MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
MARK CHETCUTI

Seduta tas-7 ta' Novembru, 2013

Citazzjoni Numru. 1090/2011

Star Developments Limited

vs

Carmelo sive Charles Grech u Maria Dolores Grech

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat tas-socjeta attrici tal-4 ta' Novembru 2011 li jghid hekk:
1. Illi b'kuntratt tal-4 ta' Lulju 1996 is-socjeta attrici akkwistat minn ghand il-konvenuti permezz ta' permuta d-dar numru 26 jisimha "Layola" li ghandha bieb iehor bin-numru 26A u li ghandu l-isem Saint Joseph House ilkoll fi Triq Ganu f'Birkirkara, liema proprjeta ghandha bieb iehor fi Triq Bwieraq Birkirkara li jgib l-isem "Zahra House".

2. Illi l-proprjeta intiera mibjugha bl-imsemmi kuntratt giet deskritta li tmiss mit-Tramuntana ma' Triq Ganu, minn

Nofsinhar ma' Triq Bwieraq u mill-Punent ma' beni ta' Bonnici Textiles Limited jew irjieh verjuri, kollox tale quale u bil-pussess vakanti; u l-konvenuti iggarantew tali trasferiment bil-garanzija tal-pacifiku pussess.

3. Illi l-proprjeta murija mill-konvenuti lir-rapprezentant tas-socjeta attrici kienet tinkludi bitha kbira (mhux mibnija) li tifred l-istess proprjeta trasferita mill-proprjeta adjacenti li tappartjeni lil terzi, u l-konvenuti konjugi Grech, meta kienu qed ibieghu "tale quale" infurmaw lir-rapprezentant tas-socjeta attrici li l-imsemmija bitha kbira kienet taghmel parti mill-istess proprjeta trasferita u allura kienet qed tigi trasferita wkoll lis-socjeta attrici.

4. Illi t-terz propretarju tal-propreta adjacenti, Joseph Mary Debattista, fetah kawza kontra s-socjeta attrici - 2567/98GC Iejn huwa rreklama li l-bitha kbira imsemmija aktar 'il fuq kienet tappartjeni lilu u ghalhekk is-socjeta attrici ma kelIha ebda jedd fuq tali bitha. Permezz tas-sentenza relattiva, f'dik il-kawza gie deciz mill-Qorti li l-imsemmija strixxa ta' art li kienet tikkonsisti f'bitha kienet fil-fatt tappartjeni lit-terz Joseph Mary Debattista.

5. Illi b’hekk jirrizulta li l-garanzija tal-pacifiku pussess kienet in parte hazina, u s-socjeta attrici m’ghazlitx li tholl l-akkwist tal-4 ta' Lulju 1996, izda qed taghzel li tithallas mill-konvenuti kumpens gust li jirrifletti l-valur tal-proprjeta hekk imcahhda lis-socjeta attrici.

6. Illi l-konvenuti gew interpellati diversi drabi jersqu sabiex jikkompensaw Iis-socjeta attrici minhabba n-nuqqas taghhom.

7. Illi ghaldastant kellha ssir din il-kawza.

Talbiet

Ghaldaqstant l-atturi jitolbu lil din l-Onorabbli Qormi jogbgobha:

(1) Tiddikjara li meta l-konvenuti ttrasferew proprjeta fi Triq Ganu u Triq Bwieraq f’Birkirkara lis-socjeta attrici

permezz ta' kuntratt tan-nutar Carmel Gafa tal-4 ta' Lulju 1996, parti minn tali proprjeta ma kinitx tappartjeni lilhom u ghalhekk ma setghux ibieghuha;

(2) Tiddikkjara li l-konvenuti kisru l-garanziji moghtija minnhom ghall-pacifiku pussess u ghalhekk ghandhom jaghmlu tajjeb u jhallsu lis-socjeta attrici f'dan ir-rigward;

(3) Tillikwida, okkorrendo bil-hatra ta' periti nominandi, il-valur li allura ghandu jkun dovut jithallas lis-socjeta attrici;

(4) Tordna lill-konvenuti jhallsu lis-socjeta attrici l-ammonti hekk likwidati;

Bl-ispejjez u bl-interessi skond il-ligi kontra l-konvenuti li minn issa huma ingunti ghas-subizzjoni.

Rat ir-risposta guramentata tal-konvenuti li tghid hekk:
1. Illi l-azzjoni hija preskritta a tenur tal-artikolu 1423(1) tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

2. Illi minghajr pregudizzju u fil-mertu, il-pretenzjonijiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan stante illi m'huwiex minnu illi l-konvenuti ttrasferew lis-socjeta attrici proprjeta li ma kinitx taghhom.

3. Illi minghajr pregudizzju wkoll u fi kwalunkwe kaz is-socjeta attrici kienet taf dwar il-pretenzjonijiet ta' Joseph Mary Debattista fuq l-istrixxa ta' proprjeta mertu ta' din il-kawza u dan kif diga deciz permezz tas-sentenza imsemmija fir-raba premessa tar-rikors guramentat.

4. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat il-verbal tas-26 ta’ Marzu 2012 fejn is-socjeta attrici iddikjarat li l-azzjoni hi bazata fuq l-artikolu 1033 tal-Kap. 16;

Rat ir-risposta ulterjuri tal-konvenuti fejn giet eccepita ulterjorment il-preskrizzjoni a tenur tal-artikolu 2153 tal-Kap. 16;

Rat il-verbal tas-6 ta' Gunju 2013 fejn il-partijiet qablu li tinghata decizjoni fuq l-ewwel zewg talbiet attrici;

Rat l-atti u semghet lid-difensur tal-konvenut;

Rat li l-kawza thalliet ghad-decizjoni fuq l-ewwel zewg talbiet attrici.

Ikkunsidrat

Qabel xejn irid jigi l-ewwel deciz x'tip ta' azzjoni qed tressaq is-socjeta attrici. Dan jista' jirrizulta jew mit-talbiet espliciti tal-istess attrici jew dezunt mill-assiem tal-premessi jekk it-talbiet ma jkunux cari. Il-Qorti f'kull kaz ghandha d-dritt li tesprimi hi x'tip ta' azzjoni qed tigi promossa minn dak li jirrizulta fl-att promotur kemm-il darba l-attrici ma tkunx iddikjarat b'mod car l-azzjoni hi stess fejn allura ma jibqa' ebda diskrezzjoni fdata f'idejn il-Qorti peress illi huma l-partijiet li jippromuovu l-azzjoni u jressqu d-difiza u l-Qorti hi marbuta mal-parametri ta' dak li l-partijiet b'mod car jitolbu lil Qorti tiddeciedi dwaru.

Dan kollu qed jinghad peress illi hemm ambigwita lampanti bejn dak li jirrizulta mill-premessi u talbiet attrici mal-verbal tas-socjeta attrici meta spjegat x'tip ta' azzjoni kienet qed tigi promossa.

Kjarament l-azzjoni attrici hi cara mill-premessi u talbiet. Is-socjeta attrici qed tikkontendi li fil-permuta li sar mill-konvenut lis-socjeta attrici fil-kuntratt tal-4 ta' Lulju 1996 kienet giet inkluza bitha, liema bitha ma rrizultatx tal-konvenut tant li b'sentenza tat-3 ta' Ottubru 2008 (mhux appellata) fl-ismijiet Alfred Debattista et vs Star Developments Limited gie deciz li l-bitha kienet tippartjeni lil atturi f'dik il-kawza. Dan ipprecipita l-azzjoni odjerna fejn it-tieni talba attrici hi cara u qed jintalab li l-Qorti tiddikjara li l-konvenut kiser il-garanzija tal-pacifiku pussess u ghandu jaghmel tajjeb a rigward. Din hi preceduta minn talba ghal dikjarazzjoni li parti mill-proprjeta mibjugha ma kinitx tippartjeni lill-konvenut.

Rinfaccjat b'talbiet simili l-Qorti ma ghandhiex dubju li l-azzjoni hi bazata fuq l-artikolu 1409 tal-Kap. 16 cioe l-garanzija tal-bejjiegh li jaghmel tajjeb ghal evizzjoni totali jew in parte tal-proprjeta mibjugha. L-artikolu 1418 imbaghad jaghti lix-xerrej id-dritt li flok ix-xoljiment tal-bejgh f'kaz ta' evizzjoni parzjali, jitlob kumpens ghat-telf. Dan hu precizament dak li qed titlob is-socjeta attrici fit-tielet u raba talbiet.

Darba giet maghzula esplicitament l-azzjoni attrici mill-istess socjeta attrici mhux lecitu ghaliha li tibiddel fehmitha f'nofs il-kawza in omagg ghall principju li darba li ntghalzlet it-triq tal-azzjoni attrici ma tistax tinbidel u tintefa fuq binarju legali iehor.

Hekk qed tipprova taghmel is-socjeta attrici meta fil-verbal fuq citat iddikjarat li qed tibbaza l-azzjoni fuq l-artikolu 1033 u dan wara li kienu saru l-eccezzjonijiet ghat-talbiet attrici fosthom il-preskirizzjoni a tenur tal-artikolu 1423(1) tal-Kap. 16 li jghid li f'kull kaz fejn il-ligi ma tippreskrivix terminu iqsar l-azzjoni ghal ksur tal-garanzija ghal pacifiku pussess hu preskritt f'gheluq sentejn mindu d-decizjoni kontra x-xerrej issir res judicata.

L-artikolu 1033 jitkellem dwar azzjoni ghal danni rizultanti minn azzjoni jew omissjoni in tort. Tali azzjoni ma ghandha x'taqsam xejn ma' dak premess u mitlub fir-rikors promotur u lanqas hu rimedju applikabbli f'kaz ta' bejgh fejn l-azzjoni specifika ghall-evizzjoni hi dik senjalita fl-artikolu 1409 et seq. tal-Kap. 16.

Kwindi l-Qorti mhix ser taghti ebda widen ghal verbal tas-6 ta' Gunju 2013 da parti tas-socjeta attrici billi hu ghal kollox inkompatibbli mal-azzjoni cara intentata minnha.

Eccezzjoni tal-preskrizzjoni

Il-konvenuti ressqu l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni ghal din l-azzjoni ai termini tal-artikolu 1423(1) tal-Kap. 16. Dan it-terminu hu perentorju.

Jirrizulta mill-atti illi d-decizjoni ta’ nuqqas ta’ titolu fuq il-parti tal-proprjeta in kwistjoni nghatat fit-3 ta’ Ottubru 2008. Din is-sentenza ma gietx appellata u kwindi ghal grazzja tal-argument saret res judicata gheluq l-ghoxrin jum mit-terminu tal-appell. Il-kawza prezenti inbdiet fl-4 ta’ Novembru 2011, kwindi ben oltre s-sentejn moghtija mill-ligi ghal ftuh tal-azzjoni.

Ghalhekk l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni moghtija mill-konvenuti hi ben fondata u qed tintlaqa’.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti qed tilqa’ l-eccezzjoni tal-konvenuti illi l-azzjoni attrici hi perenta skond l-artikolu 1423(1) tal-Kap. 16 u ghalhekk tichad it-talbiet attrici. Bl-ispejjez kontra l-istess socjeta attrici.

< Sentenza Finali >

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