et vs A. & R. Mercieca Ltd* (22 ta' Mejju 2008).

24. Fil-każ ta' Fenech *v.* Micallef ix-xerrej kien xtara biċċa art mingħand wieħed mill-konvenuti u wara xi snin, meta l-art ġà kienet f'idejh, reġa' xtara l-istess art mingħand il-konvenut l-ieħor. Imbagħad fittex liż-żewġ konvenuti taħt il-garanzija għax qal illi bilfors xi wieħed minnhom bigħlu ħażin. It-talba ġiet miċħuda għax l-art f'kull każ baqgħet f'idejh u ma ġarrab ebda evizzjoni, la totali, la parzjali u lanqas "limitativa". Dan il-każ ma għandu x'jaqsam xejn ma' dak tallum.

25. Il-każ l-ieħor kien *actio confessoria servitutis* u ma kienx każ bejn bejjigħ u xerrej. Il-konvenut ressaq l-eċċezzjoni illi s-servitù ma torbtux għax hu kien xtara (mingħand terzi) bħala "liberu u frank" u, għalkemm is-servitù kienet tissemma fil-kuntratt ta' akkwist tal-awtur tiegħu (li bih kienet inħolqot is-servitù), fin-nota tal-insinwa relativa ma ssemmietx. Il-konklużjoni tal-qorti kienet illi l-konvenut xorta kien marbut bis-servitù għax "Persuna li se takkwista proprjetà m'għandhiex tikkuntenta ruħha billi tara biss in-nota tal-insinwa li l-iskop tagħha hu biex tagħti avviż lit-terzi dwar il-fatt li jkun sar att ta' trasferiment u tal-proprjetà milquta bl-att reġistrat; il-kundizzjonijiet li jirregolaw dak it-trasferiment jew ħolqien ta' dritt reali, u li jirriżultaw minn dak l-att, iridu, imbagħad, jiġu meħuda u eżaminati mill-att innifsu".

26. Dan ingħad fil-kuntest tar-relazzjoni reali bejn is-sid tal-fond dominanti u s-sid tal-fond servjenti, u mhux fil-kuntest tar-relazzjoni personali bejn bejjigħ u xerrej. Ovvju li ma għandu x'jaqsam xejn mal-każ tallum.

27. Inċidentalment, huwa tajjeb illi min – bħas-soċjetà konvenuta – jiġih il-ħsieb illi jiċċita siltiet ta' sentenzi barra mill-kuntest tagħhom, ikun jaf u jżomm dejjem f'moħħu illi l-qorti ma toqgħodx biss fuq is-siltiet ċitati iżda tara wkoll is-sentenza sħiħa.

28. Dan it-tieni aggravju tas-soċjetà konvenuta huwa manifestament fieragħ u huwa miċħud.

**It-Tielet Aggravju**

29. It-tielet aggravju huwa dwar il-*quantum* tal-indennizz li l-ewwel qorti illikwidatu *arbitrio boni viri* fis-somma ta' tmint elef euro (€8,000) għal raġunijiet li fissrithom hekk:

«Għal dak li jikkonċerna l-indennizz li tippretendi s-soċjetà attriċi, saret riferenza għall-istima li għamel il-perit Joseph Dimech (fuq inkarigu tal-istess kumpannija) fejn illikwida s-somma ta' Lm8,694.21. Ċifra li wasal għaliha wara li pproġetta x'ser ikun il-valur tal-proprjetà fis-sena 2018 (Lm19,760) u kkalkola l-valur preżenti bħala 7% ta' din iċ-ċifra u wara naqqas ċens ta' Lm79.43 bħala "*present value of ground rent at Lm10 p.a.*". Il-qorti għandha riżervi dwar l-istima tal-perit Dimech, li inċidentalment hu missier l-imsejjaħ fil-kawża. Il-perit stess xehed li ma kkunsidrax li l-enfitewsi temporanja hi prorogabbli għal żmien indefinit (*fol*. 314). Il-perit ma għamel l-ebda paragun bejn il-valur tal-proprjetà bħala libera u franka u l-valur tal-proprjetà li fuq parti minnha hemm jedd reali ta' enfitewsi temporanja. Hekk biss tista' tasal biex tkun taf x'inhi "... d-differenza bejn il-valur tagħha kif inhi bħala soġġetta għal ċens temporanju u l-valur li kien ikolha li kieku kienet verament libera u franka kif inbigħet lill-attriċi" (xiehda ta' Emanuel Cini fl-*affidavit a fol*. 118), u li l-kumpannija attriċi qiegħda tippretendi bħala indennizz. Meta l-perit Dimech fir-rapport tal-11 ta' Mejju 2006 (*fol*. 119) iddikjara x'inhu l-valur preżenti tal-art, il-qorti qiegħda tifhem (ukoll meqjus dak li xehed fis-seduta tat-18 ta' April 2008 – *fol*. 309) li l-valur mhux bħala art libera u franka imma soġġett għal enfitewsi li jista' jinfeda. F'kull każ il-qorti ma taqbilx mat-teżi tas-soċjetà attriċi in kwantu rriżulta li l-fond inbigħ lil terzi, u dan kien jinkludi dik il-parti tal-art milquta miċ-ċens. Mill-provi m'hemmx ħjiel li l-fatt li parti mill-art hi soġġetta għal ċens revidibbli kull 50 sena u fejn il-jedd reali hu prorogabbli *ad infinitum*, kellu xi effett fuq il-prezz li s-soċjetà attriċi rnexxielha tinnegozja għat-trasferiment tal-fond li bniet. Għalkemm is-soċjeta attriċi ssostni li l-prezz li għalih inbigħet il-proprjeta' "... ma kienx wieħed li jirrifletti l-prezz reali u ġust għall-proprjetà ta' dawn il-kwalitajiet tant tajjeb" (*fol*. 340), m'huwiex biżżejjed li targumenta imma kellhom jitressqu provi sodisfaċenti. *Inoltre*, dak li qal Emanuel Cini (direttur tas-soċjeta attriċi) waqt il-kontro-eżami ma tistax titqies bħala prova

sodisfaċenti għall-iskop ta’ prova li s-soċjetà attriċi sofriet telf ta’ qligħ meta bigħet il-proprjeta lil [terzi] għall-prezz dikjarat fil-kuntratt. Għalkemm qal li l-kumpannija kienet qiegħda titlob prezz u minħabba l-kwistjoni taċ-ċens revidibbli (*fol*. 216) kellha tirrevedi l-posizzjoni tagħha u tnaqqas il-prezz, din baqgħet dikjarazzjoni vaga li ma ġiet bl-ebda mod korroborata. Mitlub biex isemmi ċifri qal li ma jiftakarx. Semma wkoll li n-negozju għall-bejgħ tad-dar kien oriġinarjament sar ma’ Maltin … u l-ewwel darba li ltaqgħu mal-persuna li xtrat il-proprjetà kien fuq il-kuntratt. Il-kumpannija attriċi ma ressqitx lil dawn il-persuni bħala xhieda biex tissostanzja t-teżi li fil-bejgħ irreġistrat telf ta’ qligħ. *Inoltre*, ir-rapport imħejji mill-perit Joseph Dimech in kwantu ma sar l-ebda paragun bejn il-valur tal-fond fis-suq (bħala liberu u frank) fid-data tal-bejgħ u l-prezz li għalih inbigħ il-fond (Lm60,000) [*sic*]. Kien b’dan il-mod li wieħed seta’ jasal sabiex jistabbilixxi kienx hemm telf ta’ qligħ għas-soċjeta attriċi, ġaladarba bigħet il-fond erba’ (4) xhur wara li ppreżentat il-kawża. Prova li l-kumpannija attriċi kellha kull opportunità li tagħmel fl-istadju tal-ġbir tal-provi u li faċilment setgħet saret fi stadju bikri tal-proċediment ġaladarba l-proprjetà nbigħet fl-aħħar ta’ Ġunju 2004 (xahrejn wara l-ewwel data ta’ smigħ). Fil-fehma tal-qorti s-soċjetà attriċi lanqas ma tista’ tippretendi li wara li ngħalaq l-istadju tal-ġbir tal-provi din il-qorti tirrimedja għan-nuqqas tagħha bil-ħatra ta’ perit tekniku.

«… … …

«Kejl ta’ 76 metru kwadru jfisser ċirka 13% tal-art oġġett tal-kuntratt li sar fil-25 ta’ April 2001 u ċjoè Lm7,800 mill-prezz ta’ Lm60,000. Però hu fatt li l-enfitewsi hi prorogabli *ad infinitum*, għalkemm iċ-ċens hu revidibbli kull ħamsin (50) sena bil-mod pattwit fil-kuntratt ta’ ċens originali. Mhu faċli xejn li wieħed jistabilixxi kemm is-soċjetà attriċi kienet tħallas bħala prezz għall-art kollha, kieku kienet taf li parti mill-art ma kenitx proprjetà tas-soċjeta konvenuta imma l-istess kellha jedd reali ta’ enfitewsi temporanja li tiġġedded *ad infinitum* u b’ċens revidibbi. Dan iktar u iktar meta ma saritx stima b’riferenza għaż-żmien tal-kuntratt, ċjoè 25 ta’ April 2001. Il-qorti temmen li għandha tipproċedi sabiex tillikwida somma *arbitrio boni viri.* Wara li qieset dawn il-fatturi qiegħda tillikwida s-somma ta’ tmint

elef euro (€8,000). Għalkemm ir-rappreżentant tas-soċjetà attriċi qal li kieku kienu jafu b'dawn il-fatti qabel sar il-kuntratt ma kinux jixtru, fir-realtà n-negozju seħħ u s-soċjetà attriċi ma talbitx ix-xoljiment tal-kuntratt. Anzi l-art ġiet sussegwentement żviluppata u s-soċjetà attriċi bigħet il-proprjetà. »

30. L-aggravju tas-soċjetà konvenuta kontra din il-likwidazzjoni ġie mfisser hekk:

«… … … mentri l-ewwel onorabbli qorti esprimiet riservi dwar il-mod kif il-perit Joseph Dimech għamel l-istima tiegħu u minkejja illi l-ewwel onorabbli qorti ddikjarat illi "Mill-provi m'hemmx ħjiel li l-fatt li parti mill-art hi soġġetta għal ċens revidibbli kull 50 sena u fejn il-jedd reali hu prorogabbli *ad infinitum* kellu xi effett fuq il-prezz illi s-soċjetà attriċi rnexxielha tinnegozja għat-trasferiment tal-fond li bniet", l-ewwel onorabbli qorti pproċediet sabiex tistabilixxi *arbitrio boni viri* indenizz ta' tmint elef euro (€8,000). Bir-rispett kollu dovut lejha, l-ewwel onorabbli qorti injorat kompletament il-fatt illi kif xehed l-istess perit Dimech fis-seduta tat-18 t'April 2008 (*fol*. 314), u kif jidher ċar ukoll mid-diċitura adoperata fl-istess stima, l-istima tal-perit Dimech kienet fir-rigward tal-valur tal-art soġġetta għaċ-ċens in kwistjoni u mhux likwidazzjoni tad-danni sofferti mis-soċjetà attriċi kif id-direttur tagħha Emmanuel Cini ippretenda fl-*affidavit* tiegħu ppreżentat fit-12 ta' Gunju 2006 illi annetta miegħu l-istima msemmija tal-perit Dimech. Il-perit Dimech stma l-valur taċ-ċens li jaggrava l-art in kwistjoni fis-somma ta' Lm79.43 u *se mai*, dan kellu jkun l-indennizz dovut lis-soċjetà attriċi, liema somma tirrappreżenta d-differenza bejn il-valur tal-art libera u franka (Lm8,773.62) u l-valur tal-art kif soġġetta għaċ-ċens in kwistjoni fid-data tal-istima ta Lm8,694.21. Mid-dehra, l-ewwel onorabbli qorti ma fehmitx il-portata eżatta tal-istima msemmija u pproċediet biex tiffissa somma arbitrarja ta' €8,000 minkejja r-riservi kollha li wriet u minkejja li stabilixxiet illi s-soċjetà attriċi ma ppruvatx li kienet soffriet xi danni bl-eżistenza ta' dan iċ-ċens.

«*Inoltre*, l-ewwel onorabbli qorti skartat għal kollox il-fatt illi meta wieħed jieħu l-istima tal-perit Dimech, il-valur medju tal-art soġġetta għaċ-ċens hu ta' Lm114 il-m.k. (8,694.21/76) mentri l-art kollha giet mibjugħa bil-valur medju ta' Lm105 sa Lm109 il-m.k. (60,000/550 jew 570).

Għaldaqstant, il-valur tal-art kif iddikjarat fuq il-kuntratt kien anqas mill-valur stmat mill-perit Dimech u wieħed ma jistax jifhem kif is-soċjetà attriċi tista' tippretendi xi indennizz meta xtrat art bi prezz anqas mill-valur li l-perit imqabbad minnha stess stma illi tiswa l-art soġġetta għal dan iċ-ċens. Aktar u aktar qed titwettaq inġustizzja lampanti mas-soċjetà konvenuta illi giet ikkundannata tħallas indennizz ta' €8,000 *arbitrio boni viri* meta ma rriżultax illi s-soċjetà attriċi sofriet xi danni minkejja illi kienet għamlitha ċara illi l-azzjoni esperita minnha hija għal-likwidazzjoni u ħlas ta' danni li allegatament sofriet.»

31. In kwantu għall-istima tal-Perit Dimech din il-Qorti tgħid illi taqbel illi l-prezz li bih is-soċjetà attriċi bigħet il-proprjetà jew parti minnha lil terzi ma għandux relevanza għall-każ tallum għax il-kriterju ma huwiex it-telf li għamlet is-soċjetà attriċi meta bigħet il-proprjetà, iżda, b'analoġija mal-art. 1418, il-valur oġġettiv, fiż-żmien tal-evizzjoni, tal-*pars dominii* milquta b'dik l-evizzjoni, *i.e.* id-dirett dominju.

32. Madankollu, għalkemm likwidazzjoni *arbitrio boni viri* bilfors ikollha element ta' soġġettività, din is-soġġettività ma għandhiex tkun arbitrarja.

33. Essenzjalment, l-attriċi xtrat mingħand il-konvenuta l-proprjetà sħiħa u ħallsitha ta' hekk iżda ngħatat biss l-utli dominju. Mela l-indennizz għandu jkun daqskemm jiswa d-dirett dominju, li minnu l-attriċi ġarrbet evizzjoni. Iċ-ċens huwa ta' tletin lira (Lm30) fis-sena fuq mitejn u ħdax-il metru kwadru (211m$^2$) li minnhom l-attriċi kienet kisbet sitta u sebgħin metru kwadru (76m$^2$). Għalhekk iċ-ċens fuq l-art li l-attriċi xtrat mingħand il-konvenuta huwa ta' $^{76}/211$ ta' Lm30: għaxar liri u wieħed u tmenin ċenteżmu (Lm10.81) jew ħamsa u għoxrin euro u sbatax-il ċenteżmu (€25.17).

34. Li kieku dan iċ-ċens kien perpetwu kien ikun jista' jinfeda fi żmien sena mill-ewwel reviżjoni, u l-valutazzjoni tiegħu kienet tkun relativament sempliċi. Ir-reviżjoni hija marbuta mal-valur tal-art li iżda kien ġie ekwiparat mal-prezz tad-deheb imqabbel mal-isterlina u, għalkemm ma nistgħux inkunu nafu kemm sejjer ikun jiswa d-deheb fl-2018 meta sseħħ ir-reviżjoni, meta tqis ir-rata astronomika

li biha żdied il-prezz bejn l-1968 u llum ma tkunx ħaġa kbira illi ċ-ċens ta' ħamsa u għoxrin euro u sbatax-il ċenteżmu (€25.17) fl-1968 joqrob l-elfejn euro (€2,000) fl-2018.

35. Barra minn hekk, għalkemm ċens prorogabbli *ad infinitum* huwa pratikament ċens perpetwu, strettament ma huwiex, u għalhekk huwa dibattibbli kemm jista' jinfeda. Dan id-dubju jżid *premium* fuq il-prezz u dan kollu juri illi l-indennizz ta' tmint elef euro (€8,000) likwidat mill-ewwel qorti mhux talli ma hux wisq, kif tgħid il-konvenuta, iżda huwa x'aktarx konservattiv.

36. It-tielet aggravju huwa wkoll għalhekk miċħud.

**Ir-Raba' Aggravju**

37. Ir-raba' aggravju huwa dwar id-deċiżjoni tal-ewwel qorti illi "s-soċjetà konvenuta ma tistax taħrab mir-responsabbiltà billi tipponta subgħajha lejn in-nutar li ppubblika l-att" u illi "l-kumpannija attriċi m'hijiex tippretendi ħlas ta' danni mingħand in-nutar Dimech u f'kull każ it-talbiet kif proposti fiċ-ċitazzjoni ma jistgħux ireġu kontra l-imsejjaħ fil-kawża".

38. L-aggravju tal-konvenuta kontra din id-deċiżjoni hu mfisser hekk:

«… … … l-ewwel onorabbli qorti rriteniet illi s-soċjetà attriċi m'hijiex tippretendi ħlas ta' danni mingħand il-kjamat in kawża u, għaldaqstant, il-kjamat in kawza m'għandux jagħmel tajjeb għad-danni reklamati mis-soċjetà attriċi. *Inoltre*, l-ewwel onorabbli qorti rriteniet illi ma kien hemm l-ebda rapport kuntrattwali bejn is-soċjetà konvenuta u n-Nutar Dimech. Illi l-ewwelnett, l-esponenti bil-qima jixtieq ifakkar illi l-istitut tal-kjamat in kawża jeżisti ħalli jevita multipliċità ta' azzjonijiet. L-ewwel onorabbli qorti għamlet ħafna riservi fis-sentenza tagħha illi wriet biċ-ċar l-intendiment tagħha illi wara illi din l-azzjoni tmur in ġudikat, fil-każ ta' indennizz, is-soċjetà konvenuta jkollha dritt ta' regress kontra l-kjamat in kawża – eventwalità illi sabiex tiġi evitata appuntu saret il-kjamata in kawża. Is-soċjetà attriċi intavolat il-kawża kontra s-soċjetà konvenuta u ma setgħetx tbiddel l-binarji tal-azzjoni tagħha wara li saret il-kjamata in kawża imma b'daqshekk ma jfissierx illi l-kjamat in kawża ma setax jinstab responsabbli minflok is-soċjetà konvenuta.

«Illi l-ewwel onorabbli qorti żbaljat ukoll meta qalet li ma kien [hemm] l-ebda rapport kuntrattwali bejn is-soċjetà konvenuta u l-kjamat in kawża. Għalkemm in-nutar intgħażel mis-soċjetà attriċi huwa ben not illi nutar huwa uffiċjal pubbliku illi għandu responsabilità lejn iż-żewġ naħat illi jittraduċi fil-kitba l-intenzjonijiet tagħhom. In-ness kuntrattwali bejn in-Nutar Dimech u s-soċjetà konvenuta twieled mill-fatt illi n-Nutar Dimech aċċetta illi jinterpreta r-riċerki tat-titlu tas-soċjetà konvenuta u dana aċċetta li jagħmlu mhux *ex parte* għax il-figura ta' nutar pubbliku ma tistax tkun *ex parte* imma fil-konfront tal-partijiet kollha.
«*Inoltre*, Paul Tabone xehed fis-seduta tad-9 ta' Marzu 2007 illi hu kien ġibed l-attenzjoni tan-Nutar Dimech għaċ-ċens in kwistjoni kemm meta għamlu l-konvenju kif ukoll meta ġie ppubblikat il-kuntratt u n-Nutar Dimech meta sar il-konvenju assigurah illi dan issa joħroġ mir-riċerki u meta ġie ppubblikat il-kuntratt, in-Nutar Dimech assigurah illi dan iċ-ċens "ma jirriżultax". Ix-xiehda ta' Paul Tabone f'dan ir-rigward giet ikkorroborata mill-*affidavit* ta' ħuh, Ġorġ Tabone u bl-ebda mod ma ġiet kontradetta minn ħadd, lanqas min-Nutar Dimech illi ġab skuża illi l-*file* fir-Reġistru tal-Art kien mitluf meta kulħadd jaf illi dan ir-Reġistru għandhom l-informazzjoni kollha fuq il-*computer*. Ma huwiex ġust illi l-ewwel onorabbli qorti ċċensurat severament il-komportament tal-kjamat in kawża imma ma sabitux responsabbli għall-ħlas ta' kwalunkwe indennizz talvolta dovut lis-soċjetà attriċi.»

39. Il-kawża hija dwar il-garanzija tal-pussess paċifiku li torbot lill-bejjigħ favur ix-xerrej: tista' ssir biss kontra l-bejjigħ u huwa biss il-bejjigħ li jista' jiġi kundannat iħallas taħt il-garanzija; l-imsejjaħ fil-kawża, li ma huwiex bejjigħ, ma jistax jiġi kundannat f'kawża bħal dik tallum. Is-sejħa fil-kawża saret biss biex tħares l-interess ta' min ikun tellief fil-kawża tallum, biex, jekk issir kawża ta' regress minn dan kontra l-imsejjaħ fil-kawża, dan ma jkunx jista' jgħid illi t-tellief ma iddefendiex ruħu sew fil-kawża għax, bis-sejħa fil-kawża, ikun ingħata l-opportunità li jiddefendi hu wkoll.

40. Huwa għalhekk illi l-ewwel qorti ħalliet miftuħa l-possibilità għall-konvenuta illi, jekk jidhrilha, tfittex lill-

imsejjaħ fil-kawża għad-danni iżda dan tista' tagħmlu biss f'kawża oħra u mhux fil-kawża tallum fejn huwa biss il-bejjigħ li jista' jiġi kundannat.

41. Dan l-aggravju wkoll huwa għalhekk miċħud.

**Konklużjoni**

42. Il-qorti għalhekk tiċħad l-appell, tikkonferma s-sentenzi appellati u tikkundanna lis-soċjetà konvenuta tħallas l-ispejjeż kollha tal-appell.

**< Sentenza Finali >**

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