MALTA

# QORTI TA' L-APPELL

**S.T.O. PRIM IMHALLEF**
**SILVIO CAMILLERI**

**ONOR. IMHALLEF**
**GIANNINO CARUANA DEMAJO**

**ONOR. IMHALLEF**
**NOEL CUSCHIERI**

Seduta tal-31 ta' Jannar, 2014

Appell Civili Numru. 113/2006/1

***Ta' Frenċ Real Estate Limited***
***v.***
**Michelina Camilleri u b'digriet tal-11 ta' April 2008**
**Il-gudizzju gie trasfuz minn fuq Michelina Camilleri**
**Ghal fuq isem Joseph, Paola armla ta' Joseph Mizzi,**
**Agnes mart Alfred Portelli, Rose mart Lawrence Rapa,**
**Alfred Camilleri, kemm f'ismu proprju kif ukoll ghan-**
**nom u in rapprezentanza ta' hutu l-imsefrin**
**Maria armla ta' Michael Bertuello, Angelo, Anthony u**
**Peter ulied Paul u Michelina Camilleri**

1. Dan huwa appell tas-soċjetà attriċi minn sentenza mogħtija fil-25 ta' Jannar 2013 mill-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex), Ġurisdizzjoni Superjuri, Sezzjoni Ġenerali, li

ċaħdet talba tal-attriċi f'azzjoni taħt il-garanzija kontra evizzjoni fil-kuntrat ta' bejgħ-u-xiri.

2. L-attriċi fissret illi b'kuntratt tal-15 ta' Settembru 2003 fl-atti tan-Nutar Paul George Pisani l-konvenuta kienet bigħitilha fond li tidħol għalih minn sqaq fi Triq il-Wileġ, fil-Qala, Għawdex. Dan il-fond kien inbigħ bil-prezz ta' sittin elf lira (Lm60,000), "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". L-attriċi iżda sabet illi l-fond huwa soġġett għal jedd ta' mogħdija favur terzi. Għalhekk, billi trid illi titħallas indennizz talli l-konvenuta naqset milli teħles il-fond minn servitù li ma ssemmietx fil-kuntratt, talbet illi l-qorti (i) tgħid illi l-konvenuta naqset mill-obbligazzjoni tal-garanzija dwar servitù mhux iddikjarata, (ii) tillikwida l-indennizz li jmiss lill-attriċi minħabba f'hekk, u (iii) tikkundanna lill-konvenuta tħallas l-indennizz hekk likwidat, flimkien mal-ispejjeż.

3. Il-konvenuta wieġbet illi fil-kuntratt ta' bejgħ-u-xiri tissemma l-provenjenza tat-titolu tagħha, li ġej minn kuntratt ta' diviżjoni tal-4 ta' April 1979 fl-atti tan-Nutar Ġużeppi Cauchi. F'dak il-kuntratt hemm deskrizzjoni tal-fond mibjugħ li fiha jingħad illi l-ġardina tal-fond hija "soġġetta għal passaġġ favur beni li jiġu fuq it-tramuntana tagħha". L-attriċi kienet taf b'dan u, "jekk hija naqset li ssemmi din is-servitù fil-kuntratt ta' akkwist tagħha, dan għamlitu bi skop malinn".

4. Bla ħsara għal dan, il-konvenuta ressqet ukoll l-eċċezzjoni ta' preskrizzjoni ta' sentejn taħt l-artt. 1407, 1417 u 1423 tal-Kodiċi Ċivili, li iżda ma hijiex relevanti għall-għanijiet ta' dan l-appell.

5. Bis-sentenza li minnha sar l-appell l-ewwel qorti ċaħdet l-ewwel talba tal-attriċi, bl-ispejjeż, wara li għamlet dawn il-konsiderazzjonijiet:

"Illi permezz ta' din il-kawża s-soċjetà attriċi qed titlob li tiġi kumpensata mill-konvenuta għall-fatt li l-proprjetà mixtrija mingħandha kienet soġġetta għal servitù ta' passaġġ, meta din il-proprjetà nbigħet bħala libera u franka. Kif tispjega fin-nota tal-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 tiċħad li s-soċjetà attriċi ma kinitx taf bil-fatt li kien jeżisti dan il-passaġġ meta ġiet biex tixtri l-proprjetà 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-soċjetà attriċi xtrat mingħand il-konvenuta "il-fond in parti dilapidat mingħajr numru u mingħajr isem aċċessibbli minn sqaq fi Triq il-Wileġ, Qala, Għawdex, kompriża l-ġardina miegħu annessa min-naħa tat-tramuntana, kollox bil-kejl ta' *circa* tliet mija u erbgħa u sittin metri kwadri (364 m.k.) … liberu u frank bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tiegħu u bil-pussess vakanti."

"Huwa minnu għalhekk illi f'dan il-paragrafu fejn tingħata deskrizzjoni tal-proprjetà in vendita ma jissemma ebda servitù ta' passaġġ, anzi jingħad addiritura li l-fond qed jinbigħ 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;

"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."

"M'hemmx dubbju li l-ewwel element huwa sodisfatt. Kulħadd jaqbel li l-fond mibjugħ lis-soċjetà attriċi mill-konvenuta huwa soġġett għal passaġġ favur il-beni ta' terzi. Lanqas hemm ebda kwistjoni li s-servitù ta' passaġġ jaqa' taħt dawk is-servitujiet li ma jidhrux. Jista' però l-istess jingħad għat-tieni element? Huwa minnu, kif rajna mill-paragrafu deskrittiv tal-proprjetà mibjugħa, li dan is-

servitù ma jissemmiex speċifikament. Imma jirriżulta wkoll illi ftit iżjed 'l isfel fl-istess kuntratt insibu li ġie mniżżel 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 Ġuseppi Cauchi tal-erbgħa (4) ta' April tas-sena elf disa' mija u disgħa u sebgħin (1979)."
"Mill-kopja tal-insinwa tad-diviżjoni msemmija, esebita mill-konvenuta flimkien mar-risposta ġuramentata tagħha, u li hija tgħid li ġiet mgħoddija lilha mil-legali tas-soċjetà attriċi (dakinhar il-mibki avukat dottor Michael Grech), jirriżulta li fil-paragrafu indikat, wara li jingħataw l-irjiħat ta' din il-proprjetà li f'dik id-diviżjoni messet lill-konvenuta, hemm imniżżel illi:
""Din il-ġardina soġġetta għal passaġġ favur beni li jiġu fuq it-tramuntana tagħha."
"Is-soċjeta' attriċi ma tgħid xejn dwar din id-dikjarazzjoni, imma lanqas m'hu verosimili li d-diretturi tagħha ma kinux jafu biha, meta fuq il-kuntratt ta' xiri tagħhom din id-deskrizzjoni, għalkemm ma ġietx riprodotta fl-intier tagħha, hemm referenza speċifika għaliha kif ġie indikat hawn fuq. Huwa mistenni illi, ġaladarba kienet qed issir referenza għal tali deskrizzjoni 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 tal-ossevazzjonijiet tagħha, hija ma setgħex tbigħ iżjed milli kellha, (*nemo dat quod non habet*) u ġaladarba ma saret ebda dikjarazzjoni fuq il-kuntratt in kwistjoni li dan is-servitù ma kienx għadu jeżisti, wieħed għandu jifhem li s-soċjetà attriċi kienet dakinhar xorta waħda kuntenta tixtri b'dak il-piż. Id-dikjarazzjoni fuq dan il-kuntratt li l-fond kien qed jinbigħ "liberu u frank" kellha għalhekk neċessarjament tiġi interpetata li tfisser li għajr għal dak is-servitù, ma kienx hemm piżijiet oħra fuqha. Terġa' rriżulta wkoll mid-deposizzjoni tan-nutar Pisani li rrediġa dan il-kuntratt li huwa ma ġie inkarigat jagħmel ebda riċerki qabel ma ġie biex jippubblika dan il-kuntratt, u li d-diretturi tas-soċjetà attriċi marru għandu bil-minuta relattiva ġà ppreparata, u probabilment redatta mil-legali stess tagħhom.

"Żgur għalhekk li ma jistax jingħad illi ma saritx dikjarazzjoni dwar l-eżistenza ta' dan is-servitù ta' passaġġ fuq il-kuntratt in kwistjoni. Ġaladarba r-referenza doppja li saret għall-kuntratt ta' diviżjoni li permezz tiegħu din il-proprjetà ġiet f'idejn il-konvenuta ma saritx biss għall-fini ta' provenjenza, imma wkoll speċifikament biex tingħata deskrizzjoni iżjed dettaljata u preċiża ta' x'kienet qiegħda tbigħ f'dik l-okkażjoni l-konvenuta, tali deskrizzjoni kellha titqies bħala parti integrali mill-kuntratt proprju u għalhekk ma setgħetx tiġi injorata għal kollox, kif jippretendu d-diretturi tas-soċjetà 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-soċjetà attriċi kif magħmula f'din il-kawża tagħha."

6. L-attriċi appellat minn din is-sentenza b'rikors tat-22 ta' Frar 2013. L-aggravji huma dawn:

7. referenza, fl-att ta' bejgħ-u-xiri, għall-att li bih il-bejjigħa kisbet il-proprjetà mibjugħa ma tiswiex bħala dikjarazzjoni ta' servitù u ma tiswiex biex tegħleb dikjarazzjoni li l-proprjetà qiegħda tinbigħ "libera u franka"; il-provenjenza tal-proprjetà mibjugħa tissemma f'att ta' bejgħ għal raġunijiet oħra;

8. l-ewwel qorti ma kellhiex tidħol f'konsiderazzjoni ta' x'setgħu kienu jafu jew ma jafux id-diretturi tas-soċjetà attriċi; kellha tqis biss x'igħid il-kuntratt u xejn aktar;

9. ma huwiex minnu illi meta sar il-bejgħ id-diretturi tal-attriċi kienu jafu bis-servitù; u

10. f'kull każ, ukoll jekk l-attriċi kienet taf bis-servitù, il-fond inbigħ bħala frank u ħieles u għalhekk is-soċjetà attriċi kellha jedd għal indennizz taħt l-art. 1420 tal-Kodiċi Ċivili.

11. L-attriċi wieġbet fl-20 ta' Marzu 2013 u fissret għala, fil-fehma tagħha, l-appell għandu jiġi miċħud.

12. L-azzjoni tal-attriċi hija msejsa fuq l-artt. 1419(1) u 1420 tal-Kodiċi Ċivili:

"**1419.** (1) 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 jew il-ħall tal-bejgħ jew indennizz.
"… … …
"**1420.** Iżda, meta l-fond ikun ġie mibjugħ bħala frank u ħieles minn kull servitù jew piż ieħor, jew meta l-garanzija tkun ġiet xort'oħra mwiegħda espressament, f'dawn il-każijiet ix-xerrej jista' jagħżel jew li jitlob il-ħall tal-bejgħ inkella indennizz, jekk il-bejjiegħ ma jneħħix kull servitù jew piż ieħor li ma jkunux ġew imsemmija fil-kuntratt, ukoll jekk din is-servitù jew piż ikunu ta' xorta li jidhru, u jiġi ppruvat illi x-xerrej kien jaf bihom fiż-żmien tal-bejgħ, iżda dan kemm-il darba ma jkunx jidher ċar illi l-ħsieb tal-partijiet ma kienx li jdaħħlu din is-servitù jew piż fil-wegħda tal-garanzija."

13. Il-konvenuta tgħid illi s-servitù ssemmiet b'referenza meta ssemma l-kuntratt ta' diviżjoni li bis-saħħa tiegħu l-fond kien ġie għandha; l-attriċi tgħid illi jiswa biss dak li jingħad fil-kuntratt, u r-referenza għall-kuntratt ta' diviżjoni saret biss biex tiġi indikata l-provenjenza tat-titolu u għal xejn aktar.

14. Fil-fehma ta' din il-qorti, ladarba l-kuntratt ta' diviżjoni ssemma fil-kuntratt ta' bejgħ-u-xiri, u saret referenza għalih, ma jistax jingħad illi dak li jingħad fl-ewwel kuntratt ma għandu ebda relevanza għat-tieni wieħed, jew illi għandu jitqies biss għal għanijiet speċifiċi u limitati ta' indikazzjoni ta' provenjenza u xejn iżjed, aktar u aktar meta jingħad illi r-referenza qiegħda ssir għall-għanijiet ta' deskrizzjoni ta' "l-oġġett ta' dan it-trasferiment". Meta, fil-kuntratt ta' bejgħ-u-xiri, jingħad illi l-fond mibjugħ huwa dak deskritt fil-kuntratt ta' diviżjoni, dik id-deskrizzjoni titqies imdaħħla fil-kuntratt ta' bejgħ-u-xiri daqslikieku ġiet ikkopjata fih kelma b'kelma.

15. Din il-qorti għalhekk ma taqbilx ma' dak li jingħad fl-ewwel aggravju illi r-referenza għad-deskrizzjoni tal-fond ma għandhiex titqies bħala dikjarazzjoni ta' dak li jingħad fl-istess deskrizzjoni, fost ħwejjeġ oħra s-servitù. Lanqas ma taqbel ma dak li jingħad fit-tieni aggravju illi għandu jitqies biss dak li jingħad espressament fil-kuntratt ta' bejgħ-u-xiri, għax dak li jissemma b'referenza jiswa daqs dak li jissemma espressament.

16. Dawn l-ewwel żewġ aggravji huma għalhekk miċħuda.

17. L-attriċi tkompli tgħid illi qalet ħażin l-ewwel qorti meta qalet illi meta sar il-bejgħ id-diretturi tagħha kienu jafu bis-servitù.

18. Bla ħsara għal dak li sejjer jingħad aktar 'il quddiem dwar ir-raba' aggravju[1], din il-qorti tista' forsi tasal biex temmen illi d-diretturi tas-soċjetà attriċi ma kinux jafu bis-servitù jew, x'aktarx, li ma fehmux ir-relevanza tagħha. Dan, iżda, strettament huwa irrelevanti għall-għanijiet tal-kawża. Jekk fil-kuntratt ta' bejgħ-u-xiri hemm it-tagħrif kollu meħtieġ biex ix-xerrej ikun jaf bis-servitù, *imputet sibi* jekk jonqos milli jaqra d-deskrizzjoni tal-ħaġa mibjugħa li għaliha ssir referenza fl-att. L-attriċi kienet avżata illi għal deskrizzjoni tal-fond kellha tara dak li jingħad f'paragrafu speċifiku tal-kuntratt ta' diviżjoni; jekk naqset milli tagħmel hekk ma tistax titfa' l-ħtija fuq ħaddieħor.

19. It-tielet aggravju wkoll huwa għalhekk miċħud.

20. Ir-raba' aggravju huwa msejjes espressament fuq l-art. 1420: igħid illi ladarba l-fond inbigħ bħala frank u ħieles, dejjem hemm il-garanzija kontra s-servitù, ukoll jekk din kienet magħrufa.

21. Dan ma hux korrett. Li tgħid il-liġi hu illi "f'dawn il-każijiet", *i.e.* "meta l-fond ikun ġie mibjugħ bħala frank u ħieles minn kull servitù", ix-xerrej ikollu jedd għal indennizz "jekk il-bejjiegħ ma jneħħix kull servitù jew piż ieħor *li ma jkunux ġew imsemmija fil-kuntratt*". Fil-każ tallum is-servitù ġiet "imsemmija fil-kuntratt", għalkemm indirettament. Il-kliem tal-liġi stess għalhekk joħroġ is-servitù msemmija mill-garanzija.

22. F'dan il-kuntest ma jistax ma jiksibx relevanza l-mod kif sar il-kuntratt. In-nutar li ippubblika l-kuntratt xehed mhux biss illi ma kienx imqabbad jagħmel riċerki iżda wkoll illi l-minuta tal-kuntratt ma ħejjihiex hu iżda l-avukat tas-soċjetà attriċi[2]. Ladarba fil-minuta li ħejja semma wkoll il-kuntratt ta' diviżjoni, u semma wkoll il-paragrafu speċifiku ta' dak il-kuntratt fejn hemm id-deskrizzjoni tal-fond, din il-qorti hija moralment konvinta li l-avukat tal-attriċi kien jaf bis-servitù, ukoll jekk għal xi raġuni seta' ma qalx lid-diretturi, għalkemm dwar dan il-

---

[1] Para. 22, *infra*.

[2] Ara x-xiehda tan-Nutar Paul George Pisani fis-seduta tas-26 ta' Ottubru 2007, *foll*. 37 *et seqq*. tal-proċess tal-ewwel qorti.

qorti ma jistax ma jkollhiex dubji[3]. Il-qorti iżda ma għandhiex dubju illi kieku l-ħsieb tal-attriċi kien li tingħata garanzija kontra s-servitù dan kien jingħad espressament fil-kuntratt miktub minn min kien imqabbad minnha biex iħares l-interessi tagħha. Fiċ-ċirkostanzi għalhekk il-qorti temmen, fi kliem l-art. 1420, "illi l-ħsieb tal-partijiet ma kienx li jdaħħlu din is-servitù jew piż fil-wegħda tal-garanzija".

23. Dan l-aħħar aġġravju wkoll huwa għalhekk miċħud.

24. Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti tiċħad l-appell, tikkonferma s-sentenza appellata u tikkundanna lis-soċjetà attriċi appellanti tħallas l-ispejjeż tal-appell.

**< Sentenza Finali >**

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

[3] Ara para. 18, *supra*.