MALTA

QORTI CIVILI
PRIM'AWLA

ONOR. IMHALLEF
SILVIO MELI

LL.D.; Dip. Stud. Rel.; Dip. Can. Matr. Jur. & Proc.;
Cert. Jur. & H.R. (Strasbourg);
P.G. Dip. European Competition Law (King's College, London),
P.G. Dip. European Law (King's College, London).

Illum il-21 ta' Marzu, 2018.

Rikors Numru 994/2013

Ta' Kola Limited
(C – 33068)

vs.

Lawrence Vella (ID 488948 M)
u martu Maria Assunta Vella
(ID 647546 M) b'mod solidali
bejniethom u b'digriet datat
it-30 ta' Mejju, 2014, gie kjamat
in kawza n-Nutar Bartolomeo
Micallef (ID 617052 M)

Il-Qorti,

1.0. Rat ir-rikors guramentat promotur datat iz-17 t'Ottubru, 2013, li permezz tieghu s-socjeta` rikorrenti sintetikament esponiet s-segwenti, (ara foll 1):

1.1. Illi b'kuntratt *in atti* tan-Nutar Barotolomeo Micallef datat it-30 ta' Settembru, 2010, is-socjeta` rikorrenti xtrat il-fond "Maria Assunta", Numru 20, Triq Ghajn Dwieli, Rahal Gdid, inkluza l-arja, bil-pussess battal garantit, liberu u frank, bid-drittijiet u pertinenzi, inkluzi il-gardina u garaxx, li ghandha wkoll access minn Triq il-Vittmi tax-Xoghol;

1.2. Illi fl-istess kuntratt fuq indikat kien ukoll dikjarat li l-imsemmi fond kien *in parte* mibni fuq zewg (2) garaxxijiet ta' terzi, (ara foll 5);

1.3. Illi fl-imsemmi kuntratt il-vendituri ggarantew il-pacifiku pussess u li l-istess fond mhux kolpit b'xi ordni t'esproprijazzjoni, (ara foll 6);

1.4. Illi permezz ta' kuntratt iehor ukoll datat it-30 ta' Settembru, 2010, is-socjeta` rikorrenti bieghet lill-intimati kontestwalment mall-kuntratt fuq riferit, l-arja ta' semi-basement, arja fil-*ground-floor level*, u arja mill-*fourth-floor level*, 'il fuq *ad infinitum*, taht il-kundizzjonijiet hemm pattwiti, (ara foll 10);

1.5. Illi l-iskop tas-socjeta` rikorrenti kien li tizviluppa l-fond minnha hekk mixtri u tibni korp ta' garaxxijiet, appartamenti u *penthouse*, bl-intimati eventwalment ikunu proprjetarji ta' zewg (2) garaxxijiet, zewg (2) *maisonettes* u *penthouse*;

1.6. Illi wara li otteniet il-permessi necessarji s-socjeta` rikorrenti bdid tizviluppa l-bini *de quo*;

1.7. Illi fil-kors tal-istess instabu fdalijiet ta' oqbra u b'hekk il-progett kellu jieqaf;

1.8. Illi wara interruzzjoni ta' diversi xhur intlahaq ftehim li l-Gvern jesproprija l-parti sensittiva tal-art in kwistjoni versu kumpens xieraq lill-istess socjeta` rikorrenti;

1.9. Illi fil-kors tal-istess instab li l-area fejn instabu l-oqbra, flimkien ma parti mill-art u mill-gnien tal-istess fond fuq indikat ma kienux jappartjenu lill-vendituri izda lill-Gvern (Ufficcju Kongunt);

1.10. Illi irrizulta wkoll li l-istess vendituri konjugi Vella kienu anke ippruvaw jixtru l-istess gardina minghand l-Ufficcju Kongunt ghalkemm minghajr success;

1.11. Illi dan kien maghruf mill-vendituri qabel m'ghamlu l-kuntratt ta' kompra-vendita lis-socjeta` rikorrenti;

1.12. Illi ghalhekk inkorriet diversi spejjez anke billi ma setghetx tuzufruwixxi ruhha mill-investiment li kienet ghamlet;

1.13. Illi certament ma kienitx takkwista l-istess proprjeta` kieku kienet taf bil-problemi fuq indikati *stante* li l-progett *de quo* ma kienx ikun fattibbli;

1.14. Illi tul dan il-process ipprovdiet ukoll akkomodazzjoni lill-intimati Vella a spejjez taghha;

1.15. Illi ghalhekk il-kunsens tar-rikorrenti fil-kuntratti fuq riferiti kien vizzjat bi zball u qerq, *oltre* l-fatt li l-kunsens tal-intimati kien qarrieqi u/jew simulat;

1.16. Illi *stante* wkoll li parti mill-fond in dizamina ma kienitx tappartjeni lill-intimati vendituri, dan jintitola lis-socjeta` rikorrenti biex titlob ir-rexxissjoni tal-kuntratt tal-akkwist u tal-konsegwenti vendita minnha lill-intimati;

1.17. Illi in vista tal-istess aderiet din il-qorti biex l-intimati jkollhom l-opportunita` jghidu ghaliex din il-qorti m'ghandiex:

1.17.1. Tiddikjara li l-kunsens tal-partijiet fil-kuntratti fuq imsemmija huma vizzjati;

1.17.2. Tiddikjara li parti mill-proprjeta` *de quo* ma kienitx tappartjeni lill-intimati li b'hekk ma jistghux jonoraw il-garanzija tal-pacifiku pussess u tat-titolu;

1.17.3. Tiddikjara li l-imsemmija kuntratti huma nulli u minghajr effett;

1.17.4. Tiddikjara lill-intimati responsabbli ghad-danni minnha sofferti;

1.17.5. Tillikwida d-danni sofferti mis-socjeta` rikorrenti;

1.17.6. Tikkundanna lill-intimati sabiex ihallsu d-danni hekk likwidati lis-socjeta` rikorrenti;

1.17.7. Bl-ispejjez kif dedotti fl-istess rikors guramentat promotur kontra l-intimati;

2. Rat id-digriet taghha datat l-24 t'Ottubru, 2013, li permezz tieghu appuntat ir-rikors promotur ghas-smigh fl-udjenza hemm indikata, (ara foll 15);

3.0. Rat ir-risposta guramentata datata l-25 ta' Novembru, 2013, li permezz taghha l-intimati konjugi Vella sintetikament irrispondew bil-mod segwenti ghat-talbiet tas-socjeta` rikorrenti, (ara foll 24):

3.1. Illi t-talbiet tas-socjeta` rikorrenti ghandhom jigu respinti;

3.2. Illi l-istess talbiet huma preskritti *ai termini* tal-artiklu 1407 u 1431 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta (minn issa 'l quddiem Kap 16);

3.3. Illi t-talbiet *de quo* huma inammissibbli u insosstenibbli *stante* li l-kuntratti involuti mhumiex nulli u m'ghandhomx jigu dikjarati nulli, anke ghaliex m'hemm l-ebda qerq mill-intimati;

3.4. Illi mhux minnu li qabel ma sar il-kuntratt ta' kompra-vendita *de quo* huma kienu jafu li parti mill-gnien in dizamina kien jappartjeni lil terzi u li kienu anke ippruvaw jixtruh;

3.5. Illi l-art li ppruvaw jixtru kienet differenti minn dik in kwistjoni;

3.6. Illi mhux minnu li l-kunsens taghhom kien qarrieqi jew simultat;

3.7. Illi ghalhekk mhuwiex responsabbli ghal hlas ta' danni lis-socjeta` rikorrenti;

3.8. Illi l-ebda danni m'huma pagabbli lis-socjeta` rikorrenti;

3.9. Illi l-istess socjeta` setghet tiskopri l-fatti minnha lamentati, u dan *ai termini* tal-artiklu 1429 tal-Kap 16;

3.10. Illi *di piu`*, s-socjeta` rikorrenti ghandha tipprova d-danni minnha reklamati;

3.11. Salv risposti ulterjuri;

4. Rat id-digriet taghha datat it-30 ta' Mejju, 2014, (ara foll 138), li permezz tieghu, wara rikors appozitu datat il-15 ta' Mejju, 2014, (ara foll 132), u risposta fir-rigward datata d-29 ta' Mejju, 2014, (ara foll 137), ordnat il-kjamata in kawza hemm indikata;

5. Rat id-digriet taghha datat it-22 ta' Marzu, 2017, li permezz tieghu, wara talba appozita tal-abbli rapprezentanti legali tal-partijiet, awtorizzat lill-istess biex jittrattaw il-procedura odjerna bil-modalita` u fit-termini hemm indikati, (ara foll 376), u kif sussegwentement estizi;

6. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tas-socjeta` rikorrenti datata d-9 ta' Gunju, 2017, (ara foll 388), flimkien man-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimati datata t-8 ta' Novembru, 2017, (ara foll 410);

7. Semghet ix-xhieda prodotta;

8. Ezaminat id-dokumenti prodotti;

9. Rat il-verbal tal-abbli rapprezentanti legali tal-partijiet datat il-15 ta' Novembru, 2017, li permezz tieghu ddikjaraw li kienu qed jistriehu fuq in-noti ta' sottomissjonijiet minnhom ipprezentati;

Ikkunsidrat:

10.0. Illi l-fatti li taw lok ghall-procedura in dizamina jistghu jigu sintetikament elenkati bil-mod segwenti:

10.1. Illi originarjament l-intimati konjugi Vella kienu jikru u jirrisjedu fil-fond 20, Triq Ghajn Dwieli, Rahal Gdid li fuq in-naha ta' wara kellu gnien li kien jaghti ghal fuq Triq il-Vittmi tax-Xoghol;

10.2. Illi sussegwentement l-istess intimati Vella kienu akkwistaw l-istess fond permezz ta' kuntratt datat il-21 ta' Frar, 1990, *in atti* tan-Nutar George Cassar, (ara foll 246 u 248);

10.3. Illi wara li fit-30 t'Awwissu, 2010, inhargu l-permessi ghall-izvilupp rigwardanti is-sit ta' Triq il-Vittmi tax-Xoghol, Rahal Gdid, saru l-kuntratti datati t-30 ta' Settembru, 2010, it-tnejn *in atti* tan-Nutar Dottor Bartolmeo Micallef, (ara rispettivament foll 43, 5 u 10);

10.4. Illi in vista tal-istess kuntratti indikati fil-paragrafu precedenti l-istess partijiet ftehmu wkoll permezz ta' skrittura privata datata l-1 ta' Dicembru, 2010, li l-intimati Vella jigu akkomodati f'appartament St. Paul, Triq il-Kbira, Haz-Zebbug, (ara foll 94);

10.5. Illi meta s-socjeta` rikorrenti bdiet ix-xogholijiet ta' demolizzjoni u zvilupp, meta din giet biex tnehhi l-hamrija fejn qabel kien hemm il-gnien inkixfu fdalijiet ta' oqbra ta' valur arkijologiku u konsegwentement interveniet is-Suprintendenza responsabbli fir-rigward u l-progett twaqqaf f'daqqa, (ara foll 39);

10.6. Illi ghalhekk gie deciz li l-parti mis-sit kolpita bl-istess skoperta kellha tigi segregata u esproprijata, (ara foll 89);

10.7. Illi sussegwentement irrizulta li effettivament, l-istess art hekk esproprijata diga kienet proprjeta` tal-Gvern, (ara foll 201 u 204);

10.8. Illi l-iskop wara l-konkluzjoni tal-kuntratti datati t-30 ta' Settembru, 2010, (ara foll 5 u 10), kien li s-socjeta`

rikorrenti tibni sitt (6) *basement garages*, u sitt (6) appartamenti fuqhom – tnejn (2) fuq kull sular – u finalment *penthouse* fir-raba' (4) sular fuq l-imsemmija appartamenti, (ara foll 8);

10.9. Illi fit-tieni kuntratt minn dawk indikati fil-paragrafu precedenti s-socjeta` rikorrenti bieghet parti mill-istess proprjeta` lill-intimati Vella, (ara foll 10);

10.10. Illi konsegwenza tal-iskoperta li parti mill-fond minnha akkwistata irrizultat li kienet proprjeta` tal-Gvern u mhux tal-intimati, s-socjeta` rikorrenti qed titlob ir-rexissjoni tal-kuntratti fuq indikati *stante* li l-iskop li ghalih xtrat l-istess fond issa ma setghax jigi realizzat;

10.11. Illi ghalhekk meta l-istess socjeta` rikorrenti tat il-kunsens taghha fuq l-imsemmija kuntratti, dan kien vizzjat minhabba zball u minhabba qerq;

9.12. Illi da parti taghhom l-intimati isosstnu li:

10.12.1. It-talbiet tas-socjeta` rikorrenti huma preskritti *ai termini* tal-artikli 1431 u 1407 tal-Kap 16, (ara foll 24);

10.12.2. Ma kienux jafu li l-gnien in dizamina kien proprjeta` tal-Gvern, (ara foll 25);

10.12.3. Jitolbu prova tad-danni rikjamati mis-socjeta` rikorrenti;

10.13. Illi tul il-procedura in-Nutar Dottor Bartolmeo Micallef kien kjamat in kawza, (ara foll 132 u 138);

10.14. Illi l-istess nutar indikat fil-paragrafu precedenti ghazel li jibqa' fi stat ta' kontumacja;

Ikkunsidrat:

11.0. Illi in vista ta' dak premess fil-paragrafu precedenti u fit-taqsimiet kollha tieghu, essenzjalment din il-procedura tirrigwarda s-segwenti talbiet:

11.1. Ir-rexissjoni taz-zewg (2) kuntratti *in atti* tan-Nutar kontumaci, t-tnejn (2) datati t-30 ta' Settembru, 2010, (ara foll 3, 5 u 10);

11.2. It-talbiet ghall-likwidazzjoni u kundanna ghall-hlas ta' danni subiti mis-socjeta` rikorrenti, (ara foll 3);

Ikkunsidrat:

A. L-Eccezzjonijiet Preliminari:

12. Illi l-artiklu 1407 (1) tal-Kap 16 effettivament rikjamat mill-intimati jistipula is-segwenti:

> "L-azzjoni li tmiss lill-bejjiegh ghaz-zjieda tal-prezz, u dik li tmiss lix-xerrej ghat-tnaqqis tal-prezz jew biex jerga' lura mill-kuntratt, tintilef eghluq sentejn minn dakinhar tal-kuntratt";

13. Illi in effetti l-azzjoni odjerna hi fil-fatt ibbazata fuq l-allegat vizzju tal-kunsens a bazi ta' zball u qerq, (ara foll 3);

14. Illi ghalhekk l-artiklu tal-ligi i fuqhu hi bbazata l-azzjoni odjerna jirrizulta li hu l-artiklu 974 tal-Kap 16 li jistipula s-segwenti:

> "Jekk il-kunsens ikun gie moghti bi zball, jew mehud bi vjolenza, jew b'eghmil doluz, ma jkunx jiswa";

15. Illi ghalhekk l-artiklu rikjamat mill-intimati ma jirrizultax li hu rilevanti ghall-azzjoni odjerna *stante* li l-artiklu rilevanti hu dak indikat fil-paragrafu precedenti;

16. Illi konsegwentement din l-eccezzjoni tal-intimati ghandha tigi respinta;

Ikkunsidrat:

17. Illi l-intimati jeccepixxu wkoll li l-azzjoni hawn intrapriza mis-socjeta` rikorrenti hi preskritta *ai termini* tal-artikli 1429 u 1431 tal-Kap 16, (ara foll 24 u 25);

18. Illi jigi sottolineat li l-artikli citati jirrigwardaw l-azzjoni redibitorja u l-azzjoni estimatorja;

19. Illi tali azzjonijiet huma ghal kollox irrilevanti ghall-azzjoni odjerna li kif gia` fuq stabbilit, (ara paragrafu numru hdax, (12.), aktar qabel) hi azzjoni ibbazata fuq vizzju tal-kunsens;

20. Illi konsegwentement, anke dawn l-eccezzjonijiet tal-intimati ghandhom jigu respinti;

Ikkunsidrat:

21. Illi f'dan l-istadju ssir referenza ghall-artiklu 2111 tal-Kap 16 li jistipula s-segwenti:

> "Il-qorti ma tistax *ex officio* taghti effett ghall-preskrizzjoni, jekk din ma tigix eccepita mill-parti interessata";

22. Illi fir-rigward issir referenza ghas-sentenza tal-**Qorti tal-Appell** fl-ismijiet **Joseph Gauci vs. Saviour Farrugia**, datata t-**22 ta' Gunju, 2005**, li irriteniet is-segwenti:

> "Il-gudikant ma jistax jirricerka *d'ufficio* il-fatti kostituttivi ta' eccezzjoni rizervata mil-ligi lill-partijiet. Hekk ukoll lanqas jista' l-gudikant jassumi *d'ufficio* tali fatti fid-decizjoni tieghu ghall-fini li jiddikjara l-preskrizzjoni ta' l-azzjoni jekk din ma tkunx giet espressament dedotta;
>
> "Kif deciz, "peress li din hi preskrizzjoni invokata mill-appellant il-qorti ma tistax tezamina jekk hijiex applikabbli xi disposizzjoni ohra f'materja ta' preskrizzjoni ghaliex gie dejjem stabbilit fil-gurisprudenza u *del resto* huwa konsentaneu ghar-raguni u ghall-ispirtu fundamentali fil-materja ta' preskrizzjoni, illi dik ghandha tigi invokata mill-parti, u ma tistax il-qorti tara u tezamina jekk hemmx xi preskrizzjoni li tista' tkun opponibbli peress illi hi materja kollha ta' kuxjenza" – **Kollez. Vol. XXXIII P I p 481**;

> "Irid jinghad ukoll illi l-proposizzjoni generika tal-eccezzjoni tal-preskrizzjoni mill-parti nteressata ma tawtorizzax lill-gudikant biex jindividwa hu t-tip tal-preskrizzjoni li tghodd ghall-kaz. Dan ghaliex huwa l-parti li ghandu l-oneru jaghzel liema wahda mill-varji ipotesijiet prezunti mil-ligi hi applikabbli";

23. Illi konsegwenza tal-insenjament suespost ghandu jkun pacifiku li gialadarba l-eccezzjonijiet rigwardanti l-preskrizzjoni kif sollevati mill-intimati irrizultaw li mhumiex applikabbli ghall-vertenza in dizamina, din il-qorti hi prekluza milli tintrometti ruhha ulterjarment fir-rigward, u konsegwentement m'ghandiex alternattiva ohra hlief li tiddikjara li dawn l-eccezzjonijiet preliminari hekk sollevati ghandhom jigu respinti;

Ikkunsidrat:

B. Il-Mertu:

24. Illi fil-mertu jirrizulta li parti sostanzjali mill-fond mixtri mis-socjeta` rikorrenti ma kienitx proprjeta` tal vendituri izda tal-Gvern, (ara pjanta a foll 122 u 204);

25. Illi mill-istess pjanta indikata fil-paragrafu precedenti jirrizulta li mill-proprjeta` kollha mibjuha mill-intimati lir-rikorrenti, kien biss il-mezzanin li kien il-proprjeta` tal-intimati, mentri l-gardina ma kienitx;

26. Illi l-istess provenjenza tirrizulta b'mod car mid-deposizzjoni tal-Assistent Direttur fis-Servizzi fit-Taqsima tal-Proprjetajiet tal-Gvern, (ara foll 119) u fid-dokumenti minnhu pprezentati *in atti*, (ara foll 122 sa 129);

27. Illi l-istess hu wkoll assodat mix-xhieda tas-*Senior Technical Officer* fi hdan id-Dipartiment tal-Proprjeta` tal-Gvern li afferma li:

> "L-art in dizamina mmarkata a foll 122 li qed naghmel referenza ghaliha hi indikata bhala *acquired by Church-State agreement* ghaliex kienet giet akwistata mill-entita` hemm indikata ... ghall-*housing* ... (ara foll 283);

28. Illi l-istess hu wkoll ikkonfermat mid-deposizzjoni tal-*Acting Land Registrar*, (ara foll 377), li wkollipprezenta c-certifikat rigwardanti t-titolu tal-istess proprjeta` in dizamina, (ara foll 379 sa 385);

29. Illi jirrizulta wkoll li *di piu`* l-istess Gvern hareg ukoll sejha ghall-offerti datata t-2 t'Ottubru, 2015, biex ibiegh il-proprjeta` in dizamina, (ara foll 332);

Ikkunsidrat:

30. Illi in konsegwenza tal-istess l-izvilupp li s-socjeta` kienet ippjanat li taghmel skont il-*full development permission* lilha koncess mill-Awtorita` Maltija ghall-Ambjent u l-Ippjanar datat it-30 t'Awwissu, 2010, ma setghax tigi realizzat, (ara foll 43);

31. Illi allura, *stante* li l-iskopijiet taghha kienu ghalhekk gew irrimedjabbilment frustrati, meta hi tat il-kunsens taghha fil-kuntratti fuq riferiti, (ara foll 5 u 10), is-socjeta` rikorrenti tat kunsens li kien ivvizjat minhabba zball u dan, ghaliex ma kienitx taf li parti mill-art li xtrat gia` kienet proprjeta` tal-Gvern, hadd ma kien infurmha bl-istess, u kien biss accidentalment li hi saret taf b'dan wara li instabu oqbra ta' importanza arkijologika u saru approfondimenti fir-rigward;

32. Illi ghalhekk, fid-dawl tal-artiklu 974 tal-Kap 16 fuq gia` riprodott, (ara paragrafu numru tnax, (13), aktar qabel), la l-kunsens tas-socjeta` rikorrenti fil-kuntratti datati t-30 ta' Settembru, 2010, fuq gia` riferiti, (ara foll 5 u 10), kien hemm moghti bi zball, allura tali kunsens ma jistghax jitqies bhala wiehed validu u kontraenti, u konsegwentement **"ma jiswiex"**;

Ikkunsidrat:

33. Illi l-vizzju tal-kunsens minhabba zball gie imfisser bil-mod segwenti mill-**Prim'Awla tal-Qorti Civili** fis-sentenza fl-ismijiet **Anthony *sive* Tony Aquilina *et* vs. Avukat Dottor Anthony H. Farrugia *nomine***, datata t-**22 ta' Mejju, 2001**:

> "Il-ligi tiddistingwi bejn zball dwar il-ligi li ma jgibx nullita` hlief meta dan ikun il-kawza wahdanija jew ewlenija tieghu, u zball ta' fatt li ma jgibx in-nullita` tal-

kuntratt hlief meta jaqa' fuq is-sustanza nfisha tal-haga li tkun l-oggett tal-ftehim (artiklu 975 u 976 tal-Kap 16),"

"Illi "dejjem gie ritenut mill-Qrati taghna li biex jaghti lok ghat-thassir tal-kuntratt l-izball ta' fatt irid ikun zball sostanzjali. Il-**Qorti ta' l-Appell** fis-sentenza tat-**30 ta' Marzu, 1936** fl-ismijiet **Alessandro Portanier vs. Paolo Dalli** irriteniet li *'errore di fatti'* ma jgibx in-nullita` tal-konvenzjoni *'se quando cade sulla sostanza stessa della cosa che ne e` l'oggetto'.* In sostenn ta' dan saret referenza ghal dak li jinghad minn l-awtur **Franciz Laurent (Vol XV, p 455)** li fuq dan il-kuncett qal hekk: *'Pothier ci dira` cio` che bisogna intendere per errore sulla sostanza della cosa. L'errore annulla che le parti hanno avuto principalmente di mira e che forma la sostanza di questa cosa. L'errore sulla sostanza e` dunque un errore sulla qualita`, ma non ogni errore sulla qualita` e` sostanziale; bisogna che esso cada su di una qualita` principale, ed e` l'intenzione delle parti quello che deve decidere se una qualita` e` o no principale. E il caso di applicare il principio di* ***Domat****: Le parti non avrebbero contrattato se avessero saputo che la cosa non aveva quella qualita` che esse le supponevano; l'errore sara` sostanziale*". ("**Godfrey Aquilina noe vs Vincent Borg et**" – **10 ta' Marzu 1997 A.J.M. Vol LXXXI.III.44**);

34. Illi *di piu`*, issir referenza ukoll ghas-sentenza tal-**Prim'Awla tal-Qorti Civili** fl-ismijiet ***Sam Investments Limited vs.*** **Cornelius Francis *sive* Maurice Scifo Diamantino**, datata t-**30 ta' Mejju, 2017**, li fir-rigward issottolineat is-segwenti:

"Fejn si tratta ta' zball – il-qrati taghna dejjem kienu cari fis-sens illi sabiex zball ta' fatt jaghti lok ghat-thassir tal-kuntratt, irid jirrizulta li jikkonsisti fi zball sostanzjali...

"Illi dan kif gie kkonfermat mis-sentenza **M.G. Philips vs. R. Storace et** (**A.K. 14 ta' Frar, 1941 – Vol. XXXIA.i.12**), kif ukoll **C. Zarb *et* vs. G. Xuereb** (A.K.

13 ta' Ottubru, 1998 – Vol. LXXXII.ii.1027) fejn intqal illi:-

"Zball ta' fatt jipproduci n-nullita` tal-konvenzjoni meta jaqa' fuq is-sostanza tal-haga li tifforma l-oggett tal-konvenzjoni hija l-opinjoni peferibbli li l-kelma 'sustanza' ghandha tittiehed bhal sinonimu ta' kwalita` sostanzjali u li din il-kwalita` tiddependi mill-intenzjoni tal-partijiet (**Vol. XXXII.ii.157**)";

Ikkunsidrat:

35. Illi jirrizulta assodat li meta s-socjeta` rikorrenti akkwistat il-proprjeta` in dizamina biz-zewg (2) kuntratti tat-30 ta' Settembru, 2010, fuq riferiti, din kellha l-intenzjoni li tizviluppa l-istess proprjeta` bhala sit unitarju wiehed li jaghti minn Triq Ghajn Dwieli sa Triq il-Vittmi tax-Xoghol bil-mod gia` fuq deskritt, (ara paragrafu numru disgha punt tmienja, (10.8.), aktar qabel);

36. Illi l-istess socjeta` rikorrenti issosstni bi kjarezza li kieku kienet taf li dan il-progett kif minnha hekk ippjanat ma setghax isir, hi ma kienitx tikkonkludi l-kuntratti fuq riferiti mal-intimati, (ara paragrafu numru 24 a foll 40);

37. Illi s-socjeta` rikorrenti issosstni l-posizzjoni indikata fil-paragrafu precedenti peress li s-sottrazzjoni tal-gardina in dizamina mill-progett kif ippjanat mis-socjeta` rikorrenti ma kienitx tirrendi lill-istess progett aktar vijabbli u redditizzju ghall-istess socjeta` rikorrenti;

38. Illi di piu`, jigi finalment ukoll sottolineat li l-fatt li l-intimati mhumiex proprjetarji tal-porzjon art in dizamina, dan awtomatikament ifisser li dawn mhumiex fi stat li jonoraw il-garanzija tant essenzjali fil-kuntratti ta' bejgh ta' proprjeta`, senjatament il-garanzija tal-pacifiku pussess u tat-titolu tal-proprjeta`;

Ikkunsidrat:

39. Illi f'dan ir-rigward issir referenza ghall-artiklu 976 (1) tal-Kap 16 li jistipula s-segwenti:

> "L-izball dwar il-fatt ma jgibx in-nullita` tal-kuntratt hlief meta jaqa' fuq is-sustanza nfisha tal-haga li tkun l-oggett tal-ftehim";

40. Illi fid-dawl ta' dak li gie sottolineat fir-rigward aktar qabel jirrizulta assodat li hawn si tratta minn zball li jaqa` fuq is-sustanza vera u proprja tal-haga nnifisha;

Ikkunsidrat:

41. Illi l-istess socjeta` rikorrenti issosstni ukoll li meta hi tat il-kunsens taghha fil-kuntratti fuq gia` riferiti, dan il-kunsens kien ivvizzjat minhabba qerq mill-intimati, peress li l-intimati kienu jafu li l-proprjeta` in dizamina li wasslet ghal procedura odjerna ma kienitx kollha proprjeta` taghhom – u effettivament hbew dan il-fatt mis-socjeta` rikorrenti;

42. Illi f'dan ir-rigward issir referenza ghall-artiklu 981 tal-Kap 16 li jistipula s-segwenti:

> "(1) L-eghmil doluz huwa motiv ta' nullita` tal-ftehim, meta l-inganni maghmulin minn wahda mill-partijiet ikunu tali illi minghajrhom il-parti l-ohra ma kienitx tikkuntratta;
>
> "(2) L-eghmil doluz ma jistax ikun prezunt, imma ghandu jigi ppruvat";

Ikkunsidrat:

43. Illi waqt li s-socjeta` rikorrenti issosstni li l-intimati kienu jafu li l-proprjeta` in kwistjoni ma kienitx kollha proprjeta` taghhom tant li kienu ppruvaw jixtruha minghand il-Gvern, (ara paragrafu numru 28 a foll 40);

44. Illi min-naha tieghu l-intimat jichad li kien jaf li l-gardina *de quo* kienet proprjeta` tal-Gvern, (ara foll 246);

Ikkunsidrat:

45. Illi pero` ma jistax jinghad l-istess fir-rigward tal-intimata;

46. Illi in effetti l-istess intimata xehdet bil-mod segwenti fir-rigward, (ara foll 360):

> "Meta tal-*Lands* gew biex jaghtuna l-linja qalulna li mill-garaxx il-fuq huwa taghhom u mill-garaxx 'l isfel huwa taghna";

Ikkunsidrat:

47. Illi in vista tal-premess, *nonostante* l-affermazzjoni tal-intimat a foll 246 fuq riferita, l-intimata jirrizulta li kienet konoxxenti fil-fatt li l-proprjeta` in dizamina ma kienitx taghhom izda tal-Gvern;

48. Illi jirrizulta pacifiku wkoll li l-istess intimata hbiet ukoll dan il-fatt mis-socjeta` rikorrenti meta din innegozjat u ikkonkludiet il-kuntratti *de quo*;

Ikkunsidrat:

49. Illi jigi sottolineat ukoll li originarjament l-intimati kienu jikru l-proprjeta` in dizamina minghand il-papa` tal-intimata, certu Duminku Agius, (ara foll 246, 248, u 359);

50. Illi sussegwentement l-istess intimati kienu xtraw l-istess fond mertu ta' din il-procedura minghand l-imsemmi Duminku Agius permezz ta' kuntratt *in atti* tan-Nutar Dottor George Cassar, datat il-21 ta' Frar, 1990, (ara foll 248);

51. Illi skont s-*Senior Technical Officer* tad-Dipartiment governattiv fuq gia` riferit kien informa lill-qorti li l-post mertu tal-kawza kien mikri lill-intimati fil-15 t'Ottubru, 1996, liema kera ukoll twaqqfet permezz ta' ittra datata t-12 ta' Mejju, 2005, (ara foll 282);

52. Illi t-talba tal-intimati biex jixtru l-art in dizamina hi datata s-27 ta' Mejju, 1998, (ara wkoll foll 282), liema talba kienet rifjutata fis-16 ta' Lulju, 1998, (ara wkoll foll 282);

Ikkunsidrat:

53. Illi tenut tar-rizultanzi suespost jirrizulta pacifiku li l-intimati Vella kienu ghalhekk konxji tal-fatt li parti mill-proprjeta` in kwistjoni ma kienitx proprjeta` taghhom izda tal-Gvern;

54. Illi *di piu`*, jirrizulta assodat li ma informawx b'dan lis-socjeta` rikorrenti;

Ikkunsidrat:

55. Illi konsegwentement din il-qorti jirrizultala li l-intimati Vella agixxew in *mala fede* mas-socjeta` rikorrenti meta ikkonducuha tiffirma ghall-kompra-vendita` *de quo* meta ma setghux jaghtu l-garanzija tal-pacifiku pussess fuq gia` referita;

56. Illi ghaldaqstant, l-eccezzjonijiet kollha sollevati mill-intimati fuq il-mertu ghandhom jigu wkoll respinti;

Ikkunsidrat:

C. Il-Responsabbilita` tal-Kjamat in Kawza:

57. Illi qabel ma ghaddiet ghall-kuntratti datati t-30 ta' Settembru, 2010, (ara foll 5 u 10), is-socjeta` rikorrenti inkarigat lin-Nutar Dottor Bartolomeo Micallef biex jaghmlilha r-ricerki fir-rigward, (ara foll 153 u 273);

58.0. Illi l-istess nutar isosstni s-segwenti, (ara foll 153 u 154);

58.1. Illi ghamel ricerki ezawrijenti;

58.2. Illi kien ra l-*liabilities* u t-*transfers* li kienu hargu fuq il-proprjeta` in dizamina;

58.3. Illi l-imsemmija proprjeta` kellha access minn Triq Ghajn Dwieli u minn Triq il-Vittmi tax-Xoghol, Rahal Gdid;

58.4. Illi ghamel ukoll ricerki rigwardanti l-kuntratt ta' Dennis, *recte* Domenic Agius li permezz tieghu kien biegh l-istess proprjeta` lill-intimati;

58.5. Illi ghamel ukoll ricerki rigwardanti l-intimat Lawrence Vella li biegh l-imsemmi fond lis-socjeta` rikorrenti;

58.6. Illi fir-rigward tar-ricerka fuq *transfers* u *liabilities* isosstni li hu jcempel lill-impjegati fl-ufficcju ikkoncernat u li kien sussegwentement infurmat fuq is-sitwazzjoni;

58.7. Illi f'dan il-kaz jafferma li mexa bl-istess procedura kif indikata fil-paragrafu precedenti;

57.8. Illi jafferma wkoll li ma kienx ghamel Form E, liema formola tikkonsisti fl-annessjoni ta' pjanta ffirmata minn perit li tindika l-arja tal-kuntratt mghoddija lir-Registru tal-Artijiet biex sussegwentement wiehed ikun infurmat jekk l-*area* hekk indikata tkunx taqa' *f'land registration area* jew le;

58.9. Illi jafferma li r-ricerki minnu kondotti fir-rigward tal-intimati Vella u fil-konfront tas-sid precedenti Domenic Agius irrizultaw li kienu regolari;

58.10. Illi kien biss wara li kienu gia` konkluzi l-kuntratti *de quo*, li rapprezentant tas-socjeta` rikorrenti kien informati li porzjon mill-*area* in kwistjoni kienet registrata f'isem il-Gvern;

58.11. Illi ma ta l-ebda spjegazzjoni ghar-referenza li saret ghall-oqbra fil-paragrafu 6 tal-kuntratt datat it-30 ta' Settembru, 2010, (ara foll 8 u 39);

59.0. Illi minn analizi tad-deposizzjoni tan-nutar ikkoncernat jirrizulta s-segwenti:

59.1. Illi ikkonduca biss ricerki fir-Registru Pubbliku;

59.2. Illi billi naqas li jikkompila l-*Form E* fuq riferita, jirrizulta li m'ikkonduca l-ebda ricerka fir-Registru tal-Artijiet;

60. Illi jirrizulta pacifiku li fl-esekuzzjoni tal-obbligi professjonali tieghu f'dan ir-rigward, nutar ghandu jeffettwa ricerki fiz-zewg Registri fuq indikati skont il-kaz, *stante* li f'Malta hi vigenti sistema ta' Registru Pubbliku u Registru separat tal-Artijiet;

61. Illi fl-esekuzzjoni tal-obbligi notarili tieghu ghalhekk, in-nutar *de quo* wera nuqqas ta' diligenza u professjonalita` meta m'effettwax id-debita ricerki fir-Registru tal-Artijiet permezz tal-hekk imsejha *Form E* kif dovut;

62. Illi jigi sottolineat li bhala professjonist u ufficjal pubbliku, hu mistenni min-nutar – bhala l-persuna esperta f'dan il-qasam – li jeffettwa r-ricerki *de quo*;

63. Illi nuqqas f'dan ir-rigward jammonta ghal nuqqas gravi li jkollu effett inuman fuq min ikun kolpit;

64. Illi ghandu jkun pacifiku li kemm -il darba l-istess nutar effettwa d-doveri tieghu kif dovut, il-problemi li l-partijiet qed jaffrontaw illum kienu jigu evitati;

65. Illi f'dan ir-rigward issir referenza ghas-sentenza tal-**Qorti tal-Appell Civili** fl-ismijiet **Xuereb *nomine et* vs. Nutar Emmanuel Agius** datata t-**23 ta' Mejju, 1960,** li sosstniet is-segwenti:

> "Din il-qorti ma tahsibx li jista' jigi dubitat li l-professjonista li jittraskura l-formaliitajiet indispensabbli u perentorji, juri negligenzi ohra fl-ezercizzju tal-professjoni, jew jirrileva injoranza li mhix perdonabbli u lanqas tista' tigi immaginata fih, fil-kwalita` tieghu, huwa indubbjament, anki skont il-ligi komuni, ikun tenut ghall-attijiet tieghu, l-ghaliex dawk il-fatti jew atti u ommissjonijiet, jistghu u huma b'vigilanza personali, possibbli li jigu evitati;"

Ikkunsidrat:

66. Illi in vista tal-premess jirrizulta pacifiku li fl-ezercizzju tal-mansjonijiet professjonali tieghu f'dan il-kaz in-nutar kjamat in kawza jirrizulta li kien negligenti meta naqas li jissottometti l-hekk imsejha *Form E* u jeffettwa r-ricerki necessarji dovuti fir-Registru tal-Artijiet;

67. Illi kwantu ufficjal pubbliku, fl-ezercizzju tal-funzjonijiet professjonali tieghu nutar ghandu l-oneru li jimxi skont il-ligi u mhux precipitozament jaqta' fil-qasir u jaghmel biss dak li jidhirlu;

68. Illi ghalhekk ghandu wkoll ikun pacifiku li mill-fatti rizultanti jirrizulta ness dirett bejn l-agir, (jew nuqqas t'agir), tan-nutar intimat u d-danni sofferti mis-socjeta` rikorrenti;

69. Illi konsegwentement jigi hawn sottolineat li l-istess nutar ghandu wkoll igorr responsabbilita` ghad-danni sofferti mill-imsemmija socjeta` rikorrenti;

D. Danni:

70. Illi f'dan ir-rigward taghmel referenza ghall-analisi tad-danni kif riprodotta mis-socjeta` rikorrenti fid-dokument taghha immarkat Dok. RZ, (ara foll 288), li permezz tieghu stabbiliet li d-danni komplessivi minnha sofferti jammontaw ghal disgha u sittin elf disa' mija u erba' u tmien euro u tlieta u tletin centezmu, (€69,984.33), li din il-qorti qed tibbaza ruhha fuqhu;

71. Illi kif tirritjeni l-istess socjeta` rikorrenti fin-nota ta' sottomissjonijiet taghha, (ara foll 399), mis-somma indikata fl-analisi tad-danni indikata fil-paragrafu precedenti, ghandu jitnaqqas l-ammont ta' hames mija u hamsa u ghoxrin euro u tlieta u sittin centezmu, (€525.63), spejjez tal-qorti;

72.0. Illi mill-imsemmija somma komplessiva ta' danni sofferti mis-socjeta` rikorrenti ghandhom jitnaqqsu wkoll is-segwenti ammonti *stante* li ma jirrizultax li dawn thallsu minnha;

72.1. Hamest elef tmin mija u tlieta u ghoxrin euro, (€5,823.00), re *Homes Direct*, (ara foll 301);

72.2. Elfejn sitt mija u erbgha u hamsin euro, (€2,654.00), re il-kuntrattur Carmelo Bonnici, (ara foll 303);

72.3. Seba' mija sitta u hamsin euro u sitta u hamsin centezmu, (€756.56), re *MelitaUnipol*, (ara foll 304);

72.4. Elfejn tliet mija u tletin euro, (€2,330.00), re l-perit Joe Grech, (ara foll 306);

72.5. Mitejn erbgha u tmenin euro u tmienja u disghin centezmu, re Matsurv Limited, (ara foll 310);

72.6. Elfejn u hamsa u tmenin euro u hamsa u sebghin centezmu, (€2,085.75), re *Archeological Services*, (ara foll 312);

72.7. Erbgha mija u hamsa u ghoxrin euro, (€425.00), re Edward Calleja, (ara foll 313);

72.8. Elfejn u hames mitt euro, (€2,500.00), re *HSBC Bank Malta p.l.c.*, (ara foll 65);

72.9. Hamsin euro, (€50.00), re Dipartiment Proprjeta` tal-Gvern, (ara foll 322);

72.10. Hdax -il elf u sitt mitt euro, (€11,600.00), re skritturi privati rispettivament datati l-1 ta' Dicembru, 2010, u t-30 t'April, 2013, (ara foll 94 u 97);

73. Illi in vista tal-premess jirrizulta li l-ammont ta' dannu soffert mis-socjeta` rikorrenti effettivament jammonta ghal erbghin elf, disa' mija u hamsa u tmenin euro u wiehed u erbghin centezmu, (€40,985.41);

Ikkunsidrat:

E. Telf ta' Qliegh:

74. Illi s-socjeta` rikorrenti issosstni li l-prezz li hi hallset ghall-fond mertu ta' din il-procedura kien ta' mitejn u erbghin elf euro, (€240,000.00), (ara foll 6 u 288);

75. Illi pero` jigi sottolineat li minn ezami tal-atti pprezentati fil-kawza dan il-pagament ma jirrizultax li sar lill-intimati;

76. Illi in effetti l-istess rapprezentant tas-socjeta` rikorrenti stess jafferma fix-xhieda tieghu tas-26 t'April, 2016, li:

> "Fil-kuntratt hadd mill-partijiet involuti m'ghadda flus lil xulxin", (ara foll 273);

77. Illi anke l-istess intimat Lawrence Vella jafferma s-segwenti fid-dikjarazzjoni guramentata tieghu datata l-20 ta' Jannar, 2016, meta jsosstni li:

> "Nixtieq nispjega wkoll illi jien u marti ghadna sallum ma rcevejna l-ebda flus minghand Ta' Kola *Limited* fir-rigward tal-prezz tal-bejgh tal-proprjeta` li dwara saret din il-kawza, (ara foll 246)";

78. Illi in vista tal-premesss allura jinghad li m'ghandu jigi likwidat xejn fir-rigward ta' telf ta' qliegh kif reklamat mis-socjeta` rikorrenti;

Ikkunsidrat:

79.0. Illi konsegwentement din il-qorti hi sodisfatta li s-socjeta` rikorrenti ipprovat il-kaz taghha skont il-ligi bl-eccezzjoni fir-rigward tad-danni minnha reklamati kif fuq spjegat, u ghaldaqstant:

DECIDE:

79.1. Tirrespingi r-risposti tal-intimati salv dawk rigwardanti l-kwantum tad-danni rikjamati mis-socjeta` rikorrenti kif fuq spjegat;

79.2. Takkolji t-talbiet tas-socjeta` rikorrenti;

79.3. Tiddikjara ghalhekk li l-kunsens tas-socjeta` rikorrenti fil-kuntratti datati t-30 ta' Settembru, 2010, fuq indikati kienu vizzjati;

79.4. Tiddikjara li parti mill-proprjeta` in dizamina ma kienitx tappartjeni lill-intimati konjugi Vella u b'hekk dawn ma setghux jonoraw il-garanzija tal-pacifiku pussess u tat-titolu;

79.5. Tiddikjara li l-imsemmija kuntratti huma nulli u minghajr effett;

79.6. Tiddikjara li l-intimati konjugi Vella u l-intimat kjamat in kawza Micallef huma responsabbli *in solidum* ghad-danni sofferti mis-socjeta` rikorrenti;

79.7. Tillikwida d-danni sofferti mis-socjeta` rikorrenti fl-ammont ta' erbghin elf, disa' mija u hamsa u tmenin euro u wiehed u erbghin centezmu, (€40,985.41);

79.8. Tikkundanna lill-intimati konjugi Vella u lill-kjamat in kawza Micalef biex *in solidum* ihallsu lis-socjeta` rikorrenti l-ammont indikat fil-paragrafu precedenti;

79.9. Bl-ispejjez kif dedotti fl-istess rikors guramentat promotur *in solidum* kontra l-intimati konjugi Vella u Micallef.

____

Onor. Imhallef Silvio Meli

DECIZJONI FINALI