MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
ANTON DEPASQUALE

ONOR. IMHALLEF
ALBERT J. MAGRI

Seduta ta' l-24 ta' Settembru, 2004

Appell Civili Numru. 1762/1997/1

Francis u Theresa mizzewgin Portelli
V.
Stanislaw u Josephine mizzewgin Pisani

Il-Qorti:
Preliminari.
B'citazzjoni ta' l-1 ta' Awissu, 1997 quddiem il-Prim Awla tal-Qorti Civili, l-atturi ppremettew illi huma xtraw minghand il-konvenuti li bieghu flimkien il-fond bla numru, bl-isem "Maria", illum bl-isem "The Bothy", Triq Giuseppe Burlo`, Tarxien, konsistenti f'maisonette semi-detached sovrastanti in parti garage, flimkien ma' dan il-garage, b'att tan-Nutar Dottor Carmel Martinelli tal-31 ta' Jannar 1997 bil-prezz ta' tletin elf lira (LM30,000) ghall-istess

immobbli; illi fl-istess kuntratt ta' bejgh il-konvenuti bhala bejjiegha iggarantew in solidum bejniethom a favur ta' l-istanti xerrejja l-pacifiku pussess u reali godiment skond il-ligi tal-proprjeta` tal-immobbli fuq imsemmija u ghal dan il-fini l-konvenuti ipotekaw il-gid kollu taghhom prezenti u futur; illi wara l-bejgh girien ta' l-istanti ppretendew li parti mill-fond kienet proprjeta` taghhom u fil-fatt hija posseduta minnhom; illi l-konvenuti naqsu li jgharrfu lill-istanti li part mill-fond li kien qed jinbiegh kienet proprjeta` ta' terzi, mentri l-istanti kien minghalihom li qeghdin jixtru il-proprjeta` intiera tal-fond u ikkordaw u hallsu prezz ghall-fond kollu; illi l-istanti gew b'dan il-mod ingannati dwar l-entita` tal-proprjeta` li kienu qeghdin jixtru; kien ghalhekk li l-atturi talbu li dik il-Qorti:-

1. tiddikjara u tiddecidi li l-konvenuti bieghu l-imsemmi fond bla numru, bl-isem "Maria", illum bl-isem "The Bothy" Giuseppe Burlo` Street, Tarxien, lill-istanti bin-nuqqas ta' parti minn dik il-proprjeta` minghajr ma gharrfuhom b'dan in-nuqqas, u bi ksur tal-garanzija tal-pacifiku pussess stipulat skond il-ligi;
2. tikkundanna lill-konvenuti solidalment bejniethom li jhallsu u jirrifondu lill-istanti parti mill-prezz tax-xiri li huma hallsu ghall-imsemmi fond intier fl-ammont li jigi determinat okkorrendo fuq valutazzjoni ta' periti.

Bl-imghax legali u bl-ispejjes, komprizi dawk tal-protest gudizzjarju tat-2 ta' April, 1997 kontra l-konvenuti li ghandhom jidhru ghas-subizzjoni.

B'nota ppresentata fis-17 ta' Novembru, 1998 il-konvenuti eccepew:-

1. Illi t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante li l-eccipjenti ma bieghu ebda proprjeta` bin-nuqqas ta' parti minnha kif allegat fl-istess citazzjoni.
2. Illi in effetti l-parti allegatament nieqsa kienet inbieghet lil certu Emanuel u Maria konjugi Dingli permezz ta' kuntratt redatt u ppublikat in atti Nutar Carmel Mangion datat 4 ta' Ottubru 1994 skond ma jirrizulta mill-anness Dok SP.
3. Illi minghajr ebda pregudizzju t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt wkoll stante li l-attur kien jaf f'hiex

kienet tikkonsisti l-proprjeta` li kienet qed tinbiegh lilhom mill-istess eccipjenti.

4. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-eccipjenti ma kkommettew ebda ksur tal-garanzija moghtija tal-pacifiku pussess.

Is-sentenza appellata.

B'sentenza tat-2 ta' Ottubru, 2001 il-Prim Awla tal-Qort Civili laqghat l-eccezzjonijiet tal-konvenuti u b'hekk cahdet it-talbiet attrici bhala infondati fil-fatt u fid-dritt bl-ispejjes kollha a karigu tal-atturi.

Fil-konsiderazzjonijiet taghha wara li l-ewwel qorti ppuntwalizzat l-vertenza ta' bejn il-kontendenti u rriporduciet, in estenso, estratti mill-kuntratt ta' l-akkwist tal-31 ta' Jannar 1997 fl-atti tan-Nutar Carmel Martinelli, u dana biex turi x'kien gie akkwistat mill-atturi, il-Qorti kompliet hekk:
"din il-qort ma tistax taccetta din il-versjoni tal-atturi (cioe` li l-kamra sotteranja kienet tifforma parti mill-proprjeta` in vendita ghaliex tinsab taht il-bitha tal-maisonette lilhom trasferit) *stante li ma jirrizultax li tali kamra taht il-bitha tal-maisonette akkwistata mill-atturi qatt kienet tifforma parti mill-istess immobbli akkwistat mill-istess atturi, tant li jidher li din l-istess kamra sotteranja minn meta inbniet dejjem kien hemm access biss ghaliha mill-istess proprjeta` tal-konjugi Dingli biss, u fil-fatt taghmel parti mill-istess fond proprjeta` ta' l-istess Emmanuel u Mary Dingli………. U ghalhekk fl-opinjoni ta' din il-Qorti din il-kamra sotteranja ghall-bitha tal-atturi qatt ma setghet tifforma parti mill-kuntratt ta' bejgh mertu tal-kawza odjerna."* (sottlinear ta' din il-Qorti).

In sostenn ta' din il-konkluzzjoni l-ewwel qorti osservat li *"ghalkemm jinsab dettaljat* (fil-kuntratt tal-31 ta' Jannar, 1997) *fl-estensjoni tal-garage u l-maisonette akkwistata mill-atturi xorta ma hemm ebda referenza ghall-istess kamra taht il-bitha tal-fond akkwistat mill-atturi, u in verita` lanqas setgha jkun hemm ghaliex tali kamra qatt ma kienet tifforma parti mill-immobbli hemm trasferita….."*

L-ewwel qorti wkoll osservat li *"t-talbiet attrici ma jistghux jigu milqugha"* billi, skond l-istess qorti, *"l-prezz pattwit bejn il-partijiet abbazi tat-trasferiment tal-istess maisonette u garage maghha ma kienx jinkludi l-istess kamra …."*

Gie rilevat ukoll li l-verzjoni ta' l-atturi dwar il-fatt li huma qatt ma kienu jafu b'din il-kamra (qabel il-pubblikazzjoni tal-kuntratt) kienet kontradetta mix-xhieda tal-istess konvenuti *"li sostnew li huma kienu infurmawhom li l-istess kamra ma kienitx taghhom"* u minn dik tal-konjugi Dingli, li sostnew "*li l-istess atturi ppruvaw jixtru l-istess kamra minn ghandhom"* liema kontradizzjonijiet, skond l-ewwel qorti, juru "*li l-atturi ma ssodisfawx l-oneru taghhom ta' prova ghal dak li qed jigi allegat minnhom"* - u cioe` l-qerq, *"u anke ghalhekk"* skond l-ewwel qorti *"l-istess azzjoni attrici ma tistax tirnexxi."*

Fl-ahharnett l-ewwel qorti hasset li l-garanzija tal-pacifiku pussess veljanti bit-trasferiment fuq imsemmi kienet limitata ghall-proprjeta` in vendita` u mhux ukoll ghall-kamra sotteranja li ma tissemmiex.

L-appell ta' l-atturi.

L-atturi hassew ruhhom aggravati bis-sentenza fuq imsemmija u ghalhekk b'rikors ipprezentat fit-22 ta' Ottubru, 2001 interponew appell lil din il-Qorti fejn talbu li, ghar-ragunijiet minnhom esposti fl-istess rikors, s-sentenza appellata tigi revokata u mhassra billi jigu milqugha t-talbiet attrici, bl-ispejjes taz-zewg istanzi kontra l-appellati.

L-aggravji mressqa mill-atturi appellanti jikkoncernaw l-apprezzament hazin tal-punti legali nvoluti fil-kawza senjatament dak li jipprovdi l-Artkolu 323 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta, kif ukoll dwar l-apprezzament tal-provi prodotti dwar l-ingann ezercitat mill-konvenuti vendituri.

Fir-risposta taghhom l-konvenuti appellati talbu li, ghar-ragunijiet minnhom esposti fir-risposta ghall-appell, kif ukoll dawk sottomessi quddiem l-ewwel qorti, l-appell

ghandu jigi respint, bl-ispejjes taz-zewg istanzi kontra l-appellant.

Kunsiderazzjonijiet ta’ din il-Qorti.

Il-fatti in kawza ma humiex kontestati u jirrizulta b’mod car dak li qed jigi allegat mill-atturi cioe` l-ezistenza ta’ kamra sotterranea taht il-bitha taghhom. Dan il-fatt huwa ammess mill-konvenuti. Infatti jirrizulta li, b’kuntratt tal-31 ta’ Jannar, 1997, l-atturi kienu xtraw minghand il-konvenuti maisonette semi-detached, inkluz garage sottostanti u bitha retroposta, kif jidher mill-kuntratt Dok A a fol 5 tal-process. Gara pero` li taht il-bitha in kwestjoni tinsab kamra sotterranja proprjeta` ta’ terzi in kwantu l-istess konvenuti kienu, xi zmien qabel, bieghu dan l-ambjent lill-konjugi Dingli, li ghandhom il-fond adjacenti. L-atturi qed isostnu li din il-kamra tappartjeni lilhom billi ma gietx eskluza espressament fil-kuntratt ta’ l-akkwist u ghalhekk qed jitolbu riduzzjoni fil-prezz. Da parti taghhom il-konvenuti appellati qed isostnu li huma qatt ma bieghu bin-nieqes billi l-atturi kienu jafu x’qed jixtru w konsegwentement ma hemmx ksur tal-garanzija imposta mill-ligi.

Ikkunsidrat:-

Kif jipprovdi l-Artikolu 1378 tal-Kap 16, il-bejjiegh ghandu fuq kollox zewg obbligi, jigifieri, li jikkunsinna u li jiggarantixxi l-haga mibjugha. Il-kunsinna ta’ immobbli issir *ipso jure* bil-pubblikazzjoni tal-kuntratt tal-bejgh u mal-kunsinna jidhol l-obbligu tal-kunsinna ta’ l-accessorji u ta’ dak kollu li ghandu jservi ghall-uzu ta’ dejjem tal-haga nfisha. Il-garanzija li l-bejjiegh ghandu jaghti lix-xerrej, hija ghall-pussess pacifiku tal-haga mibjugha u ghad-difetti li ma jidhrux ta’ dik il-haga.

Issa f’materja ta’ immobbli, huwa principju stabbilit li, kull minn ghandu l-proprjeta` ta’ l-art, ghandu wkoll dik ta’ l-arja ta’ fuqha, u ta’ dak kollu li jinsab fuq jew taht wicc l-art (ara Art. 323 Kap 16). Jsegwi li meta persuna tittrasferixxi proprjeta` immobbiljari t-terz in bona fede jkun qed jakkwista mhux biss is-superfici ta’ dik l-art jew il-

benefikati li jinsabu fuqha izda ukoll kull haga li tinsab taht dik l-art jew kull benefikat ezistenti fuqha sakemm fil-kuntratt ta' kompra-vendita ma tigix indikata l-estensjoni tal-proprjeta` li qed tigi trasferita. Dan jigri, per ezempju, fil-kaz ta' trasferimenti ta' appartament li jigu mibjugha separatament fejn jigi dikjarat li l-appartament in vendita huwa sottopost u sovrapost ghall-proprjeta` ta' terzi. Daqstant, jekk l-arja tkun eskluza mill-istess trasferiment, dan ghandu jigi dikjarat fil-kuntratt, altrimenti l-akkwirent ta' l-ahhar appartament jkun qed akkwista ukoll l-arja ezistenti fuq dak il-blokk.

Fil-kaz in ezami l-kuntratt li permezz tieghu l-atturi akkwistaw l-maisonette in kwistjoni, filwaqt li jaghmilha cara li dan il-fond jinsab sottopost ghall-fond iehor, tant hu hekk li jinghad li "*l-maisonette hu soggett ghas-servitu` ta' twieqi u stillicidju a favur tal-maisonette sovrastanti"* , ma jinghad xejn dwar is-sottosuol ta' l-istess ambjenti in vendita billi l-kamra li tinsab taht il-bitha la tissemma` u lanqas giet trasferita lill-atturi. F'dawn ic-cirkostanzi l-atturi kienu gustifikati, dejjem jekk b'xi mod ma gewx infurmati dwar l-istess kamra apparteneti lill-terzi, li jassumu li, bil-kuntratt ta' l-akkwist, is-sottosuolo ta' l-ambejnti minnhom akkwistati kien liberu minn kull xkiel u li effettivament kien qed jigi trasferit lilhom u li, inoltre, il-prezz pattwit kien jinkludi wkoll kull dritt ta' proprjeta` li jista' jkollhom ghal dak li hemm taht wicc l-art.

La darba ma jkunx hemm eskluzjoni espressa fil-kuntratt tal-akkwist l-Artikolu 323 tal-Kap 16 johloq presunzjoni favur l-akkwirent li l-venditur, bhala sid l-art, huwa ukoll sid ta' dak kollu li jinsab fuqha u tahtha u li konsegwentement it-trasferiment jikkomprendi mhux biss il-proprjeta` deskritta fil-kuntratt izda wkoll kull ma jinsab taht dik l-istess proprjeta`. Infatti din il-presunzjoni holqot konswetudini fis-sens li f'kuntratti ta' trasferiment ta' proprjeta` immobiljari qatt ma jinghad li tali trasferiment jinkludi dak kollu li jinsab taht wicc l-art, proprju ghax dan huwa prezunt. F'dan is-sens dak li osservat l-ewwel qorti meta qalet "*li ma jirrizultax li tali kamra taht il-bitha tal-maisonette akkwistata mill-atturi qatt ma kienet tifforma parti mill-istess immobbli akkwistat mill-istess atturi"* huwa

zbaljat billi l-akkwist tal-bitha kien ukoll necessarjament jinkludi dak kollu li hemm taht l-istess bitha sakemm is-sottosuolo ma giex espresament eskluz. Il-fatt li l-kamra taht il-bitha kienet gia giet mibjugha lill-terzi persuni kellu ghalhekk jigi dikjarat fil-kuntratt tal-akkwist ta' l-atturi. Fin-nuqqas l-azzjoni attrici hija fondata.

L-atturi pero` qed jibbazaw l-azzjoni taghhom ukoll fuq qerq u cioe` li huma gew sgwidati mill-konvenuti billi dawn ma indikawlhomx li kien hemm parti mis-sottosuolo tal-bitha nieqes. L-argument li jista` johrog minn din l-allegazzjoni hu li, minkejja li fil-kuntratt ta' l-akkwist ma jinghad xejn dwar din il-kamra, jekk effettivament l-atturi kienu konxji minn dan in-nuqqas jista` jigri li l-azzjoni taghhom – ghar-rifuzjoni ta' parti mill-prezz – ma tirnexxix. Dan huwa minnu billi f'kaz li l-atturi kienu konxji tal-fatt dwar l-ezistenza tal-kamra u li din kienet proprjeta` ta' terzi, l-istess atturi llum ma jistghux jippretendu rifuzjoni ta' parti mill-prezz billi dak pattwit bejnhom u l-konvenuti kien gja jiehu in konsiderazzjoni din il-parti nieqsa. Naturalment din il-konoxxenza da parti ta' l-atturi trid tkun hemm qabel ma gie ppubblikat il-kuntratt in kwistjoni.

L-ewwel qorti jidher li ezaminat dan l-aspett tal-kwistjoni meta osservat li minhabba il-kontradizzjonijiet bejn dak li qalu l-atturi u dak li qalu l-konvenuti u l-konjugi Dingli, *"l-atturi ma ssodisfawx l-oneru tal-prova ghal dak li qed jigi allegat."* Din il-kwistjoni, naturalment titlob apprezzament ta' provi prodotti biex, principalment, jigi determinat jekk l-atturi kienux jafu bil-kamra sottostanti l-bitha taghhom qabel ma gie pubblikat il-kuntratt..

L-attur fir-rigward jghid hekk: *"Kien wara li xtrajna l-post u morna noqghodu fih li jien u marti sirna nafu b'din il-kamra sotterranea. Sirna nafu b'dan il-mod. Mrs Dingli, il-gara, dahhlet lil mara tieghi id-dar taghha biex turihielha. Izda minflok ma urietha d-dar, nizzlitha isfel u urietha dik il-kamra li tigi taht id-dar li xtrajna, u precizament taht il-bitha tad-dar."* U kompla l-attur "*Jiena u marti zgur ma konniex ser naccettaw li nixtru d-dar kieku konna nafu b'din il-bicca qabel ma xtrajna."*

L-attrici kkorroborat dak li qal l-attur meta fl-affidavit taghha presentat fid-19 ta' Jannar 1999 qalet hekk "*ftit wara li ghamilna l-kuntratt u dhalna fil-post, il-gara taghna Mrs Marion Dingli sabitni u qaltli: "Irrid nurik il-post tieghi". Dahhlitni ghandha u mill-ewel nizlitni isfel fil-basement-garage biex minnu ghaddietni ghal go kamra iktar il-gewwa. Kif dhalna hemm hi qaltli: "Ara din kienet il-hofra ta' Stanislaw Pisani u xtrajniha minghandhom. Jien ixxokkjajt ruhi meta rajt li dik il-kamra tigi taht il-bitha tad-dar taghna."*

Fl-affidavit tal-konvenut Stanislaw Pisani jinghad hekk: "*lil Mr Portelli gibditlu l-attenzjoni barbecue li hemm fl-istess bitha, li hija barbecue maghmul minn gebel tal-lava, li huwa tqil. Mr Portelli skanta b'dan u fil-fatt staqsieni x'kien hemm taht il-barbecue, minhabba t-toqol tieghu u ghax dan kien jinkwietah. Kien hawn li spjegajtlu li taht il-barbecue kien hemm kamra, li jien kont bieghet lis-sur Emmanuel Dingli ghal mitt lira (LM100) u li kien sar kuntratt ta' bejgh bejnietna fl-4 ta' Ottubru, 1994. Spjegajtlu li kien xtara minghandi irdum u kien imbaghad iristrutturah u nifed mal-basement tieghu."*

Mart il-konvenut ikkorroborat id-diskors li qal il-konvenut dwar il-barbecue u l-kamra sottostanti li kienet inbieghet lis-Sur Dingli. Din ix-xhud kompliet tghid li qabel ma gie ppubblikat il-kuntratt kienet tat kopja ta' pjanta tal-fond lill-attur liema kopja "*turi bic-car li kien hemm din il-kamra taht l-art."*

Il-konjugi Dingli xhedu dwar l-akkwist tal-kamra u li l-atturi kienu talbuhom li jbieghlhom il-kamra in kwistjoni.

In-Nutar Carmelo Martinelli li ppubblika l-att tal-31 ta' Jannar, 1997, fid-19 ta' Jannar, 1999 xhed li "*Wara li irrizultat dina l-kwistjoni tas-sotterran, jien kont tkellimt mal-konvenuti. Pisani xtaqu li dina l-kwistjoni ma tispiccax il-Qorti. Qalli sabiex nara kif naghmel ma nidholx il-Qorti."* Dan kompla hekk *"Niftakar illi s-Sinjura Pisani kienet qaltli li lill-attur kienet qaltilhom dwar is-sotterran. Dana qaltuli wara numru ta' telefonati. Meta kkonfrontajt lill-konvenut insista li ma kienx inganna lill-attur. <u>Huwa qal li ma hasx li</u>*

<u>kellu jghid lill-konvenut </u>(Fis-seduta tas-17 ta’ Frar 1999 il-kelma ‘konvenut’ giet korretta u sostitwita bill-kelma ‘atturi’). *<u>Qalli wkoll li kieku qalli (recte ‘qallu’) biha ma kienx jakkwistha.” </u>*(Sottolinear tal-Qorti).

Fis-seduta tad-9 ta’ Marzu, 1999 l-attur, in kontro ezami, cahad li huwa kien staqsa x’kien hemm taht il-bitha. Filwaqt li fl-affidavit tieghu addizzjonali a fol 121 tal-process cahad kategorikament li kien staqsa xi haga dwar il-barbeque u kompla “*wisq anqas ma ghidtlu bit-toqol tieghu ghax kien jinkwetani. Dan mhux veru. Fil-fatt il-barbecue hu maghmul minn lava hafifa, hoxna erba’ pulzieri u naf li barbecue bhal dak ma fihx piz.”*

Fis-seduta tal-10 ta’ Dicembru, 1999 Emmanuel Dingli kkonferma li l-attur kien mar ikellmu dwar il-kamra taht il-bitha wara li l-istess attur kien xtara minghand il-konvenuti.

Mix-xhieda hawn fuq riportata din il-Qorti tasal biex ma tikkondividix il-konkluzzjoni raggunat mil-ewwel qorti fejn cahdet l-allegazzjoni ta’ ingann da parti tal-konvenuti. Huwa car li l-kuntatt bejn l-atturi u l-konjugi Dingli sehh wara li giet akkwistata l-proprjeta` mill-atturi u li konsegwentement dawn setghu saru jafu minn ghand l-istess konjugi Dingli bil-kamra sottoposta ghall-bitha taghhom wara li gie ppubblikat l-kuntratt. Inoltre, kuntrarjament ghal dak li sostniet l-ewwel qorti, l-offerta ta’ xiri tal-istess kamra maghmula mill-atturi lill-konjugi Dingli, ma tirrifletti bl-ebda mod hazin fil-konfront taghhom billi dan kien biss tentattiv ta’ sid fond biex jikkonsolida l-proprjeta` tieghu meta nduna bil-parti nieqsa.

Illi huwa minnu li hemm konflitt bejn dak li xhedu l-atturi u dak li xhedu l-konvenuti dwar konoxxenza ta’ l-ezistenza tal-kamra. Biss din il-Qorti, wara li hadet konjizzjoni tal-fatturi kollha, hija tal-fehema li ghandha taghti kredibilita` lill-atturi u cioe` li dawn qatt ma kienu gew infurmati mill-konvenuti bl-ezistenza tal-kamra sotterranea. Dan mhux biss minhabba l-iskuza pjuttost banali mressqa mill-konvenut dwar it-toqol tal-barbecue, fatt li gie kontestat mill-istess attur meta xhed li dan kien maghmul minn

materjal hafif, izda principalment minhabba zewg fatturi. Fl-ewwel lok jekk dan il-fatt kien issemma certament li kien jitnizzel fil-kuntratt billi kien jirrifletti deficjenza fil-fond akkwistat mill-atturi, u fit-tieni lok ix-xhieda tan-Nutar Martinelli dwar id-diskors li kellu mal-konvenut wara li qamet din il-kwistjoni, kif hawn fuq riportat, ma jhalli ebda dubbju dwar l-intenzjoni tal-konvenuti li jqarrqu bl-atturi.

Ghar-ragunijiet fuq moghtija din il-Qorti tilqa' l-appell billi filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuti, tiddikjara li fil-bejgh fuq imsemmi l-konvenuti kienu responsabbli ta' ksur ta' garanzija ta' pacifiku pussess billi parti mill-proprjeta` in vendita` kienet gja giet trasferita lill-terzi persuni. Ghalhekk tiddikjara lill-konvenuti solidalment responsabbli li jhallsu lill-atturi, in linea ta' rifuzjoni, parti mill-prezz tax-xiri u ghal dan il-fini tirrimetti l-atti lill-Prim Awla tal-Qorti Civili ghall-likwidazzjoni tal-ammont dovut u konsegwenti kundanna ghall-hlas. Tordna wkoll li l-ispejjes taz-zewg istanzi jigu sopportati mill-konvenuti.

< Sentenza Finali >

-------------------------------TMIEM-------------------------------