QORTI CIVILI PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF MARK CHETCUTI LL.D.

Illum l-Erbgha, 25 ta' Mejju, 2016

Numru 2

Rikors Guramentat Nru. 790/2014

Fulani Properties Limited u Famalco Holdings Limited

vs

Vincent Galea

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat tas-socjetajiet attrici tal-11 ta' Settembru 2014 li jghid hekk:

1. Illi s-socjetajiet rikorrenti kienu permezz ta' kuntratt datat it-22 ta' Dicembru elfejn u ghaxra (2010) fl-atti tan-Nutar Andre Farrugia (Dokument annes mmarkat HM1) akkwistaw zewg proprjetajiet u cioe wahda konsistenti f'Farmhouse bl-isem ta' Dar il-Frott, li qabel kien jisimha Ras il-Wied, mibnija fuq l-art tal-kejl superficjali ta' 5,161.24 metri kwadri , gewwa triq it-Telleritu fid-distrett ta' Ras il-Wied, Hal Ghaxaq, fil-limiti tal-parrocca tal-Gudja kif ukoll t-tieni proprjeta adjacent l-porzjon ta' art ta' circa 20,942.992 metri kwadri ukoll gewwa triq it-Telleritu fid-distrett ta' Ras il-Wied, Hal Ghaxaq , fil-limiti tal-parrocca tal-Gudja kif jidhru fil-pjanti annessi mal-imsemmi kuntratt ta' akkwist u bejgh.
2. Illi l-intimat trasferixxa l-imsemmija proprjeta u ggarantixxa l-pacifiku pusses u tgawdija tal-imsemmija proprjeta kif ukoll fi klwasola 7(b) tal-istess kuntratt iggarantixxa illi l-imsemmija proprjeta hija mibnija skond il-permessi tal-bini approvati mill-awtoritajiet kompetenti u mhijiex suggetta ghall-ebda enforcement order.
3. Illi min ricerka li saret fi Frar 2013 mir-rikorrenti issa jinstab jirrizulta illi kuntrarjament ghall-garanzija tal-pacifiku pussess mghotija mill-intimat hemm partijiet sostanzjali tal-bini li mhumiex koperti bil-permessi u pjanti approvati u ghalhekk tesisti potenzjalita u eventwalita ta' evizjoni kontra l-istess socjetajiet rikorrenti.

4. Illi permezz ta' ittra ufficjali tas-6 ta' Marzu 2013 (hawn annessa bhala Dokument HM2) ir-rikorrenti interpellaw lill-intimat ghar-rexissjoni tal-imsemmi kuntratt u r-rimbors ta' kull ammont imhallas liema ittra qatt ma giet ufficjalment risposta.
5. Illi nonsotante diversi laqghat u promessi illi l-intimat kien sejjer jissana l-permessi u pjanti mill-awtoritajiet kompetenti baqa’ inadempjenti.
6. Illi l-intimat kien trasferixxa l-proprjeta f'zewg porzjonjiet divisi li gew akkwistati kif jikkonferma l-att tal-bejgh miz-zewg socjetajiet rikorrenti separatament liema proprjetajiet ma kienux jigu akkwistati jekk ma jinxtrawx konguntivament.
7. Illi ghalhekk kellha ssir din il-kawza;

Jghid il-konvenut ghalfejn dina l-Onorabbli Qorti ma ghandhiex:

1. Tiddikjara li l-konvenut naqas li jaghti u jonora il-garanzija kuntrattwali tal-pacifiku pussess moghtija minnhu fuq il-kuntratt datat it-22 ta' Dicembru elfejn u ghaxra (2010) fl-atti tan-Nutar Andre Farrugia (Dokument annes mmarkat HM1);

2. Tillikwida d-danni sofferti mis-socjetajiet attrici in segwitu ghal tali nuqqas kuntrattwali konsistenti fil-molestja reali u potenzjali tal-pacifiku pussess u evizjoni potenzjali.

3. Tikkundanna l-konvenut sabiex ihallas id-danni hekk likwidati fost l-ohrajn izda mhux limitatament ghat-tnaqqis fil-prezz tal-istess proprjeta u fin-nuqqas tordna r-rexissjoni tal-imsemmi kuntratt u tordna r-rimbors tal-ammonti mhallsa akkont inkluz l-interessi legali mid-data tal-pagament .

4. Tillibera lis-socjeta rikorrenti milli thallas kull bilanc dovut favur l-intimat in toto jew in parti skond il-kaz.

5. Tordna u tawtorizza s-socjetajiet atturi jidhru fuq l-kuntratt ta' rexissjoni relattiv occorrendo n-nomina ta' Nutar u Kuraturi deputati sabiex jirrapresentaw l-istess konvenut jekk jkun il-kaz.

Bl-ispejjez, inkluz dawk tal-ittra ufficjali tas-6 ta' Marzu 2013 u bl-imghax legali kontra l-konvenut, li huwa minn issa ingunti ghas-subizzjoni.

Rat ir-risposta guramentata tal-konvenut li tghid hekk:

Illi l-kontenut tal-ewwel u t-tieni paragrafu tar-rikors guramentat tas-socjeta rikorrenti huwa pacifiku illi in kwantu ghall-paragrafi l-ohra kollha dawn mhuma bl-ebda mod veritieri u ghalhekk id-domandi attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra s-socjeta rikorrenti billi nfondati fil-fatt u fid-dritt skont kif ser jinghad izjed ‘l isfel.

1. Preliminarjament illi t-talbiet tas-socjeta rikorrenti huma ghal kollox konfuzjonali billi wiehed ma jistax lanqas biss jikkontempla ahseb u ara jipproponi kawza konsistenti fi tlett kawzi ghal kollox distinti u separati minn xulxin "in one fell swoop" u cioe l-actio estimatoria, l-actio redibitoria u kawza ghad-danni.

2. Minghajr pregudizzju ghall-ewwel eccezzjoni u in via preliminari wkoll huwa inkoncepibbli legalment li wiehed jitlob ir-rexissjoni ta' kuntratt minhabba molestja tal-

pacifku pussess meta tali molestja hekk admissis hija biss molestja ta' evizjoni (sic.) potenzjali ghax dak kollu li huwa potenzjali huwa biss fir-relmu tal-kimera.

3. Illi fil-meritu s-socjeta rikorrenti mhux qed tghid is-sewwa meta tiddikjara bil-gurament illi l-bejgh in kwistjoni huwa affettat b'molestja reali u potenzjali tal-pacifiku pussess meta hemm ruling inekwivoku u mahrug mill-oghla awtorita tal-MEPA u cioe s-CEO taghha liema dikjarazzjoni ma thalli assolutament l-ebda dubju dwar "molestja reali u potenzjali tal-pacifiku pussess" billi dan ir-ruling jafferma bla tlaqliq mhemm xejn mibni fil-proprjeta ittrasferita mill-intimat lis-socjeta rikorrenti li tista' qatt fil-futur tbati xi molestja jew inqas u inqas evizzjoni reali jew potenzjali da parti tal-MEPA. Dan ir-ruling qed jigi hawn anness u mmarkat dokument A.

4. Illi in vista tal-premess is-socjeta rikorrenti ma tista' qatt liberata milli tonera l-obbligazzjoni minnha assunti fil-gurnata tat-trasferiment tal-proprjeta in kwistjoni billi r-raguni li qed tqajjem l-istess socjeta biex tizloq mir-rabta taghha hija ghal kollox infondata.

5. Illi ghall-istess ragunijiet it-talba numru hamsa ghandha wkoli tigi michuda billi la darba l-molestja li abbazi taghha hija allacjata din il-hames talba qatt ma ezistiet mid-data tat-trasferiment sal-prezenti.

6. Salv kull eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat l-atti, ir-rapport peritali, u n-noti ta’ sottomissjonijiet;

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza fuq l-ewwel zewg eccezzjonijiet tal-konvenut.

Ikkunsidrat

Is-socjetajiet attrici qed jikkontendu illi l-konvenut naqas li jonora obbligazzjoni specifika naxxenti mill-kuntratt ta’ akkwist datat 22 ta’ Dicembru 2010 fejn il-konvenut cioe l-venditur obbliga ruhu bil-klawsola 7 tal-imsemmi kuntratt illi l-proprjeta akkwistata mis-socjetajiet attrici kienet koperta bil-permessi tal-bini. Huma jikkontendu illi fil-fatt jirrizulta illi partijiet mill-binja akkwistata hi nieqsa mill-permessi tal-bini. Il-Qorti mhix ser tidhol fil-mertu tal-kwistjoni tenut dak li jikkontendi l-konvenut u dak li rrelata l-espert tekniku nominat mill-Qorti. Il-kwistjonijiet li jridu jigu decizi f’dan l-istadju huma ta’ natura preliminari.

It-tieni eccezzjoni

Il-konvenut jecepixxi illi ma tistax tintalab rexissjoni tal-kuntratt ta’ bejgh minhabba molestja ta’ pacifiku pussess meta tali molestja ta’ evizzjoni hi biss wahda potenzjali.

Jibda biex jinghad illi azzjoni mibdija fuq il-garanzija tal-pacifiku pussess tista' ssir biss mill-partijiet li dahlu fir-rapport kontrattwali li minnu nibtet il-garanzija (ara **Lec Limited vs Tabbingtons Limited**, App 19/04/2013) u hi biss fil-konfront taghhom li japplikaw il-konsegwenzi naxxenti minn tali garanzija.

F'dan il-kaz ma hemmx kwistjoni dwar dan ghax huma l-partijiet li dehru fir-rapport kontrattwali li huma s-soggetti diretti li jistghu jibbenefikaw jew ibatu minn azzjoni simili.

Ikompli biex jinghad illi l-Qorti hi marbuta bit-talba kif maghmula fic-citazzjoni u fuq dak imressaq bhala difiza ghall-istess azzjoni. Ara a bazi ta' dawn iz-zewg principji **John Farrugia et vs Wanopp Company Limited et** (PA 15/07/2013) u Joseph **Portelli et vs Dr. Anton Refalo** (App 22/02/2013).

A bazi ta' dawn l-insenjamenti l-Qorti trid tiddeciedi dwar din l-eccezzjoni fis-sens mitlub u xejn aktar. La darba qed jigi kunsidrat mill-konvenut li l-azzjoni qed issir taht il-kappa tal-pacifiku pussess, allura la darba l-evizzjoni hi biss wahda potenzjali ma tistax tintlaqa' talba a bazi ta' tali premessa.

Il-ligi tghid li meta l-garanzija tal-pacifiku pussess tkun giet imqieghda jew ma jkun sar ebda ftehim fuq daqshekk bejn il-kontraenti, ix-xerrej li jbati l-evizzjoni ghandu dritt jitlob minghand il-bejjiegh ir-radd tal-prezz, u/jew ir-radd tal-frottijiet, meta x-xerrej ikun gie obbligat iroddhom lis-sid li jkun ha lura l-haga, u/jew l-ispejjez kollha gudizzjarji, fosthom dawk li jkun ghamel ix-xerrej biex igharraf bl-kawza (tat-terz) lill-awtur tieghu (il-bejjiegh), u/jew il-hlas tal-hsara, kif ukoll l-ispejjez legittimi tal-kuntratt u kull hlas legittimu iehor li jkollu x'jaqsam mal-bejgh (ex art. 1413)

Hu pacifiku mill-atti tal-kawza illi ma hemm ebda evizzjoni in corso. Il-Qorti pero mhix tal-fehma tal-konvenut li dan jipprekludi azzjoni simili. Il-Qrati taghna ppronunzjaw ruhhom diversi drabi fuq sitwazzjonijiet simili u qatt ma llimitaw il-garanzija in ezami ghal evizzjoni definittiva, effettiva jew konkreta. Hu minnu li l-ligi tidher kategorika pero l-Qrati taw interpretazzjoni inqas rigida minn dak li jidher mill-artikolu rilevanti

tal-ligi. Kawza li ttrattat precizament l-istess fattispecie bhal vertenza odjerna hi **Adam Galea et vs Tarcisio Calleja pro et noe** (App 25/05/2001) fejn intqal hekk:

> In oltre l-biza' ragjonevoli ta' molestja futura kelllha tkun tirrigwarda l-oggett in vendita kemm fir-rigward tat-titolu legali tieghu kif ukoll tal-pussess materjali u liberu godiment tal-immobbli. Il-garanzija ta' pacifiku pussess allura ma tistax tigi llum limitata sempliciment ghat-theddida ta' evizzjoni minhabba difett fit-titolu imma kellha tigi estiza wkoll ghat-theddida ta' evizzjoni forzata minn awtorita kompetenti minhabba l-fatt illi l-immobbli ma jkunx kopert bil-premessi mehtiega skond il-ligi.

In oltre l-kawza **Kruger Brent Development Limited vs P.A.M. Limited** PA 18/09/2012) fejn il-Qorti qalet "xerrej ma ghandux jigi espost ghal xi periklu ta' molestja".

Din il-Qorti tqis illi qua eccezzjoni maghmula b'mod generiku izda bla ma l-Qorti taghmel accenn ghal fatti li jistghu jimpingu fuq il-mertu li mhux l-iskop ta' din is-sentenza, tqis illi l-eccezzjoni kif maghmula ma ghandhiex tintlaqa'

L-ewwel eccezzjoni

il-konvenut jikkontendi illi t-talbiet attrici huma konfuzjonali ghax fl-istess nifs qed jitlob rimedji li jikkomprendu l-azzjoni redhibitoria, dik aestimatoria u kawza ghad-danni.

Kif inghad a rigward tat-tieni eccezzjoni, din il-Qorti hi marbuta mat-talbiet attrici kif promossi tenut kont ta' dak premess bhala raguni ghat-talba. Ir-raguni wara t-talbiet attrici huma mibnijin esklussivament u bla ombra ta' dubju fuq il-garanzija tal-pacifiku pussess u n-nuqqas tal-konvenut li jonora tali garanzija ghal fatti specifikati b'mod car fl-istess premessi, ghalkemm fl-atti tas-socjeta attrici specifikat illi huma applikabbli ghal kaz l-artikolu 992, 993 u 1136 tal-Kap. 16. It-talbiet attrici ghandhom ghalhekk jigu miftehma fid-dawl tal-motivazzjoni esklussiva li xprunat lis-socjetajiet attrici jressqu l-kawza. Dan ma jfissirx li t-talbiet ghandhom per forza jigu akkolti jekk il-premessi huma fondati fl-interita taghhom, kemm-il darba r-rimedji mitluba, mifruxa kif inhuma, ma humiex dawk li l-ligi takkorda f'cirkostanzi ta' prova fondata ta' ksur tal-garanzija ta' pacifiku pussess u kif sottomess mis-socejta attrici a bazi ta' dak li jippprovdu l-artikoli 992, 993 u 1136 tal-Kap. 16. Qari pero tal-ewwel talba attrici cioe

dik principali li titlob dikjarazzjoni mill-Qorti ta' ksur tal-garanzija ta' pacifiku pussess hi cara bizzejjed u allacjata direttament mal-premessi li jwasslu ghal tali talba. Din timponi fuq il-Qorti l-obbligu li tqis il-kawza minn din l-ottika legali u f'kaz ta' akkoljiment ta' din it-talba, jekk fondata, jitqiesu t-talbiet l-ohra konsegwenzjali fl-isfond ta' dak mitlub.

Ghalhekk il-Qorti tqis li anki din l-eccezzjoni ma tistax tigi akkolta.

Decide

Ghal ragunijiet fuq imsemmija l-Qorti qed tichad l-ewwel u t-tieni eccezzjonijiet tal-konvenut, bl-ispejjez kontrih.

Onor. Mark Chetcuti LL.D.
Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur