MALTA

QORTI CIVILI

PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF

ANTHONY ELLUL

Seduta tad-29 ta' April, 2015

Citazzjoni Numru. 869/2011

Marco Tanti u martu Irina Tanti

Vs

Joseph Portelli personalment kif ukoll Small Properties Limited

Din is-sentenza tirreferi ghat-talbiet numru tnejn sa erbgha li jaqraw hekk:

"2. Tillikwida d-danni li ser jigu sofferti mir-rikorrenti per konsegwenza ta' tali nuqqas kuntrattwali kawzat mill-istess intimati flimkien jew min minnhom okkorrendo tramite n-nomina ta' esperti tal-Qorti u b'mod partikolari b'riferenza ghall-Artikolu 1413 u 1418 tal-Kodici Civili;

3. Tillikwida l-korrispettiv komplessiv inkluz l-ispejjez relatati li r-rikorrenti sejrin jigu mgieghla jhallsu sabiex tigi evitata l-imsemmija evizjoni minn terzi proprjetarji tal-precitata porzjoni ta' art kif indikat fl-Artikolu 1421 Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta;

4. Tikkundanna lill-intimati solidalment bejniethom jew minn minnhom sabiex ihallsu lir-rikorrenti dawk l-ammonti kollha hekk kif likwidati minn din l-Onorabbli Qorti".

B'sentenza tat-22 ta' Jannar 2014 (fol. 311) din il-qorti iddecidiet li l-kumpannija konvenuta naqset fl-obbligu tal-garanzija tal-pacifiku pussess ghaliex parti mill-proprjeta li bieghet bl-att tas-16 ta' April 2010 m'hijiex proprjeta taghha.

B'digriet tat-28 ta' Marzu 2014 il-qorti nnominat lill-perit Alan Saliba sabiex wara li jaghmel access fl-art in kwistjoni:

".... 2 Jaghti stima tal-valur tal-art (dik murija bl-ittri ABCD fil-pjanta a fol. 42).

3. Jaghti stima tal-valur tal-art, fid-data tal-att tal-bejgh tas-16.4.2010 (fol. 5), mill-prezz ta' €361,052.87 li thallas ghax-xiri ta' Villa Valentina gia Villa Masgar, Delimara Road, limiti Marsaxlokk".

Fid-19 ta' Mejju 2014 il-perit tekniku pprezenta r-rapport fejn irrelata li:-

i. L-art tiswa **€90,000**;
ii. Il-valur tal-art oggett tal-kuntratt meta tqies il-prezz li thallas ghax-xiri taghha fis-16 ta' April 2010, hu ta' **€70,000**;

Waqt it-trattazzjoni d-difensur tal-konvenuta argumenta li bhalissa l-atturi m'ghandhomx dritt li jitolbu hlas peress li s'issa ghadha ma sehhitx l-evizjoni[1]. Argument li ma ssemmiex fit-twegiba guramentata. Inoltre llum hemm is-sentenza parzjali li l-kumpannija konvenuta naqset fl-obbligu taghha tal-garanzija tal-pacifiku pussess. Dikjarazzjoni li twassal ghal konsegwenzi kontemplati mil-ligi. M'hemmx kontestazzjoni li l-art in kwistjoni ghadha fil-pussess fiziku tal-atturi. Madankollu irrizulta bla dubju l-porzjon art oggett tal-kawza ma kenitx proprjeta tal-kumpannija venditrici. Fatt li l-kumpannija konvenuta stess accettat tant li d-difiza taghha kienet ibbazata fuq l-eccezzjoni li:-

[1] Ara wkoll verbal tas-seduta tas-26 ta' Marzu 2014.

"2. Fil-meritu, l-eccipjenti Small Properties Ltd qatt ma tat il-kunsens taghha ghall-bejgh tal-parti meritu ta' din il-kawza kif jidher mid-deskrizzjoni tal-proprjeta fl-att tal-bejgh, u ghalhekk l-indikazzjoni ta' din il-parti fuq il-pjanta Dok. A anness mal-att stess saret bi zball".

Sahansitra pproponiet rikonvenzjoni fejn talbet lill-qorti sabiex:

"1. Tiddikjara u tiddeciedi li l-bejgh tal-villa bl-art annessa li sar bil-kuntratt pubblikat min-Nutar Antoine Agius fis-16 ta' April 2010 ma kienx jinkludi l-porzjoni diviza ta' art meritu tat-talbiet fl-azzjoni principali….

3. Konsegwentement, tordna l-pubblikazzjoni ta' att notarili korrettorju li permezz tieghu tigi sostitwita l-pjanta Dok. A bi pjanta li turi d-delimitazzjoni tal-proprjeta meritu ta' dan it-trasferiment".

Ghalhekk il-konvenuta taccetta li l-porzjon art ABCD (ara pjanta fol. 42) ma kenitx proprjeta taghha.

Il-qorti tosserva li hemm provi certi li:-

i. Il-konvenuta qatt ma kienet proprjetarja tal-art oggett tal-kawza;
ii. Hu maghruf min huma s-sidien tal-art oggett tal-kawza (ara deposizzjoni tal-perit Raymond Demicoli (fol. 165) u l-atti tal-kawza 386/1988);
iii. Is-sidien ma baqghux passivi (ara deposizzjoni tal-perit Demicoli, fol. 165).

F'dan ix-xenarju sabiex ix-xerrejja (l-atturi) jinvokaw il-garanzija tal-pacifiku pussess m'hemmx htiega li jkun hemm sentenza li tikkundanna lill-atturi sabiex jizgombraw l-art (ara sentenza **Ta' Kapaci Limited vs Joseph Meli et**, deciza minn din il-qorti[2] fit-22 ta' Gunju 2006[3]). Hemm ic-certezza li parti mill-beni li l-konvenuta bieghet lill-atturi hi proprjeta ta' terzi. Dan irrispettivament jekk it-terz jipproponix kawza kontra l-atturi. Ghalkemm hu veru li

[2] Imhallef G. Caruana Demajo.

[3] Fis-sentenza **Mary Micallef vs Darker Building Construction Limited** deciza minn din il-qorti (Imhallef P. Sciberras) fid-19 ta' Jannar 2005, inghad: *"Kif taraha din il-Qorti l-ksur tal-pacifiku pussess garantit irid jigi inkwadrat bhala fattipeci ta' inadempiment tal-bejjiegh ghall-obbligazzjoni li jghaddi l-proprjeta' fil-haga venduta lix-xerrej, ossija 'le somme dei diritti cosistuente il dominio' (Kollez. Vol. XXIV.i.954). **L-evizzjoni li jippreciza l-Artikolu 1409 tal-Kodiici 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".* Fil-fehma tal-qorti fil-kaz tal-lum m'hemmx htiega li jkun hemm sentenza definittiva, gialadarba hemm il-provi li l-art in kwistjoni hi proprjeta' ta' terzi li huma maghrufa.

s'issa l-atturi ghadhom m'abbandunawx l-art oggett tal-kawza u s-sidien tal-art ghadhom ma pproponewx kawza kontra taghhom sabiex jirrivendikaw lura l-art, pero' jibqa' 'l fatt li l-atturi m'ghandhom l-ebda titolu fuq l-art. Gialadarba rrizulta u m'hemmx dubju li l-venditrici ma adempitx l-obbligu taghha li tittrasferixxi l-proprjeta tal-porzjon art in kwistjoni, jista' jitqies li l-atturi gew evitti gialadarba jistghu jsiru proprjetarji biss billi jixtru l-art minghand is-sidien tal-art. F'dan ir-rigward jirrizulta li dahlu f'negozjati mas-sidien ghax-xiri tal-art pero' jidher li ghadu ma gie konkluz xejn. Il-konvenuta ggarantit il-pacifiku pussess. Pussess li ma baqax pacifiku ladarba rrizulta li l-art ma kenitx proprjeta tal-kumpannija konvenuta.

B'nota prezentata fl-4 ta' Frar 2014 (fol. 324) l-atturi ddikjaraw li l-pretenzjoni monetarja taghhom tikkonsisti:

"1. Il-korrispettiv li qieghed jew li sejjer jitlob sid il-porzjon ta' l-art de quo biex jitrasferixxi l-istess lill-attur halli tigi evitata l-evizjoni u dana ai termini tal-Artikolu 1421 Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta[4];

2. Id-drittijiet u l-ispejjez kollha relattivi sabiex jigi ppubblikat il-kuntratt ta' trasferiment in kwistjoni nkluza t-taxxa u imghaxijiet (Art 1421);

3. Il-valur fis-suq tal-porzjon ta' l-art in kwistjoni f'kaz li s-sidien jirrifjutaw li jaslu f'arrangament mal-attur u ta l-ahhar jispicca spussessat mill-istess u dan ai termini tal-Artikoli 1413 u 1418 Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta".

Wara li l-qorti qieset dak li rrelata l-perit tekniku, li hadd mill-partijiet ma kkontesta, tillikwida l-ammont dovut lill-atturi fis-somma ta' disghajn elf ewro (€90,000)[5]. Ghalkemm issemma wkoll li l-atturi ghad iridu jixtru l-art minghand is-sidien, f'kull kaz dan m'ghandux jitqies gialadarba s'issa ma gie konkluz ebda bejgh. Ghal dak li jirrigwarda l-ispejjez, l-atturi pprezentaw nota u dokumenti (fol. 326-329). Jidher li l-ispejjez li jippretendu l-atturi jirreferu ghall-hlas ta' taxxa fuq id-dokumenti fir-rigward tal-kuntratt ta' akkwist tas-16 ta' April 2010 (ara wkoll kuntratt ta' akkwist, fol. 6) u spejjez tan-nutar (fol. 329). Certament li l-atturi m'ghandhomx jedd jitolbu l-ispejjez kollha gialadarba l-kuntratt ta' akkwist ma nhallx. Il-qorti tillikwida s-somma ta' **€3,434.68**[6].

Ghal dawn il-motivi l-qorti tiddeciedi:-

---

[4] Billi rrizulta li l-atturi ghadhom ma kkonkludewx in-negozju mas-sidien, l-Artikolu 1421 mhux applikabbli ghal kaz in ezami.
[5] Ara Artikolu 1418 tal-Kodici Civili.
[6] Kalkolat *pro rata* a bazi tal-prezz ta' €512,462.64 u l-istima tal-perit tekniku tal-valur tal-art ABCD (pjanta a fol. 42).

1. **Tillikwida s-somma ta' tlieta u disghajn elf erba' mija u erbgha u tletin ewro u tmienja u sittin centezmu (€93,434.68).**
2. **Tikkundanna lill-kumpannija konvenuta thallas lill-atturi s-somma ta' tlieta u disghajn elf erba' mija u erbgha u tletin ewro u tmienja u sittin centezmu (€93,434.68).**

Bl-imghax mil-lum u spejjez a karigu tal-kumpannija konvenuta.

< Sentenza Finali >

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