QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMĦALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 27 ta' Jannar, 2021.

Numru 2

Rikors numru 294/2017/1 AF

Mary Anne Carbonaro, Anne McKenna personalment u ghan-nom tal-assenti Melinda Frendo u ta' Lorenzo Doe; Yana Bland Mintoff; Il-Perit Christopher Mintoff; Marcelle Mangion; Stephanie Mintoff; Josephine Mintoff, Edith Cachia; Lilian Wismayer; Dr Edwin Mintoff; Maria Victoria Mintoff; Daniel Mintoff u martu Astrid Mintoff u b'digriet tas-16 ta' Awwissu 2017, il-Qorti ordnat it-trasfuzjoni tal-gudizzju favur Lawrence, Marcon Ali mart Sarfaz Ali, Dominic, Bernardette Aquilina mart Andrew u Daniela, xebba, lkoll ahwa Mintoff, u l-armla tal-istess Daniel Mintoff, l-uzufruttwarja Astrid Mintoff ghal kull interess li jista jkollha, u dan stante l-mewt ta' Daniel Mintoff

v.

Mary Grech

1. Il-konvenuta appellat minn sentenza tal-Qorti Ċivili, Prim'Awla tal-11 ta' Ottubru 2018 li biha awtorizzat il-bejgħ tal-fond numru 1, Blokk

numru 3, Triq Marsamxett, Valletta skont il-konvenju tat-2 ta' Novembru 2016 kif imġedded fit-2 ta' Mejju 2018. Min-naħa tal-atturi wieġbu u taw ir-raġunijiet għalfejn din il-Qorti għandha tiċħad l-appell u tikkonferma s-sentenza tal-ewwel Qorti.

2. L-atturi għamlu kawża skont il-proċedura kontemplata fl-Art. 495A tal-Kodiċi Ċivili u talbu lill-Qorti tal-ewwel grad sabiex tawtorizza l-bejgħ tal-fond fuq imsemmi.

3. Il-konvenuta wieġbet u oġġezzjonat għaliex issostni li l-prezz pattwit fil-konvenju ma jirriflettix il-valur veru tal-fond u ma taqbilx mal-kundizzjonijiet 8(v), 8(vi) u 17 tal-konvenju.

4. L-ewwel Qorti ċaħdet l-oġġezzjoni tal-konvenuta u laqgħet it-talba tal-atturi għal raġunijiet li fissrithom hekk:

> *"L-ewwel ilment tal-intimata jirrigwarda l-prezz li ghalih ser tinbiegh il-proprjetà. Jirrizulta illi l-proprjetà mertu tal- proceduri inxtrat mir-rikorrenti jew anke kawza taghhom minghand l-Awtorità tad-Djar fit-23 ta' Lulju 1981 ghas-somma ta' Lm3,200, dan wara li l-fond kien gie trasferit lill-istess Awtorità b'Ordni tal-President ta' Malta fl-14 ta' Lulju 1981. Permezz tal-konvenju prezenti, ir-rikorrenti iridu jbieghu l-fond ghall-prezz ta' €650,000. Ghalkemm hija ssostni li periti diversi kienu stmaw il-valur f'somma, ebda valutazzjoni guramentata ma tressqet lil din il-Qorti biex tikkonstata l-valur moghti mill-perit Arkitett mahtur minn din il-Qorti stess liema perit ivvaluta l-proprjetaa prezentement ghas-somma ta' €730,000 u cioè €80,000 anqas mill-prezz stabbilit fil- konvenju. Issa l-konvenju mertu ta' dawn il-proceduri jirrisali ghat-2 ta' Novembru 2016. L-espert ikkonferma li l-valur tal- proprjetà f'dik id-data kien ta' €670,000. F'dawn ic-cirkostanzi, il-Qorti terga' tirreferi ghal fuq citata sentenza Vella Laurenti vs Vella Laurenti fejn il-Qorti tal-Appell irriteniet hekk:*

"...sabiex tiddeciedi li ma taderixxix ghat-talba ghall-bejgh mhux bizzejjed li l-konvenut jesebixxi stimi li juri differenza fil-valur tal-proprjetà li finalment jekk tinqasam bejn il- kopropjetarji tkun relattivament zghira. L-iskop tal- Artikolu 495A mhuwiex biex jigi assigurat bi precizjoni l- valur tal-proprjetà fis-suq – xi haga finalment soggettiva sia pure bil-beneficcju tal-perizja teknika – izda li tassikura bejgh bi prezz gust (li jkun assikurat ghaliex miftiehem fil- konvenju) li ma jilledi lill-ebda proprejtarju."

"Din il-Qorti tqis li bejgh bil-prezz miftiehem mhuwiex ser ikun ta' pregudizzju ghall-intimata. L-intimata imbaghad tilmenta fuq il-garanzija minn difetti mohbija li, ikollha tinghata skond il- konvenju. Fl-assjem tac-cirkostanzi, tenut kont tal-istat xejn tajjeb, kif ikkostata l-perit stess fir-relazzjoni tieghu, dan l- ilment ma jistax jitqies ragonevoli. Il-perit iddeskriva akkuratament il-hsarat estensivi li ghandha l-proprjetà u kif del resto jidher ukoll mad-daqqa t'ghajn, fi proprjetà ta' dak l-istat, ftit jew xejn jista' jkollha piz il-garanzija lmentata.

"Finalment dwar id-drittijiet li jista' jkollhom terzi fuq is- sottoswol u servitujiet li jistghu jgawdu, il-Perit jikkonstata li ma rrizultat lilu ebda indikazzjoni ta' xi access ta' terzi ghas- sottoswol. Il-Qorti tinnota wkoll illi dan l-ilment gie ragonevolment indirizzat fl-estensjoni tal-konvenju. Fil-kuntest ta' servitujiet il-Perit ikkostata illi l-unici servitujiet huma dawk li jirrizultaw mill-posizzjoni taghha fil-binja. Ghalhekk l-ilment ta' Mary Grech fir-rigward qieghed jigi skartat.

"Finalment il-Qorti lanqas ma tqis gustifikat l-ilment tal-intimata rigward il-possibilità ta' sostituzzjoni tax-xerrej. Il-Qorti ma tqisx din il-klawsola ta' pregudizzju galadarba l-bejgh isir skond il-kundizzjonijiet elenkati fil-konvenju.

"Ghaldaqstant il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tawtorizza l-bejgh tal-fond numru (1) Blokk numru (3), Triq Marsamxett, Valletta skond il-konvenju datat 2 ta' Novembru 2016 kif imgedded fit- 2 ta' Mejju 2018 esibit in atti a fol. 55 immarkat bhala Dok. J. Il-Qorti tahtar lin-Nutar Daniel Caruana biex jippubblika l-att finali tal-bejgh fl-14 ta' Dicembru 2018 fl-10:00 ta' filghodu fil- bini tal-Qorti.

"Il-Qorti tahtar lil Dr. Josette Grech biex tidher ghall-eventwali kontumaci fuq il-kuntratt.

"L-ispejjez tal-kawza jithallsu mill-partijiet skond sehemhom fil-proprjetà".

5. Il-fond oġġett tal-kawża inxtara mill-aħwa Mintoff, inkluż il-konvenuta, permezz ta' kuntratt pubblikat fit-23 ta' Lulju1981 pubblikat

min-Nutar Dr Herbert Cassar. Il-konvenuta hi sid ta' sehem minn sebgħa (1/7) indiviż. L-atturi ffirmaw il-konvenju fit-2 ta' Novembru 2016 u fl-4 ta' April 2017 ippreżentaw rikors sabiex il-Qorti tawtorizza l-bejgħ, ġialadarba l-konvenuta oġġezzjonat għall-bejgħ. Fit-2 ta' Mejju 2018 l-atturi ffirmaw estensjoni tal-konvenju u emendaw id-deskrizzjoni tal-fond fis-sens li minflok il-kliem '*"inkluż is-sottosuol", qegħdin iżidu dan li ġej: "Il-bejgħ jinkludi kwalunkwe dritt li għandhom il-vendituri fuq is-sottosuol"*'.

6. Fir-rikors tal-appell li ppreżentat fil-31 ta' Ottubru 2018 l-attriċi lmentat li fil-konvenju li ffirmaw l-atturi, hemm kundizzjonijiet li ma taqbilx magħhom u li jekk jiġi ordnat il-bejgħ, ser tkun preġudikata. F'dan ir-rigward reġgħet għamlet referenza għall-klawżoli:

i. 8(v): *"ħadd m'għandu dritt jew pretensjoni ta' natura jew oħra rigward il-proprjeta' in vendita jew jista' jivvanta xi drittijiet jew pretensjonijiet kontra din il-proprjeta"*;

ii. 8(vi): *"illi l-proprjeta in vendita tinkludi wkoll is-sottosuol kollu tagħha, jiġifieri taħt id-dar kollha, u għalhekk il-vendituri qegħdin jiggarantixxu illi mhemm l-ebda kantini ta' terzi taħt l-ebda parti mid-dar in vendita"*. Fl-estensjoni tal-konvenju din il-klawżola ġiet emendata sabiex minflok il-kliem "inkluż is-sottosuol", iddaħħlu l-kliem *"il-bejgħ jinkludi kwalunkwe dritt li għandhom il-vendituri fuq is-sottosuol"*.

iii. 17: *"il-kompratur qiegħed jingħata d-dritt li jċedi d-drittijiet tiegħu naxxenti minn dan il-konvenju lil terzi in parte jew in toto".*

7. Għal dak li jirrigwarda l-prezz ta' €630,000 miftiehem fil-konvenju meritu tal-kawża, m'hemmx aggravju. Madankollu l-Qorti tal-ewwel grad ħadet żball meta fis-sentenza qalet li, "*Ghalkemm hija ssostni li periti diversi kienu stmaw il-valur f'somma, ebda valutazzjoni guramentata ma tressqet lil din il-Qorti biex tikkonstata* (*recte*, tikkontesta) *l-valur moghti mill-perit Arkitett mahtur minn din il-Qorti stess liema perit ivvaluta l-proprjeta prezentement ghas-somma ta' €730,000 u cioè €80,000 anqas mill-prezz stabbilit fil-konvenju".* L-istima tal-perit tekniku hi ta' €80,000 iktar mill-prezz pattwit fil-konvenju.

8. Fl-ewwel aggravju l-appellanti spjegat li sa mill-bidunett kienet oġġezzjonat dwar il-klawżoli 8(v), 8(vi) u 17 għaliex ma setgħetx taċċerta ruħha jekk kien hemm xi pretensjonijiet minn terzi persuni fuq il-proprjeta in kwistjoni. F'dan ir-rigward argumentat li ma setgħetx tagħti garanzija fuq fatti li ma kinitx taf dwarhom, u marret fil-fond darba waħda. Issostni li l-ilmenti tagħhom għandhom jiġu mistħarrġa fl-interess tas-sidien l-oħra wkoll.

9. Minn dak li ser jingħad hawn taħt m'hemm l-ebda indikazzjoni li l-bejgħ tal-fond ser ikollu l-konsegwenza li l-appellanti ser tkun gravament preġudikata bl-ordni li għandu jsir il-bejgħ. Hu evidenti li l-maġġoranza tas-sidien (b'kollox sehem ta' 6/7) iridu li jsir il-bejgħ. L-ilmenti tal-appellanti huma kollha bażati fuq *ifs and buts* u x'jista' jkun, minħabba li tgħid li m'għandhiex biżżejjed tagħrif. Madankollu, għalkemm il-kawża ilha issa pendenti iktar minn tliet snin, ma jirriżultax li għamlet xi ħaġa sabiex tiddetermina fatti li tgħid li m'humiex magħrufa lilha. Kieku riedet altru milli kellha biżżejjed żmien. Li tgħid li daħlet darba biss fil-fond m'hijiex skużanti.

10. It-tieni aggravju jitratta dwar l-ambjent taħt l-art tal-fond oġġett tal-kawża. Fir-rapport tal-perit tekniku jingħad:

> *"2. Fir-rigward tal-preokkupazzjoni tal-intimata Grech Mintoff, kif espressa fin-nota ta' kjarifika tagħha li ġiet ippreżentata fid-19 ta' Diċembru 2017, l-esponent jinnota li ma hemmx indikazzjoni ta' aċċess għal-livell sottostanti għall-proprjeta meritu tal-każ, tal-anqas fuq tlieta mill-erbgħa lati tal-istess proprjeta. L-unika naħa li ma setgħetx ġiet spezzjonata waqt (l-aċċess) hija dik fuq in-naħa tax-Xlokk tal-istess proprjeta' fejn illum jidher li hemm garaxx ta' terzi u li għandu aċċess minn Triq San Mark. Filwaqt li bla dubju kien ikun idejali li kieku wieħed kellu jaċċedi għal dan l-imsemmi garaxx sabiex jiġi vverifikat jekk hemm xi entratur għal tali livell sotteran, l-esponent jagħmel l-osservazzjonijiet segwenti f'dan ir-rigward:*
>
> *(a) Aċċess mill-imsemmi garaxx huwa diffiċli peress in vista tad-differenza minima fil-livell bejn l-art tar-residenza meritu tal-kawża u l-art tal-istess garaxx;*
> *(b) Ma hemm ebda ndikazzjoni ta' aperturi miftuħa li jservu tali livell sotterran.....*
> (c) *Il-fatt li l-art ta' waħda mill-kamar fil-pjan terren għolbot l-isfel, tagħti wieħed x'jifhem illi taħtha huwa mirdum".*

11. L-appellanti argumentat li kien biss wara li l-perit tekniku ppreżenta r-rapport li l-atturi emendaw il-klawżola 8(vi). Tispjega li dik l-emenda hi fiha nnifisha prova kemm kienet ġustifikata l-oġġezzjoni oriġinali tagħha.

12. Dakinhar tas-seduta meta kellha ssir it-trattazzjoni, l-appellanti ppreżentat rikors li bih talbet lil din il-Qorti sabiex tawtorizzaha tippreżenta d-dokumenti mehmuża mal-istess rikors u li fil-fehma tagħha jikkonferma li taħt parti mill-fond oġġett tal-kawża hemm kantina. F'dan ir-rigward għamlet riferenza għall-kuntratt tal-1 ta' Frar 1964 fl-atti tan-Nutar Dottor Antonio Galea fejn fid-deskrizzjoni ta' proprjeta` jingħad:

> *"Kwarta parti indiviża ta' kantina numru mija u ħamsa u tletin (135) Marsamxetto Road, Valletta, libera u franka, sottoposto għall-beni ta' ħaddieħor, u lil din il-kwota l-kontraenti jassenjaw bonarjament il-valur ta' ħamsin lira"*.

13. Kompliet li l-imsemmi fond *"..... huwa l-fond li għandu bieb taż-żingu li hemm referenza ampja tagħha fin-nota ntavolata f'din il-kawża nhar l-14 ta' Mejju 2018 u jidher fir-ritratt dok ER 2, fid-dokumenti in eskussjoni lill-perit Mario Axisa li kien ġie maħtur fil-kawża, u li jinsab aġġaċenti mal-fond meritu ta' dan l-appell....."*

14. Jekk il-bieb aħdar li jidher fir-ritratt Dok. ER2 a fol. 133 hu tal-fond 135, Triq Marsamxett, Valletta, mid-dokumenti m'hemmx provi li l-kantina qiegħda taħt il-fond oġġett tal-kawża. Fl-atti m'hemmx provi dwar taħt liema bini qiegħda l-kantina li tissemma fil-kuntratt tal-1964.

15. Dan apparti li l-klawżola ġiet emendata permezz tal-iskrittura tal-estensjoni tal-konvenju u neħħiet kull dubju li seta' kellha l-appellanti. Il-fatt li ġiet emendata fil-mori tal-kawża m'għandha l-ebda impatt fuq l-aggravji li hemm fir-rikors tal-appell. Inoltre, għalkemm il-klawżola ġiet emendata l-appellanti baqgħet toġġezzjona li jsir il-bejgħ.

16. Waqt it-trattazzjoni d-difensur ta x'jifhem li dak it-tibdil fil-klawżola li saret fil-mori tal-kawża kellha twassal għal tibdil fil-kap tal-ispejjeż. Madankollu fir-rikors tal-appell m'hemmx aggravju dwar il-kap tal-ispejjeż tas-sentenza tal-Qorti tal-ewwel grad.

17. Fit-tielet aggravju l-konvenuta għamlet referenza għal kundizzjoni dwar servitutjiet u drittjiet favur terzi. Fir-rapport tal-perit tekniku jingħad:

> *"Fil-kuntest tas-servitu' l-perit ikkonstata illi l-uniċi servitutijiet huma dawk li jirriżultaw mill-pozizzjoni tagħha fil-binja"*.

18. Saret referenza għall-katusa tal-ilma li tibda minn fuq il-bejt tal-fond u tgħaddi mir-raba' u mit-tielet sular proprjeta` ta' terzi u tibqa' nieżla mat-tieni u l-ewwel sular tal-fond (ara ritratt a fol. 130). Ovvjament dik il-katusa sservi sabiex jiskula l-ilma minn fuq il-bejt. Fir-rapport jingħad:

> *"Jingħad ukoll illi l-ilma li jinġabar fuq il-bejt tal-proprjeta in kwistjoni, jiskula fuq bejt ieħor proprjeta ta' terzi u eventwalment f'katusa tax-xita li tinżel mal-faċċata prinċipali fuq Triq Marsamxett (ara ritratt MAR11)"*.

19. Għalhekk hi viżibbli u lanqas ma jista' jingħad li hi servitu` fuq il-fond oġġett tal-kawża, għaliex minnha jinżel ukoll l-ilma tal-bejt tal-fond oġġett tal-kawża.

20. Permezz tar-raba' aggravju ilmentat li kif irriżulta mir-rapport tal-perit tekniku li għamel stima tal-fond, *"ma jistax jiġi eskluż illi hemm difetti moħbija fil-fond"*. Spjegat:

> *"67. Illi għal darb'oħra jekk l-appellati jixtiequ huma stess iżommu dik ir-responsabbilta' huma stess (ad esklużjoni ta' Mary Grech), Mary Grech hija disposta tiffirma l-kuntratt ta' bejgħ tal-proprjeta meritu tal-konvenju, iżda ma tixtieqx tkun responsabbli in solidum (kif wara kollox jgħid il-liġi stess) u tkun sfurzata kemm għaliha u kemm għall-eredi tagħha, a rigward il-garanzija ta' difetti moħbija, sabiex taċċetta obbligi li Mary Grech ma tħossiex komda li tintrabat bihom, għax garanziji bħala dawn huma garanziji perpetwi u huma marbutin b'obbligi li jiswew il-flus, u huwa 'manifestly unjust' jekk Qorti tordna lill-appellanta taċċettahom meta ma tridx"*.

21. Il-konvenuta m'hijiex korretta li tgħid li ser tkun responsabbli *in solidum* mal-bejjiegħa l-oħra għad-difetti moħbija. Il-konvenuta ser tbiegħ is-sehem indiviż li għandha fil-fond, ċioe` parti minn sebgħa. Il-fatt waħdu li s-sidien l-oħra ser ikunu qegħdin ibiegħu s-sehem li għandhom fl-istess fond, ma jfissirx li hemm solidarjeta' bejn il-bejjiegħa.

22. Hu minnu li klawżola 4 tal-konvenju tipprovdi bħala *'garanzija tal-paċifiku pussess u liberu godiment tal-beni........ l-vendituri qegħdin jobbligaw ruħhom illi fuq l-att definittiv jipotekaw in solidum bejniethom, a favur tal-kompratur, li jaċċetta, il-beni kollha tagħhom in ġenerali, preżenti*

u futuri'. Madankollu dik il-garanzija tirreferi kontra l-evizzjoni li biha xerrej jitlef il-ħaġa li jkun xtara. Hi differenti mill-garanzija kontra difett moħbi.

23. Għalkemm fil-konvenju jingħad li l-fond hu ħieles minn difetti moħbija, skont il-liġi dik il-garanzija tingħata mill-bejjiegħ lix-xerrej sakemm ma tiġix espressament eskluża (ara Art. 1424 u 1426 tal-Kodiċi Ċivili).

24. In eskussjoni l-perit tekniku ikkonferma li dak li jissemma fir-rapport hu dwar dak li ra b'għajnejh waqt l-aċċess. Ovvjament jekk id-difett hu moħbi, ma jkunx jidher.

25. Ma kien hemm xejn x'iżomm lill-konvenuta milli tinkariga perit ta' fiduċja tagħha sabiex tingħata parir dwar difetti li jistgħu jkunu moħbija, ukoll fil-mori tal-kawża. B'hekk kienet tkun tista' sserraħ rasha. Dan apparti li setgħet titlob lill-ewwel qorti biex tordna lill-perit tekniku jagħmel indaġni dwar jekk fil-fond hemmx ħsarat strutturali. Għalkemm il-perit tekniku inħatar fis-seduta tal-24 ta' Ottubru 2017 sabiex *"..... iħejji stima tal-proprjeta` in kwistjoni, spejjeż proviżorjament tar-rikorrenti"*, ma jirriżultax li l-konvenuta għamlet xi talba f'dak is-sens.

26. Għalkemm il-fond jinsab fi stat abbandunat, ma tressqet l-ebda prova li tista' tikkonvinċi lill-Qorti li wara li jsir il-bejgħ il-bejjiegħa ser jiġu

ffaċċjati bi pretensjoni mix-xerrej li hemm difetti tali li jagħmlu l-fond mhux tajjeb għall-użu li għalih hu maħsub, jew li jnaqqsu l-valur tiegħu daqshekk illi x-xerrej ma kienx jixtrih kieku kien jaf bihom.

Għal dawn il-motivi tiċħad l-appell u tikkonferma s-sentenza tal-ewwel Qorti bl-ispejjeż kontra l-appellanti.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
gr