GARANZIJA TAL-PACIFIKU PUSSESS

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

MHALLEF

ONOR. LORRAINE SCHEMBRI ORLAND
LL.D., M.Jur. (Eur.Law), Dip.Trib.Eccles.Melit.

Seduta ta' nhar il-Hamis, 27 ta' Ottubru 2016

Kawza Numru : 17
Rikors Guramentat Numru : 164/2010/LSO

Robert Gambin (I.D. 92375M) u martu Cynthia Gambin (I.D. 199774M)

vs

Stefan Vassallo (I.D. 227775M), Sharon Zahra nee' Vella llum Attard (I.D. 305479M) u Stefan Zahra

(I.D.180579M) ghal kull interess li jista' jkollu

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors guramentat ta' Robert Gambin (I.D. 92375M) u martu Cynthia Gambin (I.D. 199774M) datat 19 ta' Frar 2010 fejn Robert Gambin bil-gurament tieghu kkonferma: -

Illi bis-sahha ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Antoine Agius datat sebgha u ghoxrin (27) ta' Frar tas-sena elfejn u tlieta (2003) (anness Dok 'RG 1') l-atturi kienu akkwistaw minghand il-konvenuti Stefan Vassallo u Sharon Zahra nee' Vella, dak iz-zmien xebba, (a) appartament internament markat bin-numru wiehed (1) formanti parti minn blokk ta' sitt (6) appartamenti minghajr numru ufficjali izda maghruf bhala "St. Thomas Court", fi Triq it-Tiben Marsascala u porzjoni indiviza tal-partijiet komuni tal-istess blokk kif ahjar deskritti fl-istess kuntratt u (b) l-*garage* f' livell ta' *semi basement* b'entratura minn entrata minghajr numru fi Triq it-Tiben, Marsascala sottostanti l-imsemmi blokk ta' appartamenti, liema blokk jikkonfina mit-tramuntana mal-imsemmija triq, mil-lvant in parti ma' proprjeta` ta' Quarto Company Limited u in parti ma' proprjeta` ta' Joseph Butters, punent ma' proprjeta` ta' Quarto Company Limited jew irjieh verjuri, *verso* l-prezz komplessiv ta' tlieta u erbghin elf Lira Maltija (Lm43,000) illum ekwivalenti ghal mitt elf mija sitta u tletin ewro

(€100,163) taht il-pattijiet u l-kondizzjonijiet indikati fl-istess kuntratt. L-imsemmija proprjeta` giet deskritta fl-imsemmi kuntratt bhala soggetta ghal piz piju u cens izda bhala altrimenti libera u franka;

Illi fuq l-imsemmi kuntratt, il-konvenuti Stefan Vassallo u Sharon Zahra nee' Vella ggarantew a favur l-atturi l-pacifiku pussess tal-imsemmija proprjeta` immobbli u konsegwentement ikkostitwew ipoteka generali fuq gidhom kollu a favur l-atturi;

Illi bis-sahha ta' sentenza moghtija mill-Onorabbli Prim' Awla tal-Qorti Civili fil-5 ta' Marzu 2009 wara l-kawza fl-ismijiet *Quarto Company Limited v. Robert u Cynthia konjugi Gambin, u b 'digriet tad-19 ta' Ottubru 2007, issejjah fil-kawza Stefan Vassallo, u b'digriet iehor tat-23 ta' Novembru, 2007, issejhet fil-kawza Sharon Zahra nee` Vella,* (Rikors Mahluf 765/2006), liema sentenza ghaddiet in gudikat, gie ddikjarat illi l-atturi kienu qed izommu l-*garage* hawn fuq identifikat bla jedd fil-ligi, u konsegwentement l-atturi gew ikkundannati sabiex jizgombraw mill-istess *garage* (anness Dok. 'RG2').

Illi in oltre, bis-sahha tal-imsemmija sentenza, l-atturi gew ikkundannati jhallsu lis-socjeta` Quarto Company Limited, is-somma ta' elf erba’ mija u erbghin ewro (€1,440) bhala kumpens ghall-okkupazzjoni tal-imsemmi *garage;*

Illi ghall-finijiet u effetti kollha tal-ligi, *inter alia* ghall-finijiet u effetti tal-Artikolu 1422 tal-Kodici Civili, l-atturi sejhu lill-

konvenuti Stefan Vassallo u Sharon Zahra nee' Vella fl-imsemmija kawza izda dawn baqghu kontumaci;

Illi ghalhekk il-konvenuti Stefan Vassallo u Sharon Zahra nee' Vella kisru l-garanzija tal-pacifiku pussess moghtija a favur tal-atturi bis-sahha tal-precitat kuntratt datat 27 ta' Frar 2003 u konsegwentement l-atturi ghandhom dritt li jitolbu l-hlas (a) tal-valur tal-imsemmi *garage* fiz-zmien tal-evizzjoni, fuq stima ta' periti nominandi, (b) tal-ispejjez gudizzjarji inkorsi mill-atturi fil-precitata kawza u dan skont l-annessa taxxa markata Dok. 'RG3' u (c) tad-danni kollha sofferti mill-atturi inkluzi l-ispejjez kollha ta' tiswijiet u miljoramenti utili li huma ghamlu fl-imsemmi *garage* u d-danni li huma gew ikkundannati jhallsu *ai termini* tal-precitata sentenza;

Illi Stefan Zahra huwa r-ragel ta' Sharon Zahra nee' Vella u qieghed jigi citat in gudizzju, ghal kull interess li jista' jkollu bhala kompartecipi fil-komunjoni tal-akkwisti ezistenti bejnu u bejn martu u dan in virtu` tal-possibilta` li eventwali sentenza favorevoli ottjenuta mill-atturi tkun tista' tigi ezegwita fuq il-beni formanti parti mill-komunjoni tal-akkwisti ezistenti bejn l-istess Stefan u Sharon konjugi Zahra;

Illi l-konvenuti minkejja li gew interpellati ripetutament sabiex jaghmlu tajjeb ghal garanzija tal-pacifiku pussess minnhom moghtija kif fuq inghad, baqghu inadempjenti u ma hallsux;

Jghidu ghalhekk il-konvenuti ghaliex ghar-ragunijiet premessi m'ghandhiex din il-Qorti, prevja li jinghataw id-dikjarazzjonijiet u l-provvedimenti kollha opportuni:

1. Tiddikjara u tiddeciedi li ghar-ragunijiet premessi l-konvenuti Stefan Vassallo u Sharon Zahra nee' Vella kisru l-garanzija tal-pacifiku pussess moghtija bis-sahha tal-precitat kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Antoine Agius datat 27 ta' Frar 2003 u dan relattivament ghall-*garage* f' livell ta' *semi basement* b'entratura minn entrata minghajr numru fi Triq it-Tiben, Marsascala sottostanti l-blokk ta' appartamenti maghruf bhala "St. Thomas Court", fi Triq it-Tiben Marsascala, u li konsegwentement il-konvenuti Stefan Vassallo, Sharon Zahra nee' Vella u zewgha Stefan *Zahra,* ghal kull interess li jista' jkollu, huma responsabbli *in solidum* sabiex ihallsu lill-atturi (a) il-valur tal-imsemmi *garage* fiz-zmien tal-evizzjoni, hekk kif jigi stabbilit fuq stima ta' periti nominandi, (b) l-ispejjez gudizzjarji inkorsi mill-atturi fil-precitata kawza fl-ismijiet *Quarto Company Limited v. Robert u Cynthia et,* (Rikors Mahluf 765/2006) u dan skont l-annessa taxxa markata Dok. 'RG3' u (c) id-danni kollha sofferti mill-atturi inkluzi d-danni li huma gew ikkundannati jhallsu *ai termini* tal-precitata sentenza datata 5 ta' Marzu 2009;

2. Tillikwida (a) il-valur tal-imsemmi *garage* fiz-zmien tal-evizzjoni, hekk kif jigi stabilit fuq stima ta' periti nominandi u (b) id-danni kollha sofferti mill-atturi, inkluzi l-ispejjez kollha ta' tiswijiet u miljoramenti utili li l-atturi ghamlu fl-imsemmi

garage u d-danni li huma gew ikkundannati jhallsu *ai termini* tal-precitata sentenza datata 5 ta' Marzu 2009;

3. Tikkundanna lill-konvenuti Stefan Vassallo solidalment ma' Sharon Zahra nee' Vella u zewgha Stefan Zahra, ghal kull interess li jista' jkollu, sabiex ihallsu lill-atturi l-ammonti likwidati *ai termini* tat-tieni talba flimkien mal-ispejjez gudizzjarji inkorsi mill-atturi fil-precitata kawza fl-ismijiet *Quarto Company Limited v. Robert u Cynthia et,* (Rikors Mahluf 765/2006) hekk kif jirrizultaw mill-annessa taxxa markata Dok. 'RG3';

Bl-ispejjez, inkluzi dawk relattivi ghall-mandat ta' sekwestru kontestwalment prezentat, u bl-imghax legali fil-konfront tal-konvenuti li huma minn issa stess ingunti ghas-subizzjoni taghhom.

Rat li din il-kawza giet appuntata ghas-smigh mill-Qorti kif diversament presjeduta ghas-seduta tal-20 ta' April 2010.

Rat ir-risposta guramentata ta' Stefan Zahra ID 180579M u martu Sharon Zahra nee` Vella ID 305479M datata 8 ta' Marzu 2010 (fol 38) fejn esponew :-

1 Illi preliminarjament it-talbiet kif dedotti kontra l-konvenut Stefan *Zahra* m'ghandhomx jigu milqugha u ghandhom jigu respinti bl-ispejjez *stante* li Stefan Zahra ma iffigura mkien f'dina l-vicenda u gie ammess f'dina l-kawza semplicement ghaliex f'xi zmien wara dina l-vicenda huwa zzewweg lill-konvenuta Sharon Zahra nee` Vella. Kwindi

jsegwi li t-talbiet attrici fil-konfront ta' Stefan *Zahra,* bla hsara ghall-eccezzjonijiet li se jigu sollevati mill-konvenuta martu Sharon *Zahra,* ghandhom jigu respinti kompletament bl-ispejjez kontra l-atturi li qed jinzammu formalment responsabbli ghad-danni naxxenti mill-mandat ta' sekwestru kawtelatorju li intavolaw, u sussegwentement gie milqugh sommarjament minn din il-Qorti kif diversament preseduta, kontra tieghu;

2. Illi it-talbiet kif dedotti kontra l-intimata Sharon Zahra nee` Vella m'ghandhomx jigu milqugha *stante* li f'dina l-vicenda kollha hija agixxiet bi *buona fide* massima u ghamlet dak kollu li bniedem ragonevoli kien jaghmel fic-cirkustanzi taghha, kif se jigi pprovat fil-livell li trid il-ligi f'dina l-kawza. *Invece* kien il-konvenut l-iehor Stefan Vassallo illi b'*mente fraudolenta* qarraq b'kulhadd, inkluz l-intimata Sharon Zahra nee` Vella u kwindi ghandu jkun hu li jbati t-tort kollu tal-akkadut;

Bl-ispejjez kontra l-attrici.

Rat ir-risposta guramentata ta' Stefan Vassallo (ID: 227775M) datata 19 ta' Mejju 2010 (fol 43) fejn espona :-

1. Illi preliminarjament, ghandu jigi kjamat in kawza in-Nutar Antoine Agius illi ghandu jinzamm responsabbli ghal-kwalsiasi danni sofferti mill-atturi u dan minhabba nuqqas ta' hila fil-qadi tad-dmirijiet professjonali tal-imsemmi Nutar, fir-rigward tal-kuntratt ta' bejgh mertu ta' din l-kawza u dana *stante* li l-imsemmi Nutar Agius kellu l-obbligu li jara li l-att li

ppublika mhux biss kien formalment korrett izda wkoll li jara li dak l-att iwassal lill-partijiet ghall-iskop li xtaqu u ghal dan il-fini, *trattandosi* ta' att ta' bejgh, kellu l-obbligu li jaghmel id-debiti ricerki tat-titolu;

2. Illi preliminarjament ukoll, ghandha tigi kjamata in kawza s-socjeta' Quarto Company Limited illi ghandha tinzamm responsabbli ghall-kwalsiasi danni sofferti mill-atturi u dan *stante* illi kien ir-rapprezentant tas-socjeta' imsemmija Quarto Company Limited li b'ingann qarraq bl-intimati Stefan Vassallo u Sharon Zahra nee' Vella u dan ghar-ragunijiet esposti aktar ‘l isfel;

3. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost it-talbiet attrici kif dedotti kontra l-intimat Stefan Vassallo ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-atturi u dana *stante* illi l-intimat Stefan Vassallo agixxa b'*bona fide* massima u dan peress illi l-imsemmi Stefan Vassallo gie ingannat mir-rapprezentant tas-socjeta' Quarto Company Limited (C-4287) li bl-agir frawdolenti tieghu qarraq bl-intimat Stefan Vassallo flimkien ma' Sharon Zahra nee' Vella sabiex jemmnu li kienu akkwistaw il-*garage* mertu ta' dina l-kawza permezz tal-istess kuntratt illi permezz tieghu l-intimati kienu akkwistaw l-appartament mertu ta' dina l-kawza u li illum huwa proprjeta' tal-intimati konjugi Zahra;

4. L-esponent jaf personalment b'dawn il-fatti kollha;

5. Salv eccezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-kaz.

Rat is-surroga datata 13 ta' Frar 2014 fejn din il-kawza giet assenjata biex tinstema' quddiem din il-Qorti kif hekk illum presjeduta (fol 144a).

Rat il-verbali tas-seduti kollha inkluz dak tat-Tlieta 5 ta' Lulju 2016 fejn meta ssejhet il-kawza dehru Dr Massimo Vella u Dr Raphael Fenech Adami. Il-Qorti semghet it-trattazzjoni tad-difensuri tal-partijiet, liema trattazzjoni giet registrata fuq is-sistema eletronika. Il-kawza giet differita ghas-sentenza ghas-27 ta' Ottubru 2016 fid-9:30a.m.

Hadet konjizzjoni tal-provi prodotti.

II. <u>KONSIDERAZZJONIJIET</u>

Illi l-kawza odjerna hija bbazata fuq il-vjolazzjoni tal-garanzija tal-pacifiku pussess, in segwitu ghall-kuntratt ta' bejgh datat 27 ta' Frar 2003 fl-atti tan-Nutar Dr. Antoine Agius. Ghalhekk, ir-rikorrenti qed jitolbu dikjarazzjoni li nkiser il-pacifiku pussess, u qed jitolbu l-likwidazzjoni u l-hlas tad-danni li huma sofrew konsegwentement ghall-kaz li ghadda in gudikat (P.A.765/2006 JRM), rizultanti mill-fatt li l-garaxx mibjugh lilhom permezz tal-imsemmi kuntratt ma kienx jappartjeni lill-intimati Stefan Vassallo u Sharon Zahra nee` Vella illum Attard, izda kien jappartjeni lil Quarto Company Limited li fil-fatt ipprocediet permezz tal-kaz citat hawn fuq ghall-evizjoni tal-konjugi Gambin.

Illi l-intimat Stefan Vassallo laqa' billi eccepixxa li ghandhom jigu kjamati in kawza in-Nutar Antoine Agius, u

s-socjeta` Quarto Company Limited, minhabba li din tal-ahhar allegatament qarrqet bl-intimati Stefan Vassallo u Sharon Zahra.

L-intimati Stefan Zahra u Sharon Zahra, eccepew li Stefan Zahra ma jiffigura mkien f'din il-kwistjoni, izda l-involviment tieghu huwa biss li huwa zzewweg lill-intimata Sharon Zahra. Da parti taghha, Sharon Zahra opponiet ghat-talba billi gie eccepit li hi agixxiet *in bona fede* u ghamlet dak li bniedem ragonevoli kien jaghmel fic-cirkostanzi.

Il-fatti rilevanti ghall-kaz in ezami, fil-qosor huma s-segwenti. Jirrizulta li r-rikorrenti Gambin akkwistaw l-appartament numru wiehed (1) f' "St. Thomas Court" f' Marsaskala, flimkien ma garaxx sottostanti f' 'semi-basement level' fl-istess blokk, permezz ta' kuntratt adattat 27 ta' Frar 2003, fl-atti tan-Nutar Dr. Antoine Agius, **Dok RG1** (fol 9-16). Illi fl-imsemmi kuntratt Stefan Vassallo u Sharon Zahra nee` Vella illum Attard kienu ggarantew il-pacifiku pussess. Izda, in segwitu ghall-kuntratt tal-akkwist, ir-rikorrenti Gambin sabu ruhhom rinfaccati b'kaz quddiem il-Prim' Awla Qorti Civili ghall-evizjoni taghhom minn dan il-garaxx, *stante* li l-garaxx in kwistjoni kien jappartjeni lil Quarto Company Limited. Illi permezz ta' din is-sentenza moghtija fil-5 ta' Marzu 2009 **Dok RG2** (fol 17-27) ir-rikorrenti Gambin gew ordnati jizgumbraw minn dan il-garaxx u jhallsu l-ammont ta' elf, erba' mija u erbghin ewro (€1,440) bhala kumpens ghall-okkupazzjoni illecita tal-imsemmi garaxx.

Provi:

Robert Gambin xehed permezz ta' affidavit (fol 48) fejn qal li hu u martu akkwistaw appartament u garaxx fi blokka f' Marsascala minghand l-intimati u kif isir dejjem, l-intimati ggarantew il-pacifiku pussess. Sussegwentmeent, kien gie nfurmat mill-Perit Adrian Falzon li l-garaxx li akkwistaw ma kien qatt tal-intimat *stante* li l-izviluppaturi Quarto Co. Ltd. qatt ma bieghew l-imsemmi garaxx. In segwitu Quarto Company Ltd. ipprocediet b'kaz kontra l-konjugi Gambin, (PA765/2006JRM) ghall-izgumbrament, mil-liema decizjoni l-konjugi Gambin gew ordnati jizgumbraw mill-garaxx u jhallsu l-ammont ta' €1,440 bhala kumpens. Ghalhekk, kellhom jipprocedu bil-kaz odjern ghar-rifuzjoni tal-valur tal-garaxx, u tal-ispejjez tal-kaz u danni sofferti.

In **kontro-ezami** (fol 121-125)[1] qal, li dan kien l-ewwel kuntratt tieghu, u n-Nutar Antoine Agius kien maghzul minnu. Qal li hu qabbad lin-Nutar biex jaghmel ricerki u suppost ghamilhom, u l-kuntratt tieghu kien "subject to bank loan" u fil-fatt il-*loan* inghatalu. Qal li hu halla lin-Nutar immexxieh u dejjem innegozja ma' Stefan Vassallo, lil Sharon kien ra biss dakinhar tal-kuntratt. Qal li hu baqa' jokkupa l-garaxx sakemm saret l-evizjoni bil-Qorti. Qal li fin-negozjati ma' Stefan Vassallo, ftehmu fuq prezz globali, dak ghall-appartament u l-garaxx flimkien.

[1] Seduta tas-7 ta' Novembru 2013

In **ri-ezami** (fol 125-127)[2] qal li kemm dakinhar tal-konvenju u dakinhar tal-kuntratt hadd mill-vendituri ma tkellem u qal li l-garaxx ma kienx taghhom. Qal li meta zmien wara l-akkwist, ircieva l-ittra minghand il-Perit Falzon, hu kellem lin-Nutar Agius, u qallu li kien hemm problema u li u ser ikellem lil Stefan Vassallo biex jipprova jirranga s-sitwazzjoni.

In-Nutar Antoine Agius xehed (fol 55A-55B)[3] fejn esebixxa kopja tal-kuntratt ta' akkwist li bih l-atturi l-konjugi Gambin akkwistaw appartament u garaxx f'Marsaskala, minghand Stefan Vassallo u Sharon Vella.

In **kontro-ezami** (fol 132-144)[4] qal li kkonferma li hu kien ghamel kemm il-konvenju u kemm il-kuntratt finali, u l-*loan* mill-Bank kien gie approvat. Qal li hu kien ghamel ir-ricerki, u ghaddihom lil Joseph Bugeja, l-avukat tal-bank biex jigu ivvettjati. Mistoqsi jekk mir-ricerki, kienx jirrizulta li l-garaxx ma kienx tal-vendituri, qal li iva dan irrizultalu, u sussegwentment kellem lil Stefan Vassallo izda mhux lil Gambin. Qal li Stefan Vassallo kien qallu li kien hemm kamra, li tinzel l'isfel, li giet konvertita f'garaxx u anke pproducielu pjanta. Qal li hu kien ha din il-pjanta minghand Vassallo u pprezentaha lill-Bank, u kien qallu mexxi, izda zied ighid li din il-kamra li giet ikkonvertita f'garaxx ma tohrogx mir-ricerki. Semma li Vassallo kien qallu li din il-kamra konvertita f'garaxx kienet tinfed mal-appartament, u din il-pjanta ghandha tinstab fir-rekords tal-bank. Qal li din

---
2 Seduta tas-7 ta' Novembru 2013
3 Seduta tad-9 ta' Novembru 2010
4 Seduta tad-29 ta' Jannar 2014

ma kinitx problema kemm-il darba Stefan Vassallo kien ipproduca din il-pjanta, li din il-kamra kienet parti integrali mill-appartament, izda spjega li din il-pjanta ma gietx esebita mal-kuntratt, difatti ma kien hemm l-ebda pjanta annessa mal-kuntratt, hlief pjanta ghal-Land Registry. Hu kkonferma li fil-kuntratt m'hemm xejn imnizzel dwar il-provenjenza tal-garaxx, u li hu ra l-pjanta pprezentata minn Stefan Vassallo, ghalkemm dan ma kienx irrizulta mir-ricerki, u ghalkemm il-pjanta ma gietx esebita mal-kuntratt. Qal li l-garaxx ma kienx insinwat fl-akkwist ta' Stefan Vassallo u Sharon Vella, izda kien hemm raguni ohra ghal dan. Qal li l-prezz kien wiehed globali, ghall-appartament u ghall-garaxx. Mistoqsi meta kellmu Gambin wara l-kuntratt, jekk kienx urieh din il-pjanta li kien urieh Vassallo, qal li le, ipprova jikkuntattja lil Vassallo li beda jaqtaghlu. Qal ukoll, li hu fir-rigward ta' din il-kamra konvertita f'garaxx u l-pjanta prodotta minn Vassallo, ma kienx ivverifika ulterjorment.

Ethelbert Fenech Adami, Senior Manager Contracts fl-HSBC Bank, (fol 151)[5] xehed u qal f'dan il-kaz l-avukat li kien ivvettja r-ricerki kien in-Nutar Joseph Bugeja li llum spicca bl-*early retirement*. Esebixxa, Dok FA1, notamenti li kienu saru meta gew ivvettjati. Esebixxa wkoll Dok FA2 rigward *vetting* iehor tal-VAT.

Sharon Zahra nee` Vella illum Attard (fol 170-182)[6] xehdet li hi kienet gharusa ma' Stefan Vassallo u kienu xtraw apartament *groundfoor* fi Triq it-Tiben Marsaskala,

[5] Seduta tat-23 ta' Gunju 2014
[6] Seduta tas-27 ta' Mejju 2015

qal li kienu akkwistaw biss l-appartament izda kien hemm arrangement ma' Quarto Ltd. li kienu qed isellfuhom garaxx imbaghad kienu ser jixtruh bil-mod meta jkunu komdi. Sussegwentement, hi u Stefan Vassallo ma baqghux fir-relazzjoni, u meta nstab il-bejgh tal-appartament u tal-garaxx hi dehret fuq il-konvenju, izda kienet taf li l-garaxx ma kienx taghhom. Semmiet li meta harget mill-konvenju kienet qalet lil Stefan Vassallo li ma setghux ibieghu xi haga li mhix taghhom u kien qalilha li ser jiehu hsieb kollox hu. Illi sussegwentement, kien sar il-kuntratt finali, u qalet li hi kienet hadet anqas minn Stefan Vassallo, proprju ghaliex hi kienet tat sehma mill-garaxx lil Vassallo biex ikun jista' jixtrih minghand Quarto Ltd. esebiet Dok SZ1 rendikont tal-figuri, Dok SZ2, il-bilanc wara li nqata l-*loan* li kellhom, u Dok SZ3, rapprezentanti zewg cekkijiet imhallsa lil Stefan Vassallo fl-ammont ta' LM2,400, Dok SZ4, l-ammont li thallas lil Frank Salt, Dok SZ5, l-ammont ta' Lm3,800 flus ghall-*capital gains tax* u ghan-Nutar.

In **kontro-ezami** (fol 197-200)[7] xehdet u qalet li mill-istadju tal-konvenju diga ntebhet li kienu qed ibieghu l-garaxx li ma kienx taghhom, u qalet li fil-mument tal-kuntratt finali, hi u Stefan kienu ghadhom ma akkwistawx il-garaxx, izda semmiet li kieku saru r-ricerki notarili kif suppost, dan kien jirrizulta. Qalet li Stefan Vassallo kien qallha li m'hemmx bzonn jiffirmaw kuntratt biex isir taghhom, u qalilha biex thalli kollox f'idejh. Semmiet li n-Nutar Agius kien ikkuntattjaha aktar tard u kien staqsiha jekk in-numru ta' Stefan Vassallo nbidilx.

---

[7] Seduta tat-12 ta' April 2016

In **ri-ezami** (fol 200-201)[8] qalet, li hi tat lil Stefan Vassallo nofs il-profitt ta' dak il-garaxx, li suppost kellu jinghata lil Quarto Co. Ltd.

Rapport tal-Perit Tekniku Robert Musumeci:

B'digriet ta' din il-Qorti kif diversament preseduta, datat 20 ta' Settembru 2011 gie nominat il-Perit Robert Musumeci bhala perit arkitett (fol 78a). Fir-rapport tieghu esebit a fol 94 *et sequitur* tal-process, ikkonkluda li wara li kkunsidra l-fatturi rilevanti kollha, inkluz il-lok fejn jinsab il-fond, fiz-zmien tal-evizjoni, u cjoe` fil-5 ta' Marzu 2009, il-valur tal-fond, ossia tal-garaxx in kwistjoni kien jammonta ghal erbatax-il elf u erba' mitt ewro (€14,400), liema ammont jinkludi l-piz piju u cens u kif ukoll it-tiswijiet u miljoramenti li kellhom jaghmlu Gambin f'dan il-fond. Hu kkonstata wkoll dwar id-danni sofferti mir-rikorrenti Gambin permezz tal-kaz "Quarto Company Limited vs Robert Gambin et," deciz fil-5 ta' Marzu 2009, fejn gie deciz li r-rikorrenti Gambin kellhom ihallsu l-ammont ta' elf, erba' mija u erbghin ewro (€1,440) f' danni bhala kumpens ghall-okkupazzjoni.

In segwitu, ma saritx talba ghal periti perizjuri, fit-terminu ta' zmien, kif stabbilit bil-ligi.

[8] Seduta tat-12 ta' April 2016

L-ewwel eccezzjoni tal-intimat Stefan Vassallo:

Referibbilment ghal din l-eccezzjoni fejn l-intimat talab li ghandu jigi kjamat in kawza, in-Nutar Antoine Agius, jigi rilevat li din il-Qorti , kif diversament preseduta diga tat digriet datat 1 ta' Frar 2011(fol 64), u fil-15 ta' Marzu 2011 (fol 67) fejn giet michuda t-talba ghall-kjamat in kawza tan-Nutar Antoine Agius. Ghalhekk, tikkunsidra li din l-eccezzjoni hija sorvolata u tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri taghha.

It-tieni u t-tielet eccezzjoni tal-intimat Stefan Vassallo:

Riferibbilment ghal dawn iz-zewg eccezzjoijiet tal-intimat, din il-Qorti hi tal-fehma li l-eccezzjoni rigwardanti l-kjamat in kawza ta' Quarto Company Limited hija ghal kollox irrilevanti ghat-talbiet odjerni li huma ibbazati fuq il-garanzija tal-pacifiku pussess bejn ir-rikorrenti u l-venditur dirett taghhom. Quarto Company Limited lanqas hija l-awtur fit-titlu tal-intimati Stefan Vassallo u Sharon Zahra billi ma kellhom l-ebda titlu ghall-garaxx in mertu u ghalhekk lanqas hemm lok ghall-kjamat in kawza ta' din is-socjeta'.

Illi rigwardanti dak eccepit fil-mertu, din il-Qorti tikkunsidra li in segwitu ghar-risposta tieghu, l-intimat Stefan Vassallo qatt ma deher il-Qorti u ressaq provi kif kellu d-dritt li jaghmel. Anke kieku, l-grazzja tal-argument il-*bona fede o meno* tal-intimati hija rilevanti ghall-azzjoni odjerna kif ser jigi trattat aktar 'il quddiem, l-intimat Vassallo inutilment

ittenta jinkombi lis-socjeta` Quarto Company Limited b'allegazzjoni ta' qerq u atti frawdolenti fil-konfront tieghu ghaliex dan ma gie ppruvat bl-ebda mod da parti tieghu.

Ghaldaqstant, tichad it-tieni u t-tielet eccezzjoni tal-intimat Stefan Vassallo.

Kunsiderazzjonijiet ta' Dritt:

Illi fil-kaz in ezami, ir-rikorrenti qed jibbazaw il-kawza taghhom fuq il-garanzija tal-pacifiku pussess li kull venditur hu obbligat jaghti fuq il-kuntratt ta' bejgh. Konsegwentement, il-bejjiegh ghandu *de jure* jaghmel tajjeb lix-xerrej ghall-evizjoni li ttellfu l-haga mibjugha.[9]

Fil-kaz **Kruger Brent Development Ltd. vs P.A.M. Limited,** P.A. deciza fit-18 ta' Settembru 2012, fejn il-Qorti qalet "*xerrej ma ghandux jigi espost ghal xi periklu ta' molestja.*" (ara wkoll 790/14 **Fulani Properties Limited et vs Vincent Galea**, P.A. deciza fil-25 ta' Mejju 2016).

F'dan il-kuntest, issir referenza wkoll ghall-kaz **Mary Micallef vs Darker Building Construction Limited**, P.A. deciza fid-19 ta' Jannar 2005, fejn intqal:

"*Kif taraha din il-Qorti il-ksur tal-pacifiku pussess garantit irid jigi inkwadrat bhala fattispeci ta' inadempjiment tal-bejjiegh ghall-obbligazzjoni li jghaddi l-proprjeta` fil-haga venduta lix-xerrej, ossija "le somme dei diritti costituente il*

[9] Artikolu 1409 tal-Kodici Civili.

*domino" (***Kollez. Vol. XXIV PI p954**). *L-evizjoni li jippreciza l-**Artikolu 1409 tal-Kodici Civili** tivverifika ruhha meta jirrizulta li l-proprjeta' tal-haga mibjugha, jew xi dritt reali fuqha, tispetta lil terza persuna, f'liema eventwalita` x-xerrej isofri l-esproprjazzjoni tal-haga b'effett tar-rivendika tal-jeddijiet hekk vantati fuqha mit-terz*." (Ara wkoll **Mark Cassar et vs Carmelo sive Lino Caruana**, P.A. deciza fit-3 ta' Mejju 2016).

B'referenza ghal din il-garanzija tal-pacifiku pussess, **Trabucchi**, f'Istituzioni di Diritto Civile, fl-1981, pag.773, ighid:

"Il venditore garantisce per legge di avere un non limitato diritto di proprieta` sul bene venduto, se il suo diritto era invece difettoso, poiche` il difetto si riverbera anche sui suoi aventi causa (nemo plus iuris in alium transferre potest), questi hanno diritto di non subire le conseguenze."

Fir-rikors promotur, ir-rikorrenti qed jilmentaw li l-garanzija tal-pacifiku pussess li kienu taw l-intimati permezz tal-kuntratt datat, gie disturbat rizultat tas-sentenza fl-ismijiet "***Quarto Company Limited vs Robert Gambin et", (765/2006JRM).*** Ghalhekk, billi ma jistghux igawdu dak li attwalment huma kienu akkwistaw, hemm lok ghal rizarciment tad-danni. Dan huwa konformi ma' dak stabbilit fl-**artikolu 1409 tal-Kap 16** li jistipula:

"Ghalkemm fil-kuntratt tal-bejgh ma tkunx giet miftehma l-garanzija, il-bejjiegh ghandu de jure jaghmel tajjeb lix-

xerrej ghall-evizzjoni li ttelfu l-haga mibjugha, kollha jew bicca minnha, u ghas-servitujiet u pizijiet li haddiehor jippretendi fuq dik il-haga, u li ma jkunux gew imsemmijin fil-kuntratt."

Difatti, fil-kaz **Brian Cutajar et vs Joseph Mamo e**t P.A. deciza fl-1 ta' Novembru 2012, intqal li:

*"Minn qari tal-provvedimenti mill-**Artikolu 1409-1423 tal-Kodici Civili**, hu altru milli evidenti li l-jedd tal-azzjoni titwieled mill-evizzjoni."*

Minn evalwazzjoni tal-provi u tas-sentenza moghtija fil-5 ta' Marzu 2009, "Quarto Company Ltd vs Robert Gambin et", P.A. (765/2006JRM), huwa manifestament car li l-evizzjoni fir-rigward tal-garaxx mixtri mir-rikorrenti Gambin giet verifikata u effetwata.

Jigi ritenut ukoll, li fil-kaz, **Oliver James et vs Joseph Testa et**, P.A. deciza fl-1 ta' Dicembru 2011, inghad:

"*Fil-kuntratt ta' bejgh jinghad espressament li l-bejjiegha qeghdin jiggarantixxu l-pacifiku pussess. X' setghu saru jafu l-atturi mir-ricerki hu irrelevanti. L-istess hu rrilevanti jekk il-bejjiegha kinux in buona fede. Galadarba nghatat il-garanzija tal-pacifiku pussess, il-vendituri ma jistghux iressqu argument biex jippruvaw ifarfru dan l-obbligu minn fuq spallejhom."* [10]

[10] Ara wkoll Francis Buhagiar et vs Ta' Natu Ltd. Cit Nru 1806/1999/1 PA. deciza fid-9 ta' Dicembru 2015.

Dan l-istess principju gie ribadit ukoll fil-kaz **Henry Cachia vs Emanuel Azzopardi et**, P.A. (TM) deciza fis-16 ta' Mejju 2008, fejn intqal:

"Ir-responsabbilta` tal-venditur hija indipendenti mill-mala fede o meno tieghu."

F'dan il-kuntest, dak sostnut anke fix-xhieda tal-intimata in kontro-ezami, ma jreggix, meta implikat li l-verita` dwar min tappartjeni l-proprjeta` kellha tirrizulta mir-ricerki tan-Nutar li kieku saru diligentement. Fir-rigward ta' dak li eccepiet l-intimata Sharon Zahra nee` Vella, illum Attard issottomettiet li hi agixxiet dejjem *in buona fede*, hekk kif kien jaghmel bniedem ragonevoli fic-cirkostanzi. Mill-insenjament legali u kif ukoll mill-gurisprudenza nostrana, dan l-argument taghha li hi agixxiet *in buona fede* ma jistax jintlaqa' minn din il-Qorti. Il-vendituri ma jistghux jigu ezonerati mill-obbligi taghhom rizultanti mill-garanzija tal-pacifiku pussess, billi jippruvaw jevitaw l-obbligi taghhom minn tali garanzija, u jsostnu li l-htija jew in-nuqqas kien fuq xi hadd iehor.

Illi l-intimata fil-fatt, ikkonfermat fix-xhieda taghha li hija kienet a konoxxenza tal-fatt li l-garaxx li kien ser jinbiegh lir-rikorrenti Gambin ma kienx jappartjeni lilha u lil Stefan Vassallo. Illi hija sostniet li giet ingannata minn Stefan Vassallo wara li hi ghaddietlu nofs il-profitt, kif uriet tramite d-dokumenti esebiti minnha, biex fit-terminu ta' bejn il-konvenju u l-kuntratt finali tal-bejgh, hu jkun jista' jakkwista

l-garaxx in kwistjoni minghand Quarto Company Limited. Izda, din il-Qorti difficilment tista' ssib din il-verzjoni kredibbli *stante* li hija diga kienet dehret u ffirmat f'kuntratti, flimkien ma' Stefan Vassallo, meta akkwistat fl-ewwel lok, l-appartament mieghu, u meta bieghew. Ghaldaqstant, huwa inkoncepibbli, li hija setghet emmnet lil Stefan Vassallo li kellu jiehu hsieb hu, biex isir dan it-trasferiment tal-garaxx, *stante* li kieku verament uzat id-diligenza ta' bniedem ragonevoli f'dawk ic-cirkostanzi, messha kienet taf li biex isir trasferiment ta' immobbli, dan irid isir permezz ta' kuntratt, fejn hi jkollha wkoll tiffirma ghal tali trasferiment. Fix-xhieda taghha hija semmiet li ghaddietlu biss il-flus biex jakkwista l-garaxx lil Stefan Vassallo, izda ma jirrizulta mkien mill-atti li taghtu xi prokura biex jiffirma ghan-nom taghha.

Minbarra hekk, l-**artikolu 993 tal-Kap 16** jipprovdi:

"Il-kuntratti ghandhom jigu esegwiti in bona fede, u jobbligaw mhux biss ghal dak li jinghad fihom, izda wkoll ghall-konsegwenzi kollha li ggib maghha l-obbligazzjoni skont ix-xorta taghha, bl-ekwita` bl-uzu jew bil-ligi."

Hawnhekk ta' min isemmi wkoll l-**artikolu 1413 tal-Kodici Civili** li jghid hekk:

"…..meta l-garanzija tkun giet imweghda jew ma jkun sar ebda ftehim fuq daqshekk, ix-xerrej li jbati l-evizjoni ghandu jedd jitlob minghand il-bejjiegh:
a) ir-radd tal-prezz;

b) ir-radd tal-frottijiet, meta x-xerrej ikun gie obbligat iroddhom lis-sid li jkun ha lura l-haga,
c) l-ispejjez kollha gudizzjarji, fosthom dawk li jkun ghamel biex igharraf bil-kawza lil-awtur teighu,
d) il-hlas tal-hsara, kif ukoll l-ispejjez legittimi tal-kuntratt u kull hlas legittimu iehor li jkollu x'jaqsam mal-bejgh".

Illi minn ezami tal-atti kollha tal-kaz, din il-Qorti hija tal-fehma li tressqu provi bizzejjed biex tkun konvinta li r-rikorrenti urew li t-titolu li tawhom l-intimati permezz tal-kuntratt datat 27 ta' Frar 2003, ma kienx titolu validu. Illi fil-fatt, intalbet il-hatra ta' Perit Tekniku sabiex jassisti lill-Qorti fl-evalwazzjoni *stante* li fl-imsemmi kuntratt, il-prezz kien wiehed globali li jinkludi il-prezz tal-appartament u tal-garaxx flimkien. Ghalhekk, fid-dawl tas-suespost, il-Qorti hija konvinta li l-evizjoni sehhet minhabba difett fit-titolu u t-talba tar-rikorrenti kif dedotta, hija gustifikata u jisthoqqilha tintlaqa.

Illi l-abbli avukati difensuri tal-partijiet, ikkonfermaw fit-trattazzjoni li huma qed joqghodu mal-istima li ta l-Perit Tekniku. Ghalhekk, il-Qorti ma tara ebda raguni ghaliex m'ghandhiex tadotta l-imsemmija stima li ghamel il-Perit Tekniku mahtur minnha, *stante* li l-istima tal-Perit Tekniku mhix kontestata bl-ebda mod.

Mal-ammont stmat tal-Perit Tekniku, ta' erbatax-il elf u erba' mitt ewro (€14,400) ghandhom jinghaddu l-ammont li gew ikkundannati jhallsu l-istess rikorrenti skont il-precitata sentenza, fir-rigward ta' kumpens ghall-

okkupazzjoni tal-garaxx, liema ammont jammonta ghal elf erba' mija u erbghin ewro (€1,440). Kif ukoll is-somma ta' sitt mija u erbgha u erbghin ewro (€644.26) li hallsu l-atturi bhala spejjez ghall-kaz li gie ntavolat kontrihom minn Quarto Company Limited, (fol 29), **li jwasslu ghal total ta' sittax-il elf, erba' mija, erbgha u tmenin, u sitta u ghoxrin centezmu (€16,484.26).**

Jigi ritenut, li l-kontestazzjoni li hemm f'dan il-kaz, hi dik sollevata mill-avukat difensur tal-intimata Sharon Zahra nee` Vella llum Attard, fejn inghad li *stante* li hi m'agixxietx *in mala fede*, gie sottolineat li l-ispejjez tal-kawza ghandhom jigu spartiti, billi *ai fini* tal-ispejjez, ma tkunx responsabbli *in solidum* ma' Stefan Vassallo. Gie sottomess, li proprju fis-sentenza, deciza PA.765/06 JRM, hemm gudikat fuq kif kellhom jitqassmu l-ispejjez f'dak il-kaz. Izda, wara li evalwat dik is-sentenza, din il-Qorti tqis, li dak il-kaz kien jitratta l-okkupazzjoni illecita tal-konjugi Gambin versu is-socjeta` Quarto Company Limited bhala sid ta' dak il-garaxx. Illi f'dik is-sentenza inghad, *"….li ghalkemm l-imsejjah fil-kawza jahti ghall-qerq li wettaq fil-konfront tal-imharrkin, dan ma jissarrafx minnufih f'jedd ta' kumpens favur Quarto ghal dak l-ghemil*." *In vista* tas-suespost, jigi dedott, li fil-fatt, anke f'dik is-sentenza giet sottolineata l-qerq u l-*mala fede* tal-kjamat in kawza fil-konfront ta' Gambin.

Madanakollu jirrizulta fil-kaz odjern li l-intimata kienet konsapevoli ferm tas-sitwazzjoni u lanqas kienet *in bona fede* fil-konfront tar-rikorrenti. Anzi accettat il-pagament u

dak li ghamlet b'sehemha wara li rceviet il-hlas hu affari taghha, imma certament ma bbenefikax lill-konjugi Gambin.

Ghaldaqstant, ma tistax tilqa’ din is-sottomissjoni tal-intimata ghall-ispartizzjoni tal-ispejjez sabiex hi thallas anqas spejjez f’dan il-kaz.

Illi ghal dak li jirrigwarda lill-Stefan Zahra, jirrizulta li t-tranzazzjonijiet mertu ta' din il-kawza sehhew qabel iz-zwieg tieghu ma Sharon Zahra, llum Attard u kien bl-ebda mod kompartecipi fil-vinkolu kuntrattwali.

Ghaldaqstant il-Qorti ser tilqa' l-eccezzjonijiet tieghu u tilliberah mill-osservanza tal-gudizzju.

III. <u>KONKLUZJONI.</u>

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta’ u tiddeciedi**, billi fil-waqt li tilqa’ t-talbiet tar-rikorrenti kif dedotti, tillibera lil Stefan Zahra mill-osservanza tal-gudizzju, u tichad l-eccezzjonijiet tal-intimati Stefan Vassallo u Sharon Zahra illum Attard kif spjegat fis-sentenza. Ghalhekk, tiddisponi mit-talbiet tar-rikorrenti kif gej:-

1) **Tilqa' l-ewwel talba** u tiddikjara li l-intimati Stefan Vassallo u Sharon Zahra nee` Vella illum Attard kisru l-garanzija tal-pacifiku pussess moghtija permezz tal-kuntratt datat 27 ta’ Frar 2003, fl-atti tan-Nutar Dr. Antoine Agius fir-

rigward tal-garaxx deskritt fir-rikors promotur, u huma responsabbli *in solidum* biex ihallsu l-ispejjez u d-danni sofferti konsistenti fl-ispejjez ghax-xiri tal-garaxx skont il-valur stmat mill-Perit Tekniku fil-mument tal-kuntratt, l-ispejjez gudizzjarji inkorsi mir-rikorrenti fil-precitata kawza (PA.765/2006 JRM), kif ukoll, id-danni li gew ikkundannati jhallsu r-rikorrenti *ai termini* tal-precitata sentenza.

2) **Tilqa' t-tieni u t-tielet talba** tar-rikorrenti u tikkundanna lill-istess intimati Stefan Vassallo u Sharon Zahra nee` Vella illum Attard ihallsu flimkien u *in solidum*, l-ammont ta' sittax-il elf erba' mija u erbgha u tmenin ewro, u sitta u ghoxrin centezmu (€16,484.26) likwidat skont din is-sentenza ghall-ispejjez u danni dovuti, bl-imghaxijiet legali mid-data ta' din is-sentenza.

L-ispejjez gudizzjarji jithallsu mill-intimati Stefan Vassallo u Sharon Zahra nee` Vella illum Attard in solidum bejniethom.

Moqrija.

Onor. Imhallef Lorraine Schembri Orland
LL.D., M.Jur.(Eur.Law), Dip.Trib.Eccles.Melit.
27 ta' Ottubru 2016

Josette Demicoli
Deputat Registratur
27 ta' Ottubru 2016