



**QORTI TAL-MAGISTRATI
(GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI**

**MAGISTRAT DR.
PAUL COPPINI**

Seduta tal-25 ta' Jannar, 2013

Citazzjoni Numru. 113/2006

Ta' Frenç Real Estate Limited

VS

Michelina Camillieri u b'digriet tal-11 ta' April 2008 il-gudizzju gie trasfuż minn fuq Michelina Camillieri għal fuq isem Joseph, Paola armla ta' Joseph Mizzi, Agnes mart Alfred Portelli, Rose mart Lawrence Rapa, Alfred, Maria armal ta' Michael Berduello, Angelo, Anthony u Peter ulied Paul u Michelina Camillieri

Illum il-Ġimgħa, 25 ta' Jannar 2013

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Ġuramentat li permezz tiegħu s-soċjeta' attriċi, wara li ppremettiet illi:

Illi skond kuntratt tal-ħmistax (15) ta' Settembru elfen u tlieta (2003) magħmul fl-atti tan-Nutar Paul George Pisani, l-intimata Michelina Camilleri bieghet a favur tas-soċjeta' rikorrenti "il-fond in parti dilapidat mingħajr numru u mingħajr isem aċċessibli minn sqaq fi Triq il-Wileq, Qala, Għawdex, kompriża l-ġardina miegħu annessa minn naħa tat-tramuntana, kollox bil-kejl ta' ċirca tlett mija u erbgħa u sittin metri kwadri (364m.k.) u jmiss nofsinhar ma' beni ta' Joe Buttigieg, mill-lvant in parti ma' beni ta' Salvu Said u in parti ma beni ta' terzi injoti, mill-punent ma' beni tal-familja Curmi;

Illi dan il-fond inbiegħ liberu u frank u bid-drittijiet u pertinenzi tiegħu kollha, bil-pussess vakant u bil-garanzija tal-paċifiku pussess u reali godiment skond il-liġi; Illi riċentement lis-soċjeta' attriċi rriżultatla li dan il-fond huwa in parti sugġett għal dritt ta' passaġġ favur terzi;

Illi din il-proprjeta' ġiet akwistata bil-prezz ta sittin elf lira Maltija (Lm60,000) liema ammont tħallas fuq il-kuntratt ta' bejgħ relattiv;

Illi s-soċjeta' rikorrenti trid li jiġi ffissat u mħallas lilha mill-intimata dak l-indennizz pagabbli fit-termini tal-liġi minħabba n-nuqqas da parti tal-venditriċi li tneħħi kull servitu' fuq il-proprjeta' mibjugħa li ma ssemmietx fil-kuntratt;

Illi minkejja diversi nterpellazzjonijiet, l-intimata naqset milli tirrettivika t-titolu difettuż għall-proprjeta' msemmija jew tersaq għall-likwidazzjoni u nħlas ta' dan l-indenniz;

Illi dawn il-fatti qed jiġu dikjarati minn Angelo Cefai li għandu konozzenza proprja tagħhom.

Talbet lill-konvenuta tgħid għaliex m'għandiex din il-Qorti:

1. Tikkidjara li l-intimata naqset fl-obbligi tagħha vis-a-vis ix-xerrejja meta bieghet bħala libera u franka proprjeta' li effettivament hija soġgetta għal servitu' ta' passaġġ favur terzi persuni u konsegwentament jispetta skond il-liġi kumpens mill-venditur kompratur;

2. Tillikwida dan il-kumpens;
3. Tikkundanna lill-intimata Michelina Camileeri sabiex tħallas l-ammont hekk likwidat;

Bl-ispejjeż inklużi dawk ta' l-ittri nterpellatorji datati 29 ta' Mejju 2006 u 19 ta' Ġunju 2006 u tal-ittra ufficċjali spedita fit-23 ta' Awwissu 2006.

L-intimata mħarrka għas-subizzjoni li għaliha minn issa qed tiġi ngunta.

Rat ir-Risposta ġuramentata tal-konvenuta li biha eċċepiet illi:

1. Illi hija taqbel mal-kontenut tal-ewwel paragrafu tar-rikors ġuramentat tas-soċjeta' attriċi;
2. Illi pero' t-tieni u t-tielet paragrafi huma skorretti;
3. Illi r-raba paragrafu huwa korrett;
4. Illi l-esponenti lanqas ma taqbel mal-pretensjonijiet tas-soċjeta' attriċi dedotti fil-ħames u s-sitt paragrafi tar-rikors ġuramentat;
5. Illi l-fatti li wasslu għal din il-kawża huma dawn li ġejjin. L-esponenti hija illum mara anzjana ta' tnejn u disgħin sena. Dakinhar tan-negozju mal-kumpanija attriċi hija kellha 89 sena. Hija kważi jekk mhux għal kollox illitterata;
6. L-esponenti kienet ġiet avvċinata mis-soċjeta' attriċi illi uriet interess sabiex tixtri l-proprjeta' illi l-esponenti kellha fi sqaq fi Triq Wileġ, Qala. Is-soċjeta' attriċi kienet sa' mill-ewwel ġurnata patroċinata mill-avukat ta' fiduċja tagħha l-mibki Dr. Michael Grech;
7. Fil-kors tan-negozjati illi wasslu għall-bejgħ tal-art, l-esponenti ġiet mitluba tagħti l-provenjenza tal-art in

vendita, u hija kienet infurmat lis-soċjeta' attriċi illi l-art kienet messet lilha minn diviżjoni ma ħutha;

8. L-Avukat Grech kien wettaq ir-riċerki fuq it-titolu tal-esponenti u kien huwa illi sab il-provenjenza tal-art bħala konsistenti minn kuntratt ta' diviżjoni fl-atti tan-Nutar Ġiuseppi Cauchi tal-erbgħa (4) t'April elf disa mija disgħa u sebghin (1979). Huwa appunt dan il-kuntratt illi gie ċitat bħala l-provenjenza fil-kuntratt ta' bejgħ;

9. Issa fil-kuntratt ta' diviżjoni hemm imsemmi speċifikament illi l-proprijeta' li messet lill-esponenti hija soġġetta għal dritt ta' passagġ. Il-proprijeta' hija deskritta proprju kif ġej:

'parti separate mill-immobbli fil-Qala, Għawdex fi Triq Wileg, msejjaħ 'Tal-Wileg' konsistenti din il-parti minn komoditajiet ta' bini mwaqqa in part u parti fi stat ħazin. Il-komoditajiet ta' din il-porzjoni huma taraġ mikxuf fi stat ta' ħsara, b'taħt it-taraġ relative (sic), bitħa fuq it-tramuntana tat-taraġ, kamra fuq il-punent tat-taraġ u tal-bitħa u żewġ kmamar fuq it-tramuntana tal-bitħa, u ġardina ta' xi tmien kejljet pari għal xi mija u ħamsin metri kwadri (150m.k.) annessa mit-tramuntana.

Kollox imiss man-nofsinhar impartu ma beni tal-werrieta ta' Pawlu Curmi u in parti ma' beni assenjati lill-kondividenti Farnġiska Buttigieg, u l-ġardina fuq nofsinhar tmiss barra minn mal-komoditajiet ta' bini ta' din il-porzjoni ma' beni tal-werrieta tal-Maġistrat Salvatore Attard, punent ma' beni tal-werrieta ta' Pawlu Curmi, l-avant in parti ma' passagġ u in parti ma' beni tal-werrieta tal-Maġistrat Salvatore Attard u tramuntana in parti ma' beni tal-werrieta tal-imsemmi Maġistrat Attard u in parti ma' beni tal-werrieta ta' Pawlu Attard.

Din il-ġardina soġġetta għal passagġ favur beni li jiġu fuq it-tramuntana tagħha'.

10. Ċertament illi s-soċjeta' attriċi kienet taf bil-kontenut ta' dan il-kuntratt ta' diviżjoni u jekk hija naqset illi ssemmi din is-servitu' fil-kuntratt ta' akkwist tagħha, dan għamlitu bi skop malinn. Ma kienx tort jew nuqqas tal-esponenti

jekk is-servitu', illi minnha kienet konxja l-attribuci ma ssemmietx fil-kuntratt ta' trasferiment da parti tagħha lill-attribuci. L-esponenti qatt ma kienet midħla ta' kuntratti u ħalliet kollox f'idejn is-soċjeta' attribuci, u l-avukat u n-Nutar tagħha. Pero' fatta sta illi qatt ma kienet l-intenzjoni tagħha, jew tas-soċjeta' attribuci illi din is-servitu' tiddaħhal fil-garanzija tal-pussess paċifiku tal-ħaġa mibjugħa;

11. Illi finalment mingħajr preġudizzju għall-premess, l-azzjoni tas-soċjeta' attribuci għall-ħlas ta' kull indennizz minħabba l-eżistenza tas-servitu' ta' passaġġ hija kolpita bil-preskrizzjoni ta' sentejn fit-termini tal-artikoli 1407, 1417, u 1423 tal-Kodiċi Ċivili;

12. Għaldaqstant it-talbiet attribuci għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kollha kontra l-istess soċjeta' attribuci.

Rat id-digriet tagħha tat-2 ta' Novembru 2012 fejn ħalliet il-kawża għal-lum għas-sentenza dwar l-ewwel talba tas-soċjeta' attribuci.

Rat in-Noti ta' l-Osservazzjonijiet rispettivi tal-kontendenti dwar din it-talba.

Rat l-atti l-oħra kollha tal-kawża, inklużi l-verbali tax-xhieda prodotti, l-affidavits u dokumenti oħra esebiti.

Ikkunsidrat:

Illi permezz ta' din il-kawża s-soċjeta' attribuci qed titlob li tiġi kumpensata mill-konvenuta għall-fatt li l-proprjeta' mixtrija mingħandha kienet soġġetta għal servitu' ta' passaġġ, meta din il-proprjeta' inbiegħet bħala libera u franka. Kif tispjega fin-Nota ta' l-Osservazzjonijiet tagħha, il-kawża tagħha hija bbażata fuq dak li jipprovdi l-artikolu 1419(1) tal-Kodiċi Ċivili tagħna li jistipula illi:

“Jekk il-fond mibjugħ ikun suġġett għal servitujiet li ma jidhrux, li tagħhom ma tkunx saret dikjarazzjoni, u dawn is-servitujiet ikunu ta' hekk importanza li wieħed għandu jaħseb illi x-xerrej ma kienx jixtri l-fond li

kieku ġie mgħarraf bihom, dan jista' jitlob il-ħall jew indennizz."

Il-konvenuta tiċċhad li s-soċjeta' attriċi ma kienitx taf bil-fatt li kien jeżisti dan il-passaġġ meta ġiet biex tixtri l-proprjeta' tagħha.

A tenur tad-digriet tagħha tat-2 ta' Novembru 2012 din is-sentenza *in parte* hija limitata għad-dikjarazzjoni dwar jekk il-konvenuta naqsitx mill-obbligi tagħha lejn il-kumpraturi fuq il-kuntratt in kwistjoni, u konsegwentment jekk hux dovut xi kumpens minnha.

Permezz tal-kuntratt in atti Nutar Dr. Paul G. Pisani tal-15 ta' Settembru elfejn u tlieta, is-soċjeta' attriċi xtrat mingħand il-konvenuta ***"il-fond in parti dilapidat mingħajr numru u mingħajr isem aċċessibbli minn sqaq fi Triq il-Wileġ, Qala, Ghawdex, kompriza l-ġardina miegħu annessa minn naħa tat-tramuntana, kollox bil-kejl ta' ċcirca tlett mija u erbgħa u sittin metri kwadri (364 m.k.) u jmiss minn nofsinhar ma beni ta' Joe Buttigieg, mill-lvant in parti ma beni ta' Salvu Said u in parti ma beni ta' terzi injoti, mill-punent ma beni tal-familja Curmi, liema fond huwa muri bil-lewn aħmar fil-pjanta hawn annessa bħala Dokument "A" liberu u frank bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tiegħu u bil-pussess vakanti."***¹

Huwa minnu għalhekk illi f'dan il-paragrafu fejn tingħata deskrizzjoni tal-proprejta' in vendita ma jissemma ebda servitu' ta' passaġġ, anzi jingħad addiritura li l-fond qed jinbiegħ bħala *"liberu u frank"*. Ġie mfisser fil-ġurisprudenza li sabiex tirnexxi talba bbażata fuq l-artikolu 1419(1) tal-Kap.16, bħal ma għandna fil-każ in eżami, iridu jikkonkorru tliet elementi, u cioè':

"1. li l-fond mibjugħ ikun suġġett għal servitujiet li ma jidhrux;

¹ Ara kopja tal-kuntratt, esebita bhala Dok.A flimkien mar-Rikors Guramentat a fol. 4 – 5 tal-process

2. li ma tkunx saret dikjarazzjoni ta' dawn is-servitujiet; u

3. li s-servitujiet huma hekk importanti li wieħed għandu jaħseb illi x- xerrej ma kienx jixtri l-fond li kieku kien jaf bihom.”²

M'hemmx dubbju li l-ewwel element huwa sodisfatt. Kulhadd jaqbel li l-fond mibjugħ lis-soċjeta' attriċi mill-konvenuta huwa soġġett għal passagġ favur il-beni ta' terzi. Lanqas hemm ebda kwistjoni li s-servitu' ta' passagġ jaqa' taħt dawk is-servitujiet li ma jidhrux.³ Jista'pero' l-istess jingħad għat-tieni element? Huwa minnu, kif rajna mill-paragrafu deskrittiv tal-proprjeta' mibjugħa, li dan is-servitu' ma jissemmiex speċifikament. Imma jirriżulta wkoll illi ftit iżjed 'l isfel fl-istess kuntratt insibu li ġie mnizżel illi:

“Għal kull buon fini qiegħed jiġi dikjarat li l-oġġett ta' dan it-trasferiment huwa l-immobbli intier deskritt bħala item numru sebgħa (7) mill-proprjetajiet assenjati lill-venditriċi fuq kuntratt ta' diviżjoni fl-atti tan-Nutar Guseppi Cauchi ta' l-erbgħa (4) ta' April tas-sena elf disa' mija u disgħa u sebgħin (1979).”⁴

Mill-kopja ta' l-insinwa tad-diviżjoni msemija, esebita mill-konvenuta flimkien mar-Risposta ġuramentata tagħha, u li hija tgħid li ġiet mgħoddija lilha mil-legali tas-soċjeta' attriċi, (dakinhar il-mibki avukat dottor Michael Grech), jirriżulta li fil-paragrafu ndikat, wara li jingħataw l-irjiħat ta' din il-proprjeta' li f'dik id-diviżjoni messet lill-konvenuta, hemm imniżżel illi:

“Din il-ġardina soġġetta għal passagġ favur beni li jiġu fuq it-tramuntana tagħha.”⁵

Is-soċjeta' attriċi ma tgħid xejn dwar din id-dikjarazzjoni, imma lanqas m'hu verosimili li d-diretturi tagħha ma kienux jafu biha, meta fuq il-kuntratt ta' xiri tagħhom, din

² Prim Awla: Coral Developments Limited vs A.J.M. Development Limited: 10.01.12

³ Art.455(5) u 469(2) tal-Kap.16

⁴ Ara kopja tal-kuntratt tal-15.09.2003 a fol. 5 tal-process

⁵ Ara kopja ta' din l-insinwa esebita a fol. 13 -17 tal-process, u in partikolari a fol. 15 verso fejn tingħata din id-deskrizzjoni

id-deskrizzjoni, għalkemm ma gietx riprodotta fl-intier tagħha, hemm referenza speċifika għaliha kif ġie indikat hawn fuq. Huwa mistenni illi, għaladarba kienet qed issir referenza għal tali deskrittjoni mogħtija fuq kuntratt ta' diviżjoni partikolari, ix-xerrejja kienu intiżi sew dwar x'kien ġie mniżżel fiha, inkluż għalhekk li kien hemm dan id-dritt ta' passaġġ favur beni ta' terzi. Kif sewwa qalet il-konvenuta fin-Nota ta' l-Ossevazzjonijiet tagħha, hija ma setgħex tbiegħ iżjed milli kellha, (nemo dat quod non habet) u għaladarba ma saret ebda dikjazzjoni fuq il-kuntratt in kwistjoni, li dan is-servitu' ma kienx għadu jeżisti, wieħed għandu jifhem li s-soċjeta' attriċi kienet dakinhar xorta waħda kuntenta tixtri b'dak il-piż. Id-dikjarazzjoni fuq dan il-kuntratt li l-fond kien qed jinbiegħ "*liberu u frank*" kellha għalhekk neċessarjament tiġi nterpetata li tisser li għajr għal dak is-servitu', ma kienx hemm piżijiet oħra fuqha. Terġa' rriżulta wkoll mid-deposizzjoni tan-nutar Pisani li rrediġa dan il-kuntratt, li huwa ma ġiex nkarigat jagħmel ebda riċerki qabel ma ġie biex jippubblika dan il-kuntratt, u li d-diretturi tas-soċjeta' attriċi marru għandu bil-minuta relattiva ġia ppreparata,⁶ u probabilmnt redatta mil-legali stess tagħhom.

Żgur għalhekk li ma jistax jingħad illi ma saritx dikjarazzjoni dwar l-eżistenza ta' dan is-servitu' ta' passaġġ fuq il-kuntratt in kwistjoni. Għaladarba ir-referenza doppja li saret għall-kuntratt ta' diviżjoni li permezz tiegħu din il-proprijeta' ġiet f'idejn il-konvenuta ma saritx biss għall-fini ta' provenjenza, imma wkoll speċifikament biex tingħata deskrittjoni iżjed dettaljata u preċiża ta' x'kienet qegħdha tbiegħ f'dik l-okkazzjoni l-konvenuta, tali deskrittjoni kellha titqies bħala parti ntegrali mill-kuntratt proprju u għalhekk ma setgħetx tiġi nrorata għal kollox, kif jippretendu d-diretturi tas-soċjeta' attriċi.

Għaldaqstant billi t-tieni element meħtieġ sabiex tkun tista' tirnexxi kawża bħal din ma ġiex sodisfatt, lanqas ma tista' tintlaqa' l-ewwel talba tas-soċjeta' attriċi kif magħmula f'din il-kawża tagħha.

⁶ Ara deposizzjoni tiegħu a fol. 37 – 39 tal-process

Kopja Informali ta' Sentenza

Għal dawn il-motivi tiddeċidi billi tiċġad din l-ewwel talba tas-soċjeta' attriċi, bl-ispejjeż relattivi kontra tagħha.

< Sentenza In Parte >

-----TMIEM-----