MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
ANTHONY ELLUL

Seduta tat-3 ta' Ottubru, 2013

Citazzjoni Numru. 694/2008

Romaro Limited

Vs

George Fenech u martu Margaret Rose Fenech u Rose Fenech u b'digriet tat-30 ta' Lulju 2010 il-qorti tordna li jissejhu fil-kawza Edith Zerafa, Thomas Zerafa u n-Nutar Dr Mario Bugeja

Din kawza li ghamlet ix-xerrejja ta' immobbli kontra l-bejjiegha taht il-garanzija tal-pussess pacifiku.

L-attrici talbet lill-qorti sabiex:-

“1. Tiddikjara li l-konvenuti solidalment bejniethom naqsu fl-obbligu taghhom li jiggarantixxu l-pacifiku pussess tas-socjeta attrici fuq parti mill-art mibjugha minnhom lill-istess socjeta attrici kontra l-evizzjoni taghha li telfulha parti mill-haga mibjugha, ai termini tal-artikolu 1408 et seq. tal-process u kwindi jigu dikjarati responsabbli in solidum ghal dan l-akkadut;

2. Tillikwida d-danni kollha sofferti mis-socjeta attrici per konsegwenza ta tali nuqqas kontrattwali kawzat mill-istess konvenuti okkorrendo tramite n-nomina ta’ esperti tal-Qorti u b’mod partikolari b’riferenza ghall-artikolu 1413 Kap. 16 tal-Ligijiet ta’ Malta;

3. Tikkundanna lill-konvenuti solidalment bejniethom sabiex ihallsu lis-socjeta attrici dik is-somma flus hekk kif likwidata minn dina l-Onorabbli Qorti”.

Il-konvenuti Fenech wiegbu (fol. 45):-

1. Li qeghdin jaghtu ruhhom notifikat bl-atti.
2. L-azzjoni hi intempestiva ghaliex l-attrici ghadha ma sofriet l-ebda evizzjoni.
3. Fil-meritu t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt peress li ma jirrikorrux l-elementi mehtiega ghall-ezerecizzju tal-azzjoni prezenti.
4. Il-garanzija spiccat ghaliex l-eccipjenti thallew barra mill-gudikat li fuqu l-attrici qeghda ssejjes it-talbiet taghha, u baqghu ma nghatawx l-opportunita’ biex igibu ‘l quddiem it-talba taghhom.
5. L-eccipjenti bieghu l-art bhala parti minn art ikbar li xtraw minghand Editha Zerafa li ggarantit il-pacifiku pussess. Ghalhekk Edith Zerafa ghandha tissejjah fil-kawza, flimkien ma’ zewgha ghal kull interess.
6. Il-kuntratt kien gie pubblikat min-nutar Dr Mario Bugeja li kellu d-dmir li jinsinwah. Ghalhekk hemm lok li jissejjah fil-kawza.
7. L-eccipjenti agixxew bi buona fede fil-konfront tas-socjeta attrici. Ghalhekk m’ghandhom ibatu xejn.
8. L-ammont reklamat hu ezagerat u ma jinkwadrax ruhu fir-rimedji legali li jista’ jkollha.

L-imsejhin fil-kawza konjugi Zahra wiegbu:-

1. L-azzjoni in kwantu maghmula fil-konfront taghha hi preskritta skond l-Artikolu 1423 tal-Kodici Civili.
2. Bejnha u l-konvenuti Fenech kien sar att ta' korrezzjoni fit-22 ta' Mejju 2002. Ma' dak l-att giet annessa pjanta li ssostitwit dik originali. Ghalhekk semmai l-garanzija tal-pacifiku pussess tapplika biss ghall-art murija fil-pjanta l-gdida.
3. M'hemmx lok ghal likwidazzjoni tad-danni u l-ligi tipprovdi x'ghandu jedd jitlob ix-xerrej (Artikolu 1413 u 1418 tal-Kodici Civili).
4. Il-konvenut ghamlu dak kollu rikjest minnhom permezz tal-att ta' korrezzjoni tat-22 ta' Mejju 2002, u dan meta ma kienux jaf li l-art giet trasferita lill-attrici.
5. M'ghandhom bl-ebda mod ikunu responsabbli ghal fatt li n-nutar naqas milli jinsinwa l-kuntratt relattiv ta' l-akkwist.
6. Il-hlas li tippretendi l-attrici hu ezagerat u mhux reali.

In-nutar Dr Mario Bugeja wiegeb li m'huwiex il-legittimu kontradittur (fol. 163).

<u>Fatti</u>.

1. B'kuntratt tal-11 ta' Ottubru 2001 pubblikat min-nutar Dr Claire Falzon l-attrici xtrat minghand il-konvenuti Fenech porzjon art mill-artijiet maghrua bhala Tas-Santi sive tat-Tulliera limiti tar-Rabat b'kejl ta' cirka 5.89 tomna. Il-bejgh kien jinkludi l-garanzija tal-pacifiku pussess.

2. L-awturi tal-attrici kienu xtraw permezz ta' kuntratt pubblikat fl-4 ta' Jannar 1993 min-nutar Dr Mario Bugeja. Il-bejjiegha kienet l-imsejha fil-kawza, Edith Zerafa. Il-kuntratt kien gie insinwat fit-3 ta' Frar 1993 (fol. 56). Fit-22 ta' Mejju 2002 gie ppubblikat att korrettorju fejn il-partijiet bidlu l-pjanta annessa (fol. 57-58), ghalkemm dan it-tibdil ma jidhirx li kien jeffettwa l-porzjon art in kontestazzjoni.

3. Sussegwentement f'kawza fl-ismijiet **Azzopardi Investment Management Limited vs Alfred Vella** (127/2004) deciza fit-8 ta' Jannar 2008, Romaro Limited giet ikkundannata sabiex fi zmien xahrejn: *"[….] inehhu l-ostakoli li saru fil-porzjon ta' l-ghalqa in kwistjoni u jpoggu kollox fl-istat pristin b'dan li jekk ma jsirx dan fit-terminu stabbilit il-Qorti tawtorizza l-istess socjeta attrici biex taghmel ix-xogholijiet mehtiega a spejjez tal-konvenut u kjamata in kawza u dan taht is-sorveljanza ta' perit arkitett li jigi nominat in segwitu ta' rikors appozitu."*. Fir-realta' dan fisser li l-konvenuta giet zgumbrata minn porzjon mill-ghalqa li xtrat minghand il-konvenuti. Il-kawza 127/2004 kienet *actio manutenionis*[1];

4. Jirrizulta li waqt is-smiegh tal-kawza 127/2004, permezz ta' ittra ufficjali prezentata fit-13 ta' Ottubru 2006 (fol. 29) l-attrici kienet infurmat lill-konvenuti Fenech bil-kawza. Madankollu jirrizulta li l-konjugi Fenech ma talbux permess biex jintervjenu. L-ittra ufficjali kienet notifikata fid-19 ta' Ottubru 2006;

5. Il-konvenut George Fenech kien xehed fil-kawza 127/04 (seduta tat-22 ta' Mejju 2006)[2];

6. L-attrici qeghda tippretendi li l-konjugi Fenech ihallsu s-somma ta' €16,238 (fol. 38) in kwantu ghal:

(a) €11,600 – riduzzjoni fil-prezz. Sussegwentement l-istima giet riveduta ghal €9,000[3];
(b) €2,602 – spejjez gudizzjarji tal-attur fil-kawza 127/2004;
(c) €1,800 – spejjez gudizzjarji tal-konvenuti fil-kawza 127/2004;

---

[1] Fis-sentenza l-qorti kkumentat li l-kawza kienet possessorja u kwistjonijiet ta' natura petitorju ma setghux ikollhom effett fuq l-ezitu ta' dik il-kawza.
[2] Dik. RL5 (fol. 210).
[3] Ara rapport tal-istess perit (Dok RL1) a fol. 197.

(d) €236 – spejjez tar-rapport li sar mill-perit Samuel Formosa.

7. Il-konvenuti Fenech jaccettaw li l-porzjon art oggett tal-kawza kienet inbieghet darbtejn minn Zerafa[4]. Meta taghmel paragun bejn il-pjanti ta' kull kuntratt, dan hu fatt cert. L-art oggett ta' dawn il-proceduri nbieghet permezz ta':-

(a) kuntratt tan-nutar Dr Mario Bugeja tal-4 ta' Jannar 1993 lill-konvenuti Fenech; u wara
(b) kuntratt tan-nutar Dr John Debono tat-22 ta' Jannar 1993 lil Lavinia Limited li ghaliha deheru Paul u Jennifer konjugi Azzopardi. Dan il-kuntratt gie insinwat ukoll fit-3 ta' Frar 1993 (fol. 153). Peress li n-nota ta' insinwa ghandha n-numru 1357 filwaqt li tal-konvenut Fenech ghandha n-numru 1359, ifisser li t-titolu ta' Azzopardi Investment Management Limited hu ahjar minn dak ta' Fenech[5].

<u>Konsiderazzjonijiet</u>.

Wara li l-qorti semghet il-provi u rat l-atti, tqies:-

1. Ir-rapport guridiku tal-attrici hu mal-konvenuti Fenech ghaliex xtraw minghandhom. L-attrici pproponiet il-kawza kontemplata f'dik il-parti tal-Kodici Civili intestata *"Fuq il-Garanzija tal-Pussess Pacifiku tal-Haga Mibjugha"* (Artikoli 1409 – 1423). L-attrici ma qeghda tippretendi xejn minghand l-imsejhin fil-kawza. Il-garanzija tal-pacifiku pussess inghatat minn Fenech u mhux mill-imsejhin fil-kawza. Fil-fatt dawn iddahhlu fil-kawza fuq talba tal-konvenuti Fenech[6]. Jinghad ukoll li l-azzjoni tal-attrici tibqa' dik li hi u ma tinbidilx skond il-persuni li jissejhu fil-kawza.

---

[4] Ara affidavit ta' Fenech, paragrafu numru 14 (fol. 195) u wkoll in-nota ta' sottomissjonijiet li pprezenta fl-4 ta' Jannar 2013.

[5] Artikolu 14 tal-Att dwar ir-Registru Pubbliku jipprovdi li *"In-noti maghmulin regolari jigu irregistrati fl-ordni li jigu ipprezentati"*.

[6] Rikors prezentat fil-21 ta' Gunju 2010 (fol. 96) u d-digriet tat-30 ta' Lulju 2010 (fol. 105).

2. Il-konvenuti Fenech ma ghandhomx dritt li jinvokaw l-Artikolu 1422 tal-Kodici Civili[7]. Waqt li l-kawza 127/2004 kienet pendenti, il-konvenuti Fenech kienu nfurmati dwarha. Madankollu Fenech baqghu passivi. Sahansitra George Fenech kien ukoll xehed f'dik il-kawza. Ghalkemm l- l-attrici kienet talbet ukoll li l-konjugi Fenech jissejhu fil-kawza, il-qorti cahdet it-talba. Fil-fatt il-konvenuti stess iddikjaraw, fin-nota ta' sottomissjonijiet, li l-qorti kienet korretta meta cahdet it-talba biex jissejhu fil-kawza possessorja. Certament li m'huwiex tort ta' Romaro Limitred jekk Fenech ma kienux parti fil-kawza 127/2004 ghalkemm il-presenza taghhom bl-ebda mod ma kienet ser timpingi fuq il-materja dwar min hu l-proprjetarju legittimu, gialadarba l-kawza kienet possessorja.

3. L-Artikolu 1409 tal-Kodici Civili jipprovdi li l-bejjiegh jaghmel tajjeb lix-xerrej *"ghall-evizzjoni li ttellfu l-haga mibjugha, kollha jew bicca minnha…."*. Il-garanzija tal-pacifiku pussess li taw Fenech hi bazata fuq l-obbligu li jittrasmettu lill-attrici l-proprjeta' tal-art kollha oggett tal-kuntratt tal-4 ta' Jannar 1993; *"Il venditore garantisce per legge di avere un non limitato diritto di proprieta' sul bene venduto; se il suo diritto era invece difettoso, poiche' il difetto si riverbera anche sui suoi aventi causa (nemo plus iuris in alium transferre potest…), questi hanno diritto di non subirne le conseguenze"*[8].

Fil-kawza **Mary Micallef vs Darker Building Construction Limited** deciza mill-Prim'Awla[9] fid-19 ta' Jannar 2005, gie osservat: *"L-evizzjoni li jippreciza l-Artikolu 1409 tal-Kodici Civili tivverifika ruhha meta jirrizulta li l-proprjeta' tal-haga mibjugha, jew xi dritt reali fuqha, tispetta lil terza persuna, f'liema eventwalita' x-xerrej isofri l-esproprijazzjoni tal-haga b'effett tar-rivendika tal-jeddijiet hekk vantati fuqha mit-terz"*.

[7] *"Il-garanzija ghall-evizzjoni tispicca, jekk ix-xerrej ikun halla li jigi kkundannat b'sentenza li ghaddiet f'gudikat mingahjr ma sejjah 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 kienet tigi michuda."*.
[8] Trabucchi, *Istituzioni di Diritto Civile*, Cedam (1981) pagna 773.
[9] Imhallef P. Sciberras.

Is-sentenza li nghatat fil-kawza 127/2004 ma jidhirx li tista' tikkwalifika bhala evizzjoni, in kwantu kienet azzjoni possessorja fejn m'huwiex jigi determinat min huwa l-proprjetarju tal-oggett. F'dan il-kuntest fil-kawza **Ta' Kapaci Limited vs Joseph Meli et** deciza mill-Prim'Awla[10], il-qorti osservat:

"F'azzjoni ta' spoll it-titlu ma ghandu ebda relevanza. L-azzjoni ta' spoll strettament ma hijiex azzjoni ta' revizzjoni; anzi hija mahsuba biex turi illi l-konvenut fil-kawza ma ghandux pussess jew detenzjoni tal-haga u ghalhekk ma jistx jigi evitt minn haga li ma ghandux it-tgawdija taghha.".

Ragunament li ghandu japplika wkoll fir-rigward ta' l-*actio manutenionis*. Azzjoni li biha jkun qieghed biss jigi accertat l-ezistenza ta' stat ta' fatt. Il-gudikat ta' azzjoni possessorja ma jifformax stat fil-procedura petitorja. Ma jezisti l-ebda konnessjoni jew stat ta' dipendenza bejn it-tnejn.

Ghal finijiet ta' evizzjoni hu wkoll accettat li m'hemmx ghalfejn ikun hemm sentenza li biha x-xerrej ikun tilef il-haga. Fis-sentenza **Ta' Kapaci Limited vs Meli et** il-qorti qalet:-

"F'azzjoni ta' garanzija, bhal ma hi dik tallum, mhux bilfors ikun mehtieg illi x-xerrej ikun bata evizzjoni bis-sahha ta' sentenza li tghid illi ma ghandux titolu tajjeb fuq l-art; ***ikun bizzejjed illi x-xerrej juri illi t-titolu li tah il-bejjiegh ma kienx tajjeb, hekk li jkun ghalxejn illi jikkontesta talba minn terzi ghal evizjoni, jew jiftah kawza hu biex jirrivendika l-haga minghand terzi, ghax il-kontestazzjoni jew il-pretensjoni tieghu x'aktar illi ma tirnexxix****"* (enfazi tal-qorti).

Hekk ukoll Laurent[11] josserva:-

[10] Imhallef G. Caruana Demajo.
[11] *Principii di Diritto Civile*, Volum XXIV (1885) pagna 167.

“Puo dunque esservi evizione, senza che vi sia una sentenza che condanni il compratore ad abbandonare. Il compratore puo’ abbandonare l’eredita’ al vero proprietario senza che vi sia una sentenza del giudice; se il diritto di colui che revindica il fondo e’ evidente, e’ inutile sostenere il processo, dappoiche’ sarebbe far dell spese frustranee.”.

4. Fir-realta’ bis-sentenza li nghatat fil-kawza 127/04 l-attrici ma tilfitx ghal kollox il-porzjon art. Strettament kieku riedet setghet tipproponi l-azzjoni petitorja. Madankollu m’hemmx dubju li l-attrici qatt ma kien ser ikollha success f’azzjoni petitorja bazata fuq il-kuntratt ta’ xiri tal-4 ta’ Jannar 1993. It-titolu tat-terz hu ahjar minn tal-attrici gialadarba l-kuntratt pubbliku tat-terz (22 ta’ Jannar 1993 atti nutar Dr John Debono) gie insinwat qabel dak tal-attrici. Ghalhekk il-biza’ tal-attrici m’huwiex bazat fuq xi supposizzjoni li parti mill-art inxtrat mit-terz. Il-kuntratt tat-terz u noti ta’ insinwi huma provi cari u inekwivokabbli li t-titolu tat-terz jipprecedi dak tal-awtur tal-kumpannija attrici.

5. Fin-nota ta’ sottomissjonijiet il-konvenuti Fenech argumentaw li l-kumpannija attrici kellha titolu tajjeb, konsolidat bil-preskrizzjoni akkwizittiva decennali u dan *“[….] ferm qabel ma t-terz ippretenda li seta’ kellu pussess fuq din il-parti …….”*[12]. Fi ftit kliem it-tezi tal-konvenuti Fenech hi li l-kumpannija attrici hi proprjetarja tal-art li kienet oggett tal-kawza 127/2004, u ghalhekk jippretendu li kellha tirrivendika l-art minghand Azzopardi Investment Management Limited u tinvoka l-preskrizzjoni akkwizittiva decennali (Artikolu 2140 tal-Kodici Civili). Eccezzjoni f’dan is-sens ma nghatatx. Hi l-fehma tal-qorti li dawn it-tip ta’ argumenti ma kellhomx jitressqu f’nota ta’ sottomissjonijiet wara li jkunu inghalaq is-smiegh tal-provi u minghajr il-parti ma tkun inghatat l-opportunita’ li tressaq provi u taghmel sottomissjonijiet. Il-qorti hi tal-fehma li kien ikun iktar utli li meta l-konvenuti saru jafu bil-problema kkoperaw mal-kumpannija attrici. Pero’ hu evidenti li l-atteggjament li hadu l-konvenuti Fenech kien li ladarba

[12] Nota ta’ sottomissjonijiet tal-4 ta’ Jannar 2013.

m'humiex parti fil-kawza, ma kien hemm bzonn li jsir xejn min-naha taghhom.

Fenech qal li minn meta xtara minghand Edith Zerafa, l-art kienet kollha fil-pussess tieghu, ghalkemm meta xehed fil-kawza 127/04 qal li fl-art mar forsi xi sitt darbiet. L-Artikolu 524 tal-Kodici Civili jipprovdi: *"Il-pussess huwa d-detenzjoni ta' haga korporali ….. u li wiehed izomm ….. bhala tieghu nnifsu"*. Jirrizulta li Fenech bieghu l-art qabel ghaddew l-ghaxar (10) snin mehtiega ghall-preskrizzjoni akkwizittiva kontemplata fl-Artikolu 2140. Ghalhekk m'hemmx dubju li sa dak il-mument ma setghux jinvokaw li huma sidien tal-art bis-sahha tal-preskrizzjoni decennali. Alfred Vella, direttur tal-kumpannija attrici, xehed:-

"6. Illi sa mill-bidunett meta rajt l-art in kwistjoni sahansitra minn qabel ma akkwistajtha, din minn dejjem kienet u ghadha sal-guranta tallum mdawwra kollha kemm hi b'hajt divizorju.

7.Illi ghalhekk ma jistax ikun partikolarment mill-punto di vista fattwali u fiziku li s-socjeta konvenuta qatt setghet b'xi mod dahlet f'xi parti possjeduta mill-atturi.

8. Illi fizikament ma kien jezisti ebda access bejn l-art mixtrija mis-socjeta konvenuta u l-art akkwistat mis-socjeta attrici. Tant hu hekk illi sabiex wiehed ighaddi minn art ghal ohra jehtieglu jaqbez l-imsemmi hajt divizorju mad-dawra tal-art akkwistata mis-socjeta konvenuta." (fol. 203).

Madankollu qeghdin fil-kamp tal-incertezza peress li m'huwiex maghruf x'seta' kien l-ezitu ta' azzjoni petitorja bazata fuq preskrizzjoni akkwizittiva. Fl-atti ftit li xejn hemm provi u f'kull kaz it-terz m'huwiex parti f'dan il-process. Ghalhekk il-qorti ma tistax tiddeciedi dwar jekk l-attrici kisbitx l-art bil-preskrizzjoni akkwizittiva.

Il-mistoqsija tigi wahedha: il-kumpannija attrici kellha obbligu li taghmel kawza u tfittex dikjarazzjoni ta' proprjeta' bazata fuq il-preskrizzjoni akkwizittiva qabel tipproponi din il-kawza ? Il-qorti tahseb li le. Jibqa' 'l fatt li

l-garanzija tal-pacifiku pussess li taw Fenech hi bazata fuq l-obbligu li jittrasmettu lill-attrici l-proprjeta’ tal-art kollha oggett tal-kuntratt tal-4 ta’ Jannar 1993. F’dan il-kaz hu evidenti li meta gie ppubblikat il-kuntratt tal-11 ta’ Ottubru 2001, parti mill-art ma kenitx tal-bejjiegha Fenech. Ifisser li huma kissru l-garanzija. Ghalhekk meta gie ppubblikat il-kuntratt kienet diga’ tezisti raguni ghall-evizzjoni tal-kumpannija attrici.

Il-garanzija tiskatta mis-semplici fatt li l-attrici tilfet id-dritt li akkwistat bl-imsemmi kuntratt ghaliex irrizulta li l-porzjon art in kwistjoni m’hijiex proprjeta tal-konvenuti Fenech. F’dak il-mument kien hemm ksur tal-garanzija. Il-qorti ma tarax li l-kumpannija kellha xi obbligu li toqghod tahseb f’difizi ohra li setghet tqajjem kontra t-terz. Il-garanzija li nghatat minn Fenech kien fir-rigward tal-kuntratt tal-11 ta’ Ottubru 2001 u mhux b’xi mod ta’ akkwist iehor. L-attrici tat **prova certa** li pretensjoni ta’ proprjeta’ mibnija fuq titolu li kisbet minghand il-konvenuti Fenech bl-imsemmi kuntratt, hi bla bazi. Ghalhekk l-pretensjoni taghha bazata fuq il-garanzija tal-pacifiku pussess ghandha tirnexxi.

6. Fir-rigward tad-danni dawn gew deskritti bhala:-

i. Prezz zejjed imhallas ghall-art li rrizulta li m’hijiex proprjeta tal-attrici u telf tal-valur fl-art;
ii. Spejjez gudizzjarji li saru fil-kawza 127/04;
iii. Spiza tar-rapport tal-perit Formosa;

Jibda biex jigi osservat li ‘l fatt li l-hlas li qeghda tippretendi l-attrici gie deskritt bhala danni m’ghandu jwassal ghall-ebda riperkussjoni. Ghalkemm fil-ligi ma tissemmix il-kelma danni (Artikolu 1413 u 1415 tal-Kodici Civili), fir-realta’ r-rimbors li taghti dritt ghalih jikkwalifika bhala danni. Ix-xerrej hallas prezz zejjed u jrid jirkupra dik il-parti tal-prezz biex jigi fis-sitwazzjoni li kien qabel xtara.

Fir-rapport guridiku bejn l-attrici u l-konvenuti Fenech dawn id-danni huma minhabba ‘l fatt li l-konvenuti bieghu bicca art li ma kenitx proprjeta taghhom. Il-konvenuti jikkritikaw l-istima tal-perit Formosa. Madankollu din hi l-

unika prova li hemm fl-atti dwar il-valur tal-art in kwistjoni. Skond il-perit Formosa: *"After taking into consideration the location and position, size and layout and the state of the plot of land, together with the information furnished to me during my inspection that could have a bearing on its value, I estimate the value of this plot of land (1/2 tumolo of land) at €9,000 (nine thousand Euros)"* (fol. 197). F'kull kaz il-qorti hi tal-fehma li **€9,000** ghal nofs tomna m'hijiex xi somma ezagerata, meta tqies ukoll li x-xerrej m'ghandux biss dritt ghar-radd tal-prezz izda wkoll, fejn il-haga mibjugha tkun saret tiswa iktar, *"… is-somma li tkun taqbez il-prezz tal-bejgh"*.

Fir-rigward tal-kumplament tad-danni jirrizulta li l-attrici hallset:-

(a) l-ispejjez gudizzjarji tal-kawza Azzopardi Investment Management Limited vs Alfred Vella et deciza fit-8 ta' Jannar 2008 (ara dokumenti a fol. 40 u 41), fl-ammont ta' **€4,402**.
(b) l-ispejjez tar-rapport li ghamel il-perit fl-ammont ta' **€236** (fol. 39). Ghalkemm il-kont jirreferi ghall-ewwel rapport li eventwalment gie emendat, il-qorti hi xorta tal-fehma li l-ammont pretiz huwa gust.

7. Ghal dak li jikkoncerna r-responsabbilta tal-imsejhin fil-kawza, il-qorti tosserva:-

(a) Fil-kawza **LEC Limited vs Tabbingtons** deciza mill-Qorti tal-Appell fid-19 ta' April 2012, il-qorti osservat: *"39. Il-kawza hija dwar il-garanzija tal-pussess pacifiku li torbot lill-bejjigh favur ix-xerrej: tista' ssir biss kontra l-bejjigh u huwa biss il-bejjigh li jista' jigi kundannat ihallas taht il-garanzija; l-imsejjah fil-kawza, li ma huwiex bejjigh, ma jistax jigi kundannat f'kawza bhal dik tallum. Is-sejha fil-kawza saret biss biex thares l-interess ta' min ikun tellief fil-kawza tallum, biex, jekk issir kawza ta' regress minn dan kontra l-imsejjah fil-kawza, dan ma jkunx jista' jghid illi t-tellief ma iddefendiex ruhu sew fil-kawza ghax, bis-sejha fil-kawza, ikun inghata l-opportunità li jiddefendi hu wkoll.*

40.Huwa ghalhekk illi l-ewwel qorti halliet miftuha l-possibilità ghall-konvenuta illi, jekk jidhrilha, tfittex lill-imsejjah fil-kawza għad-danni izda dan tista' taghmlu biss f'kawza ohra u mhux fil-kawza tallum fejn huwa biss il-bejjigh li jista' jigi kundannat.".

(b) In-nutar Bugeja naqas fid-dmirijiet tieghu fir-rigward tal-kuntratt ta' akkwist tal-4 ta' Jannar 1993. Skond il-ligi n-nutar kellu hmistax-il gurnata sabiex jinsinwa l-kuntratt (Artikolu 50(1)(a) tal-Kap. 55). Ghal xi raguni l-kuntratt ma giex insinwat f'dan it-terminu. Li hu cert hu li kieku gie, il-kumpannija attrici ma kienx ikollha problemi dwara it-titolu taghha li akkwistat minghand il-konjugi Fenech. Kienu l-konjugi Fenech li nkarigaw lin-nutar Bugeja. Fir-rapport guridiku bejn il-klijent u n-nutar, il-klijent ghandu kull jedd li jippretendi li n-nutar iwettaq id-dmirijiet tieghu skond il-ligi[13]. F'dan in-nutar kiser dan l-obbligu u ghalhekk ghandu jwiegeb ghal ghemilu. In-nutar qal li seta' kien il-kaz li dakinhar tal-kuntratt ix-xerrej ma hallsux it-taxxa. Fl-affidavit xehed: *"Illum il-gurnata indunajt li t-taxxa thallset jumejn qabel dahlet l-insinwa fejn normalment l-insinwa tidhol fl-istess gurnata,* ***pero' ma nistax nghid ezatt x'kien gara minhabba li ilu hafna snin****"* (fol. 234). Din ma tikkwalifikax bhala prova gialadarba n-nutar qieghed jipprezumi.

(c) Edith Zerafa kienet il-persuna li tat lok ghall-bidu ta' din il-kwistjoni minhabba li fi spazju ta' ftit granet bieghet porzjon art ghal darbtejn. Ma tistax toqghod tistahba wara 'l fatt li halliet f'idejn terzi biex jaghmlulha l-pjanti. Qalet ukoll li fit-22 ta' Mejju 2002 kien sar kuntratt ta' korrezzjoni bejnha u l-konvenuti Fenech. Dak il-kuntratt m'ghandux x'jaqsam xejn mal-porzjon art li bieghet darbtejn. Inoltre

[13] F'sentenza tal-Qorti tal-Kassazzjoni Taljana (24 ta' Marzu 1976 n. 1039) inghad: *"ai fini del riconoscimento della responsabilita' del notaio, allorche' nell'intervallo di tempo tra la data di ricezione e quella di trascrizione della compravendita di un immobile i terzi vi abbiano iscritto ipoteche (....), non basta considerare la durata di quell'intervallo (nella specie, 19 giorni), ne' la natura del rogito, ma occorre verificare, in relazione a ciascuna iscrizione o trascrizione pregiudizievole per l'acquirente, se nel momento del suo compimento il notaio gia' si trovasse in una situazione di ritardo ingiustificato"*.

f'dak il-kuntratt ukoll il-porzjon art in kwistjoni ghadha inkluza bhala art li nbieghet lill-konvenuti Fenech.

Edith Zerafa tat ukoll l-eccezzjoni li l-azzjoni hi preskritta skond l-Artikolu 1423 tal-Kodici Civili, li jipprovdi:-

"F'kull kaz li ghalih ma jkunx gie stabbilit zmien aqsar, l-azzjoni ghall-garanzija minhabba evizzjoni taqa' bil-preskrizzjoni bl-eghluq ta' sentejn li jibdew ighoddu minn dak in-nhar illi s-sentenza li biha x-xerrej ikun gie kkundannat tghaddi f'gudikat".

F'dan il-kaz is-sentejn qatt ma bdew ighaddu ghaliex qatt ma kien hemm sentenza ta' qorti li ddikjarat li l-art hi proprjeta tat-terz.

Pero' minhabba l-mod kif gie proposta l-kawza l-qorti ma tistax tikkundanna lill-imsejhin fil-kawza, ghalkemm m'hemmx dubju li huma lkoll responsabbli lejn il-konvenuti Fenech sabiex ihallsuhom is-somma li Fenech ser jigi kkundannati jhallsu b'din is-sentenza.

Ghal dawn il-motivi l-qorti tiddeciedi l-kawza billi:-

1. Tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuti Fenech.
2. Tichad l-ewwel eccezzjoni tal-imsejhin fil-kawza Zerafa.
3. Tichad il-kumplament tal-eccezzjonjiet tal-konjugi Zerafa, b'dan li minhabba n-natura tal-azzjoni li pproponiet l-attrici tiddikjara li ma tistax tilqa' t-talbiet tal-attrici fil-konfront tal-konjugi Zerafa.
4. Ghal finijiet tal-kawza kif proposta, cjoe' bazata fuq il-garanzija tal-pacifiku pussess, tiddikjara li n-nutar Mario Bugeja m'huwiex legittimu kontradittur, ghalkemm fil-konfront tal-konvenuti Fenech huwa responsabbli, flimkien mal-konjugi Zerafa, li jindennizza lil Fenech.
5. Tiddikjara li l-konvenuti naqsu fl-obbligazzjoni ta' garanzija ta' pacifiku pussess meta l-attrici giet imfixkla fit-tgawdija tal-pacifiku pussess li skond kif garantit bil-kuntratt tal-11 ta' Ottubru 2001.

6. Tillikwida s-somma dovuta lill-attrici fl-ammont ta’ tlettax-il elf sitt mija u tmienja u tletin ewro (€13,638).

7. Tikkundanna lill-konvenuti Fenech sabiex ihallsu lill-attrici s-somma hekk likwidata.

8. Ghal kull buon fini minkejja dak li nghad dwar l-imsejhin fil-kawza, tikkonferma fil-konfront taghhom dak kollu li nghad f’paragrafu seba’ (7) tas-sentenza fejn il-qorti ghamlet konsiderazzjonijiet .

Spejjez tal-kawza a karigu tal-konvenuti Fenech, b’dan li l-imsejhin fil-kawza ghandhom jaghmlu tajjeb ghall-ispejjez gudizzjarji taghhom meqjus dak li nghad hawn fuq.

Bl-imghax mil-lum.

< Sentenza Finali >

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