



**QORTI CIVILI
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF
JOSEPH ZAMMIT MC KEON**

Seduta ta' l-10 ta' Jannar, 2012

Citazzjoni Numru. 1054/2008

Coral Developments Ltd. (C40617)

kontra

A.J.M Development Ltd. (C 16205)

Il-Qorti :

I. Preliminari

Rat ir-rikors guramentat prezentat fis-17 ta` Ottubru 2008 li jaqra hekk –

Illi permezz ta` kuntratt ta` bejgh datat 15 ta` April 2008 fl-atti tan-Nutar Dr. Clyde La Rosa hawn esebit u

Kopja Informali ta' Sentenza

mmarkat bhala Dokument A, is-socjeta` rikorrenti akkwistat minghand is-socjeta` intimata l-fond ossia lukanda minghajr numru ufficjali bl-isem New Tower Palace Hotel, Tower Road, Sliema.

Illi fost il-kundizzjonijiet ta` l-imsemmi kuntratt tal-akkwist kien hemm specifikat illi l-imsemmija proprjeta` "... is being sold as free and unencumbered from any groundrents, burdens, servitudes, hypothecs and privileges and free from all rights both real and personal in favour of third parties, with all its rights and appurtenances, including its overlying airspace and its underlying sub-terrain".

Illi ulterjorment hemm indikat illi "... the vendor warrants this sale in terms of law by means of a general hypothec over its property in favour of the purchaser which accepts" (Artikolu 2).

Illi ulterjorment hemm provdut fl-istess kuntratt illi "the vendor warrants and guarantees that ... (b) there is no litigation, pending or threatened, concerning the property being transferred and warrants that no third party has any claims against the said property, and save for what is mentioned in the present deed nor has any third party acquired rights of any nature upon the said said property" (Artikolu 46).

Illi recentement irrizulta illi fl-istess proprjeta` in kwistjoni fis-sulari ta` isfel nett hemm addirittura substation bl-apparat kollu relattiv appartenenti lil Enemalta Corporation, liema fatt gie a konjizzjoni tas-socjeta` rikorrenti proprju dan l-ahhar fuq indikazzjoni ta` l-imsemmija Enemalta Corporation.

Illi dan l-istat ta` fatt qatt ma gie minimament imsemmi mis-socjeta` intimata la f`ebda stadju tan-

negozjati li waslu ghal konvenju, la matul il-perjodu tal-konvenju nnifsu u lanqas fil-mument tal-konkluzjoni ta` l-att tal-bejgh.

Illi tali fatt in oltre, minn natura tieghu, ma jirrizultax mir-ricerki soliti li jsiru fir-Registru Pubbliku u kien ghalhekk fatt illi setghet proprjament tiddikjarah biss is-socjeta` intimata, bhala venditrici.

Illi ulterjorment kien dejjem car u inekwivoku l-fatt illi l-iskop ta` l-akkwist ta` l-imsemmija proprjeta` kien wiehed ultimu ta` zvilupp tas-sit f`units residenzjali, liema skop ghalhekk jinsab severament pregudikat bis-sitwazzjoni li ghadha kif giet maghrufa mis-socjeta` rikorrenti tant illi l-att tal-bejgh sar wara illi s-socjeta` rikorrenti ottjeniet permess ta` zvilupp fuq l-istess proprjeta` ghall-eventwali zvilupp liema fatti koncernanti l-imsemmija permessi tal-binja kienu pjenament a konnoxxenza tas-socjeta` intimata.

Illi permezz ta` protest gudizzjarju li kopja tieghu qieghda tigi hawn esebita u mmarkata bhala Dokument B ipprezentat mis-socjeta` rikorrenti fl-4 ta` Lulju 2008, is-socjeta` intimata giet interpellata sabiex tersaq ghar-resoluzzjoni tal-istat ta` fatt hawn fuq imsemmi u din in effetti rispondiet permezz ta` kontro-protest datat 11 ta` Lulju 2008 li kopja tieghu qieghda tigi hawn esebita u mmarkata bhala Dokument C.

Illi dak espost fil-kontro-protest huwa nfondat fil-fatt u fid-dritt u jikkonferma proprju illi ghalkemm l-imsemmija sub-station kienet tezisti fil-fond suggett tal-bejgh, is-socjeta` intimata qatt m`gharrfet lis-socjeta` rikorrenti bl-esistenza tal-istess u qatt ma accennat minimament ghalih f`ebda stadju tan-negozjati pre-kontrattwali, minkejja illi kienet pjenament edotta mill-iskop tal-akkwist.

Illi ghaldaqstant ghandu jirrizulta illi l-fond soggett tal-bejgh kien effettivament suggett ghal servitujiet u aggravji li ma kinux jidhru u li taghhom ma saret ebda dikjarazzjoni u dawn huma, kif jista` ampjament jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza ta` hekk importanza illi kienu jinfluwixxu direttament u b`mod sostanzjali fuq il-bejgh u b`mod partikolari fuq il-prezz pattwit.

Illi ghalhekk, a tenur ta` l-artikolu 1419(1) tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta` Malta, ir-rikorrenti jistghu jitlobu jew il-hall tal-bejgh jew indennizz ;

Illi ulterjorment fil-kaz illi s-socjeta` rikorrenti kienet konsapevoli minn tali servitu` ta` sub-station fuq l-imsemmija proprjeta` akkwistata, li fl-essenza taghha tikkostitwixxi wkoll difett effettiv li gie minnha okkultat, kienet certament thallas somma ridotta ghall-akkwist tal-imsemmija proprjeta` u ghalhekk ai termini tal-Artikoli 1424, 1427 u 1431 tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta` Malta, hija tista` tipprocedi wkoll billi titlob illi zzomm l-imsemmija proprjeta` u tithallas lura ammont (actio aestimatoria) li ghandu jigi deciz minn din l-Onorabbli Qorti permezz ta` Periti minnha nominati ghal dan l-iskop.

Illi s-socjeta` intimata, minkejja li giet interpellati sabiex taghmel tajjeb b`dan il-mod kif rikjest mis-socjeta` rikorrenti, baqghet inadempjenti u ghalhekk kellha ssir din il-kawza.

Tghid is-socjeta` intimata ghaliex dina l-Onorabbli Qorti m`ghandhiex :-

1. Tiddikjara illi l-fond soggett tal-bejgh kien effettivament suggett ghal servitujiet u aggravji li ma kinux jidhru u li taghhom ma saret ebda dikjarazzjoni u dawn huma ta` hekk importanza illi kienu jinfluwixxu direttament u b`mod sostanzjali fuq il-bejgh u b`mod partikolari fuq il-

prezz pattwit u li konsegwentement u li ghalhekk abbazi a tenur ta` l-artikolu 1419(1) tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta` Malta, ir-rikorrenti tista` titlob jew il-hall tal-bejgh jew indennizz.

2. *Tiddikjara u tiddeciedi illi per konsegwenza s-socjeta` rikorrenti ghandha dritt titlob minghand is-socjeta` intimata, hlas ta` indennizz.*

3. *Tillikwida occorrendo bl-opra ta` periti nominandi tali indennizz hekk dovut liema indennizz ghandu jirrifletti mill-anqas dik il-parti mill-prezz li r-rikorrenti kienet thallas anqas li kieku kienet taf b`dan in-nuqqas u stat ta` fatt fuq imsemmi.*

4. *Tikkundanna lis-socjeta` intimata thallas lir-rikorrenti dik is-somma hekk likwidata u stabbilita fit-talba precedenti.*

5. *In mancanza tal-akkoljiment ta` l-ewwel erba` talbiet fuq riportati, tiddikjara illi s-socjeta` intimata hbiet ezistenza ta` servitu fuq il-proprjeta` mibjugha liema servitu tikkonsisti fl-esistenza ta` substation tas-socjeta` Enemalta u dan bi ksur tal-Artikoli 1424, 1427 u 1431 tal-Kodici Civili Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta` Malta.*

6. *Konsegwentement ghal hames talba tiddikjara u tiddeciedi illi per konsegwenza r-rikorrenti ghandu dritt jesigi (a) tnaqqis tal-prezz minnu mhallas lill-intimati u (b) rifuzjoni mill-intimati tal-parti tal-prezz imnaqqas.*

7. *Konsegwentement ghas-sitt talba tillikwida occorrendo bl-opra ta` periti nominandi dik il-parti mill-prezz li r-rikorrenti kienet thallas anqas li kieku kienet taf b`dan in-nuqqas u stat ta` fatt fuq imsemmi.*

8. *Konsegwentement ghas-seba` talba tikkundanna lis-socjeta` intimata thallas lir-rikorrenti dik is-somma hekk likwidata u stabbilita fit-talba precedenti.*

Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-Protest Gudizzjarju ta` l-4 ta` Lulju 2008, u tal-Mandati Kawtelatorji prezentati kontestwalment ma` dan l-Att, kontra s-socjeta` intimata li hija minn issa ngunta ghas-subizzjoni.

Rat il-lista tax-xhieda ndikati mis-socjeta` attrici u l-elenku ta` dokumenti esebiti.

Rat ir-risposta guramentata prezentata fil-25 ta` Novembru 2008 li taqra hekk –

1. *Illi d-domandi attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante illi s-substation in kwistjoni kienet ilha tezisti fi New Tower Palace Hotel, Tower Road, Sliema, ghal dawn l-ahhar erbghin sena u ghalhekk bl-ebda mod ma jista` jinghad illi l-atturi ma kinux jafu bl-ezistenza ta` l-istess fl-istess fond mibjugh u / jew li dan il-fond kien soggett ghal servitujiet illi ma jidhrux u ghalhekk id-domandi attrici ghandhom jigu respinti bl-ispejjez kontra tagghom.*

2. *Illi kollox kien jidher u xejn ma kien mohbi u l-atturi kellhom sena u nofs zmien sakemm gie ppublikat l-att finali biex huma jivverifikaw dak kollu li riedu jivverifikaw rigwardanti l-lukanda, ghamara, fixtures u furnishings u equipment u ghalhekk wiehed ma jistax jifhem l-intiza ta` din il-kawza gja la darba kollox kien fid-deher u xejn ma kien mohbi u ghalhekk l-intimati ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju.*

3. *Illi l-kovnenut bil-kuntratt ta` bejgh tal-15 ta` April 2008, fl-atti ta-Nutar Dr. Clyde La Rosa, biegh lis-socjeta` attrici l-fond ossia lukanda operanti li kien*

jehtigilha substation biex hija tkun tista` u tkompli topera minghajr numru ufficjali bl-isem ta` New Tower Palace Hotel li hija mikrija lil John u Monica Mifsud skond operation agreement tas-16 ta` Frar 2001, kif emendat b`kuntratt ta` l-10 ta` Mejju 2004, liema operation agreement kellu validita` ghal perijodu ta` tnax-il sena mill-1 ta` Marzu 2001 u li taghha dawn it-terzi qeghdin ihallsu l-kera b`mod regolari lill-attur, biex b`hekk ghal din ir-raguni wkoll it-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra tagghom.

4. *Illi kieku din il-lukanda ma kellhiex din is-substation hija ma kinitx tista` topera bhala lukanda kif fil-fatt qieghda topera u ghalhekk ma jaghmilx sens illi l-attur qed jitlob l-indennizz a tenur ta` l-Artikolu 1419 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta` Malta u ghalhekk ghal din ir-raguni wkoll il-konvenuti ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju.*

5. *Illi l-proprjeta` mibjugha ma kinitx affettata minn xi servitu` u/jew xi difett latenti u/jew okkult peress illi s-servitu tas-substation jekk wiehed irid isejhilha hekk, m`huwiex dritt reali fuq il-proprjeta`, kienet tidher, kien pre-ezistenti ghat-trasferiment tal-proprjeta`, kienet tidher, kien pre-ezistenti ghat-trasferiment tal-proprjeta` u mhux difett okkult u fi kwalunkwe kaz, m`huwiex gravi bizzejjed biex jimmerita l-ezercizzju ta` din l-azzjoni. (vide sentenza deciza mill-Qorti ta` l-Appell fit-22 ta` Gunju 1995 fl-ismijiet Vincenza Scicluna vs George Azzopardi u sentenza deciza mill-Prim`Awla tal-Qorti Civili – Citazz. Nru. 362/1984JH – fl-ismijiet Saviour Delmar vs. Francis Cilia) gja la darba l-bejgh tal-lukanda bl-oggetti taghha kollha kien bi prezz ta` Lm2,300,000 ekwivalenti ghal €5,357,559 u ghalhekk ghal din ir-raguni wkoll, it-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra tagghom.*

6. *Illi l-atturi kienu fuq konvenju mal-konvenut mid-9 ta` Novembru 2006 sal-15 ta` April 2008, biex jivverifikaw dak kollu illi kien jezisti fil-fond in kwistjoni sal-*

gurnata tat-trasferiment u ghalhekk jekk ghal grazzja ta` l-argument huma ma rawx dan is-substation li kien jidher u kien fil-ghajn fil-basement tal-lukanda, dan kien tort taghhom u ta` hadd iktar u ma jistghux issa f` dan l-istadju jillamentaw minn dan il-fatt li ma kienx okkult u ghalhekk ghal din ir-raguni wkoll, il-konvenuti ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju.

7. *Illi in oltre ai termini ta` l-istess kuntratt, l-atturi akkwistaw "all the items of furniture, fixtures, fittings and equipment situated in the immovable property above described and this in consideration for the price..." u ghalhekk ma jistax jinghad illi s-substation m`hijiex fixture, fitting jew equipment minnhom akkwistata u li ma kinux jafu bl-ezistenza taghha ghax din giet minnhom akkwistata biex il-lukanda tkun tista` tibqa` topera minn John u Monica Mifsud u ghalhekk ghal din ir-raguni wkoll, il-konvenuti ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju.*

8. *Illi kieku huwa minnu illi l-konvenut ghandu obbligu biex jaqla` din is-substation mill-fond in kwistjoni, l-attur u l-inkwilini tieghu John u Monica Mifsud ma jkollhomx provvista tad-dawl ghall-istess lukanda minnhom mibjugha u mikrija taht operation agreement lill-istess konjugi Mifsud u dan stante illi l-Kap. 272 tal-Ligijiet ta` Malta, jemponi obbligu fuq sid ta` kull post li jenhtieglu substation ghal provvista tad-dawl biex iservi lilu u lil terzi u ghalhekk jekk l-attur ried ikollu lukanda funzjonabbli kif xtara u kif obbliga li jbeghlu l-konvenut, per forza ried ikollu dan is-substation f`din l-istess binja li kienet pre-ezistenti qabel l-akkwist mill-istess attur.*

9. *Illi l-atturi ma akkwistawx site ghall-izvilupp imma akkwistaw lukanda operanti, immexxija minn John u Monica Mifsud, li kienu u ghadhom ihallsu l-kera lill-atturi liema kuntratt ta` kirja u/jew management agreement jitermina fit-28 ta` Marzu 2013, biex b`hekk kieku ma kienx hemm din is-substation fuq imsemmija l-obbligi*

kontrattwali tal-konvenuti vis-a-vis l-attur u l-konjugi Mifsud, a tenur tal-istess kuntratt ta` bejgh kienu jkunu mankanti ghaliex il-lukanda fuq imsemmija ma kinitx tkun tista` topera.

10. *Illi ma kien hemm ebda obbligu minn naha tal-konvenut illi l-fond in kwistjoni kellhom jinhargulu permessi tal-bini u/jew tat-twaqqigh tas-sit in kwistjoni stante li l-konvenuti bieghu lill-atturi lukanda operanti bl-ghamara, fittings, fixtures u makkinarju ai termini ta` l-istess kuntratt u obbligaw ruhhom illi din il-lukanda giet mibnija skond il-permessi kollha relattivi u obbligaw ruhhom illi dik il-proprjeta` "is in full accordance with an approved development or building permit and that it conforms fully with all the approved plans and drawings and with the conditions of the permit."*

11. *Illi inoltre klawsola 7 ta` l-istess kuntratt tal-15 ta` April, 2008, fl-atti tan-nutar Dr. Clyde La Rosa, il-partijiet ftehm u l-attur accetta u akkwista "all the licenses of the hotel the subject of the present deed. The transfer of the said licenses is being effected without any further consideration since the consideration for such transfer is included in the price above mentioned" u ghalhekk gja la darba l-atturi akkwistaw il-lukanda bil-permessi taghha kollha, ma jaghmilx sens illi l-istess atturi jippretendu illi din is-substation ghandha titnehha ghaliex kieku din l-istess lukanda ma kienx ikollha l-permessi kollha biex topera u ma kinitx tkun tista` topera anki minhabba l-fatt illi kien hemm operation agreement validu mal-konjugi Mifsud u ghalhekk ghal din ir-raguni wkoll it-talbiet ta` l-attur ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra taghhom.*

12. *Salv eccezzjonijiet ohra.*

Rat il-lista tax-xhieda ndikati mill-kumpannija konvenuta.

Kopja Informali ta' Sentenza

Rat ix-xiehda bl-affidavit ta` Tony Bileci (fol 50 u 51) u Paul Gauci (fol 52 u 53) li kienet prezentata fl-udjenza tal-24 ta` Marzu 2009.

Rat il-valutazzjoni guramentata datata 11 ta` Settembru 2009 tal-Perit Chris Azzopardi (fol 57) li kienet prezentata fl-udjenza tal-15 ta` Settembru 2009.

Semghet ix-xiehda tan-Nutar Dottor Clyde La Rosa (fol 71 sa 81) fl-udjenza tat-12 ta` Novembru 2009 u rat id-dokument li kien esebit mix-xhud (fol 62 sa 69).

Rat il-verbal tal-udjenza tat-12 ta` Novembru 2009 (fol 70) fejn id-difensur tal-kumpannija attrici vverbalizza hekk –

Fuq talba tal-Qorti, Dr. Matthew Brincat jiddikjara, ghall-fini ta` kjarezza, li l-azzjoni kollha attrici hija bazata fuq l-artikoli fil-Kodici Civili li jharsu lix-xerrej minn difetti mohbija f`bejgh.

Dr. Matthew Brincat fuq talba tal-Qorti jkompli jiccara li l-azzjoni attrici m`hijjex diretta lejn l-obbligu tal-bejjiegh li jiggarantixxi l-pacifiku pussess.

Rat id-dokument (fol 83) li kien esebit mill-kumpannija attrici fl-udjenza tal-15 ta` Frar 2010.

Semghet ix-xiehda ta` Ivor Robinich (fol 115 sa 120) u ta` Eric Montfort (fol 121 sa 125) fl-udjenza tat-22 ta` April 2010, u rat id-dokument li kien esebit mill-ewwel xhud.

Kopja Informali ta' Sentenza

Rat il-verbal tal-access (fol 126 u 127) li l-Qorti ghamlet fuq il-post fit-18 ta` Mejju 2010.

Rat in-nota tal-kumpannija attrici (fol 129) prezentata fl-20 ta` Awissu 2010 fejn ikkoregiet dak li kien ivverbalizza d-difensur taghha fl-udjenza tat-12 ta` Novembru 2009. U dan fis-sens illi, kuntrarjament ghal dak li kien verbalizzat f`dik l-udjenza – *1. L-azzjoni attrici hija azzjoni bbazata fuq l-Artikolu 1419(1) tal-Kodici Civili, u cioe` azzjoni bbazata fuq il-principju tal-pacifiku pussess u 2. It-talba maghmula abbazi tal-Artikoli 1424, 1427 u 1431 hija maghmula biss u unikament in linea sussidjarja.* (ara n-nota).

Semghet id-deposizzjoni tal-Ing. Alan Attard (fol 134 sa 137), tal-Ing. Jean Pierre Peresso (fol 141 sa 144), ta` Ivor Robinich (fol 145 sa 149), ta` Eric Montfort (fol 156 sa 159) u ta` George Borg (fol 168 sa 173) fl-udjenza tal-14 ta` Ottubru 2010, u rat id-dokumenti li kienu esebiti minn uhud minn dawn ix- xhieda.

Semghet id-deposizzjoni ta` John Mifsud (fol 186 sa 198) u l-kontroezami ta` George Borg (fol 199 sa 216) fl-udjenza tal-10 ta` Marzu 2011 fejn inghalaq il-gbir tal-provi tal-partijiet.

Rat in-nota ta` sottomissjonijiet tal-kumpannija attrici li kienet prezentata fl-udjenza tat-3 ta` Mejju 2011.

Rat in-nota responsiva tal-kumpannija konvenuta li kienet prezentata fit-28 ta` Gunju 2011.

Semghet is-sottomissjonijiet tal-ahhar mid-difensuri tal-partijiet fl-udjenza tal-14 ta` Lulju 2011.

Kopja Informali ta' Sentenza

Rat id-digriet taghha moghti f`dik l-udjenza fejn halliet il-kawza ghas-sentenza ghal-lum.

Ikkunsidrat :

II. Provi

Ir-relazzjoni guridika bejn il-partijiet hija regolata bil-kuntratt tal-**15 ta` April 2008** fl-atti tan-Nutar Dottor Clyde La Rosa.

Din il-Qorti sejra tiset dawk il-partijiet ta` dan l-att li, fil-fehma taghha, huma rilevanti ghall-kwistjoni li nqalghet bejn il-partijiet –

... the Vendor sells, transfers and conveys unto the Purchaser who accepts, purchases and acquires the hotel without an official number and named “New Tower Palace Hotel” formerly known as “Tower Palace Hotel” in Tower Road, Sliema ...

... the said property is being sold as free and unencumbered from any ground-drents, burdens, servitudes, hypothecs and privileges and free from all rights both real and personal in favour of third parties, with all its rights and appurtenances, including its overlying airspace and its underlying sub-terrain.

The Purchaser declares that it is aware that the property ... is currently being operated by John Mifsud ...

The Vendor hereby transfers and conveys unto the Purchaser which accepts and acquires all the licences of the hotel, the subject of the present deed ...

... the Vendor sells, transfers and conveys unto the Purchaser which accepts, purchases and acquires all the

items of furniture, fixtures, fittings and equipment situated in the immovable property above described ...

Kien esebit il-konvenju li ppreceda l-bejgh in kwistjoni. Dan sar fid-**9 ta' Novembru 2006** (fol 62 sa 69). Din il-Qorti `l quddiem sejra taghti l-veduti taghha dwar dawk l-aspetti ta` l-konvenju li ghandhom rilevanza ghall-fini tal-kwistjoni bejn il-partijiet.

Bejn il-konvenju u l-kuntratt ghaddew aktar minn sbatax-il xahar.

Fl-affidavit tieghu, **Tony Bileci**, wiehed mid-diretturi tal-kumpanija attrici (minn issa `il quddiem tissejjah "Coral") jixhed hekk *inter alia* –

... Illi meta gie ffirmat il-konvenju il-kumpanija intimata assikuratna illi l-bejgh ser jkun minghajr servitujiet u drittijiet favur terzi u minghajr pertinenzi.

... Matul dan iz-zmien kollu qabel il-kuntratt finali George Borg qatt ma gharrafna li kien hemm substation fil-proprjeta` jew li xi hadd kellu xi servitu`, haga li certament seta jghidilna.

... Ahna konna ilna ninnegozjaw il-proprjeta` ghal iktar minn sena u qatt ma semmielna George Borg li kien hemm ebda substation fil-proprjeta`.

... L-assikurazzjonijiet li tana bil-miktub fil-kuntratt li qed nixtru minghajr ebda servitu` favur terzi kif ukoll diversi garanziji ohra ma hallewlna ebda dubju li qed nixtru l-proprjeta` libera. Sahansitra ir-ricerki ma taw ebda hjjel dwar l-ezistenza ta` din is-servitu`.

... Intbahna li terzi kellhom servitu` meta l-Inginjier ppresenta ruhu b`cavetta ta` kamra fl-imsemmija lukanda. Ahna certament ma konniex nixtru bil-prezz li xtrajna l-lukanda li kieku konna nafu b`din is-servitu`. Ahna lanqs

Kopja Informali ta' Sentenza

ma nistghu naghlqu l-access tal-lukanda ghaliex l-Enemalta bis-servitu` li ghandha dritt li tidhol u taccedi fil-lukanda erbgħa u ghoxrin siegħa kuljum.

Fl-affidavit tiegħu, **Paul Joseph Gauci**, direttur iehor ta` Coral, jixhed hekk *inter alia* –

... peress illi l-interess tagħna kien li nixtru sabiex nizviluppaw din il-proprjeta` insistejna ma` George Borg illi jagħtina l-garanziji kollha bil-miktub dwar il-proprjeta`, haga illi huwa fil-fatt għamel kemm fil-konvenju u kemm fil-kuntratt finali. Ahna strahna fuq il-garanziji miktuba fil-kuntratt u l-konvenju.

Fl-ipprocessar tal-applikazzjoni li konna għamilna mal-MEPA qatt ma rrizulta ebda sub-station.”

Fid-deposizzjoni tiegħu, in-**Nutar Clyde La Rosa** xehed *inter alia* –

... Fir-ricerki l-unika haga li kien hemm kienet ipoteki favur creditor banks, pero` l-bqija servitujiet ma kien hemm xejn u dana gie rifless kemm fil-konvenju, jigifieri fil-konvenju kien hemm soggett ovvjament li dana qed jinbiegh mingħajr ebda drittijiet ta` terzi u dana gie rifless anke fil-kuntratt.

... hliet għall-operations agreement u l-ipoteki favur il-banek kredituri qatt ma ssemew l-ebda tip ta` servitujiet.

... mir-ricerki ma rrizulta l-ebda servitu` jew l-ebda drittijiet favur l-Enemalta Corporation.”

Dwar il-pjanta tal-lukanda in kwistjoni li kien qed jesebixxi **Ivor Robinich**, rapprezentant tal-MEPA, xehed illi *prima facie* is-substation in kwistjoni ma kenitx tirrizulta indikata bhala tali.

Fil-**verbal tal-access** li kien kondott minn din il-Qorti *in situ* nghad hekk *inter alia* –

... Il-Qorti accediet fil-pjan terran tal-lukanda New Tower Palace Hotel sitwata go Tower Road, Sliema u nizlet fil-basement ta` din il-lukanda fejn hemm il-boilers u apparat iehor li bih tista` tithaddem din il-lukanda. Fost dan l-apparat sabet ukoll bieb tal-hadid bil-ventijiet fiha. Dan il-bieb tal-hadid tat indikazzjoni li din kienet is-substation.

... Ta` min izid hawnhekk illi sar accenn fl-access ghal-fatt illi r-rikorrenti ma` kellhom l-ebda ostakolu fiziku sabiex jacedu ghal dan il-basement.

... Dr. Debono ... irrimarka fir-rigward ta` pajp ohxon illi kien jidher hierieg mis-substation. Dan il-pajp kien qiegheed iforni l-provista ta` l-elettriku lill-boilers u apparat iehor tal-lukanda, kif ukoll ghall-uzu ta` terzi.

Sar qbil fir-rigward tal-fatt illi l-apparat in kwistjoni li fuqu r-rikorrenti fethu l-kawza hija fil-fatt substation ta` l-Enemalta u li ghaliha s-socjeta` rikorrenti m`ghandhom l-ebda access, peress illi m`ghandhom l-ebda cavetta taghha fil-pussess taghhom.

Fix-xieghda tieghu, l-**Ing. Alan Attard** mill-Korporazzjoni Enemalta tefa` dawl dwar sit alternattiv fejn tista` ssir is-substation taht modifikazzjonijiet zghar. L-ispiza nvoluta biex titressaq is-substation minn fejn hi llum ghal sit iehor soggetta ghal modifikazzjonijiet zghar fil-bini hija ta` €66,584 (Dok ENE1 a fol 138). Bis-substation fis-sit alternattiv tisserva kemm il-lukanda kif ukoll terzi. Dan jibqa` jghodd anke jekk is-sit fejn illum hemm il-lukanda jigi trasformat f`bini iehor b`uzu divers. Min-naha tieghu, l-**Ing. Jean Pierre Peresso** anke hu mill-Korporazzjoni Enemalta sostna li jekk is-substation ssir post iehor, il-Korporazzjoni tinsisti li tibqa` tinghata provvista ta` dawl lil terzi wkoll.

George Borg, direttur tal-kumpanja konvenuta (minn issa `l quddiem tissejjah **A.J.M.**) xehed li wara li kien iffirmit il-konvenju, huwa kien ighid lid-diretturi ta` Coral sabiex fl-ewwel tliet xhur ma jmorrux il-hotel billi l-operatur kellu dritt ta` opzjoni. Billi l-operatur ma kienx interessat jixtri u allura ghadda z-zmien indikat fil-konvenju, Coral setghu jmorru fil-hotel u jaraw kull ma riedu jaraw qabel jigi ffirmat il-kuntratt. Il-konvenju kien twil tmintax-il xahar. Fil-kuntratt tnizzlu l-pattijiet kollha li kienu nkluzi fil-konvenju. Fit-tliet xhur li fihom l-operatur seta` jezercita l-opzjoni, Coral marru darba jaraw il-lukanda flimkien ma` perit. Wara li ghaddew it-tliet xhur, ma setax ighid jekk marrux wkoll. Bil-preciz xehed hekk (a fol 172) – *jien ghidt lill-operatur jekk jigi urihom lhom. Jiena ifhimni kellhom il-konvenju ghal sena u nofs, kien hemm zmien bizzejjed biex jekk ikun hemm xi ostakoli jew ma jriduhiex jew jinqala` xi intopp allura wiehed jitkellem u jjeqaf that`s all as simple as that.*

Ikkunsidrat :

III. Dritt

Kif anke din il-Qorti stess ikkonstatat *de visu* waqt l-access, jirrizulta li fil-*basement* tal-lukanda in kwistjoni, hemm *substation* tal-Korporazzjoni Enemalta li skond il-provi akkwiziti jirrizulta li qeghda tissupplixxi d-dawl kemm lill-lukanda stess kif ukoll lil terzi. Is-*substation* tinsab hdejn *plant* iehor tal-hotel bhall-*boilers*. Hija maghluqa permezz ta` bieb. Jirrizulta li meta saru kemm il-konvenju kif ukoll il-kuntratt tal-bejgh tal-hotel bejn A.J.M. u Coral, is-*substation* kienet kif ratha l-Qorti waqt l-access. Jirrizulta li l-bieb tas-*substation* jinzamm maqful u jista` jinfetah b`cavetta li tinsab biss ghand il-Korporazzjoni Enemalta li ghandha access liberu sabiex x`hin u meta trid tacedi skond il-bzonn ghal din is-*substation*.

L-istatus legali ta` din is-*substation* huwa regolat bir-Reg.15 ta` I-*Electricity Supply Regulations 1940* (kif emendati matul is-snin, bl-ahhar emendi isiru bl-A.L. 52 tal-2010). Kien hemm zmien meta dawn ir-regolamenti kienu jaqghu taht l-Att dwar l-Enemalta (Kap.272 tal-Ligijiet ta` Malta). B`effett mit-2 ta` Frar 2001, bdew jigu regolati skond l-Att dwar l-Awtorita` ta` Malta dwar ir-Rizorsi (Kap 423 tal-Ligijiet ta` Malta).

Ir-regolament citat huwa denominat - *extension of electricity supplies which require a new substation*. Is-subparagrafu (b)(i) tar-Reg.15 jaqra hekk –

In the case of bulk supplies the new substation is to be financed either -

- (1) by the applicant/applicants or*
- (2) by the applicant / applicants and Enemalta on a cost-sharing basis in cases where Enemalta would require to utilise the substation.*

In either case Enemalta will retain full ownership of the substation after it is energized and access will be required at all times for the Corporation's personnel, contractors and equipment. Enemalta will also maintain the substation and associated equipment. (enfasi ta` din il-Qorti)

Din il-Qorti tghid li applikata din id-disposizzjoni ghall-kaz tas-*substation* in kwistjoni, inholoq servitu` a favur tal-Korporazzjoni Enemalta, skond l-**Art.402 tal-Kap.16** tal-Ligijiet ta` Malta.

In-natura ta` dawn l-ghamla ta` servitujiet kienet trattata fil-kawzi "**Bunker Fuel Oil Company et vs Gauci et**" (deciza minn din il-Qorti fil-11 ta` Jannar 2005), "**Galea et vs Tigne` Development Co Ltd et**" (deciza minn din il-Qorti fid-29 ta` Marzu 2004) u "**Risiott et vs Bajada noe et**" (deciza mill-Qorti tal-appell fil-5 ta` Ottubru 2001).

Ikkunsidrat :

IV. Risultanzi

Bhala x-xerrej, Coral impostat l-azzjoni taghha kontra A.J.M. bhala l-venditur b`mod li tolgot kemm il-garanzija tal-pussess pacifiku kif ukoll il-garanzija ghad-difetti li ma jidhrux tal-haga mibjugh. L-impostazzjoni saret b`mod alternattiv fis-sens illi saret azzjoni **principali** fejn Coral invokata favur taghha **specifikament** l-applikazzjoni tal-**Art.1419(1) tal-Kap.16**, u in mankanza tal-azzjoni principali, ressqet ukoll azzjoni **sussidjarja** skond l-**Art.1424 tal-Kap.16**. Ir-rikors promotorju kien *jindika* din l-impostazzjoni mill-bidu nett pero` din il-Qorti dehrilha li kellha tesigi kjariment li wasal b`mod inekwivoku wara n-nota ta` Coral a fol 129.

Il-pern tal-azzjoni principali attrici huwa li s-*substation* kienet tikkostitwixxi servitu`, li s-*substation* ma kenitx tidher, u li l-klawsola ta` l-kuntratt tal-15 ta` April 2008 bejn il-partijiet li tghid ... *the said property is being sold as free and unencumbered from any ground-rents, burdens, servitudes, hypothecs and privileges and free from all rights both real and personal in favour of third parties, with all its rights and appurtenances, including its overlying airspace and its underlying sub-terrain* jaghtiha dritt ta` azzjoni skond l-**Art.1419(1) tal-Kap.16**.

Din id-disposizzjoni taqra hekk –

Jekk il-fond mibjugh ikun suggett ghal servitujiet li ma jidhrux, li taghhom ma tkunx saret dikjarazzjoni, u dawn is-servitujiet ikunu ta` hekk importanza li wiehed ghandu jahseb illi x-xerrej ma kienx jixtri l-fond li kieku gie mgharraf bihom, dan jista` jitlob jew il-hall tal-bejgh jew indennizz.

Fil-kaz tal-lum, Coral talab il-hlas ta` indennizz mhux il-hall tal-bejgh.

Fil-fehma ta` din il-Qorti, l-Art.1419(1) jesigi l-konkors ta` **tliet elementi** sabiex ix-xerrej ikun jista` jezercita l-azzjoni –

- 1) li l-fond mibjugh ikun suggett ghal servitujiet li ma jidhrux ;
- 2) li ma tkunx saret dikjarazzjoni ta` dawn is-servitujiet ; u
- 3) li s-servitujiet huma hekk importanti li wiehed ghandu jahseb illi x-xerrej ma kienx jixtri l-fond li kieku kien jaf bihom.

Dwar l-ewwel element, irrizulta li s-*substation* tinsab fil-*basement* tal-lukanda. Fil-*basement* hemm il-*plant* tal-lukanda fosthom il-*boilers*. Il-kriterju jekk tidhirx fisikament jew *de visu* huwa oggettiv. Fil-kaz tal-lum, irrizulta li l-bieb li jaghlaq is-*substation* jista` jinfetah biss mill-Korporazzjoni Enemalta. Hadd ma ghandu access biex jidhol fis-*substation* hliet il-Korporazzjoni Enemalta. Fil-lok ma hemm xejn x`jindika li wara dak il-bieb hemm *substation* tal-elettriku sakemm ma tkunx infurmat biha. Tqum il-kwistjoni jekk bil-fatt li s-*substation* kienet diga` fil-post meta sar il-konvenju u allura qabel sar il-kuntratt, bil-fatt illi ghaddew sena u nofs bejn il-konvenju u l-kuntratt fejn Coral kellha access ghal-lukanda, u bil-fatt illi Coral kienet taf li qeghda tixtri hotel, kellux ifisser li s-servitu` kien apparenti u mhux mistur. Din il-Qorti accertat li minn imkien fix-xieghda ta` George Borg ghal A.J.M. ma jirrizulta illi huwa accenna ghall-presenza tas-*substation* lid-diretturi ta` Coral. Hija l-fehma ta` din il-Qorti illi oggettivament is-*substation* ma kenitx tidher. La kienet apparenti *de visu*. U lanqas kienet tidher fil-pjanta tal-lukanda registrata mal-awtoritajiet kompetenti u lanqas kienet tirrizulta fir-ricerki. Wiehed ma jistax jassumi li kien hemm *substation* ghaliex si trattava ta` hotel, kif qeghda targumenta A.J.M. L-ewwel element jirrizulta.

Dwar it-tieni element, jirrizulta li s-servitu` ma kenitx dikjarata. Anzi bil-maqlub. Ghaliex il-klawsola ta` l-kuntratt tal-15 ta` April 2008 bejn il-partijiet kienet tghid ... *the said property is being sold as free and unencumbered from any ground-rents, burdens, servitudes, hypothecs and privileges and free from all rights both real and personal in favour of third parties, with all its rights and appurtenances, including its overlying airspace and its underlying sub-terrain.* Hija l-fehma ta` din il-Qorti illi l-klawsola fuq riferita maghguna kif inhi mal-garanzija tal-pussess pacifiku ghandha tigi interpretata b`mod strett (*strict*). U hija kondizzjonata mill-osservanza tal-*bona fide*. A.J.M. taghmel hafna enfasi fuq il-fatt illi Coral kellha hafna zmien biex tinnotta s-*substation* u tghid taghha dwarha qabel sar l-kuntratt. *Eppure* A.J.M. qatt ma dehrilha li kellha tissenjalha l-presenza tas-*substation* lil Coral. Fl-istess waqt tat xorta l-garanzija tal-pussess pacifiku a favur ta` Coral kif fuq inghad bil-klawsola tal-kuntratt fuq riferita. Din il-Qorti tghid illi l-*bona fide* mhix imkejla skond min jintebah l-ewwel b`nuqqas jew inkongruwenza. Ladarba A.J.M. tat il-garanzija tal-pussess pacifiku, konsapevoli kif kienet mill-presenza tas-*substation*, hija obbligata taghmel tajjeb jekk il-presenza tas-*substation* setghet timpedixxi l-izvilupp tas-sit minn Coral, u ma tistax sserrah rasha u lanqas ma tista` tavvanza l-pretensjoni abbazi tal-fatt illi ghax is-*substation* ma kenitx senjalata mix-xerrejja allura jfisser li kienet accettatha ; daqstant iehor ma tistax tghid illi l-garanzija tal-pussess pacifiku ma tghoddx fir-rigward ta` dik is-*substation* jew addirittura kienet rinunzjata. Ghax biex ikun hemm rinunzja ta` dritt dan irid jemergi minn atti car u inekwivoci li mhux il-kaz tal-lum. Anke t-tieni element jirrizulta.

Dwar it-tielet element, anke dan il-kriterju huwa oggettiv. Coral akkwistat fil-15 ta` April 2008. Ipprezentat protest kontra A.J.M. fl-4 ta` Lulju 2008. Fl-20 ta` Frar 2008, il-MEPA harget *full development permission* sabiex it-Tower Palace Hotel tigi demolita u jinbieghu minflok

basement garage, commercial outlet and apartments skond pjanti approvati li huma esebiti. Id-diretturi ta` Coral xehdu illi ma kienux jixtru l-lukanda bil-prezz tal-kuntratt illi kieku kienu jafu bis-servitu`. Kien prezentat certifikat datat 11 ta` Settembru 2009 (fol 57) preparat mill-Perit Chris Azzopardi, u konfermat minnu bil-gurament, fejn stqarr illi *taking into consideration the location, area, layout plan and the possibility of any future development the actual value of the hotel has a negative percentage of 15% on the total value of the purchased price.* Ghal din il-Qorti dawn il-fatturi kollha jsostnu s-sussistenza tat-tielet element.

Sodisfatti t-tliet elementi tal-Art.1419(1) tal-Kap.16, din il-Qorti tghid illi l-ewwel talba tirrizulta.

Akkolta l-ewwel talba, din il-Qorti tghid li ma hemmx lok li tiehu aktar konjizzjoni tal-hames, tassitt, tas-seba` u tat-tmien talbiet li, kif taccetta Coral stess, tressqu *in mancanza tal-akkoljiment ta` l-ewwel erba` talbiet.* Fi kwalunkwe kaz, anke ghall-fini tal-kap tal-ispejjez, ladarba l-ahhar erba` talbiet kellhom bhala *common denominator* il-prova ta` l-esistenza ta` “difett mohbi” fis-sens tal-Art.1424 tal-Kap.16, din il-Qorti tghid li mill-assjem tal-provi, irrizulta mhux biss fuq bilanc ta` probabilitajiet, izda sahansitra minghajr l-icken dubju, li l-presenza mhux svelata tas-*substation* tal-Korporazzjoni Enemalta fil-basement tal-lukanda de qua ma tistax titqies bhala “difett mohbi” ghall-finijiet u effetti kollha tal-Art.1424 sa Art.1432 tal-Kap.16. Ghalhekk Coral ghandha tbatl l-ispejjez tal-ahhar erba` talbiet taghha.

Din il-Qorti sejra tghaddi ghall-konsiderazzjoni tat-tieni tat-tielet u tar-raba` talbiet attrici.

It-tieni talba qeghda tkun milqugha ghaliex permezz taghha Coral qeghda titlob dak biss li hija intitolata tirreklama skond l-Art.1419(1) tal-Kap.16.

It-tielet u r-raba` talbiet jimmeritaw approfondiment.

Ghall-fini tat-tielet talba, Coral ressqet il-prova kostitwita mic-certifikat guramentat datat 11 ta` Settembru 2009 (fol 57) tal-Perit Chris Azzopardi, u fejn inghad illi *taking into consideration the location, area, layout plan and the possibility of any future development the actual value of the hotel has a negative percentage of 15% on the total value of the purchased price.* Din il-kostatazzjoni mhijiex kontestata minn A.J.M. li min-naha taghha, waqt it-trattazzjoni tal-kawza, la talbet li taghmel kontroezami tal-Perit Azzopardi, la tellghet lill-istess perit bhala xhud taghha, la ressqet xi prova taghha *ex parte* u eisq anqas talbet il-hatra ta` perit tekniku. Ghal din il-Qorti, il-kontenut tac-certifikat, ghax guramentat, jikkostitwixxi prova u hija obbligata taghtih konsiderazzjoni.

Waqt il-kawza xehdu wkoll l-ingeniera tal-Korporazzjoni Enemalta, Alan Attard (fol 134 sa 137) u. Jean Pierre Peresso (fol 141 sa 144), Ix-xiehda taghhom hija rilevanti ferm ghall-fini tat-tielet talba ghaliex kienu esebiti dokumenti minn fol 160 sa fol 167 relatati mal-ispiza li tinvolti *relocation* tas-*substation* biex tigi nserita fl-izvilupp propost minn Coral. L-ittra tad-29 ta` Settembru 2010 (fol 160 u 161) flimkien mal-prospett (fol 161) huma prova li r-*relocation* li jrid ikun a kariku ta` Coral jinvolvi spiza ta` €66,584.

Fil-kaz tal-Art.1419(1), il-ligi titkellem dwar *indennizz* meta x-xerrej ighazel li ma jhollx il-bejgh. Ghad-differenza tal-*actio aestimatoria* skond l-Art.1427 tal-Kap.16, ix-xerrej li jaghzel li *jzomm il-haga* ghandu jedd jitlob ir-radd *lura ta` dik il-bicca mill-prezz li tigi stabbilita mill-qorti.* Hemm

Kopja Informali ta' Sentenza

ghalhekk differenza **sostanzjali** fir-rimedju li ghandu x-xerrej fiz-zewg kazi.

Issa fil-kaz tal-lum, ladarba Coral ghandha dritt ghal *indenniz* mhux ghar-radd *lura ta` dik il-bicca mill-prezz li tigi stabbilita mill-qorti*, il-kostatazzjoni tal-Perit Azzopardi ma tistax tigi applikata ghal dan il-kaz ghaliex ir-riduzzjoni ta` 15% li hadem il-perit kienet ibbazata fuq *the total value of the purchased price*. Li allura jfisser li kienet kostatazzjoni li kienet tkun rilevanti li kieku kien stabbilit li kien hemm “difett mohbi” ghall-fini tal-Art.1424 tal-Kap.16. Ladarba allura fil-kaz tal-lum l-*indennizz* huwa l-kriterju, l-ammont li Coral ghandha jedd tirreklama minghand A.J.M l-ispiza ta` €66,584 ghar-*relocation tas-substation* li Coral tkun trid thallas lill-Korporazzjoni Enemalta.

Ghar-ragunijiet kollha premessi, din il-Qorti qeghda taqta` u tiddeciedi din il-kawza billi –

Tilqa` l-ewwel, it-tieni, it-tielet u r-raba` talbiet attrici.

Tillikwida l-indennizz tal-kumpannija attrici fl-ammont ta` sitta u sittin elf hames mija erbgha u tmenin Ewro (€66,584).

Tikkundanna lill-kumpannija konvenuta sabiex thallas lill-kumpannija attrici s-somma ta` sitta u sittin elf hames mija erbgha u tmenin Ewro (€66,584) bl-imghax legali b`effett mil-lum.

Tastjeni mill-tiehu aktar konjizzjoni tal-hames, tas-sitt, tas-seba` u tat-tmien talbiet attrici.

Kopja Informali ta' Sentenza

Tordna lill-kumpanija konvenuta sabiex thallas l-ispejjez kollha ta` l-ewwel, tat-tieni, tat-tielet u tar-raba` talbiet attrici.

Tordna lill-kumpanija attrici sabiex thallas l-ispejjez kollha tal-hames, tas-sitt, tas-seba` u tat-tmien talbiet attrici.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----