MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
ALBERT J. MAGRI

ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA

Seduta tal-25 ta' April, 2008

Appell Civili Numru. 1465/2000/1

R.J.C. Caterers Limited
v.

Adrian Farrugia fil-kwalita` tieghu ta' Stralcjatarju tas-socjeta` kummercjali Anthony Borg Bonaci Ltd u l-istess Anthony Borg Bonaci Limited

Il-Qorti:

Preliminari:

B’citazzjoni pprezentata quddiem il-Prim Awla tal-Qorti Civili fl-14 ta’ Lulju 2000, is-socjeta` attrici ppremettit illi permezz ta’ kuntratt datat 10 ta’ Ottubru 1996, ippublikat fl-atti tan-Nutar John Gambin is-socjeta` attrici akkwistat minghand is-socjeta` konvenuta l-fond bi tlett entraturi separati, wahda numerata 119, Balzan Valley, B'Kara, u z-zewg entraturi l-ohra, li huma t-tnejn innumerati, f’Birbal Street, Balzan, liema proprjeta` immobbli tinsab deskritta ahjar fil-kuntratt precitat; illi recentament is-socjeta` attrici skopriet li l-Gvern ta’ Malta tramite d-Dipartiment ta' l-Artijiet jivvanta titolu ta’ proprjeta` fuq porzjon minn dana l-fond li gie trasferit lilha; illi s-socjeta` konvenuta ggarantiet il-pacifiku pussess fuq il-proprjeta` mibjugha lis-socjeta` attrici; illi s-socjeta` attrici soffriet danni minhabba dan u minkejja li s-socjeta` konvenuta giet interpellata diversi drabi sabiex tersaq ghal-likwidazzjoni u ghall-hlas ta’ dawna d-danni hija baqghet inadempjenti; illi s-socjeta` attrici talbet ukoll lis-socjeta` konvenuta thallasha l-valur ta’ dika l-porzjon ta' l-immobbli li rrizulta li hija proprjeta` tal-Gvern ta’ Malta, izda anke hawn baqghet inadempjenti; dan premess is-socjeta` attrici talbet li dik Qorti:

"1. prevja dikjarazzjoni illi s-socjeta` konvenuta ma kelliex dritt tbiegh lill-istanti dika l-porzjon tal-fond li llum jirrizulta hija proprjeta` tal-Gvern ta’ Malta;

"2. tillikwida l-valur tad-danni, occorrendo bl-operat ta’ periti nominandi, li soffriet is-socjeta` attrici b’effett tal-ksur tal-garanzija tal-pacifiku pussess da parte tas-socjeta` konvenuta, kif ukoll il-valur ta’ dika l-porzjon tal-immobbli li rrizulta li hija proprjeta` tal-Gvern ta’ Malta; u

"3. tikkundanna lis-socjeta` konvenuta thallas lis-socjeta` attrici s-somma hekk likwidata u komputata.

"Bl-ispejjes, inkluzi dawk tal-mandat ta’ sekwestru pprezentat kontestwalment, u dawk tal-ittri bonarji datati 24 ta’ April 2000, 12 ta’ Mejju 2000 u 31 ta’ Mejju 2000, kontra l-konvenuti li huma minn issa ingunti ghas-subizzjoni."

B’nota pprezentata fl-20 ta’ Settembru, 2000 il-konvenuti eccepew:
"1. Illi t-talbiet attrici huma lkoll infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu respinti bl-ispejjes kontra s-socjeta` attrici billi s-socjeta’ eccipjenti qatt ma bieghet lis-socjeta` attrici xi proprjeta` illi fuqha it-terzi jivvantaw xi dritt oltre dawk id-drittijiet tat-terzi definiti fl-att tal-bejgh tal-10 ta’ Ottubru, 1996.

"2. Illi l-ewwel talba attrici hija insostenibbli u ghandha tigi respinta ghaliex is-socjeta` attrici ma ghandiex interess tottjeni dikjarazzjoni dwar x’setghet jew ma setghetx taghmel is-socjeta` konvenuta jekk tali dikjarazzjoni, una volta ottenuta, hija irrilevanti ghall-meritu.

"3. Illi l-azzjoni tas-socjeta` attrici hija bazata fuq il-garanzija tal-pussess pacifiku tal-proprjeta` mibjugha u mhux fuq il-validita` tat-titolu originali tas-socjeta` konvenuta. Tali garanzija tikkostitwixxi rimedju biss fic-cirkostanzi definiti fil-Ligi, cioe` meta x-xerrej ibati evizzjoni mill-oggett mibjugh u biss jekk tali evizzjoni issir wara proceduri gudizzjarji jew tigi evitata permezz ta’ pagament. Tali garanzija ghalhekk ma tistghax tigi nvokata sempliciment ghaliex it-terzi “vvantaw” dritt ta’ proprjeta` fuq xi porzjon tal-oggett mibjugh."

Is-sentenza appellata.

Il-Prim Awla tal-Qorti Civili ddisponiet minn din il-vertenza b’sentenza moghtija fis-16 ta’ Dicembru, 2005, meta, ghar-ragunijiet hemm moghtija, iddisponiet hekk:

“Ghal dawn il-motivi

"Il-Qorti tiddeciedi

"Billi tiddikjara li s-socjeta` konvenuta ma kelliex dritt tbiegh lis-socjeta` attrici dika l-porzjon tal-fond li llum jirrizulta li kienet proprjeta` tal-Gvern ta’ Malta;

"Tillikwida l-valur tad-danni li soffriet s-socjeta` attrici b'effett tal-ksur tal-garanzija tal-pacifiku pussess da parte tas-socjeta` konvenuta, fl-ammont ta' hmistax il-elf lira Maltin (Lm15,000) oltre tmien mija u sebgha u sittin lira Maltin (Lm867) u l-imghax.

"Tikkundanna lis-socjeta` konvenuta thallas lis-socjeta` attrici s-somma hekk likwidata.

"Bl-imghax mill-10 ta' Ottubru 1996 u bl-ispejjez kontra l-konvenuti."

U dan wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:
"Fatti:
"Permezz ta' kuntratt datat 10 ta' Ottubru 1996, fl-atti tan-Nutar John Gambin (kopja esebita a fol. 24 u 222 et seq. tal-process) is-socjeta` attrici akkwistat minghand is-socjeta` konvenuta il-fond bi tlett entraturi separati, wahda numerata 119, Balzan Valley, B'Kara u z-zewg entraturi l-ohra li huma t-tnejn innumerati, f'Birbal Street, Balzan, liema proprjeta` kienet tikkonsisti f'*cafeteria* u fabbbrika tal-*confectionery.*

"Il-proprjeta` mibjugha hija deskritta b'dan il-mod fil-kuntratt ta' bejgh:-

"…..the premises at ground floor level having three (3) separate entrances, one of which is numbered one hundred and nineteen (119) and is situated in Valley Road, Birkirkara, and the other two (2) entrances are both unnumbered and are situated in Birbal Street, Balzan (which immovable property sold is hereinafter referred to as "the Premises"), which premises underlies other property belonging to the vendor company, as subject to and enjoying all existing servitudes and any services in common with the overlying property, which premises is being sold and purchased with vacant possession, tale quale as it is today with all its rights and appurtenances, free and unencumbered. The said premises is bounded North, North-East and North-West by the said streets, and East by a lane, without name, and west by a staircase

giving access to other property of the Vendor, or other more correct boundaries………"

"Il-proprjeta` li nbieghet lis-socjeta` attrici ma nbieghetx fl-istat li kienet meta gie ffirmat il-konvenju fis-sens illi kien hemm access ghal sala sovrastanti li gie mbarrat fil-perjodu bejn il-konvenju u l-kuntratt u din is-sala ma gietx akkwistata mis-socjeta` attrici. Fil-parti retrostanti tal-*cafeteria* kien hemm ukoll access ghal garaxx li kien jinsab f'livell sovrastanti u anki dan l-access gie mbarrat.

"Xi fit taz-zmien qabel ma giet intavolata c-citazzjoni odjerna, precizament f'Dicembru 1999, s-socjeta` attrici skopriet tramite d-Dipartiment tal-Artijiet, li l-Gvern ta' Malta kien qed jivvanta titolu ta' proprjeta` fuq porzjon minn dan il-fond li gie trasferit. Fuq din il-porzjon art kienet giet mibnija kamra mis-socjeta` attrici minflok kamra ohra ezistenti fil-mument tal-akkwist tal-fond mis-socjeta` attrici. Il-kamra li kien hemm fil-mument tal-akkwist tal-fond kienet konsistenti fi tlett filati gholi gebel fil-faccata taghha filwaqt li l-bqija kien aluminium u hgieg. It-tlett hitan l-ohra kienu tal-gebel. L-unika access ghal din il-kamra kien minn entratura li kienet taghti direttament mill-*cafeteria*.

"Is-socjeta` attrici ssostni li din il-kamra kienet tifforma parti integrali mill-fond lilha mibjugh mis-socjeta` konvenuta u dan anki ghaliex din il-kamra ma kellha ebda access li jaghti direttament ghall-barra u sabiex taccedi ghaliha kellek bilfors tghaddi minn gewwa l-*cafeteria*. Is-socjeta` attrici tispjega li din il-kamra kienet hekk fil-mument tal-iffirmar tal-konvenju u baqghet l-istess sakemm, gie ffirmat il-kuntratt.

"Irrizulta li kienet proprju wahda mid-diretturi tas-socjeta` konvenuta li rrapurtat lid-Dipartiment tal-Artijiet li l-art kienet qed tigi okkupata mis-socjeta` attrici. Din ta' l-ahhar giet mitluba mid-Dipartiment sabiex taghmel rikjesta formali sabiex takkwista il-porzjon art in kwistjoni u dan bil-procedura tat-tender u eventwalment din il-porzjon art giet minnha akkwistata permezz ta' kuntratt tat-3 ta' Marzu 2004 (kopja esebita a fol. 218 tal-process).

"Is-socjeta` konvenuta ssostni li l-bicca art in kwistjoni kient sqaq u kienet proprjeta` tal-Gvern u li hija qatt ma trasferiet din l-art lis-socjeta` attrici proprju ghalliex kienet taf li ma kienitx taghha. Anzi s-socjeta` konvenuta ssostni li meta kienu qeghdin isiru n-negozjati bejn il-partijiet hija kienet gibdet l-attenzjoni tas-socjeta` attrici ghal fatt li l-porzjon art, li hija tirreferi ghalih bhala sqaq, ma kienitx taghha u li hija kellha biss it-tgawdija ta' dan l-isqaq.

"Anthony Borg Bonaci li huwa wiehed mid-diretturi tas-socjeta` attrici [*recte*: konvenuta] jispjega li huwa kien tella' tinda arkata tal-plastic fuq dan l-isqaq. Huwa jghid li dan kien sar bl-awtorizzazzjoni tad-Dipartiment tal-Artijiet li kienu nponew kundizzjoni li ma tittella ebda struttura fissa fuq l-isqaq sabiex is-socjeta` konvenuta ma tkunx tista' tqies lli mpusssessat ruhha mill-porzjon tal-art in kwistjoni.

"Waqt l-access li sar mill-Qorti fis-26 ta' Novembru 2003, gie konstatat li l-porzjon art li tifforma l-mertu ta' din il-kawza hija dik li taghti direttament ghal fuqha l-entratura ghal confectionery, numerata ufficjalment 119, u li tiffronteggja fuq Triq il-Wied, B'Kara u tikkonsiti fi speci ta' terrazzin maghluq, ghajr ghall-entratura tieghu, u li huwa internament iccangjat bl-irham abjad li huwa ta' l-istess tip bhal dak tal-faccata tal-confectionery, u li mill-imsemmija Triq il-Wied iwassal sa kamra illi l-unika access ghaliha huwa mill-confectionery.

"**KONTESTAZZJONI**

"Hemm qbil bejn il-partijiet li fuq il-porzjon art kien hemm kamra meta sehh il-bejgh u li fil-mument ta' l-iffirmar ta' l-imsemmi kuntratt ta' bejgh kemm it-terrazzin kif ukoll il-kamra kienu proprjeta` tal-Gvern ta' Malta. Ovvjament is-socjeta` attrici qed issostni lli hija saret taf dan wara li gie iffirmat il-kuntratt ta' bejgh. Hija ghalhekk qed tilob li l-konvenuti jigu kkundannati jhallsuha d-danni li hija sofriet bhala konsegwenza ta' evizzjoni parzjali mill-immobbli li hija akkwistat minghand is-socjeta` konvenuta.

"Il-konvenuti min-naha l-ohra jsostnu li meta ffirmaw il-kuntratt tal-10 ta' Ottubru 1996, din il-porzjon art ma kienitx tifforma parti mill-fond trasferit lis-socjeta` attrici u ghalhekk qatt ma giet trasferita. Il-konvenuti jikkontendu wkoll li in vista tal-fatt li s-socjeta` attrici ma sofriet ebda evizzjoni mill-fond, jew parti minnu, hija ma tistax titlob il-hlas ta' danni abbazi tal-garanzija tal-pacifiku pussess.

"**KONSIDERAZZJONIJIET**

"Il-kwistjoni li trid tigi deciza sabiex tigi rizolta l-vertenza odjerna hija jekk id-deskrizzjoni tal-fond li saret fil-kuntratt tal-10 ta' Ottubru 1996, liema deskrizzjoni giet riportata aktar il-fuq fil-korp ta' din is-sentenza, jistax jitqies li kien jinkludi l-porzjon art li tifforma l-mertu ta' din il-kawza.

"Wara li ezaminat il-provi prodotti mill-partijiet din il-Qorti hija tal-fehma li d-deskrizzjoni tal-immobbli trasferit bis-sahha tal-kuntratt tal-10 ta' Ottubru 1996, setghet titqies li kienet tinkludi dik il-porzjon ta' l-art li wara rrizulta li kienet proprjeta` tal-Gvern ta' Malta.

"Il-Qorti qed taccetta bhala aktar verosimili il-verzjoni moghtija mis-socjeta` attrici f'dan ir-rigward. Il-venditur, u cioe` s-socjeta` konvenuta, kienet taf li l-porzjon art in kwistjoni ma kienitx tappartjeni lilha izda kienet proprjeta` tal-Gvern ta' Malta, izda hija naqset milli tindika dan il-fatt espressament fil-kuntratt ta' bejgh.

"Id-diretturi tas-socjeta` konvenuta jsostnu li huma gibdu l-attenzjoni tas-socjeta` attrici dwar dan il-fatt meta kienu qeghdin isiru n-negozjati. Il-Qorti jidhrilha li kieku dan kien minnu, dan kellu jigi specifikat espressament fil-kuntratt ta' bejgh bhal ma sar in kwantu jirrigwarda l-partijiet l-ohra mill-proprjeta` li ma gietx inkluza fil-bejgh. "Mhiex ammissibbli prova testimonjali kontra jew in aggjunta ghall-kontenut ta' att miktub hlief biex tikkjarifika l-intenzjoni tal-partijiet meta din hi espressa b'mod ambigwu" (App 5/10/1998 Beacom vs Spiteri Staines).

"Il-konfigurazzjoni tal-fond mibjugh hija tali li, sakemm ma jigix espressament indikat, wiehed jifhem li l-kamra u t-

terrazzin li kien hemm meta nxtara l-fond kienu jiffurmaw parti integrali mill-fond li kien qed jigi mibjugh. Dan jinghad ghal diversi ragunijiet: (1) Il-kamra in kwistjoni kienet accessibbli biss mill-cafeteria, u hekk kienet qed tintuza, (2) it-terrazzin kien iccangjat bl-istess irham bhal faccata tal-hanut u dan ix-xoghol kien sar mill-konvenuti, u (3) l-entratura tal-cafeteria kienet taghti ghal fuq it-terrazzin.

“Is-socjeta` attrici kienet ghalhekk gustifikata li tassumi li din il-kamra u dan it-terrazzin kienu qeghdin jigu mibjughin lilha ghaliex kienu jiffurmaw parti integrali mill-cafeteria. La darba li s-socjeta` konvenuta kienet a konoxxenza tal-fatt li dik il-porzjon art ma kienitx proprjeta` taghha, u li hija kellha biss it-tgawdija ta’ dik il-porzjon art kif isostni Anthony Borg Bonaci, hija kellha l-obbligu li tindika dan il-fatt espressament fil-kuntratt ta’ akkwist, jew almenu tindika li kienet qed tittrasferixxi biss d-dritt ta’ tgawdija li hija fil-fatt kellha.

“L-Artikolu 1398 tal-Kodici Civili jispecifika li fl-obbligu tal-kunsinna tal-haga mibjugha tal-bejjiegh jidhol ukoll l-obbligu tal-kunsinna ta' l-accessorji u ta’ dak kollu li ghandu jservi ghall-uzu ta’ dejjem tal-haga nnifisha. Ghalhekk meta wiehed jakkwista proprjeta` immobbli huwa jkun qieghed jakkwista dik il-proprjeta` bl-accessorji kollha taghha sakemm dawk l-accessorji ma jigux espressament eskluzi fil-kuntratt ta’ akkwist. Dan il-principju gie enuncjat f’sentenza ta’ din il-Qorti tal-10 ta Ottubru 1930 fil-kawza fl-ismijiet ‘*Francesco Schembri vs Emmanuele Cassar*’ *(Vol. XXVII.pii.p286)* fejn gie osservat is-segwenti:-

“Il Baudry Lancantanerie (Della Vendita pagna 329 para. 317) infatti enumerando gli accessori della cosa venduta e prendendo per ipotesi la vendita d’una casa, dice che tale vendita` comprende anche i cortile, giardini e recinti e gli edifizi secondari che hanno la loro entrata dalla casa venduta, quando anche l’atto di vendita non ne faccia menzione in modo speciale. E continua a dire che per accessori devonsi intendere tutte le dipendenze della cosa venduta, e quindi come accessori dell’immobile venduto devonsi considerare le cose che da esso

dipendono e senza le quali non procurerebbe al compratore le utilita` che dava al venditore.”

“It-terrazzin u l-kamra li kienu jinsabu fuq il-porzjon art in kwistjoni certament setghu jitqiesu bhala accessorji tal-proprjeta` li kienet qed tigi mibjugha u s-socjeta` attrici kellha kull dritt tassumi li dawn kienu komprizi u inkluzi fil-bejgh. Din il-parti ma tistax tigi kunsidrata daqs li kieku kienet bankina ta’ dominju pubbliku. Kienet is-socjeta` konvenuta li kellha l-obbligu li tispecifika li dawn fil-fatt ma kienux inkluzi fil-bejgh ghaliex il-porzjon art in kwistjoni ma kienitx proprjeta` taghha. Hija naqset milli taghmel dan u ghalhekk hija naqset mill-obbligu impost fuqha a termini ta’ l-Artikolu 1398 tal-Kodici Civili.

“Kwantu ghas-sottomissjoni tal-konvenuti li l-art de qua ma kienitx parti mill-vendita billi fid-deskrizzjoni tal-fond ma gietx deskritta bhala sottostante ghall fond tal-konvenuti, in-Nutar Gambin xehed li mhux dejjem jiktbu li proprjeta` tkun in parti biss sottostanti l-proprjeta` ta’ terzi, billi huma jehduha as a whole u jaghtu l-konfini tal-proprjeta` as a whole (fol 143).

“**Garanzija tal-pacifiku pussess**

“Irid issa jigi determinat jekk dan in-nuqqas jaghtix il-jedd lis-socjeta` attrici li tinvoka l-garanzija tal-pacifiku pussess.

“L-artikoli rilevanti tal-Kodici Civili in kwantu jirrigwarda l-pacifiku pussess huma s-segwenti:-

1409. Ghalkemm fil-kuntratt ta’ bejgh ma tkunx giet miftehma l-garanzija, l-bejjiegh ghandu de jure jaghmel tajjeb lix-xerrej ghall-evizzjoni li ttellfu l-haga mibjugha, kollha jew bicca minnha, u ghas-servitujiet u pizjiet li haddiehor jippretendi fuq dik il-haga, u li ma jkunux gew imsemmijin fil-kuntratt.

1413. Meta l-garanzija tkun giet imwieghda jew ma jkun sar ebda ftehim fuq daqshekk, ix-xerrej li jbati l-evizzjoni 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 lill-awtur tieghu;

(d) il-hlas tal-hsara, kif ukoll l-ispejjes legittimi tal-kuntratt u kull hlas legittimu iehor li jkollu x'jaqsam mal-bejgh.

1415. Jekk, fiz-zmien ta' l-evizzjoni, il-haga mibjugha tkun saret tiswa izjed, ukoll jekk dan ma jkunx gara b'eghmil ix-xerrej, il-bejjiegh ghandu jhallas lix-xerrej is-somma li tkun taqbez il-prezz tal-bejgh.

1418. Jekk, fil-kaz imsemmi fl-ahhar artikolu qabel dan, ix-xerrej ma jaghzilx li jholl il-bejgh, il-valur li ghandu jigi mhallas mill-bejjiegh lix-xerrej ghall-bicca milquta bl-evizzjoni, ghandu jinqies mhux fuq il-prezz kollu tal-bejgh, izda fuq stima li fiha ghandu jittiehed qies taz-zmien ta' l-evizzjoni, sew jekk il-haga mibjugha tkun saret tiswa izjed kemm jekk tkun saret tiswa anqas.

1421. Meta x-xerrej ikun skansa l-evizzjoni tal-fond bil-hlas ta' somma ta' flus, il-bejjiegh jista' jehles mill-konsegwenzi kollha tal-garanzija billi jaghti lura lix-xerrej is-somma li dan ikun hallas bl-imghaxijiet, u l-ispejjez kollha.

1422. Il-garanzija ghall-evizzjoni tispicca, jek ix-xerrej ikun halla li jigi kkundannat b'sentenza li ghaddiet f'gudikat minghjar ma jsejjah fil-kawza lill-bejjiegh, meta dan jipprova li seta' jgib il-quddiem ragunijiet bizzejjed illi x-xerrej ma giebx, u illi bihom it-talba gudizzjarja kient tigi michuda.

"Il-Qrati taghna dejjem irritenew li kumpratur ghandu jkollu l-jedd li jigi protett bl-invokazzjoni tal-garanzija tal-pacifiku pussess meta huwa jigi mcahhad mit-tgawdija tal-proprjeta` li jkun akkwista u li anki fejn ma hemmx ftehim

specifiku fir-rigward il-venditur ghandu l-obbligu li jaghti din il-garanzija li fiha nnfisha hija implicita fil-kuntratt ta’ bejgh (Francis Portelli vs Stanislaw Pisani et PA 2 ta Ottubru 2001).

“Dak li qieghda tipprotegi l-ligi hija evizzjoni totali jew parzjali, servitujiet jew pizijiet imposti fuq il-fond. L-effett tal-garanzija huwa li l-kumpratur ikollu protezzjoni mill-atti stess tal-venditur u wkoll mill-atti ta’ terza persuna li jnaqqasslu l-godiment rejali jew dritt ta’ proprjeta` fuq l-oggett in vendita`. Il-pizijet jinkludu wkoll ipoteki fuq il-fond (Vol. XXXIII.ii.397).

“Fil-vertenza odjerna l-konvenuti jikkontendu li s-socjeta` attrici ma tistax tinvoka l-garanzija tal-pacifiku pussess stante illi tali garanzija tikkostitwixxi rimedju biss meta x-xerrej ibati l-evizzjoni mill-oggett mibjugh u biss jekk tali evizzjoni issir wara proceduri gudizzjarji jew tigi evitata permezz ta’ pagament. Il-konvenuti jirritjenu li tali garanzija ma tistax tigi invokata ghaliex terzi jivvantaw dritt ta’ proprjeta` fuq porzjon ta’ l-oggett mibjugh.

“Sabiex tirnexxi din it-tip ta’ azzjoni it-theddida ta’ evizzjoni trid tkun wahda reali u min ikun qed jhedded l-evizzjoni irid ikollu pretenzjoni fondata. Dan il-principju gie stabbilit mill-Qorti ta’ l-Appell f’sentenza tat-12 ta’ Gunju 2001, fil-kawza fl-ismijiet George Fenech nomine vs Richard Micallef pro et noe et’. Semplici theddida ta’ evizzjoni hija sufficjenti, basta jigi pruvat li tali theddida hija wahda reali, sabiex jiskatta l-obbligu tal-pacifiku pussess.

“Fil-kaz odjern gie pruvat li l-pretensjoni tat-terz, cioe` il-Gvern ta' Malta, kienet wahda fondata, u ghalhekk it-theddida ta’ evizzjoni kienet wahda reali. Fil-kawza fl-ismijiet ‘Filippo Pace vs Sacerdote Salvatore Griscti nomine’ deciza mill-Prim Awla tal-Qi Civili fil-25 ta’ Marzu 1933 (Vol. XXVIII.ii.383) intqal hekk:-

“Perche si configure l’evizione per I fini della garanzia del pacifico pssesso non si richiede indispensabilmente che essa risulta da una sentenza in seguito ad un giudizio

specialmentte istiuito, ma basta che il diritto del compratore sia contrastato”.

“Fil-kaz odjern is-socjeta` attrici, u cioe` il-kumpratur kienet kostretta li tixtri il-porzjon art in kwistjoni minghand it-terz, u cioe` minghand il-Gvern ta’ Malta (ara kuntratt tat-3 ta’ Marzu 2004 fol 218), sabiex tevita l-evizzjoni u ghalhekk hija certament intitolata tinvoka l-garanzija ghal pacifiku pussess u titlob id-danni ai termini ta’ l-Artikolu 1421 tal-Kap. 16.

“**Likwidazzjoni tal-kumpens.**

“Kif ghadu kemm intqal fil-paragrafu precedenti is-socjeta` attrici kienet kostretta tixtri l-porzjon art in kwistjoni sabiex tevita l-evizzjoni. Dan sar permezz ta’ kuntratt tat-3 ta’ Marzu 2004 in atti tan-Nutar Vincent Miceli. Ghal dan l-akkwist is-socjeta` attrici hallset is-somma ta’ Lm15,000 bhala l-prezz ta’ l-art u s-somma ta’ Lm867 bhala spejjez notarili u boll (fol 217). Ai termini ta’ l-Artikolu 1421 hija intitolata li tithallas minghand il-bejjiegh dan l-ammont minnha mhallas sabiex tiskansa l-evizzjoni.

“Is-socjeta` attrici qed tippretendi wkoll li tihallas in linea ta’ danni porzjon mill-prezz minnha mhallas ghax-xiri tal-fond u porzjon tal-boll, ricerki u spejjez notarili u dan a tenur ta' l-Artikolu 1418 tal-Kap. 16.

“Il-Qorti hi tal-fehma li s-socjeta` attrici ma tistax titlob kumpens kemm taht l-Artikolu 1418 u l-Artikolu 1421 fl-istess hin. Fil-fatt l-Artikolu 1421 jipprovvdi li “meta x-xerrej ikun skansa l-evizzjoni tal-fond bil-hlas ta’ somma ta’ flus, il-bejjiegh jista’ jehles mill-konsegwenzi kollha tal-garanzija billi jaghti lura lix-xerrej is-somma li dan ikun hallas bl-imghaxijiet u l-ispejjez kollha”. Ghalhekk f’dan il-kaz is-socjeta attrici tista tilob biss l-ammont ta’ Lm15,000 oltre Lm867 u l-imghax.”

L-appell tal-konvenuti.

Il-konvenuti hassew ruhom aggravati bis-sentenza fuq riportata u b’rikors ipprezentata fil-5 ta’ Jannar 2006, talbu

li, ghar-ragunijiet hemm moghtija, din il-Qorti joghgobha tannulla, tikkancella u tirrevoka s-sentenza appellata u minflok tilqa’ l-eccezzjonijiet tal-konvenuti appellanti u tichad it-talbiet attrici, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra s-socjeta` attrici appellata.

Is-socjeta` attrici appellata ma pprezentata ebda risposta ghar-rikors promotur, biss id-difensuri tal-partijiet deheru fl-udjneza tal-4 ta’ Marzu 2008, meta saret it-trattazzjoni ta' l-appell.

L-aggravji tal-konvenuti appellanti u l-konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti.

Basikament l-appellanti qed jissottomettu li l-perkors logiku addottat mill-ewwel Qorti wassal ghal konkluzjoni u eventwali sentenza illi ma kkonformawx mal-provi migbura u ma dak li tghid il-ligi. Wara li esprimew ruhhom b’dan il-mod generiku l-appellanti ghaddew biex ezaminaw, dettaljatament, id-diversi konkluzzjonijiet raggunti mill-Qorti.

Dwar il-konkluzjoni ta’ l-ewwel Qorti li d-deskrizzjoni tal-proprjeta` mibjugha mill-appellanti lis-socjeta` appellata kienet tali illi z-zona mertu tal-kawza **<u>setghet titqies</u>** bhala inkluza fil-proprjeta` mibjugha qed jigi sottomess li, bhala fatt, fil-kuntratt ta’ bejgh iz-zona mertu tal-kawza ma tissemma' imkien u ma setghetx tigi hekk konsiderata bhala formanti parti mill-proprjeta` trasferita billi:

i. iz-zona in kwistjoni kienet zviluppata b’mod ghal kollox differenti mill-proprjeta` verament mibjugha;

ii. din iz-zona ma kinitx sottostanti l-proprjeta` tas-socjeta` venditrici – kif il-kuntratt jiddeskrivi l-proprjeta` trasferita; u

iii. ma ssemmitx l-arja ta’ din il-porzjoni art u lanqas ma ssemmew is-servitujiet tat-twieqi.

Huwa minnu li jirrizulta li l-ambjent in kwistjoni kien format minn hajt baxx ta’ zewg cnagen gholi b’gheluq ta' l-aluminium u hgieg. Izda, kif osservat sew l-ewwel Qorti,

dan l-ambjent kien accessibbli biss mill-ambjenti l-ohra u inoltre dan l-ambjent hu mdawwar bl-irham mal-hajt bhal proprjeta` li dwarhom ma hemmx kontestazzjoni. Kien ghalhekk mistenni li wiehed jassumi li dan l-ambjent jifforma parti mill-proprjeta` mibjugha. Wara kollox meta jinbiegh fond mibni ma jissemmix il-kejl tal-istess fond u lanqas ma jissemmew l-ambjenti kollha ta' go fih. Wiehed jixtri b'dak li hemm.

Qin il-Qorti taqbel ukoll ma' konkluzjoni ta' l-ewwel Qorti meta din irriteniet li l-kliem "sottostanti" ma jeskludux ambjenti ohra li mhux necessarjament ikunu tali. Dan minhabba l-fatt, kif gja` inghad, li, kemm-il darba ma jinghadx mod iehor, l-akkwirent jakkwista dak kollu li jkun jifforma l-proprjeta` li tkun tidher bhala binja wahda. Bl-argument ta' l-appellanti, f'kaz ta' trasferiment ta' terran sottopost ghall-mezzanin tal-venditur jekk ma jissemmix il-gnien li jkun jifforma parti u accessibbli biss mill-istess terran, dan il-gnien ma jkunx ta' l-akkwirent ta' l-ambjenti ta' taht!

Fir-rigward tal-fatt li ma issemmitx l-arja ghandu jinghad li kemm-il darba din ma tigix espressament eskluza, ghandha, *per legge*, tappartjeni lis-sid tal-fond u f'dan ir-rigward issir referenza ghall-Artikolu 323 tal-Kap. 16. Ghal dawk li huma servitujiet ta' twieqi dawn ma kienx hemm il-htiega li jissemmew u dan a tenur ta' l-Artkolu 468 tal-Kap 16 billi gew mahluqa bid-destinazzjoni ta' sid ta' zewg fondi.

Dan l-aggravju ghalhekk mhux gustifikat u qed jigi respint.

Dwar it-tieni aggravju.

Hawn l-appellanti qed jergghu jenfasizzaw id-differenza bejn l-arja in kwistjoni u dik li, skond huma, kienet mertu tal-kuntratt ta' bejgh. Inoltre qed jinghad li l-atturi dejjem kienu infurmati li dan l-ambjent ma kienx tas-socjeta` venditrici. Din il-Qorti, ghall-istess ragunijiet hawn fuq moghtija ma tistax taccetta din is-sottomissjoni billi, kif gja` inghad, fir-rigward tal-konfigurazzjoni tal-proprjeta` u l-mod kif din kienet integrata, kien mistenni li l-akkwirent

jassumi li dak li kien qed jinbiegh kien jinkludi l-arja in kwistjoni. Inoltre, kif sewwa osservat l-ewwel Qorti, jekk hu minnu li s-socjeta` venditrici ma riditx tittrasferixxi l-arja in kwistjoni billi din ma kinitx ta' proprjeta` taghha, allura, in vista tal-fatt li din l-arja kienet inkorporata mal-binja kollha mertu tal-kuntratt ta' trasferiment, kien mistenni li kemm fuq il-konvenju kif ukoll fuq il-kuntratt finali jinghad espressament li l-arja in kwistjoni ma kinitx tifforma parti mil bejgh.

Dan l-aggravju ghalhekk ma jidhirx gustifikat.

Dwar it-tielet aggravju.

Hawn is-socjeta` appellanti tikkritika l-fatt li l-ewwel Qorti kkonsidrat l-ambjenti mertu ta' din il-kawza bhala accessorji filwaqt li fl-istess hin ikkunsidrathom bhala parti mill-bejgh. Huwa minnu li proprjeta` tista' tigi trafsferita bid-drittijiet accessorji li ma jkunux necessarjament jifformaw parti mill-bejgh. Dan jirrizulta meta, f'kaz ta' bejgh ta' appartament, l-akkwirent jinghata drittijiet fuq il-partijiet komuni bhal ma huma t-tarag. Dan id-dritt mhux necessarjament jghati drittijiet ta' proprjeta` fuq dak it-tarag. Din il-Qorti tosserva li l-uzu tal-kelma "accessorju" fir-rigward tal-arja trasferita huwa infelici; biss jidher; mill-assjem ta' dak li jinghad fis-sentenza appellata, li dan ma kienx il-hsieb ta' l-ewwel Qorti li, b'mod kategoriku, irrikonoxxiet l-arja in kwistjoni bhala formanti parti mill-ambjenti mertu tal-kuntratt ta' trasferiment. F'dan ir-rigward, kif gja` inghad, din il-Qort tikkondividi l-hsieb ta' l-ewwel Qorti u tichad dan l-aggravju.

Ir-raba' u l-hames aggravji.

Hawn is-socjeta` appellanti tikkritika dak li rriteniet l-ewwel Qorti fis-sens li kien l-obbligu tas-socjeta` appellanti li tigbed l-attenzjoni tas-socjeta` appellata illi z-zona mertu tal-kawza ma kinitx tappartjeni lilha, billi qed jigi sottomess li kien l-obbligu ta' l-akkwirent li jara li kien qed jiehu kien dak li kien qed ihallas ghalih. F'dan ir-rigward issir referenza mhux biss ghal dak li inghad hawn fuq izda ukoll ghad-deskrizzjoni tal-fond in vendita` minn fejn jirrizulta li l-konfini ta' l-imsemmi fond ma kienu jhallu ebda

dubbju li l-arja in kwistjoni kienet ukoll qed tigi trasferita. L-istess jista' jinghad ghal hames aggravju mressaq mis-socjeta` appellanti. Dawn l-aggravji ghalhekk mhux gustifikati.

Is-sitt aggravju.

Finalment l-appellanti qed joggezzjonaw ghal fatt li l-ewwel Qorti kkundannathom ihallsu imghax fuq id-danni likwidati b'effett mill-10 ta' Ottubru 1996, u cioe` d-data tat-trasferiment originali. Issa dawn id-danni, likwidati fis-somma ta' Lm15,867, jirraprezentaw ammont li thallas mis-socjeta` appellata fl-okkazzjoni tal-kuntratt ta' trasferiment in atti Nutar Vincent Miceli ippubblikat fit-3 ta' Marzu, 2004 u li, permezz tieghu, is-socjeta` appellata akkwistat minghand il-Gvern l-arja in kwistjoni. Qed jigi sottomess li, se mai, l-imghaxijiet ghandhom jibdew jiddekorru minn dik id-data u mhux mid-data ta' l-akkwist originali. Din il-Qorti taqbel ma' din is-sottomossjoni billi is-socjeta` attrici appellata ma sofriet ebda danni qabel it-trasferiment imsemmi u cioe` dak tat-3 ta' Marzu 2004, u ghalhekk ma setghetx tippretendi imghaxijiet qabel din id-data fuq somma inezistenti. Dan l-aggravju ghalhekk ser jigi milqugh.

Decide

Ghar-ragunijiet fuq moghtija l-appell tal-konvenuti qed jigi milqugh limitatament fuq il-kundanna ghal hlas ta' l-imghax fuq id-danni dovuti filwaqt li qed jigi michud fuq il-bqija ta' l-aggravji mressaq u f'dan is-sens is-sentenza tas-16 ta' Dicembru 2005, eccetto ghall-kundanna ta' l-imghax, qed tigi konfermata, inkluz il-kap ta' l-ispejjez. Konsegwentement tirriforma s-sentenza appellata fis-sens biss illi tiddikjara li l-imghax dovut fuq is-somma ta' Lm15,867 ossia is-somma ta' sitta u tletin elf disa' mija u sittin Ewro (Euro36,960) ghandu jibda jiddekorri mit-3 ta' Marzu 2004, sad-data tal-pagament effettiv. L-ispejjez ta' dan l-appell fic-cirkostanzi ghandhom jigu sopportati kwantu ghal hames partijiet minn sitta mill-konvenuti appellanti u parti wahda minn sitt partijiet mis-socjeta` attrici appellata.

< Sentenza Finali >

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