

Kopja Informali ta' Sentenza



**QORTI CIVILI  
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF  
ANTHONY ELLUL**

Seduta tat-22 ta' Jannar, 2014

Citazzjoni Numru. 869/2011

**Marco Tanti u martu Irina Tanti**

**Vs**

**Joseph Portelli personalment u kif ukoll Small  
Properties Limited**

**Rikors guramentat.**

Permezz ta' rikors guramentat prezentat fil-5 ta' Settembru 2011 l-atturi ppremettew li:-

1. B'kuntratt pubblikat fis-16 ta' April 2010 xtraw minghand il-konvenuta Villa Valentina, Triq Delimara, limiti

ta' Marsaxlokk flimkien ma' art raba tal-kejl ta' cirka 10,775 metri kwadri.

2. Dan l-ahhar il-werrieta tal-Perit Carmelo Falzon avvicinaw lill-atturi fejn allegaw li parti mill-art li nxtrat minnhom minghand il-konvenuta kellha l-kejl ta' cirka tomna tliet sighan u sitt kejljet, kienet tappartjeni lilhom peress li kienet mixtrija minn missierhom il-perit Carmelo Falzon b'kuntratt tan-nutar Dr Joseph Vella Galea.

3. L-atturi regghu ghamlu verifiki minn fejn irrizulta li mhux biss li l-art indikata fuq il-pjanta tal-akkwist tal-konvenuta ma kenitx taqbel mal-art indikata fuq il-pjanta tal-akkwist tal-atturi ghalkemm il-kejl gie mnizzel l-istess u cioe' ta' 10,775 metri kwadri izda rrizulta wkoll li fid-9 ta' Gunju 1988 kienet inghatat sentenza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili, Citazzjoni numru 386/88 fl-ismijiet Perit Carmelo Falzon vs Alfred Baldacchino fejn gie ddikjarat mill-istess u dan fuq ammissjoni ta' Baldacchino li l-porzjon ta' l-art illum pretiza mill-werriet ta' Falzon kienet tal-perit Falzon u mhux ta' Baldacchino.

4. Meqjus din il-provenjenza, il-konvenut proprju kien fil-pjena konoxxenza ta' dawn il-fatti ghaliex huwa xtara l-art minghand Baldacchino u ghalhekk agixxa bil-qerq fil-konfront tal-atturi meta ghadha biex jittrasferilhom l-art kollha nkluz dik il-porzjon li kienet tappartjeni lill-familja Falzon u mhux lilu.

5. Il-kumpannija venditrici hi marbuta bl-obbligu tal-garanzija tal-pacifiku pussess kontra l-evizjoni minn terzi, inkluz l-art li rrizulta li hi proprjeta ta' terzi.

6. Ghalhekk il-konvenuta flimkien mal-konvenut proprio minhabba l-mala fede, ghandhom obbligu kuntrattwali li jikkumpensaw lill-atturi ghall-valur ta' dik il-porzjon art li tappartjeni lil terzi kif fuq spjegat, inkluz il-valur tal-benefikati maghmula fuqha, inkluz il-valur tal-ispejjez relattivi u l-valur ta' dak l-ammont ta' flus li l-atturi sejrin ikunu mgieghla jhallsu sabiex jevitaw l-evizzjoni minn terzi.

7. L-atturi sofrew danni minhabba l-vjolazzjoni tal-pacifiku pussess fuq parti mill-art minnhom mixtrija minghand il-konvenuti b'mod partikolari skond l-Artikolu 1413 u 1418 tal-Kodici Civili.

8. Inoltre l-atturi ser ikunu kostretti jhallsu lill-werrieta tal-perit Falzon korrispettiv ta' cirka Ewro90,000 sabiex

din il-porzjon art tkun tista tigi trasferita liberament mis-sidien proprjeta taghha u b'hekk tigi evitata l-evizzjoni kif kontemplat fl-Artikolu 1421 tal-Kodici Civili.

9. Il-konvenut baqghu ma ressqux ghall-hlas tal-kumpens wara li gew hekk imsejha permzz ta' protest gudizzjarju.

Talbu l-atturi sabiex il-qorti:-

1. Tiddikjara li l-konvenuti solidalment bejniethom jew minn minnhom naqsu fl-obbligu taghhom li jiggarrantixxu l-pacifiku pussess favur l-atturi fuq parti mill-art mibjugha minnhom lill-istess atturi kontra l-evizzjoni taghha minn terzi li sejrjn itellfuhom parti mill-haga mibjugha, ai termini tal-Artikolu 1408 et seq tal-Kodici Civili.

2. Tillikwida d-danni kollha li ser isofru l-atturi per konsegwenza ta' tali nuqqas kuntrattwali kawza mill-konvenuti flimkien jew min minnhom, jekk hu mehtieg permezz ta' esperti tal-qorti u b'mod partikolari b'riferenza ghall-Artikolu 1413 u 1418 tal-Kodici Civili.

3. Tillikwida l-korrispettiv komplessiv inkluz l-ispejjez relatati li l-atturi sejrjn jigu mgieghla jhallsu sabiex tigi evitata l-imsemmija evizzjoni minn terzi proprjetarji tal-precitata porzjon ta' art kif indikat fl-Artikolu 1421 tal-Kodici Civili.

4. Tikkundanna lill-konvenuti solidalment bejniethom jew min minnhom sabiex ihallsu lill-atturi dawk l-ammonti kollha hekk kif likwidati minn din il-qorti.

Ma jirrizultax li l-atturi wiegbu ghar-rikonvenzjoni<sup>1</sup>.

### **Twegiba guramentata.**

Il-konvenuti wiegbu:-

1. Joseph Portelli m'huwiex il-legittimu kontradittur.

---

<sup>1</sup> Fis-seduta tal-11 ta' Novembru 2011 gie verbalizzat: "*Marco Tanti qiegghed jilqa' n-notifika tar-risposta guramentata f'ismu u f'isem martu.... B'riferenza ghat-talba rikonvenzjonali, l-Avukat R. Fenech Adami ddikjara li t-talbiet huma direttament konnessi mat-talbiet fir-rikors guramentat.*" (fol. 78).

## Kopja Informali ta' Sentenza

2. Fil-meritu Small Properties Limited qatt ma tat il-kunsens taghha ghall-bejgh tal-parti mertu ta' din il-kawza kif jidher mid-deskrizzjoni tal-proprjeta fl-att tal-bejgh u ghalhekk l-indikazzjoni ta' din il-parti fuq il-pjanta Dok. A annessa mal-istess saret bi zball.
3. Konsegwentement Small Properties Limited ma hi responsabbli ghal ebda danni jew kumpens favur l-atturi taht il-garanzija tal-pacifiku pussess.
4. Small Properties Limited gharrfet lill-attur mill-bidunett li l-parti meritu tal-kawza ma kienitx u ma setghatx tkun inkluzi fil-bejgh, oltre n-nutar inkarigat minnu vverifika t-titolu taghha.
5. F'kull kaz l-eccipjenti ma kkommettew ebda qerq jew frodi ghad-dannu tal-atturi.
6. F'kull kaz it-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt.

Permezz ta' rikonvenzjoni il-konvenuti ghamlu riferenza ghan-negozju li sar bil-kuntratt tas-16 ta' April 2010. Spjegaw li fil-kuntratt tas-16 ta' April 2010 hemm diskrepanza bejn id-deskrizzjoni tal-proprjeta mibjugha u l-indikazzjoni taghha fuq il-pjanta annessa mal-kuntratt, billi hemm inkluzi fuq il-pjanta porzjon diviza ta' art proprjeta ta' terzi li ma kienitx parti mill-bejgh u ma tissemmiex fil-kuntratt. Qalu wkoll li l-atturi kienu nfurmati li l-porzjon diviza ma kienitx inkluzi fil-bejgh u li Small Properties qatt ma tat il-kunsens ghall-bejgh tal-porzjon art proprjeta ta' terzi. Ghalhekk talbu lill-qorti sabiex:-

1. Tiddikjara u tiddeciedi li l-bejgh tal-villa bl-art annessa li sar bil-kuntratt pubbliku min-nutar Agius fis-16 ta' April 2010 ma kienx jinkludi l-porzjon diviza ta' art meritu tat-talbiet fl-azzjoni principali;
2. Tiddikjara u tiddeciedi li in kwantu l-pjanta Dok. A annessa mal-att imsemmi tan-nutar Antoine Agius tas-16 ta' April 2010 tindika wkoll din il-porzjon diviza ta' art bhala parti mill-bejgh konkluz bl-istess att ma tiswiex;
3. Tordna l-pubblikazzjoni ta' att notarili korrettorju li bih tigi sostitwita l-pjanta Dok. A bi pjanta li turi d-delimitazzjoni korretta tal-proprjeta meritu tal-vertenza;

4. Tahtar Nutar Pubbliku sabiex jipubblika l-att u kuraturi deputati sabiex jirraprezentaw lill-eventwali kontumaci fuq l-istess att.

### **Kwistjoni.**

Din il-kawza titratta bejgh tal-fond Villa Valentina (qabel Villa Masgjar), Triq Dellimara, limiti ta' Marsaxlokk li sar b'kuntratt tas-16 ta' April 2010 pubblikat min-nutar Dr Antoine Agius. L-atturi kienu x-xerrejja filwaqt li l-bejjiegh kienet il-kumpannija konvenuta. Mal-kuntratt hemm pjanta li turi l-art oggett tal-bejgh. Fil-kuntratt jinghad li:-

*“Il-bejjiegha tiggarrantixxi a favur tax-xerrejja li jaccettaw il-pacifiku pussess skond il-ligi tal-beni in vendita b'ipoteka generali, prezenti u futuri tal-bejjiegha.”*

L-azzjoni hi bazata fuq il-garanzija tal-pacifiku pussess, li biha l-bejjiegh jaghmel tajjeb lix-xerrej ghall-evizzjoni li ttellfu l-haga mibjugha, kollha jew bicca minnha, u servitujiet u pizijiet li terzi jippretendu fuq il-haga.

Jirrizulta li:-

- i. parti mill-art murija fil-pjanta annessa mal-kuntratt ta' bejgh ma kenitx proprjeta' ta' Small Properties Limited.
- ii. Small Properties Limited xtrat l-art b'kuntratt pubblikat fis-17 ta' Settembru 2007 min-nutar Dr Pierre Cassar. F'dak l-att il-kejl li jissemma huwa identiku ghal dak dikjarat fl-att tas-16 ta' April 2010, cjoe' 10,775 metri kwadri. L-istess huma l-irjihat.
- iii. Il-bejgh li sar fl-2007 ma kienx jinkludi dik il-parti mill-art li fuq l-pjanta annessa mal-tas-17 ta' Settembru 2007 qeghda tigi mmarkata mill-qorti b'linji roza (fol. 29).

### **Legittimu kontradittur.**

Jibda biex jinghad li l-konvenut Joseph Portelli m'huwiex legittimu kontradittur in kwantu ma kienx parti ghan-

negozju. Ghalhekk ghal finijiet tal-garanzija tal-pacifiku pussess ma jistax jinzamm responsabbli.

Madankollu l-atturi jallegaw li l-konvenut kien qarraq bihom ghaliex kien jaf li l-art ma kenitx kollha tal-kumpannija konvenuta, u minkejja dan ttrasferilhom l-art kollha nkluz dik il-porzjon proprjeta tal-werrieta tal-perit Falzon. Il-qorti hi tal-fehem li ma tressqux provi li juru li Joseph Portelli agixxa b'xi qerq. Pjuttost huwa agixxa b'nuqqas ta' attenzjoni. Il-qorti tosserva li:-

- Small Properties Limited xtrat il-proprjeta ghall-prezz ta' Ewro524,109.01.
- L-atturi xtraw il-proprjeta ghall-prezz ta' Ewro512,462.14;

Dan ifisser li Small Properties Limited tilfet minn dan in-negozju u mhux iggwadanjat. Mill-provi rrizulta li Tanti kien iddecieda li jixtri l-proprjeta' sa minn qabel xtrat il-proprjeta' Small Properties Limited fis-17 ta' Settembru 2007. Tant kien determinat li jixtriha li qabad u dahal jokkupaha f'Gunju 2007 meta Joseph Portelli kien qieghed Ruma. Il-qorti ma tarax li Joseph Portelli seta' kellu xi skop biex iqarraq b'Tanti.

F'kull kaz it-talbiet tal-atturi, ukoll fil-konfront ta' Joseph Portelli, huma limitati ghall-provvediment relatati mal-garanzija tal-pacifiku. Fil-fatt l-ewwel talba, li maghha huma marbuta l-kumplament tat-talbiet, qeghda titlob dikjarazzjoni li l-konvenuti jew minnhom *"naqqsu fl-obbligu taghhom li jiggarrantixxu l-pacifiku pussess favur ir-rikorrenti...."*, ilment li zgur ma jistax jigi ndirizzat fil-konfront ta' Joseph Portelli li ma ta l-ebda garanzija tal-pacifiku pussess.

### **Meritu.**

L-atturi jsostnu li l-bejgh kien jinkludi art li ma kenitx proprjeta' tal-kumpannija konvenuta. Min-naha taghha l-konvenuta qalet li:-

i. Ma tatx il-kunsens taghha sabiex tinbiegh dik il-parti tal-art li hi meritu tal-kawza. Dak li jidher fil-pjanta annessa hu biss minhabba zball. Ghalhekk it-tezi tal-konvenuta hi li l-ftehim bejn il-partijiet kien il-bejgh tal-proprjeta' eskluż il-porzjon art oggett tal-kawza.

ii. Mill-bidunett Small Properties Limited infurmat lill-atturi li l-bejgh ma kienx jinkludi dik il-parti mill-art li hi meritu ta' din il-kawza.

**B'riferenza ghall-ewwel punt** il-qorti ma taqbilx li t-titolu tal-atturi ma jinkludix l-art li dwarha hemm il-kwistjoni, u dan mehud in konsiderazzjoni li:

i. Il-pjanta hi parti integrali tal-kuntratt. Fiha gie identifikat l-oggett tal-kuntratt. Sahansitra, fis-sentenza **Mary Bezzina et vs Salvaina Vella et** tas-27 ta' Novembru 1972, il-Qorti tal-Appell osservat: *“meta trattatandosi ta' bejgh jew trasferiment ta' art, l-art hi muriġa fi pjanta li turi l-konfigurazzjoni taghha u tindika l-kejl, il-kwistjoni ma tistax tigi rizoluta hlief fuq il-bazi tal-kuntratt kif avvolorat b'dik il-pjanta anki jekk din ma tikkorrispondix ezattament ghall-intenzjoni originali tal-partijiet jew ghal xi ftehim verbali li talvolta seta' sar bejniethom jew anki tkun giet konsenjata lill-akkwiredent art izjed.”<sup>2</sup>.*

ii. L-oggett in vendita hu deskritt bhala: *“Villa Masgjar f'Delimara Road limiti ta' Marsaxlokk hi bla numru flimkien il-villa ma' art raba tal-kejl ta' cirka ghaxart elef sebgha mija u hamsa u sebghajn metri kwadra (10,775mk) u jmissu flimkien u ma' xulxin peress li huma kontigwi mill-*

---

<sup>2</sup> F'din is-sentenza saret riferenza ghal sentenza ohra tal-Qorti tal-Appell fil-kawza **G. DeRaffaele vs Carmelo Calleja** (116/48) deciza fil-5 ta' Ottubru 1962 fejn il-qorti osservat: *“Certament li hemm kazijiet meta ftehim verbali jista' jigi kunsidrat in aggunta mal-kuntratt miktub meta jehtieg jigu kjariti xi ambigwitatijiet jew oskurita' jew meta l-ftehim l-ftehim verbali jirrigwarda xi patti kollaterali dwar kif kellu jkun esegwit il-kuntratt miktub. Izda fil-kaz prezenti .... Is-suppost ftehim biex jista' jitqies li jsehh jehtieg jinjora ghal kollox il-parti rilevanti tal-kuntratt miktub u johloq dimensjonijiet u pjanta gdida li m'humix dak miftehma espressament bejn il-partijiet.”.*

*Ivant ma' beni ta' Carmel Falzon, mill-punent ma' beni tal-Gvern ta' Malta u nofsinhar ma' beni ta' Carmel Fenech jew irjeh verjuri.*". Din id-deskrizzjoni ma twassalx lill-qorti sabiex tikkonkludi li l-porzjon art in kontestazzjoni ma kenitx ukoll oggett tal-bejgh. F'dan ir-rigward:-

1. Xehed il-perit Simon Saliba li kkonferma li minn fuq pjanta tar-Registru tal-Artijiet hareg kejl ta' 10,775 metri kwadri. Hu evidenti li l-pjanta li rrefera ghalha mhi xejn ghajr il-pjanta annessa mal-att ta' bejgh (fol. 65). Tant hu hekk li hi ffirmata mill-istess perit. Minn dan id-dokument hu evidenti li l-kejl jinkludi wkoll l-art meritu tal-kawza, li qatt ma kienet proprjeta' ta' Small Properties Limited. Ma tressqet l-ebda prova li tikkontradici l-kejl tal-perit Saliba. B'hekk dak li qal ix-xhud dwar il-kejl tal-art, li tinkludi l-parti li qatt ma kienet proprjeta' ta' Small Properties Limited, hi prova li ma gietx kontradetta. Fil-kuntratt ta' akkwist ta' Small Properties Limited, publikat min-nutar Pierre Cassar, il-kejl gie wkoll dikjarat bhala 10,775 metri kwadri. Hu evidenti li l-kejl dikjarat f'dak il-kuntratt hu zbaljat. Portelli spjega li huwa qatt ma nkariga perit biex ikejjel l-art, u li n-nutar Cassar kien ibbaza ruhu fuq il-kejl li kien jissemma fil-kuntratt ta' Baldacchino (l-awtur ta' Small Properties Limited). Fil-kuntratt ta' akkwist ta' Small Properties Limited jinghad li Baldacchino (il-venditur) kien xtara l-proprjeta' minghand Westminster Estates Limited b'kuntratt tan-nutar Paul Pullicino tal-24 ta' Awissu 1976. Hadd mill-partijiet ma pprezenta kopja ta' dan l-att u ghalhekk ma rrizultax minn fejn in-nutar Cassar gab it-taghrif dwar il-kejl tal-art.

2. Hu minnu li:-

(a) ghal dak li jikkoncerna l-konfini, fil-kuntratt jinghad li mil-lvant il-proprjeta' tmiss ma' proprjeta' tal-perit Carmel Falzon. Falzon, illum mejjet, kien proprjetarju tal-porzjon art meritu ta' din il-kawza u m'hemmx prova li ghandu xi proprjeta' ohra. Fil-fatt kien ipprezenta kawza (**Perit Carmel Falzon vs Alfred Baldacchino – 386/88**) fejn spjega li b'kuntratt tas-7 ta' Marzu 1961 kien xtara porzjon art murija bl-ittri A,B,C u D fil-pjanta Dok. X (fol. 42). Din hi



propriu l-art in kwistjoni. B'sentenza tad-9 ta' Gunju 1988 il-qorti kienet laqghet it-talbiet tieghu u tat lill-konvenut terminu ta' xahar sabiex “[...] inehhi l-hajt li nbena madwar l-art tal-attur u jhalli l-istess art gia inkluza minnu, gewwa l-hajt, fl-istat li kienet qabel ma inbena l-istess hajt – u dan ghas-spejjez tieghu”, haga li hu evidenti li ma ghamilx.

(b) Fil-konvenju li sar fl-14 ta' April 2009 bejn il-partijiet (fol. 73) inghatat l-istess deskrizzjoni b'dan li nghad ukoll li l-proprijeta tidher fil-pjanta “[...] *annessa ma' att tan-nutar Pierre Cassar tas-17 ta' Settembru 2007) u bil-pussess vakanti.*”. Il-prezz dikjarat fil-konvenju hu l-istess prezz li jissemma fil-kuntratt ta' bejgh.

Madankollu l-kejl dikjarat fl-att ta' bejgh jirrifletti proprju l-art murija fil-pjanta annessa mal-kuntratt u dak li kien hemm fil-post. Il-bejgh kien ta' haga determinata, cjoé Villa Valentina gja Villa Masgjar, imdawwra minn hajt divizorju gholi tal-kantun. Ghalhekk dakinhar tal-bejgh Villa Valentina kienet tinkludi, kif wara kollox ghadha sal-lum, l-art tal-perit Falzon. Art li jidher li Portelli stess kien qieghed jaghmel uzu minnha fi zmien li Tanti hadu l-pussess taghha<sup>3</sup>. Fl-ebda parti tal-kuntratt ma jinghad li fil-bejgh ma kienx hemm inkluz l-art proprjeta tal-perit Falzon. Anzi fil-kuntratt fil-parti fejn hemm id-deskrizzjoni tal-oggett tal-bejgh jinghad: “*Kif tidher mill-pjanta u site plan hawn uniti markati Dokument A.....*” (fol. 62). Fic-cirkostanzi ma jistax jinghad li hemm diskrepanza bejn id-deskrizzjoni tal-proprijeta' li nbieghet u kif tidher fil-pjanta annessa mal-kuntratt. Ghaldaqstant il-qorti tikkonkludi li t-titolu tal-atturi, cjoé l-kuntratt ta' bejgh tas-16 ta' April 2010, qieghed fuq l-art kollha ndikata fil-pjanta annessa mal-kuntratt.

### **Fir-rigward tat-tieni punt:-**

1. Fid-dikjarazzjoni li ghamel fit-twegiba guramentat, Joseph Portelli qal:-

---

<sup>3</sup> F'dan ir-rigward ara deposizzjoni ta' Alan Barbara u Mario Barbara (seduta tal-4 ta' Marzu 2013).

*“Marco Tanti kien jaf mill-bidu nett li kien qed jokkupa art li ma kinitx inkluzja fil-bejgh. Tant hu hekk li din il-parti kienet maghluqa u separata mill-bqija tal-art b'hajt tas-sejjieh, gholi fi bnadi hames filati u bnadi ohra seba' filati. Kellha wkoll access separat ghat-triq. Ghar-ragunijiet tieghu, Marco Tanti kien ghaldaq dan l-access u inkorporaha mal-bqija tal-post.”* (fol. 54).

2. Meta xehed fis-seduta tat-30 ta' Novembru 2012:

*“Jiena kelli nsir naf, qabel ma ghamilt il-kuntratt tal-akkwist minghand Baldacchino, illi kien hemm bicca illi ma kienetx proprjeta tieghu. Baldacchino kien qal anke lil Tanti dwar dan. Dawn kellhom konnessjoni ma' xulxin. Fis-sens illi jittkellmu. Jiena kont naf ghalhekk meta xtrajt minghand Baldacchino illi hemm nofs il-faccata jew xi haga hekk illi mhux taghna. Skond kif jidher fil-pjanta ta' Pierre Cassar. Marco kien jafha din.”* (fol 251).

Il-qorti m'hijiex konvinta li qabel il-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' bejgh u xiri tas-16 ta' April 2010, l-attur kien personalment jaf li parti mill-art kienet ta' haddiehor<sup>4</sup>, meqjus:-

i. L-attur cahad li qabel il-bejgh kien gie nfurmat li parti mill-proprjeta' hi ta' terzi u li ghalhekk ma kenitx inkluzja fin-negozju. Il-konvenuti ressqu bhala xhud lin-nutar Pierre Cassar li qal li “[...] lis-sensar kont tajtu zewg pjanti. Dawk annessi mal-kuntratt ta' Baldacchino.” (fol. 263). Mario Falzon qal li ghand in-nutar Cassar kien mar darba. Il-qorti fehemet li dan kien meta akkumpanja lill-

---

<sup>4</sup> Ovvjament dan ma jfissirx li ma setghux isiru jafu x'kienet fir-realta' xtrat Small Properties Limited.

attur u Joseph Portelli ghand in-nutar Cassar fl-ufficcju ta' Rahal Gdid. Kompla jghid: *“Jiena ma hadtx pjanta minghand in-nutar Cassar u tajtha lin-Nutar Agius.”* (fol. 171). Il-qorti ma tara l-ebda raguni ghalfejn ghandha taghti iktar kredibilita' lill-verzjoni tan-nutar minn dik li ta Falzon. Dan appartu li n-nutar Cassar:-

(a) Xehed li ma jiftakarx meta kienu marru jkellmuh fl-ufficcju ta' Rahal Gdid, l-attur u l-konvenut. Mela m'huwiex maghruf jekk meta marru jkellmuh kienx diga' ghamel ir-ricerki u jaf x'art kienu akkwistaw l-awturi ta' Small Properties Limited. Ladarba n-nutar ma ftakarx meta ltaqa' ma' Tanti u Portelli ma setax ighid: *“Nikkonferma li meta gew ghandi jien kont naf is-sitwazzjoni fuq il-proprjeta.”* (fol. 262).

(b) Imbaghad xehed: *“Mistoqsi mill-qorti jekk dakinhar li ltaqajt ma' Tanti u Portelli jien kelliex fil-pussess tieghi l-kuntratt originali u l-pjanti annessi nghid li ma nistax niftakar bl-ezatt.”* (fol. 262). Dan ikompli jnissel dubju kemm dakinhar li ltaqa' ma' Tanti u Portelli, in-nutar Cassar kien jaf x'inhi l-konsistenza tal-proprjeta' li kienet qeghda tigi negozjata. Tant in-nutar Cassar ma kienx jaf jekk kellux diga' l-kuntratti u pjanti tal-awturi ta' Small Properties Limited li qal: *“Nikkonferma li **anke jekk kienu fil-pussess tieghi il-pjanti dakinhar li gew ghandi Tanti u Portelli, l-ufficcju ta' Rahal Gdid jien zgur li ma stajtx nurihom xejn mid-dokumenti ghax fl-ufficcju ta' Rahal Gdid ma nzomm l-ebda dokumenti.**”* (enfazi tal-qorti, fol. 263).

(c) Xehed: *“Qed nara d-dokument a fol. 29 u nikkonferma li dik hija l-pjanta li ghamilt kopja taghha u li tajt lis-sensar.”* (fol. 263). Ftit wara qal li l-pjanta a fol. 29 kienet il-pjanta li uza meta ppubblika l-kuntratt bejn Small Properties Limited u Baldacchino; *“Ghalhekk mhix il-pjanta li jien tajt lis-sensar.”* (fol. 263).

Madankollu jekk il-verzjoni li ta n-nutar hi l-verita', ifisser li l-pjanti nghataw qabel il-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' xiri minn Small Properties Limited. Pero' hu fatt li meta sar il-konvenju bejn l-atturi u Small Properties Limited (14 ta' April 2009), il-kumpannija kienet ilha mis-17 ta' Settembru 2007 li xtrat il-proprjeta. Il-konvenju sar kwazi sentejn

wara li xtrat Small Properties Limited. Il-qorti ma tarax x'setghet kienet ir-raguni li s-sensar mar jigbor dokumenti relatati mal-akkwist tal-awturi ta' Small Properties Limited, meta:-

- i. m'hemmx prova certa li kien hemm incertezza dwar l-estensjoni tal-immobbli li dwarha kien qiegħed isir negozju bejn Tanti u Portelli;
- ii. Il-konvenju bejn il-kontendenti kien għadu ma giex iffirmit. Normalment min ikun ser jakkwista jagħmel ricerka wara li jiffirma l-konvenju u mhux qabel.

Inoltre m'hemmx prova li s-sensar, jekk verament ingħata pjanti qabel il-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' xiri ta' Small Properties Limited, kien tahom lill-attur jew lin-nutar li eventwalment ippubblika l-att.

Hu minnu li fil-konvenju tisemma l-pjanta annessa mal-kuntratt li kien ippubblika n-nutar Pierre Cassar. In-nutar Agius, li rrediga l-konvenju, xehed: *“Meta għamilt il-konvenju, Mr Joseph Portelli, il-konvenut, kien tani l-kuntratt ta' l-akkwist tiegħu. Għal dak li għandu x'jaqsam mad-deskrizzjoni tal-fond, irriproducejt kelma b'kelma dak li kien hemm miktub fil-kuntratt ta' akkwist ta' Portelli. Meta għamilt il-konvenju l-ebda wieħed mill-partijiet ma kellu pjanta ta' l-oggett tal-konvenju.”* (fol. 79). Kieku ngħataw pjanti, il-probabilita' hi li kienu jintuzaw mal-konvenju u mhux il-partijiet jiffirmaw pjanta differenti (dik a fol. 77) wara li sar il-konvenju.

- ii. Mill-provi rrizulta li l-propjeta', inkluz dik oggett ta' dawn il-proceduri, kienet cirkondata b'hajt għoli tal-kantun, hliet għal parti ta' wara li m'hijiex rilevanti għall-kawza. Ifisser li l-art, proprjeta' ta' Falzon kienet magħluqa bl-istess hajt divizorju li jiccirconda l-kumplement ta' Villa Valentina. Għalkemm jidher li l-art li kienet tal-perit Falzon hi mdawwra b'hajt tas-sejjieh u tinsab f'livell iktar għoli mill-kumplement tal-proprjeta', dan ma jfissirx li Tanti kellu jikkonkludi li dik il-porzjon art ma tiffirmax parti min-negozju. Oggettivament l-eżistenza ta' hajt divizorju mad-

dawra tal-proprjeta jaghti x'tifhem li l-art kollha li hemm wara dak il-hajt jifforma parti minn Villa Valentina.

iii. Ghalkemm Portelli qal li Alfred Baldacchino kien gharraf lil Marco Tanti li parti mill-art kienet ta' terzi, Baldacchino ma tressaqx bhala xhud.

iv. Is-sensara involuti fin-negozju ma taw l-ebda hjiel li Marco Tanti kien infurmat li parti mill-proprjeta ma kenitx inkluza fin-negozju. Mario Falzon xehed: *“Portelli urieni l-villa bil-pool u b'10 itmiem raba'. Portelli ma semmilix li hemm xi proprjeta' li mhix ghall-bejgh.”* (fol. 168). Komplajghid: *“Jien qatt ma smajt lil Pirella (Joseph Portelli) ighid lil Tanti li parti mill-proprjeta mhix ghan-negozju.”* (fol. 171). Jidher li l-attur sar jaf li parti mill-art li kien xtara minghand Small Properties kienet ta' haddiehor, wara l-akkwist. Mario Falzon qal: *“Kien cempilli Marco. Qalli ghandi t-trouble hawn. Kien qalli hawn perit u qed jghid li ghandu bicca mill-art. Semmielu tomna u bicca. Semmieli li l-bicca art li hemm il-problema fuqha, qieghda n-naha tat-triq.”* (fol. 169).

v. Fi pjanta li ffirmaw Tanti u Portelli (fol. 77) l-ghada tal-konvenju, il-proprjeta' kollha giet murija. Fin-nota ta' sottomissjonijiet il-konvenuti jsostnu li minn din il-pjanta l-art ta' Falzon hi eskluza tant li hi delinejata b'linja skura. Il-qorti ma taqbilx ma' din it-tezi gialadarba l-konfini ta' din il-porzjon art min-naha ta' barra tal-proprjeta, igifieri dik il-parti murija bl-ittri G,D,L hi wkoll delinejata iswed skur. Kieku ma kenitx l-argument tal-konvenuti kien iregi.

vi. Meta xehed il-perit Raymond Demicoli, ir-ragel ta' wahda mit-tfal tal-perit Falzon, ikkonferma li kien tkellem mal-attur; *“Tanti qalli li xtara l-art. Ghidtlu li ma jistax ikun ghax din tal-perit Falzon. **Ir-reazzjoni ta' Tanti kienet ta' persuna li hadet qatgha.**”* (enfazi tal-qorti, fol. 165).

vii. Ma tarax kredibbli li Tanti kien jaf li l-art hi ta' terzi u sa minn qabel xtara xorta jaghmel l-ispejjez tal-bini ta' stalel li jidhru mit-triq (ara ritratti a fol. 254-255). Fatt li jaghti fil-ghajn. Il-qorti ma tqiesx dan bhala l-modus

*operandi* ta' min qieghed f' *mala fede*. Il-konvenut xehed li l-attur tant kien jaf li dik il-porzjon art ma kenitx proprjeta ta' Small Properties Limited, li kien hemm bieb li nghalaq. Pero' jekk ghamel xi manuvra simili b'intenzjoni hazina, irraguni tghidlek li ma kienx ser jibni l-istalel li kienu jidhru minn barra.

Wara li l-qorti qieset il-provi ma tistax tikkonkludi li l-konvenuta kkonvincietha, wara kollox l-oneru tal-prova kien fuq il-kumpannija konvenuta, li Tanti kien jaf li l-porzjon art in kwistjoni ma kenitx inkluzja fil-bejgh. Jekk verament Tanti kien jaf li l-art li kien ser jixtri ma kenitx tinkludi dik in kwistjoni u pprezenta pjanta falza, ikun ifisser li qarraq b'Portelli b'mod sfaccat u minn taht inniehru. Pero' l-qorti m'hijjex konvinta li gara hekk. Wiehed irid jiftakar ukoll li kif jirrizulta mill-istess atti Small Properties Limited tinnegozja l-art. Hu evidenti li Joseph Portelli hu midhla tas-suq tal-proprjeta. Fuq bazi ta' probabilita' l-qorti ma temminx li Tanti kien ser jaghmel haga bhal din b'riskju kbir li jinqabad, u li ovvjament kien iwassal ghal riperkussjonijiet gravi, fosthom li jisfratta l-bejgh ta' proprjeta li tant ried jixtri u li kien diga' ilu zmien twil li okkupa u li kien lehaq ghamel xogholijiet fiha.

Sfortunatament dan hu kaz li nqala' minhabba li:-

i. Dakinhar tal-pubblikazzjoni tal-kuntratt (16 ta' April 2010) Joseph Portelli ma kienx attent meta ffirma l-pjanta (fol. 8), jekk kif ighid hu stess qabel xtrat Small Properties Limited kien jaf li parti mill-art ma kenitx tal-awtur taghha. Joseph Portelli spjega: "*Jiena iffirmajt id-dokument li pprezentawli, ma qaghadtx nara kif inhi l-pjanta. Konna qeghdin il-bank, ituk il-karti u taqbad u tiffirma.*" (fol. 251). Min jaghmel hekk ikun qieghed jiehu riskju u jistieden l-inkwiet. Wara li jinqala' l-inkwiet ma jistax jitfa' t-tort fuq hadd ghajr fuqu innifsu. F'dawn ic-cirkostanzi l-konvenuti m'ghandhomx ragun ighidu li sehħ zball skuzabbli. Dak li facilment jista' jigi verifikat fil-mument tal-pubblikazzjoni tal-att jeskludi li l-izball ikun skuzabbli.

## Kopja Informali ta' Sentenza

ii. In-nutar Agius qaghad fuq il-pjanta li giet prezentata lilu minn Tanti. Kull ma kellu jaghamel qabel il-pubblikazzjoni tal-kuntratt kien li jakkwista kopja legali tal-kuntratt li ppubblika n-nutar Pierre Cassar fis-17 ta' Settembru 2007, inkluz il-pjanta annessa. Pjanta li ghaliha ghamel riferenza fil-konvenju li kien irrediga hu stess (fol. 73). Ghalkemm mill-provi ma jirrizultax x'ricerki seta' ghamel in-nutar Agius qabel ippubblika l-att, l-indikazzjoni hi li ma ghamilx it-tip ta' ricerka li saret min-nutar Cassar. Ricerka li sabiex issir bil-ghaqal u b'mod professjonali ma tistax issir biss billi n-nutar jara n-noti ta' insinwa izda jrid jara l-kuntratti u dokumenti annessi tal-awturi tax-xerrej, fosthom il-pjanti.

Wara l-konsiderazzjonijiet li saru hawn fuq m'hemmx wisq x'jinghad b'riferenza ghar-rikonvenzjoni, ghajr ghas-segwenti:-

- i. Il-kumpannija konvenuta m'hijiex tfittex biex jigi rexxiss il-kuntratt minhabba vizzju fil-kunsens tal-venditrici. It-tezi taghha hi li l-oggett tal-kuntratt hi l-proprjeta eskluza l-porzjon art meritu ta' din il-kawza. L-izball li jidher li hadet il-venditrici ma tistax tipprova tiehu xi beneficcju minnu a skapitu tal-atturi, gialadarba l-qorti ma kkonkludietx li x-xerrejja wkoll hadet zball jew li kienet taf li l-porzjon art in kwistjoni ma kentix proprjeta ta' Small Properties Limited;
- ii. L-oggett tal-kuntratt tas-16 ta' April 2010 jinkludi l-art proprjeta tal-werrieta tal-perit Carmel Falzon, u dan irrISPETTIVAMENT x'setghet kienet l-intenzjoni tal-venditrici meta gie ppubblikat il-kuntratt ta' bejgh;
- iii. Il-pjanta annessa mal-att tas-16 ta' April 2010 tirrifletti l-oggett tal-kuntratt irrISPETTIVAMENT x'kienet l-intenzjoni tal-venditrici fid-data tal-bejgh;
- iv. Fid-data tal-akkwist l-intenzjoni tal-atturi ma kenitx li jixtru l-fond eskluza dik il-parti li hi proprjeta tal-werrieta tal-perit Falzon, tant hu hekk li sa mill-bidunett kienet fil-pussess taghhom u sahsitra bnew l-istalel fuqha.

**Ghal dawn il-motivi l-qorti:-**

1. Tilqa' l-ewwel eccezzjoni tal-konvenut Joseph Portelli u tilliberah mill-osservanza tal-gudizzju. B'dan li f'kull kaz tiddikjara li l-atturi ma ppruvawx li l-konvenut Joseph Portelli ikkommetta xi qerq jew frodi ghad-dannu tal-atturi. Spejjez a karigu tal-atturi.
2. Tichad it-tieni eccezzjoni, tielet u raba' eccezzjonijiet.
3. Tiddikjara li l-kumpannija konvenuta naqset fl-obbligu tal-garanzija tal-pacifku pussess in kwantu parti mill-proprjeta' li bieghet bl-att tas-16 ta' April 2010 m'hijiex proprjeta' taghha<sup>5</sup>.
4. Tordna li jitkompla s-smiegh tal-kawza ghal finijiet tat-tieni, tielet u raba' talbiet.
5. B'riferenza ghar-rikonvenzjoni tichad it-talbiet.

Salv ghal dak li nghad hawn fuq spejjez huma a karigu tal-kumpannija konvenuta.

< Sentenza In Parte >

-----TMIEM-----

---

<sup>5</sup> Dik meritu tal-kawza **Perit Carmelo Falzon vs Alfred Baldacchino** (386/88).