MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
RAYMOND C. PACE

Seduta tas-26 ta' Gunju, 2012

Citazzjoni Numru. 224/2006

Carmelo *sive* Charles Scerri u martu Carmen Scerri (karti tal-identita' numru 823357M u 567559M rispettivament)

vs

Joseph Sammut u martu Maria Stella Sammut (karti tal-identita' numru 262650M u 335353M rispettivament) u b'digriet tat-3 ta' Ottubru 2006 gew kjamati fil-kawza Adrian Fenech u Johanna Adriana Fenech Dekkers u b'digriet datat 9 ta' Novembru 2010 stante l-mewt ta' Adrian Fenech l-atti gew trasfuzi f'isem Johanna Adriana Fenech Dekkers wara rikors taghha tal-istess data.

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors guramentat ta’ Carmelo u Carmen konjugi Scerri datat 17 ta’ Marzu 2006 a fol. 1 tal-process fejn esponew:-

Illi permezz ta’ att pubbliku datat 30 ta’ Dicembru 2005 in atti Nutar Dr. Ian Spiteri, l-esponenti xtraw u akkwistaw porzjon art diviza kejl superficjali ta’ mitejn u hames (205) metri kwadri minghand l-intimati, u dan kif jirrizulta mid-Dokument mmarkat bl-ittra “Z” u mehmuz mal-kuntratt tal-akkwisti (Dok. “A”.), liema porzjon art hija indikata bhala *Plot* A fl-istess pjanta, u liema pjanta giet imfassla mill-Perit Conrad Thake A&CE inkarigat mill-intimati, u liema porzjon art u kejl taghha jirrizultaw ukoll mill-pjanta mmarkata bhala Dokument “Z1” mehmuza wkoll mal-att tal-akkwist, u cioe’ l-pjanta tar-Registru tal-Artijiet.

Illi din il-porzjon art tifforma parti diviza mill-Villa San Nicola, Triq in-Nahal, San Pawl tat-Targa, liema propjeta’ giet diviza mill-intimati fi tliet (3) porzjonijiet, kif jirrizulta mill-istess pjanta. Illi l-porzjonijiet, ossia *Plots* B u C, ghadhom propjeta’ tal-intimati, ghalkemm jidher illi huma ntizi ghall-bejgh lil terzi, u rrizulta illi l-intimati ffirmaw att ta’ konvenju ma’ terzi ghall-bejgh tal-porzjon B.

Illi kienu l-istess intimati li ssottomettew applikazzjoni mal-Malta Environment & Planning Authority permezz tal-Perit imsemmi inkarigat mill-intimati sabiex l-imsemmija Villa San Nicola tigi demolita, u jsir zvilupp mill-eventwali xerrejja, inkluz l-esponenti, ta’ tliet (3) propjetajiet individwali konsistenti fi tliet (3) *semi-detached villas* (Dok. “B”).

Illi xahrejn wara li sar il-kuntratt, lill-esponenti irrizultalhom illi l-porzjon diviza mibjugha lilhom ma kienitx tal-kejl pattwit u dan meta l-intimati stess ipprezentawhom bi pjanta gdida (Dok. “C”), li minnha kien jirrizulta illi l-porzjoni diviza mibjugha lill-esponenti kienet imxattra fil-parti ta’ wara tal-*plot* u b’kejl inqas ta’ madwar ghaxar (10) piedi wisa’ fil-parti ta’ wara, u b’riduzzjoni fil-kejl superficjali tal-*plot* ta’ madwar hdax fil-mija (11%) kif gie kwantifikat mis-*Surveyor* Martin Tabone (Dok. “D”).

Illi b'konsegwenza ta' din ir-riduzzjoni fil-kejl superficjali tal-*plot* li giet akkwistata mill-esponenti, l-izvilupp progettat mhux ser ikun jista jigi mwettaq, stante illi skond id-direttivi u skemi stipulati mill-MEPA ghal din il-lokalita', ma hemmx kejl sufficjenti sabiex isir l-izvilupp intiz, u dan kif ser jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

Illi l-esponenti talbu lill-intimati aggustament fid-delineament tal-*Plots* kollha A, B u C, qabel iz-zewg *plots* l-ohra jinbieghu lil terzi, b'tali mod illi jigi rifless il-kejl superficjali pattwit, u dan peress illi kif 'gia gie rilevat l-esponenti ma jistghux iwettqu l-izvilupp intiz meta akkwistaw din il-*plot*.

Illi l-esponenti talbu u ottjenew il-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni fil-konfront tal-intimati bin-numru ta' referenza 347/06, u dan sabiex l-intimati jigu mwaqqfa milli jbieghu, jassenjaw u/jew jittrasferixxu dawk il-partijiet divizi tal-propjeta' formanti parti minn Villa San Nicola fi Triq in-Nahal, San Pawl tat-Targa, u li huma identifikati bhala *Plots* B u C, u dan qabel ma jsir l-aggustament fid-delineament tal-*Plot* A b'tali mod illi l-esponenti jinghataw il-kejl superficjali pattwit fil-kuntratt ta' akkwist taghhom.

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

1. Tiddikjara illi r-rikorrenti xtraw u akkwistaw minghand l-intimati porzjon art diviza li giet dikjarata li fiha kejl superficjali ta' circa mitejn u hames metri kwadri ($205m^2$) formanti parti minn *plot* akbar li kienet maghrufa bhala Villa San Nicola, fi Triq in-Nahal, San Pawl tat-Targa, u dan wara li sar pjan ta' qasma mfassla minn Perit inkarigat mill-intimati.

2. Tiddikjara illi l-porzjon art diviza li giet akkwistata mir-rikorrenti ma hix tal-kejl superficjali dikjarat u miftiehem, stante li rrizulta li hija mxattra fil-parti retrostanti tal-istess *plot*, bil-konsegwenza illi l-kejl superficjali tal-*Plot* akkwistata mill-esponenti fiha kejl inqas, madwar hdax fil-mija (11%) inqas mill-kejl pattwit.

3. Tiddikjara illi l-intimati ghandhom jaghmlu l-aggustament mehtieg fid-delineament tal-porzjonijiet identifikati bhala *Plot* A, B u C fil-pjanta mmarkata bhala Dokument “Z” mehmuza mal-att pubbliku datat 30 ta’ Dicembru 2005 in atti Nutar Dr Ian Spiteri, skond kif mehtieg, b’tali mod illi l-kejl superficjali dikjarat u miftiehem f’dan il-kuntratt li permezz tieghu r-rikorrenti xtraw u akkwistaw il-*Plot* A minghand l-intimati, jigi effettivament rifless fil-porzjon art diviza li giet mibjugha lir-rikorrenti in forza tal-imsemmi att pubbliku.

4. Tordna illi l-intimati jaghmlu aggustament mehtieg fid-delineament tal-porzjonijiet identifikati bhala *Plot* A, B u C, fil-pjanta mmarkata bhala Dokument “Z” mehmuza mal-att pubbliku datat 30 ta’ Dicembru 2005 in atti Nutar Dr Ian Spiteri, okkorrendo bl-opera ta’ Periti nominandi, b’tali mod illi l-kejl superficjali dikjarat u miftiehem f’dan il-kuntratt li permezz tieghu r-rikorrenti xtraw u akkwistaw il-*Plot* A minghand l-intimati, jigi effettivament rifless fil-porzjon art diviza li giet mibjugha lir-rikorrenti in forza tal-imsemmi att pubbliku.

5. Konsegwentement tordna li jsir l-att korrettorju mehtieg sabiex tigi sostitwita l-pjanta li giet mehmuza mal-att pubbliku datat 30 ta’ Dicembru 2005 in atti Dr Ian Spiteri, liema pjanta giet mmarkata dokument “Z”, u tigi sostitwita bi pjanta gdida li tirrifletti d-delineament tal-*Plot* A korrettement, u ghal dan il-ghan tinnomina Nutar sabiex jippubblika dan l-att u kuraturi deputati sabiex jirraprezentaw l-eventali kontumaci.

B’riserva ta’ kwalunkwe azzjoni spettanti lir-rikorrenti ghall-hlas ta’ danni sofferti minnhom.

Bl-ispejjez kontra l-intimatu, ngunti ghas-subizzjoni.

Rat il-lista tax-xhieda u dokumenti esebiti a fol. 4 sa 38 tal-process;

Rat li din il-kawza kienet appuntata ghas-smigh ghas-seduta tal-14 ta’ Gunju 2006.

Rat ir-risposta guramentata ta' Joseph Sammut u Maria Stella Sammut datata 29ta' Mejju, 2006 a fol 44 tal-process fejn eccepew:

1. Illi t-talba kif dedotta hija nulla u bla effett stante li l-Ligi ma jipprovdiex ghal dan l-allegat dritt li qieghed jigi pretiz fir-rikors odjern.

2. Illi r-rikorrenti ghandu jikkwota l-artikolu tal-Ligi odjerna li ticconcerna t-talba tieghu in sostenn tad-dritt allegat minnu.

3. Illi di piu minghajr pregudizzju ghas-suespost l-allegazzjonijiet tar-rikorrenti huma nfondati kemm bhala fatt kif ukoll bhala dritt u dan kif ser jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

B'rizerva ta' azzjoni spettanti lill-esponenti ghall-hlas ta' danni sofferti minnhom

Bl-ispejjes kontra r-rikorrenti li huma ingunti ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni flimkien mal-lista tax-xhieda tal-intimati a fol 45 u 46 tal-process.

Rat il-verbali tas-seduta datata 14 ta' Gunju 2006 fejn il-Qorti nnominat bhala Perit Legali lil Dr Vincent Galea assistit mill-Perit Tekniku Mario Cassar sabiex jirrelataw dwar it-talbiet attrici wara li jiehdu konjizzjoni tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti u ddirigiet lill-istess Perit Gudizzjarji biex jiffissaw tlett seduti ghall-konkluzjoni tal-provi attrici u mill-bqija jisimghu l-provi anke kif dirett minnhom mill-Qorti. Rat id-digriet sabiex il-konvenut jressqu l-provi taghhom bil-procedura tal-affidavits f'terminu ta' 30 gurnata hemm indikati u li l-Qorti ordnat lill-Periti Gudizzjarji biex wara t-terminu tal-affidavits tal-konvenuti jiffissa tlett seduti ghall-konkluzzjoni tal-provi tal-konvenuti, kollox fil-mori ta' dan id-differiment u wara dan l-Perit Legali hu awtorizzat li jirrelata, a spejjez provizorjament attrici. Fl-istess seduta il-Qorti staqsiet lil Dr. Martin Fenech jekk hemmx xi nuqqasijiet fl-art

mibjugha u qal li hemm xi nuqqasijiet zghar imma mhux l-ammonti li qed jippretendu l-atturi kollox kif jidher a fol. 48 tal-process. Il-kawza giet differita ghar-rapport ghall-21 ta’ Novembru 2006.

Rat in-nota tal-atturi datata 14 ta’ Gunju 2006 fejn giet annessa kopja legali tal-Mandat ta’ Inibizzjoni fl-ismijiet premessi Numru 347/06 bhala Dok. “X” a fol. 56 sa 75 tal-process.

Rat ir-rikors ta’ Joseph u Carmen konjugi Sammut datata 11 ta’ Awwissu 2006 a fol 96 tal-process fejn talbu ghal kjamata fil-kawza ta’ Adrian Fenech u Johanna Adriana Fenech Dekkers u d-digriet ta’ din il-Qorti datat 3 ta’ Ottubru 2006 a fol 115 tal-process fejn giet milqugha t-talba anke ghaliex l-istess rikors gie debitament notifikat izda ma’ gietx prezentata l-ebda risposta u ordnat n-notifika relattivi bl-ispejjez tal-konvenuti Joseph Sammut et.

Rat ir-rikors datat 14 ta’ Marzu 2007 a fol 300 tal-process tal-Perit Gudizzjarju l-Avukat Dr Vincent Galea u l-Perit Arkitett Mario Cassar fejn il-Periti Gudizzjarji fejn talbu li l-Qorti tinnomina *surveyor* li ghandu jigi nkarigat mill-Perit Tekniku Mario Cassar; u tordna kif ghandu jsir il-hlas ta’ dan is-*surveyor*.

Rat id-digriet datat 15 ta’ Marzu 2007 a fol 301 tal-process fejn il-Qorti laqghet it-talbiet kif dedotti a spejjez provizorjament attur, b’dan li s-*surveyor* jigi ndikat mill-Perit Tekniku b’nota zmien ghaxart ijiem (10).

Rat in-nota tal-Perit Gudizzjarju l-Avukat Dr. Vincent Galea u l-Perit Arkitett Mario Cassar datata 30 ta’ Marzu 2007 a fol 302 tal-process li permezz taghha qeghdin jinfurmaw lill illi s-*surveyor* li ghandu jigi nominat f’din il-kawza sabiex jassisti lill-Perit Tekniku huwa Peter Caruana, u li b’digriet datat 02 ta’ Mejju 2007 a fol. 303 tal-process il-Qorti laqghet it-talba u nnominat bhala *surveyor* lil Peter Caruana sabiex jassisti lill-Perit Legali u lill-Perit Tekniku a spejjez provizorjament tal-atturi.

Rat ir-risposta mahlufa tal-kjamati fil-kawza Adrian Fenech u Johanna Fenech Dekkers datata 10 ta’ Mejju 2007 a fol 319 tal-process fejn ecceppew li:-

1. Illi t-talbiet rikorrenti fil-konfront tal-kjamati huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu respinti;

2. Illi r-rikorrenti f’din il-kawza qed jilmentaw dwar bejgh ta’ porzjoni art li l-intimati Fenech m’humiex parti fih;

3. Illi di piu’, l-bejgh ta’ l-art in kwistjoni mill-intimat Sammut lir-rikorrent Scerri m’huwiex ta’ l-art kollha li nbieghet mill-intimati Fenech lill-intimati Sammut, izda porzjon biss ta’ l-istess art u villa li kienet inbieghet;

4. Illi jidher illi l-intimati Sammut qasmu l-art u l-villa li kienet inbieghet lilhom mill-intimati Fenech fi tliet *plots* u bieghu wiehed minnu lir-rikorrenti;

5. Illi ladarba kienu l-istess intimati Sammut li fasslu l-*plot* u li bieghu l-istess lir-rikorrenti, l-intimati Fenech ma jistghux jahtu jekk il-*plot* mibjugh mill-intimati Sammut lir-rikorrenti, liema *plot* huwa porzjon biss tal-art u villa li nbieghet, jirrizulta li ghandha kejl inqas minn dik indikati mill-istess intimati Sammut fil-kuntratt taghhom mar-rikorrenti, ta’ liema kuntratt l-intimati Fenech ma jifformawx parti;

6. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, izda biss b’riferenza ghal dak li jinghad fil-paragrafu hamsa (5) tar-rikors, il-pjanta annessa mal-kuntratt datat erbgha u ghoxrin (24) ta’ Awwissu 2005 bejn l-intimati Sammut u l-intimati Fenech juri b’mod car li l-art hija mxattra minn wara;

7. *Inoltre* jinghad illi l-art inbieghet mill-intimati Fenech lill-intimati Sammut bil-kundizzjoni *‘as seen and accepted by the purchasers’* li kellhom access liberu ghall-art qabel ma nxtrat minnhom u li kienu sahansitra kejluha wkoll;

8. Illi minghajr pregudizju ghas-suespost, jigi rilevat illi kull azzjoni fil-konfront ta’ l-intimati Fenech hija preskritta a

tenur tal-**artikolu 1431 tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta**.

Salv ghall-eccezzjoni ulterjuri.

Rat il-lista tax-xhieda Adrian Fenech u Johanna Adriana Fenech Dekkers a fol. 321 tal-process.

Rat ir-rikors tal-konvenut datat 22 ta' Mejju 2007 (fol. 328) ghall-isfilz tad-Dok. "MF 2" u b'digriet datat 19 ta' Gunju 2007 il-Qorti cahdet it-talba (fol. 333).

Rat ir-rikors tal-atturi datat 17 ta' Lulju 2007 fejn talbu l-kjamata fil-kawza tad-Direttur tar-Registru tal-Artijiet (fol. 335) u d-digriet tat-23 ta' Awissu 2007 fejn il-Qorti cahdet it-talba ghar-ragunijiet hemm premessi (fol. 340).

Rat in-nota tal-Perit Legali datata 13 ta' Mejju 2008 (fol. 415).

Rat il-relazzjoni tal-Perit Tekniku AIC Mario Cassar a fol 466 tal-process fejn gie prezentat survey tal-art in kwistjoni redatt mis-*surveyor* nominat.

Rat in-nota ta' osservazzjonijiet tal-konvenuti Joseph Sammut (ID nru. 262650M) u martu Maria Stella Sammut (ID nru. 335353) datata 8 ta' Frar 2010 a fol 532 tal-porcess.

Rat ir-rikors ta' Johanna Adriana Fenech Dekkers datat 09 ta' Novembru 2010 a fol 545 tal-process li gie pprezentat *seduta stante* fejn talbet lil din il-Qorti li joghgobha tawtorizza t-trasfuzjoni f'isem l-esponenti bhala eredi tal-kjamat fil-kawza Adrian Fenech, tal-atti tal-kawza fl-ismijiet premessi kif ukoll tal-atti l-ohra kollha relattivi u sussegwenti u dana a tenur tal-**artikolu 806 tal-Kapitolu 12**, dejjem taht dawk il-kundizzjonijiet li din il-Qorti jidhrilha xierqa u opportuni.

Rat il-verbal tas-seduta mizmuma fid-09 ta' Novembru 2010 a fol 544 tal-process fejn il-Qorti rat ir-rikors u laqghet it-talba u ordnat it-trasfuzjoni tal-gudizzju f'isem ir-

rikorrenti Johanna Adriana Fenech Dekkers stante l-mewt tal-imsemmi Adrian Fenech.

Rat ir-rapport tal-Perit Legali Dr. Vincent Galea datat 11 ta' Jannar 2011 u mahluf fis-seduta tas-6 ta' April 2011 (fol. 550 sa fol. 595 tal-process.

Rat il-verbal tas-seduta tat-2 ta' Gunju 2011 fejn d-difensuri tal-atturi u l-konvenuti talbu li jaghmlu domandi in eskuzzjoni lill-Perit Legali u l-Qorti laqghet it-talba kif jirrizulta mill-verbal relattiv a fol. 596 tal-process.

Rat in-nota ta' Joseph Sammut (ID no. 262650M) u martu Maria Stella Sammut (ID no. 335353M) prezentata fil-21 ta' Gunju 2011 a fol 597 tal-process li permezz taghha ipprezenta d-domandi bil-miktub lill-Perit Legali *ai termini* tal-verbal tas-seduta tat-2 ta' Gunju 2011.

Rat in-nota tal-atturi Carmelo *sive* Charles Scerri (ID 823357M) u martu Carmen Scerri (ID 567559M) prezentata fil-23 ta' Gunju 2011 a fol 600 tal-process li permezz taghha pprezentat d-domandi bil-miktub lill-Perit Legali *ai termini* tal-verbal tas-seduta tat-2 ta' Gunju 2011.

Rat in-nota tal-Perit Legali datata 24 ta' Ottubru 2011 a fol 603 tal-process li permezz taghha irrisponda ghad-domandi in esekuzzjoni maghmulin lilu mill-atturi Carmelo *sive* Charles Scerri et.

Rat in-nota tal-Perit Legali datata 24 ta' Ottubru 2011 a fol 605 tal-process li permezz taghha qieghed irrisponda ghad-domandi in esekuzzjoni maghmulin lilu mill-konvenuti Joseph Sammut et.

Rat il-verbali tas-seduti mizmuma quddiem il-Perit Legali Dr. Vincent Galea, flimkien max-xhieda kollha quddiemu prodotta u d-dokumenti hemm esebiti.

Rat il-verbali tas-seduti kollha mizmuma quddiem din il-Qorti inkluz dak datat 17 ta' Jannar 2012 fejn meta ssejhet il-kawza deher Dr Anglu Farrugia ghall-atturi, u Dr Michael Grech ghall-intimati prezenti. Id-difensuri trattaw il-kaz u l-

kawza giet differita ghas-sentenza in difett t'ostakolu ghat-28 ta' Gunju 2012.

Rat id-digriet tal-Qorti datat 5 ta' Gunju 2012 fejn irrikjamat il-kawza ghas-26 ta' Gunju 2012 ghall-istess skop u li d-difensuri tal-partijiet taw ruhhom notifikati bid-digriet tar-rikjam tal-kawza u b'hekk din il-Qorti tista' taghddi ghal prolazzjoni tas-sentenza.

Rat ix-xhieda kollha hemm moghtija.

Rat l-atti kollha pprezentati mill-partijiet u d-digrieti relattivi.

Rat id-dokumenti esebiti.

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

II. KONSIDERAZZJONIJIET.

Illi jirrizulta li l-atturi qed jitolbu li jigi ddikjarat li l-art attwalment akkistita minghand il-konvenuti permezz ta' kuntratt datat 30 ta' Dicembru 2005 fl-atti tan-Nutar Ian Spiteri ma hijiex tal-kejl superficjali pattwit ghaliex hija mxattra u ghandha kejl inqas ta' madwar 11 % u allura qed jippretendu li l-Qorti tordna aggustament tal-istess art da parte tal-intimati b'mod li l-plots hemm indikati jigu delineati b'certu mod u manjiera li l-istess atturi jkunu jistghu jinghataw minghand il-konvenuti l-art tal-kejl pattwiet kemm fuq il-pjanti u kemm fuq is-sit u allura sabiex konsegwenti ghall dan kollu jsir l-att korrettorju relattiv.

Illi il-konvenuti Sammut eccepew li l-atturi ghandhom jindikaw liema hu dak l-artikolu fil-Ligi li fuqha hija bbazata l-azzjoni attrici u fl-udjenza tal-14 ta' Gunju, 2006, permezz tad-difensuri legali taghhom, l-atturi ghamlu referenza ghall-**artikolu 992 tal-Kodici Civili**, dan li din il-Qorti qed tifhem li din il-kawza saret abbazi tal-istess disposizzjonijiet hekk mill-atturi ndikati.

Illi l-**artikolu 992 tal-Kap. 16** huwa dikjarattiv tal-principju maghruf li *pacta sunt servanda*, cioè li kuntratt ghandu l-forza ta' ligi bejn il-kontraenti. Dan ukoll jissemma fin-nota t'osservazzjonijiet tal-konvenuti Sammut (*vide* l-ahhar faccata taghha). Izda hu principju sew maghruf illi *iura novit curia* u, allura, l-konoxxenza u l-effett tal-ligi hi awtomatikament imputata lil min ghandu jiggudika u allura din il-Qorti thoss li jirrizulta li l-azzjoni attrici hija naxxenti minn kuntratt ta' bejgh bejn l-atturi u l-konvenuti u allura necessarjament trid thares lejn id-disposizzjonijiet legali elenkati fit-**Tieni Ktieb, Taqsima II, that it-Titolu VI "Fuq il-Bejgh", Sub-Titolu IV "Fuq l-Obbligi tal-Bejjiegh" (artikolu 1378 sa artikolu 1432).** Ir-raguni wara dan hija naturali. L-atturi bhala kompraturi qed iressqu din il-kawza kontra l-konvenuti bhala vendituri u qed jillamentaw mill-haga lilu mibjugha. Ghalhekk, il-vinkolu guridiku passabbli bejniethom hi ta' kumpratur-venditur, u ghalehkk din il-Qorti qed taghmel riferenza ghall-istitut ta' xiri u bejgh kontemplat fl-istess **Kodici Civili.**

Illi jinghad li mir-ricerka maghmula, n-nuqqas fil-kejl ma jistax jigi kwalifikat bhala difett latenti fil-haga skond id-disposizzjonijiet ta' l-artikolu 1424 tal-Kodici Civili, stante li l-istess artikolu jezigi li l-mankament ikun mohbi (il-ligi tghid specifikatament: *"difetti li ma jidhrux tal-haga mibjugha").* Fil-kaz odjern in-nuqqas lamentat mill-atturi kien facilment accertabbli *de visu* u ma kien bl-ebda mod mohbi minnhom. Ghalhekk, ma nistghux nitkellmu fuq difetti okkulti. L-istess jista' jinghad ghall-garanzija tal-pacifiku pussess stante li hawnhekk ma qedx nitkellmu fuq molestja jew evizzjoni, imminenti u/jew potenzjali, sofferti jew li ser jigu sofferti mill-atturi. Dan ihalli xenarju wiehed x'jigi ezaminat.

Illi ghalhekk l-azzjoni esperita mill-atturi konjugi Scerri tista' biss tigi ezaminata fi-dawl ta' dak li jipprovi l-**artikolu 1390 tal-Kodici Civili.** Dan id-dispost jikkoncedi azzjoni lix-xerrej "*Jekk il-haga li l-bejjiegh igib biex jikkunsinna ma tkunx tal-kwalità mwieghda, jew ma tkunx bhall-kampjun li fuqu l-bejgh ikun sar …*". Dan hu dezumibbli minn kif impustata c-citazzjoni u mill-kliem u espressjonijiet utilizzat fiha *ad exemplum*, ir-referenza ghal "kejl pattwit"

(premessa 4 u tieni talba), "kejl superficjali pattwit" (premessi 6 u 7), "kejl superficjali dikjarat u miftiehem" (tieni, tielet u raba talbiet). Jigi mfakkar illi l-gurisprudenza nostrana hija fis-sens illi l-ligi ma tirrekjedi l-ebda kliem specifiku ghal kif ghandha tigi formulata c-citazzjoni (illum rikors mahluf). Bizzejjed jinftiehem xi jkun qed jintalab mill-attur b'mod illi l-kawzali tista' tkun espressa anke lakonikament. (**"Edgar Galea noe vs. John Tanti"** – P.A. - 16 ta' Dicembru, 1991).

Illi fi kliem iehor, hawnhekk ghandna xenarju tipiku fejn xerrej xtara oggett (f'dan il-kaz porzjon art diviza) hekk kif mwieghed mill-bejjiegh ai termini ta' pjanti li gew mehmuza mal-kuntratt li bih ghadda t-titolu. Il-kejl superficjali deskritt fil-kuntratt u evidenzjat fuq l-imsemmija pjanta originali nducew lill-kumpratur attur jixtri u jakkwista dak imwieghed, u dan kif muri fl-imsemmija dokumentazzjoni. Gara izda illi r-realtà kienet toffri xenarju iehor li ma kienx jikkombacja mà dak mwieghed fil-kontrattazzjoni u raffigurat fid-dokumenti, galadarba l-mizurazzjoni tal-*area* tal-proprjetà kienet anqas minn dak li gie mnizzel kontrattwalment.

Illi f'dan il-qafas fattwali, tinsorgi l-protezzjoni offerta mill-imsemmi artikolu 1390 li jipprotegi lix-xerrej ghal dak li jirrigwarda l-kunsinna ta' haga li ma tkunx tal-kwalità mwieghda. Di piu, ghandu jkun naturali li l-kejl superficjali ta' proprjetà hu ngredjent essenzjali ghar-*res* vendut u ghalhekk jirrijentra fid-definizzjoni ta' "kwalità" msemmija fil-Kodici Civili. *Del resto* dan hu dezunt minn qari ta' l-**artikolu 1400 tal-Kodici Civili** li jitkellem fuq bejgh *ad mensuram*.

Illi ghalhekk jirrizulta li l-azzjoni mressqa mill-atturi hija dik arginata fuq l-**artikolu 1390 tal-Kodici Civili**. Illi dan huwa d-dritt t'azzjoni uzat mill-atturi u koncess lilhom, *qua* kumpraturi, *ex lege* kontra l-bejjiegh. Madanakollu, dan id-dritt t'azzjoni hu assoggettat ghal certu kriterji ritwali.

Illi l-istess disposizzjoni tal-ligi tkompli tikkomtempla li f'tali xenarju, "… *ix-xerrej jista' jaghzel jew li jirrifjuta l-haga u jitlob id-danni, jew li jircievi l-haga bi prezz anqas fuq*

stima ta' periti." Ghalhekk, il-legislatur, filwaqt li jaghti dritt t'azzjoni lill-kumpratur fuq il-bazi ta' kunsinna ta' oggett mhux tal-kwalità pattwita, jassoggetta l-ezercizzju ta' dak id-dritt ghaz-zewg rimedji infraskritti, ossia tar-rifjut b'domanda ghall-hsarat jew tar-ricezzjoni ta' l-oggett bi prezz diminwit a bazi ta' stima peritali appozita. L-istess artikolu ma jikkontempla ebda rimedju iehor u l-ebda disposizzjoni ohra tal-Kodici Civili, lil hinn mill-istitut tal-bejgh, ma tidher li tista' tigi nvokata in konnessjoni mà l-**artikolu 1390,** hlief dawk li huma ntimament konnessi mieghu, bhal per ezempju l-**artikoli 1402, 1404 u 1406 tal-Kodici Civili.**

Illi dan kollu jfisser illi ghalkemm l-atturi lecitament intavolaw azzjoni li kienet lilhom tispetta bi dritt u ghalkemm l-istess ezercizzju sar entro t-terminu indikat fl-**artikolu 1407 Kodici Civili,** r-rimedju mitlub ma jinkwadrax ruhu bhala wiehed kontemplat fil-Ligi (ossija fl-Institut tal-Bejgh) u ghalhekk ir-rimedju hu guridikament mankanti. Il-korollarju huwa li t-tielet, ir-raba u l-hames talbiet ta' l-atturi ma jistghu qatt jigu akkolti, anqas parzjalment, stante li l-istess ma jinqdewx bir-rimedju/i li tikkoncedi l-Ligi f'dawn ic-cirkostanzi.

Illi l-gurisprudenza prevalenti ppronunzjat ruhha fuq din il-materja, cioè ta' l-azzjonijiet u r-rimedji li jikkompetu lix-xerrej deluz, sija jekk jillamenta minn oggett li jahbi difett li jnaqqas il-godiment tieghu u sija meta x-xerrej jikkwerela lill-bejjiegh dwar oggett mibjugh mhux tal-kwalità mwieghda. B'ezemplari tigi senjalata d-decizjoni fl-ismijiet **"J. C. Hydraulics Limited vs. Waste Control Services Limited"** (P.A. (RCP) - 28 ta' Gunju, 2001) fejn din il-Qorti kif presjeduta wara li tenniet tghid li fl-ambitu ta' azzjoni naxxenti minn bejgh, l-unici azzjonijiet li huma disponibbli ghall-komprratur huma l-azzjoni dwar il-pacifiku pussess u difett latenti skond l-**artikolu 1427** u l-azzjoni li l-oggett mhux tal-kwalità pattwita abbazi ta' l-**artikolu 1390 tal-Kodici Civili,** sostniet b'rikonnoxximent ghall-kaziztika ezistenti li "*l-opinjoni preponderanti hija li si tratta ta' regoli specjali li ghandhom ghalhekk jipprevalu ghad-disposizzjonijiet generali li jirregolaw il-kuntratti; u li la darba l-ligi stess iddeterminat l-effetti tal-vizzji,*

m'ghandhomx jigu moghtija lix-xerrej, drittijiet, u lil venditur imposti oneri, akbar minn dawk indikati bil-ligi."

Illi tali kawza kienet titratta fuq difett latenti f'fond lamentat mix-xerrej kontra l-bejjieh, il-kaz fl-ismijiet **"Brian Mangion et vs. Mario Pulis et"** (P.A. - 20 ta' Ottubru, 2005) ikompli jafferma l-principji hawn appena imsemmija. Sà recenti hafna fil-kawza fl-ismijiet **"Atlas Insurance PCC Ltd vs. United Equipment Co Ltd**" (A.I.C. (PS) - 6 ta' Ottubru, 2010) inghad li "… *huwa pjuttost kjarament ovvju illi r-rizarciment tad-danni li jispetta lix-xerrej hu dejjem regolat fil-kwadru ta' l-azzjonijiet specifici disponibbli, sija ghall-kaz tal-vizzju redibitorju ghal liema jaccennaw dawk is-sentenzi, sija jekk skond il-principju ta' l-inadempiment, ex-Artikolu 1390 Kodici Civili, ghal kaz tan-nuqqas tal-kwalita essenzjali mweghda, ossija fejn il-haga kkonsenjata hi diversa minn dik pattwita ("aliud pro alio")*."

Illi tal-istess portata hija s-sentenza fl-ismijiet "**Anthony McKay vs Alfred Cassar**" (K. (JF) 10 ta' Dicembru 1992), fejn gie kkonfermat li l-azzjoni ta' danni ma tistax tirnexxi minflok l-*actio aestimatoria* u/jew *redhibitoria* jew l-azzjoni skond l-**artikolu 1390**, u dan gie kkonfermat fis-sentenza **"JC Hydraulics Ltd vs Waste Control Services Limited"** (P.A. (RCP) 28 ta' Gunju 2001) u **"Ruben Briffa et vs Joseph Mallia et"** (P.A. (RCP) - 28 ta' Frar 2002).

Illi fil-fatt fl-istess sentenzi gew affermati s-segwenti principji u cjoe' li: (a) tali azzjonijiet fuq deskritti huma l-unici permessibbli lix-xerrej fil-kaz ta' azzjoni ghall-difett latenti u ta' azzjoni li l-oggett mhux tal-kwalita' pattwieta; (b) it-talbiet tax-xerrej ibbazati fuq dawk il-lanjanzi huma limitati ghal dak li jipprovdu d-disposizzjoni tal-istess artikoli, b'dan ghalhekk li f'kawza ibbazata fuq l-kawzali li l-oggett mhux ta' kwalita' pattwieta din tista' ssir biss abbazi tal-**artikolu 1390** u fil-kaz ta' difett latenti skond id-disposizzjonijiet ta' l-**artikolu 1427 tal-Kap.16** u ghalhekk talbiet kellhom jindikaw s*ine qua non* li (i) l-oggett mhux tal-kwalita' pattwita jew dikjarazzjoni ta' difett latenti; (ii) talba ghall-iffissar tal-prezz inqas u konsegwenti rifuzjoni ta' parti mill-prezz li tirrizulta li hija in eccess ta' dak

stabbilit mill-Qorti fil-kaz ta’ actio aestimatoria jew redhibitoira jew fil-kaz ta’ kawza li l-oggett mhux tal-kwalita’ pattwieta abbazi tal-**artikolu 1390** jew li jirrifjuta l-haga u jitlob id-danni jew jircievi l-haga bi prezz inqas fuq stima ta’ periti kollox skond l-artikoli appositi.

Illi fil-fatt din hija l-posizzjoni li hadhet l-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-kawza fl-ismijiet **“Joanne Fenech vs Maro Lagana et”** (A.C. – 28 ta’ Novembru 2008) fejn inghad kif kien deciz fil-kawza **“Brian Mangion et vs. Mario Pulis et”** (P.A. - 20 ta’ Ottubru, 2005) inghad li f’kaz ta’ difetti latenti l-kompratur setgha biss jinvoka l-garanzija skond l-azzjoni redibitorja jew estimatorja. Wara dak inghataw sentenzi ohra fosthom **“Aquilina nomine vs Globe Electronics Ltd”** (P.A. – 10 ta’ Ottubru 2007) u **“Baldacchino vs Mifsud”** (A.I.C. – 24 ta’ Jannar 2007) fejn inghad li f’kazi bhal dawn, fejn jidher bhal dan il-kaz, li l-kawza titratta dwar allegat difett tal-haga jew li l-oggett ma huwiex tal-kwalita’ pattwieta x-xerrej ma’ jistax jippretendi rimedji ohra li l-ligi ma’ tipprovdilhux bhal f’materji ta’ inadempiment kontrattwali ta’ bejgh, jew inkella ghall hlas danni jew ir-rimedji rikjesti f’dan il-kaz li huma sui generis, u dan ghaliex ghall dak li jirrigwarda din ta’ l-ahhar (li hija l-azzjoni odjerna) r-relazzjoni bejn l-atturi u l-konvenuti hija dik ta’ bejgh u regolata bl-istess disposizzjonijiet. F’dan il-kuntest din il-Qorti ma’ tistax taccetta u tilqa’ azzjoni attrici f’dawk li huma rimedji postulati fiha u ma humiwex kontemplati mill-ligi.

Illi fid-dawl ta’ dawn il-kostatazzjonijiet, hija l-opinjoni ta’ din il-Qorti li l-atturi ressqu domandi li ma jaqblux mar-rimedju garantit fil-ligi. La darba huma ghazlu li jsejjsu l-azzjoni taghhom fuq in-nuqqas tal-kwalità mwiegheda skond dak indikat fl-**artikolu 1390 Kodici Civili**, huma riedu jitolbu rimedji fil-parametri (u mhux izjed) tad-disposizzjoni koncessi taht l-istitut tal-Bejgh. Minn qari, anke superficjali ta’ l-att promotur u specifikatament tat-talbiet taghhom, dan ir-rimedju huma ma talbuh imkien. Ghalkemm huwa minnu li qari tat-tieni talba jindika domanda dikjaratorja li l-oggett lilhom mibjugh ma kienx jirrifletti l-kwalità mwieghda mill-bejjiegh, tali domanda m’hijiex segwita b’talba appozita minn dawk mahsuba

specifikatament mil-ligi skond l-**artikolu 1390**. Minflok, ir-rimedju mitlub u mistenni mill-atturi hu li jkun hemm dikjarazzjoni gudizzjarja li tobbliga l-konvenuti bejjiegha jaghmlu certu aggustamenti fid-delineazzjoni fil-pjanta ndikanti l-kejl tal-proprjetà (tielet u raba talba) tramite att pubbliku korrettorju (hames talba) u dan certament ma huwiex dak li jikkomponi l-azzjoni kontemplata mill-ligi.

Illi jinghad ukoll li l-ahhar tlett talbiet kif dedotti lanqas jikkonformaw ma' dak indikat fl-**artikolu 1402 tal-Kap. 16** l-istess talbiet lanqas jikkonformaw ma' dak indikat fl-**artikolu 1403** *et sequitur* tal-**Kap. 16** u ghalhekk anke fuq dan il-binarju l-istess talbiet lanqas huma sostenibbli gudizzjarjament.

Illi, ghaldaqstant, u salv ghal dak li ser jinghad aktar tard, l-azzjoni attrici ma tistax tintlaqa stante kif inhi imposta ma ghandha ebda bazi guridika u d-domandi rimedjali (it-tielet, ir-raba w il-hames talbiet) hemm kontenuti ma jistghux jircievu favur peress illi tali azzjoni hi mproponibbli, u dan dejjem fl-ambitu ta' azzjoni naxxenti minn bejgh, fejn l-unici azzjonijiet li huma disponibbli ghall-kompratur huma l-azzjonijiet hawn fuq delinejati. Dawn ir-ragunamenti jattaljaw perfettament mà dak li jsostni l-gurist **Mattirolo** meta jghid illi ghalkemm "*ad ogni diritto, riconosciuto dalla legge positiva, corrisponde l'azione giudiziaria*", wiehed dejjem ghandu jara x'azzjoni specifika tikkompetilu ghax – bhal fil-kaz odjern – "*questa sia stata espressamente dal legislatore negata, e sostituita da qualche altra garanzia*", garanziji rimedjali li huma espressament delinejati fit-tieni parti tac-citat **artikolu 1390.**

Illi madanakollu, id-deficjenza f'tali talbiet rimedjali ma ghandhomx jinnewtralizzaw b'mod assolut l-ewwel zewg talbiet attrici li huma merament talbiet dikjaratorji li mehudha wehidhom jistghu jigu kkunsidrati fl-assenza tar-rimanenti tlett domandi konsegwenzjali. Fi kliem iehor, ic-cahda tad-domandi rimedjali m'ghandhiex taffetwa negattivament fuq dawk it-talbiet introduttivi merament dikjaratorji.

Illi izda ghal dak li jikkoncerna l-ewwel talba attrici, fejn qed jintalab ir-rikonoxximent gudizzjarju ta’ l-akkwist taghhom tal-porzjon art diviza formanti parti minn *plot* akbar li kienet maghrufa bhala Villa San Nicola, fi Triq in-Nahal, gewwa San Pawl tat-Targa tal-kejl superficjali ta’ madwar mitejn u hames metri kwadri (205m^2) minghand il-konvenuti, mizzewgin Sammut, din qed tintlaqa’ ghaliex m’hemm l-ebda kontestazzjoni dwar dan galadarba dan hu fattur objettiv li johrog car mill-kuntratt t’akkwist datat 30 ta’ Dicembru, 2005 in atti tan-Nutar Pubbliku Dr. Ian Spiteri, ezibit mar-rikors mahluf (*fol*. 6 *et seq*.) u anke mà l-affidavit tal-konvenut. Fil-verita’ anqas kien hemm bzonn ta’ talba appozita bhal din stante li hu l-**artikolu 629 (c) tal-Kap. 12** meta nterpretat fl-ambitu ta’ l**-artikolu 992 tal-Kap. 16** jippreciza li l-atti u r-registri tan-nutara pubblici ta’ Malta huma ammissibbli u jistghu jippruvaw dak li jkun fihom, sakemm ma jigix ippruvat il-kuntrarju, basta li tkun ippruvata l-awtenticità taghhom. Fil-kors kollu tal-procediment, hadd mill-avversarji ta’ l-atturi ma pprova jimpunja jew jiskredita il-kuntratt t’akkwist datat 30 ta’ Dicembru, 2005 ghal dak li hu kontenut jew ghal dik li hi l-awtenticità tieghu. Mill-bqija dan ma kienx mistenni li jsir.

Illi ghal dak li jirrigwarda t-tieni talba attrici, fejn qed tintalab dikjarazzjoni gudizzjarja li l-msemmija porzjon art diviza akkwistata mill-atturi m’hijiex tal-kejl superficjali dikjarat u mifthiem u dan ghax irrizulta li l-istess kienet effettivament mxattra fil-parti retrostanti tal-*plot*, bil-korollarju li l-kejl superficjali taghha huwa anqas mill-kejl kontrattatwalment stipulat, din ghandha wkoll tintlaqa’. Dan stante li d-diskrepanza tohrog *ictu oculi* mill-pjanta annessa mal-kuntratt ta’ vendita tat-30 ta’ Dicembru, 2005 (hemm mehmuza w immarkata bhala “Dok: Z”) u dik ezibita mill-atturi bhala “Dok: C” (*fol*. 35).

Illi dDwar il-kejl veru u proprju, l-perit tekniku AIC Mario Cassar, bl-ghajnuna tal-*land surveyor* Peter P. Caruana, hejja pjanta skalata tal-proprjetà in kwestjoni li turi, *inter alia*, li l-istess hi proprjetà mxattra u mhux perfettament rettangolari kif dizinjata fil-pjanta annessa mal-kuntratt ta’ vendita (“Dok: Z”). Din il-pjanta redatta mill-perit

gudizzjarju tekniku flimkien mal-*land surveyor* giet annessa mar-relazzjoni peritali bhala "Dok: X.1".

Illi barra minn dan hemm l-ammissjoni tal-konvenut li sostna illi, "*Minn ricerki li ghamilt irrizulta illi l-gar tieghi George Saliba okkupa bicca art minn tieghi liema art uzurpa zona ta' cirka sitta u ghoxrin metru kwadri (26m^2). Dan ifisser illi mill-plot 'A' li xtara Carmel Scerri ghandu sitta u ghoxrin metru kwadri (26m^2) neqsien*" (*vide* affidavit tieghu; para. 5) u meta, *inter alia*, ddikjara illi, "*meta ndunajt b'din il-problema jiena ippruvajt nirranga mà Carmel Scerri* …" (*ibid*., para. 9). Agguntivament, harsa lejn ir-risposta tat-2 ta' Marzu, 2006 tal-konvenuti Sammut ghall-mandat ta' inbizzjoni ta' l-atturi Scerri (ara, *inter alia*, r-raba paragrafu taghha) tkompli tipprova li in realtà dak minnhom mibjugh fuq il-kuntratt imsemmi ma kienx realment dak effettivament moghti. Jekk il-konvenuti konjugi Sammut kienux konsapevoli *o meno* ta' dan l-istat ta' fatt (ossia, fid-diskrepanza fil-kejl tas-superficje tal-proprjetà) hi haga li tmur oltre u lil hinn mid-decizjoni odjerna. Dan l-aspett tal-kwistjoni qed jithalla mpregudikat u dan ghaliex din il-Qorti qed tiddeciedi biss fid-dawl tal-azzjoni kif proposta.

Illi in kwantu jirrigwarsa l-azzjoni attrici fil-konfront tal-kjamati fil-kawza certament li din ma tistax tirnexxi ghaliex dak li jirrizulta li inbiegh lill-atturi mill-konvenuti ma huwiex l-istess immobbli li inbieghu mill-kjamati fil-kawza jew l-avendi kawza taghhom lill-intimati b'dan li f'dan ir-rigward din il-Qorti qed tilqa' l-ewwel erba' eccezzjonijiet tal-kjamati fil-kawza fir-risposta guramentata taghhom datata 10 ta' Mejju 2007. Din il-Qorti thoss li anke is-seba' eccezzjoni hija ben fondata u qed tifi milqugha. Kwantu ghall-eccezzjoni bbazata fuq l-**artikolu 1431 tal-Kap. 16** din qed tigi michuda ghaliex kien inghad l-azzjoni ttenta mill-atturi ma hijiex dik redibotoria jew estimatoria.

Illi ghalhekk din il-Qorti qed tichad it-talbiet attrici fil-konfront tal-kjamati fil-kawza minhabba dak hawn deciz u fil-konfront tal-konvenuti fil-waqt li tilqa' l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti konjugi Sammut, u b'hekk qed tichad it-tielet, ir-raba u l-hames talbiet attrici ghaliex huma guridikament

insostenibbli kif hawn deciz, izda qed tilqa’ l-ewwel u t-tieni talba attrici b’dan din il-Qorti tiddeciedi li l-atturi ghandhom ihallsu l-ispejjez tal-kjamati fil-kawza izda mill-bqija stante n-natura tal-kaz dwar l-ispejjez l-ohra kollha tal-kawza kull parti ghandha tbati l-ispejjez gudizzjarji taghha

III. KONKLUZJONI.

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta’ u tiddeciedi,** billi filwaqt li tichad it-tmien eccezzjoni ta’ preskrizzjoni tal-kjamata fil-kawza stante li l-**artikolu 1431 tal-Kap. 16** ma huwiex applikabbli ghall-kaz odjern, izda tilqa’ l-ewwel erba’ eccezzjonijiet u s-seba’ eccezzjoni tal-kjamati fil-kawza fir-risposta guramentata taghhom datata 10 ta’ Mejju 2007 in kwantu kompatibbli ma’ dak hawn deciz, u b’hekk tichad it-talbiet attrici fil-konfront tal-kjamata fil-kawza, u fil-waqt li tilqa’ l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti konjugi Sammut, u b’hekk tichad it-tielet, ir-raba’ u l-hames talbiet attrici fil-konfront tal-konvenuti, izda tilqa’ l-ewwel u t-tieni talba attrici fil-konfront tal-istess konvenuti b’dan illi:-

1. Tiddikjara illi r-rikorrenti xtraw u akkwistaw minghand l-intimati porzjon art diviza li giet dikjarata li fiha kejl superficjali ta’ circa mitejn u hames metri kwadri (205m^2) formanti parti minn *plot* akbar li kienet maghrufa bhala Villa San Nicola, fi Triq in-Nahal, San Pawl tat-Targa, u dan wara li sar pjan ta’ qasma mfassla minn Perit inkarigat mill-intimati.

2. Tiddikjara illi l-porzjon ta’ art diviza li giet akkwistata mir-rikorrenti ma hix tal-kejl superficjali dikjarat u miftiehem, stante li rrizulta li hija mxattra fil-parti retrostanti tal-istess *plot*, bil-konsegwenza illi l-kejl superficjali tal-*Plot* akkwistata mill-atturi fiha kejl inqas kif indikat f’din id-decizjoni u mir-relazzjoni peritali.

Illi din il-Qorti tordna li l-atturi ghandhom ihallsu l-ispejjez tal-kjamati fil-kawza izda mill-bqija stante n-natura tal-kaz

dwar l-ispejjez l-ohra kollha tal-kawza kull parti ghandha tbati l-ispejjez gudizzjarji taghha.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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