QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF SILVIO CAMILLERI
ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMĦALLEF NOEL CUSCHIERI

Seduta ta' nhar il-Ġimgħa 12 ta' Frar 2016

Numru 3

Rikors numru 555/05 JRM

Marco Borg

v.

Id-Direttur Ġenerali tal-Qorti, Adrian Genovese u Edward Farrugia u b'digriet tat-23 ta' Lulju 2008, l-atti tal-kawża għaddew mill-persuna tal-imħarrek Edward Farrugia, li miet qabel ma saret in-notifika tal-atti, għall-persuna ta' wliedu Celine Farrugia, Andre` Farrugia, Colette Crisp u għal kull interess li jista' jkollha Agnes armla tal-imsemmi Edward Farrugia bħala użufruttwarja tiegħu

Preliminari

Dan huwa appell tal-attur Marco Borg mis-sentenza preliminari mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili Qorti fit-23 ta' Marzu 2011 li permezz tiegħu qed jitlob lil din il-Qorti tħassar u tirrevoka s-sentenza appellata u

tirrimetti l-kawża lura lill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili sabiex tiġi trattata u deċiża skont il-liġi bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-konvenuti appellati.

Għal intendiment aħjar ta' dan l-appell il-parti relevanti tas-sentenza mogħtija mill-ewwel Qorti qegħda tiġi hawnhekk riprodotta:

> "***Ikkunsidrat:***
>
> "Illi din hija azzjoni għal tnaqqis fil-prezz li bih inkiseb ġid immobbli wara bejgħ b'irkant taħt l-awtorita' tal-Qorti. L-attur jgħid li meta xtara wara li offra fl-imsemmi rkant, kien qagħad fuq id-deskrizzjoni magħmula mill-perit imqabbad mill-Qorti li kienet turi li l-post kien suġġett għal konċessjoni enfitewtika li tagħlaq f'sena partikolari. Xi żmien wara li l-post kien inħeles favurih, intebah li ż-żmien tal-konċessjoni tal-enfitewsi kien jagħlaq qabel iż-żmien li kien issemma fid-deskrizzjoni. Irid li jitnaqqas il-prezz li huwa ħallas billi jittieħed kont taż-żmien anqas tal-konċessjoni u biex l-imħarrkin, jew min minnhom, iroddulu lura l-parti ż-żejda tal-prezz li huwa ħallas minħabba f'hekk;
>
> "Illi l-imħarrek Direttur Ġenerali laqa' b'eċċezzjonijiet preliminari u wkoll fil-mertu;
>
> "Illi l-imħarrek Adrian Genovese laqa' wkoll b'eċċezzjonijiet kemm preliminari u kif ukoll fil-mertu;
>
> "Illi l-imħarrkin l-oħrajn werrieta Farruġia ma ressqu l-ebda kontestazzjoni għall-azzjoni;
>
> "Illi din is-sentenza qiegħda tingħata dwar it-tieni eċċezzjoni tal-imħarrek Direttur Ġenerali tal-Qrati, dwar jekk l-azzjoni attriċi kif imfassla setgħetx titressaq;
>
> "Illi għal dak li jirrigwarda l-fatti rilevanti marbutin mal-każ jirriżulta li permezz ta' bejgħ b'liċitazzjoni li nżamm taħt l-awtorita' tal-Qorti fl-14 ta' Novembru, 2002[1], l-attur u martu Alexandra, kisbu l-utli dominju għaż-żmien li fadal tal-fond tliet mija u sitta u sittin (366) li jġib l-isem ta' "*Marco's Shoe Shop*" fi Triq Manwel Dimech, Sliema, kif suġġett għar-rata tiegħu ta' ċens ta' sitta u għoxrin ċenteżmu (Lm 0.26) kull sena, għall-prezz ta' sittax-il elf u mitejn lira Maltin (Lm 16,200). Il-bejgħ kien ġie ordnat bis-saħħa ta' sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili

[1] Subbasta 104/02

fit-12 ta' Ġunju, 2002 fl-atti tal-kawża fl-ismijiet "Adrian P. Genovese vs Edward Farruġia et" (Ċitazz. Nru. 310/94DS);

"Illi l-proċedura għall-bejgħ bl-irkant kienet inbdiet b'degriet mogħti mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-23 ta' Awissu, 2002, fuq talba tal-imħarrek Genovese (li kien l-attur kolliċitant f'dik il-kawża) u l-Qorti kienet ipprovdiet li, għall-finijiet tal-istima u deskrizzjoni tal-postijiet kollha milquta bl-imsemmija liċitazzjoni, jkunu jgħoddu l-fehmiet u stejjem magħmlin mill-Perit Arkitett Anthony Bailey fir-Relazzjoni mressqa minnu fl-imsemmija kawża. Dwar il-post mertu ta' din il-kawża, l-perit kien qal li l-konċessjoni enfitewtika li għaliha kien suġġett kienet tagħlaq fl-2045, u lill-post kien stmah li jiswa tnejn u tletin elf lira Maltin (Lm 32,000). Il-prezz li bih mar il-post wara li sar l-irkant (kien hemm żewġ offerti oħrajn, minbarra tal-attur) tħallas mill-attur u martu fl-imsemmija liċitazzjoni permezz ta' Ċedola ta' Depożitu fil-5 ta' Diċembru, 2002[2];

"Illi l-kawża nfetħet f'Ġunju tal-2005;

"Illi l-konsiderazzjoni legali li torbot l-eċċezzjoni taħt eżami hija l-kwestjoni tas-siwi tal-azzjoni attriċi kif magħmula. Fi kliem ieħor, il-qofol tal-imsemmija eċċezzjoni tinbena fuq is-siwi sostantiv ta' azzjoni u mhux sempliċiment fuq is-siwi ritwali tagħha. F'każ bħal dan, wieħed ma jħarisx lejn il-kriterji li jitqiesu s-soltu meta titqajjem l-eċċezzjoni tan-nuqqas ta' siwi jew tan-nullita' tal-atti ġudizzjarji7[3], iżda lejn Konsiderazzjonijiet oħrajn. Irid jingħad ukoll li, ġeneralment, fejn titqajjem l-eċċezzjoni tal-improponibilita' tal-azzjoni, il-Qorti tistħarreġ lil hinn mis-sempliċi siwi formali tal-att li jkun, u f'xi każijiet ikollha tisma' saħansitra l-provi fil-mertu. Iżda hemm ċirkostanzi fejn, mit-talbiet infushom kif joħorġu mill-att promotur, wieħed jista' minnufih iqis jekk l-azzjoni kif imressqa messhiex jew setgħetx tressqet kif tressqet;

"Illi kien għalhekk li din il-Qorti għażlet li tqis din l-eċċezzjoni tal-lum qabel ma tgħaddi 'l quddiem fis-smigħ tal-kawża. Dan ġara għaliex huwa ċar li t-talbiet speċifiċi tal-attur ma jistgħux jitneħħew mill-qafas taċ-ċirkostanzi li ħerġin minnhom. F'dan il-każ, l-attur qiegħed jitlob li l-Qorti ssib li hemm raġuni biex il-prezz li huwa ħallas fil-kors ta' rkant miżmum taħt l-awtorita' tal-Qorti jitnaqqas ladarba, wara li għadda xi żmien minn dak l-irkant u wara li l-ġid immobbli nħeles favurih, sab li ż-żmien tal-konċessjoni enfitewtika li għaliha kien suġġett dak il-ġid kien aqsar minn dak li ssemma fl-istima tal-perit fl-atti tal-istess irkant. L-imħarrek Reġistratur tal-Qrati jgħid li din l-azzjoni ma tistax titressaq b'talbiet bħal dawn għaliex il-liġi ma tagħtix rimedji bħal dawn;

"Illi l-Qorti jkollha tistqarr li meta tressqet l-ewwel darba l-eċċezzjoni, kienet magħmula b'mod li setgħet tagħti 'l wieħed x'jifhem li kienet qiegħeda titkellem dwar żmien ta' dekadenza jew perenzjoni tal-azzjoni. Kemm hu hekk, intuża żmien mhux ħażin ta' kjarifiki li l-istess

[2] Dok "MB2", f'paġ. 36 tal-proċess
[3] Art. 789 tal-Kap 12

imħarrek kien intrabat li jagħti biex ifisser aħjar x'ried jgħid b'dik l-eċċezzjoni tiegħu. Meta mbagħad saret il-kjarifika8[4], deher aktar ċar li din kienet titkellem sewwasew dwar l-improponibilita' tal-azzjoni attriċi, u kemm hu hekk, wara li għamel dik il-kjarifika, irrinunzja għall-fakulta' li kien ingħata li jressaq eċċezzjoni ulterjuri;

"Illi l-imħarrek Direttur tal-Qrati jgħid li f'każijiet fejn ġid ikun qiegħed jinbiegħ b'irkant taħt l-awtorita' tal-Qorti, ir-rimedji mogħtijin lill-offerent jew lix-xerrej huma biss dawk li tgħid il-liġi. Mhux hekk biss, imma jżid jgħid li dawk ir-rimedji jiddependu wkoll minn jekk il-bejgħ ikunx għadu għaddej jew ikunx intemm bil-liberazzjoni tal-istess ġid favur ix-xerrej rebbieħ. F'dan ir-rigward, huwa jirreferi għall-artikolu 356(7) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta. Minkejja li ngħata żmien xieraq lill-attur biex jagħti l-fehmiet tiegħu dwar din l-eċċezzjoni, naqas għal kollox milli b'xi mod jirribattiha. B'daqshekk ma jfissirx li qagħad għaliha, iżda jidher li ħalla f'idejn din il-Qorti biex tqisha hi;

"Illi l-Qorti tifhem li r-rimedji msemmijin fl-artikolu 356(7) tal-Kodiċi tal-Proċedura Ċivili jagħrfu bejn stadju u ieħor tal-proċess tal-bejgħ b'irkant ġudizzjarju, fis-sens li jingħataw skond jekk il-proċess ikunx intemm jew le. Fil-każ tal-lum, il-proċess kien intemm tant li l-attur kien għadda biex iddepożita l-prezz b'ċedola u kienet daħlet ukoll l-iskrizzjoni tal-Insinwa fir-Reġistru Pubblku[5], kif titlob il-liġi. Il-Qorti tqis ukoll li l-imsemmija dispożizzjoni tal-liġi tinsab fost dawk li jitkellmu dwar l-eżekuzzjoni ta' titoli eżekuttivi, u għalhekk temmen li r-rimedji mogħtija f'dawk id-dispożizzjonijiet iridu jitkejlu fl-isfond tal-ħtieġa li l-imsemmija eżekuzzjoni ma tinġabx fix-xejn bla bżonn tajjeb tassew. Fi kliem ieħor, min irid jinqeda b'xi rimedju mogħti f'ċirkostanzi bħal dawk, irid jara li jsegwi b'reqqa dak li l-liġi tipprovdi. Tqis ukoll li, skond l-imsemmi artikolu 356(7), ir-rimedju li tagħti l-liġi lil xi xerrej li, **wara** li jkun sar il-bejgħ b'irkant taħt l-awtorita' tal-Qorti, jiskopri li l-proprjeta' tkun suġġetta għal xi piż, kirja jew jeddijiet oħra (reali jew personali) li ma jkunux issemmew fl-istima tal-perit, huwa t-talba għat-tħassir tal-bejgħ u mhux it-talba għat-tnaqqis fil-prezz li bih il-ġid ikun inkiseb tul l-irkant. Kemm hu hekk, il-liġi tagħmilha ċara li, f'każ ta' bejgħ bl-irkant taħt l-awtorita' tal-Qorti, ma jingħatax ir-rimedju redibitorju u lanqas dak estimatorju[6];

"Illi, minbarra dan, jidher li, fejn jgħodd ir-rimedju msemmi, l-liġi tagħti żmien limitat ta' ftit xhur11 li fih azzjoni bħal dik tista' titressaq u mhux snin wara, bħalma ġara f'dan il-każ. Fuq kollox, il-Qorti tqis li l-fatt li l-bejgħ bl-irkant kien ordnat b'riżultat ta' sentenza f'azzjoni ta' liċitazzjoni bejn diversi werrieta u fejn l-istejjem tal-postijiet kienu saru fir-Relazzjoni teknika ta' perit ġudizzjarju maħtur fl-atti ta' dik il-kawża, ma jibdel bl-ebda mod il-konsiderazzjonijiet li għandhom isiru f'dan il-każ. Dan jingħad għaliex hija l-liġi nnifisha[7] li tgħid u trid li fil-proċess tal-

---

[4] Waqt is-smiegħ tat-23 ta' Frar, 2010, f'paġ. 82 tal-proċess
[5] Dok "MB2"m f'paġġ. 37-8 tal-proċess
[6] Art. 1432 tal-Kap 16
[7] Artt 521 u 522 tal-Kap 16

bejgħ b'liċitazzjoni ordnat f'kawża ċivili jgħoddu l-istess regolamenti u proċeduri dwar il-bejgħ b'irkant ġudizzjarju ordnat fuq talba ta' kreditur dwar xi ġid tad-debitur tiegħu. Fl-aħħar nett, m'huwiex fatt traskurabbli (għalkemm m'huwiex strettament raġuni ta' konsiderazzjoni legali) li meta l-attur kiseb il-ġid fl-imsemmija liċitazzjoni, dan xtrah bi prezz anqas minn dak li kien stmat mill-perit għaliex l-ogħla offerta tiegħu kienet tilħaq dak l-ammont li jaqbeż bi ftit nofs il-prezz stmat;

"Illi biex ikun ingħad kollox, mill-atti tal-kawża ħareġ ukoll li l-post ta' Triq Manwel Dimech jidher li kien inxtara kemm mill-attur u kif ukoll minn martu. Għall-anqas, kemm l-insinwa u kif ukoll iċ-ċedola ta' depożitu nnifisha jidher li jaċċettaw dan il-fatt. Jekk dan huwa tassew il-każ, il-Qorti ma tifhimx għaliex l-attur mexxa din l-azzjoni waħdu, b'mod li, wkoll kieku t-talba li ressaq kienet waħda li toqgħod ma' dak li jrid l-imsemmi artikolu 356(7), wieħed jistaqsi kemm kienet tkun tajba din l-azzjoni fejn waħda biss mix-xerrejja aġġudikati titlob it-tħassir tal-bejgħ[8];

"Illi, fid-dawl ta' dawn il-konsiderazzjonijiet kollha, l-Qorti tasal għall-fehma li l-eċċezzjoni mqanqla mill-imħarrek Direttur Ġenerali tal-Qrati hija tajba u sejra tilqagħha, bla ħsara għal kull rimedju ieħor li l-attur jista' jkollu skond il-liġi f'każ li l-ilment tiegħu huwa mistħoqq. Bilkemm għandu għalfejn jingħad li l-effett ta' din il-konklużjoni jkun li l-azzjoni titqies mhux tajba mhux biss fir-rigward ta' min qajjem l-eċċezzjoni, iżda tal-partijiet kollha mħarrkin;

"Għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi billi:

"**Tilqa' t-tieni eċċezzjoni** tal-imħarrek Direttur Ġenerali tal-Qrati u ssib li l-azzjoni mressqa mill-attur ma setgħetx issir skond il-liġi, u b'hekk teħles lill-imħarrkin kollha mill-ħarsien tal-ġudizzju, **bl-ispejjeż** kontra l-attur.

Rikors tal-appell tal-attur Marco Borg (12 ta' April 2011):

L-attur ħass ruħu aggravat bid-deċiżjoni preliminari tal-ewwel Qorti u għalhekk interpona dan l-appell minnha.

L-ewwel Qorti laqgħet it-tieni eċċezzjoni tal-konvenut id-Direttur

[8] Bi kjarifika magħmula mill-għaref difensur tal-attur waqt is-smigħ tat-22 ta' Frar, 2011, huwa aċċenna għal xi kuntratt ta' firda personali bejn l-attur u martu, iżda prova ta' dan baqgħet ma nġabitx

Ġenerali tal-Qorti li l-azzjoni odjerna ma kinitx l-azzjoni korretta li kellha ssir taħt l-Artikolu 356(7) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta u ħelset lill-konvenuti kollha mill-osservanza tal-ġudizzju. L-aggravju tiegħu jirrigwarda proprju l-interpretazzjoni tal-Artikolu 356(7) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta.

L-attur appellant jispjega li ċ-ċens tal-proprjeta` in kwistjoni kien jagħlaq fl-2015 u mhux fl-2045 kif indikat fir-relazzjoni peritali. Għalhekk isostni li l-kundizzjoni tal-Artikolu 356(7) - u cioe` li l-proprjeta` kienet soġġetta għal piżijiet li ma kinux inklużi fil-valutazzjoni ai termini tal-Artikolu 310 tal-Kap 12 - hija sodisfatta.

Huwa jkompli jgħid li l-Artikolu 356(7) jikkontempla dawk id-drittijiet spettanti lill-akkwirent meta jinduna li kien hemm żball fil-valutazzjoni. Jispjega li dan l-artikolu jagħmel distinzjoni bejn il-każ meta l-akkwirent ikun induna bl-iżball qabel l-aġġudikazzjoni tal-proprjeta` *sub hasta*, u l-każ fejn ikun intebaħ bl-iżball wara li l-aġġudikazzjoni tkun saret. Jgħid li dan l-artikolu jipprovdi li fl-ewwel każ, l-akkwirent għandu dritt jitlob *inter alia* r-riduzzjoni tal-offerta tiegħu u l-konsegwenti tnaqqis fil-prezz; imbagħad f'każ li tkun diġà saret il-liberazzjoni jkollu d-dritt jitlob ir-rexissjoni tal-bejgħ. L-interpretazzjoni tal-attur appellant hi li wara li tkun saret il-liberazzjoni l-akkwirent għandu d-dritt sew li jitlob ir-rexissjoni tal-bejgħ jew alternattivament li jitlob ir-riduzzjoni tal-offerta, u għalhekk

jilmenta li l-ewwel Qorti kienet wisq ristrettiva meta irriteniet li l-unika azzjoni esperibbli wara li tkun saret il-liberazzjoni hija biss dik għar-rexissjoni tal-bejgħ, "*għaliex … … … dan id-dritt mhux esklussiv iżda huwa addizzjonali għad-dritt li l-akkwirent jitlob alternattivament ir-riduzzjoni tal-offerta tiegħu u l-konsegwenti tnaqqis fil-prezz*".

Risposta tal-appell tal-konvenut Adrian Genovese (02.05.2011)

Il-konvenut Adrian Genovese wieġeb biex jgħid illi l-appell interpost mill-attur ma jreġix.

Huwa jsostni li r-rimedju li l-Artikolu 356(7) jagħti lix-xerrej meta wara li jkun sar il-bejgħ bl-irkant taħt l-awtorita` tal-Qorti jiskopri li l-proprjeta` tkun soġġetta għal xi piż, kirja jew jeddijiet oħra (reali jew personali) li ma jkunux jissemmew fl-istima tal-perit, huwa t-talba għat-tħassir tal-bejgħ u mhux it-talba għat-tnaqqis fil-prezz li bih il-ġid ikun inkiseb tul l-irkant.

Di piu` jgħid li skont l-Artikolu 356(8) fejn jgħodd ir-rimedju tat-tħassir tal-bejgħ (li ma ġiex mitlub mill-attur) hemm żmien limitat ta' ftit xhur li fih tali azzjoni tista' ssir, u mhux snin wara, kif ġara f'dan il-każ.

Fost affarijiet oħra jaċċenna wkoll għall-fatt li l-proprjeta` in kwistjoni nxtrat kemm mill-attur kif ukoll minn martu u għalhekk anke jekk it-talba li ressaq l-attur kienet toqgħod ma' dak li jrid l-Artikolu 356(7), wieħed jistaqsi kemm kienet tkun tajba din l-azzjoni fejn waħda biss hi x-xerrejja

aġġudikati titlob it-tħassir tal-bejgħ.

Isemmi wkoll illi l-bejgħ sar wara kawża li tirrigwarda żewġ ereditajiet u kienet tinkludi qasma bejn ħafna iktar eredi u ko-proprjetarji minn dawk indikati fiċ-ċitazzjoni u għalhekk fir-rigward tal-kawża kif impostata l-ġudizzju mhux integru. Bla preġudizzju għal dak suespost jgħid li l-liberazzjoni tal-utile dominju temporanju magħmula versu l-attur saret mill-Qorti u mhux mill-konvenuti l-oħra.

Jgħid ukoll li l-attur huwa skorrett fil-fatti għaliex iż-żmien tal-utile dominju temporanju mhux dak indikat mill-attur fiċ-ċitazzjoni. Jispjega li l-avviż maħruġ mill-Qorti huwa intiż biex jagħti biss indikazzjoni tal-proprjeta` li tkun qed tinbiegħ *sub hasta* u huwa preżunt li min ikun interessat jagħmel ir-riċerki tiegħu sewwa.

Jagħmel riferenza għall-kuntratt oriġinali datat 25 ta' Settembru 1950 fl-atti tan-Nutar John Tabone Adami u jsostni li mhix korretta l-asserzjoni fiċ-ċitazzjoni li ċ-ċens jagħlaq fis-sena 2015, għalkemm dan il-fatt ma jinċidix fuq is-sentenza mogħtija.

<u>Risposta tal-appell tal-konvenut id-Direttur Ġenerali tal-Qrati (30.05.2011)</u>

Il-konvenut id-Direttur Ġenerali tal-Qrati wieġeb biex jgħid li s-sentenza appellata hija ġusta u ekwa u timmerita konferma fl-intier tagħha u

m’hemm l-ebda lok li tiġi disturbata la fattwalment u lanqas legalment.

Jgħid ukoll li l-aggravji imressqa huma kollha infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu respinti.

Konsiderazzjonijiet ta’ din il-Qorti:

Is-sentenza appellata hija waħda preliminari rigwardanti t-tieni eċċezzjoni tal-konvenut id-Direttur Ġenerali tal-Qorti li l-azzjoni in kwistjoni mhix l-azzjoni korretta skont tal-Artikolu 356(7) tal-Kodiċi tal-Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili u li, anke kieku kienet dik korretta, kienet tkun preskritta taħt l-Artikolu 356(8).

L-attur ippremetta li permezz ta’ bejgħ in liċitazzjoni miżmum taħt l-awtorita` tal-Prim’Awla tal-Qorti Ċivili tal-14 ta’ Novembru 2002 ġie liberat favur tiegħu bil-prezz ta’ Lm16,200 l-utile dominju temporanju għaż-żmien li fadal “*sas-sena 2045*” tal-ħanut bin-numru 366, bl-isem “Marco’s Shoe Shop” fi Triq Manuel Dimech, tas-Sliema. Irriżultalu li l-konċessjoni enfitewtika temporanja kienet tagħlaq fis-sena 2015 u mhux fis-sena 2045 u għalhekk deherlu li l-ammont ta’ Lm16,200 li ħallas huwa in eċċess ta’ dak li realment kellu jitħallas. Huwa għalhekk intavola din l-azzjoni fejn talab li jiġi likwidat il-prezz ġust tal-liberazzjoni tal-fond in kwistjoni u jiġi rifuż lilu l-ammont li huwa ħallas in eċċess.

It-tieni eċċezzjoni tad-Direttur Ġenerali tal-Qrati taqra hekk:

> "Illi fi kwalunkwe każ, l-azzjoni intentata mill-attur hija dekaduta in kwantu r-riduzzjoni tal-offerta tiegħu u l-konsegwenti tnaqqis fil-prezz seta' jiġi mitlub biss mill-offerent qabel ma tkun saret il-liberazzjoni u mhux wara li tkun saret tali liberazzjoni (Artikolu 356(7) tal-Kapitolu 12). Wara li tkun saret il-liberazzjoni l-azzjoni esperibbli hija dik għar-rexissjoni tal-bejgħ eżerċitabbli biss mhux aktar tard minn sitt xhur mid-data tal-liberazzjoni (Artikolu 356(8) tal-Kapitolu 12) liema sitt xhur ilhom sewwa li għaddew."

L-ewwel Qorti ikkonsidrat din l-eċċezzjoni u sabet li effettivament l-azzjoni odjerna kienet improponibbli taħt l-Artikolu 356(7) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta u dan għaliex ir-rimedju li l-liġi tagħti lix-xerrej li, wara li jkun sar il-bejgħ bl-irkant jiskopri li l-proprjeta` kienet soġġetta għal xi piż, kirja jew jeddijiet oħra (reali jew personali) li ma jkunux issemmew fl-istima tal-perit, huwa t-talba għat-tħassir tal-bejgħ u mhux it-talba għat-tnaqqis fil-prezz li bih il-ġid ikun inkiseb tul l-irkant. Ikkummentat ukoll li fi kwalunkwe każ anke kieku t-talba odjerna kienet proprju waħda għat-tħassir tal-bejgħ, l-Artikolu 356(8)[9] jagħti żmien limitat li fih l-azzjoni tista' titressaq u mhux snin wara bħal ma ġara f'dan il-każ. Għalhekk laqgħet it-tieni l-eċċezzjoni tad-Direttur Ġenerali tal-Qrati u ħelset lill-konvenuti kollha mill-ħarsien tal-ġudizzju.

L-attur fir-rikors tal-appell tiegħu jilmenta mill-interpretazzjoni tal-Qorti u jsostni li kienet wisq ristretta, għaliex fil-fehma tiegħu meta fl-istadju ta'

---

[9] Art 356(8): "Dik it-talba għar-rexxissjoni tal-bejgħ għandha ssir mhux aktar tard minn sitt xhur mid-data tal-liberazzjoni permezz ta' rikors li jiġi notifikat lill-kreditur esekutant u lid-debitur."

wara l-liberazzjoni jirriżulta li kien hemm xi piż, kirja jew jeddijiet oħra mhux imsemmija fl-istima tal-perit, l-Artikolu 356(7) jagħti d-dritt lill-akkwirent jitlob mhux biss ir-rexissjoni tal-bejgħ iżda wkoll riduzzjoni tal-offerta u konsegwentement it-tnaqqis tal-prezz.

L-Artikolu 356(7) jistipula hekk:

> "(7) Jekk qabel jew wara li tkun saret il-liberazzjoni l-offerent jew ix-xerrej, skont il-każ, jiskopri li l-proprjetà immobbli tkun suġġetta għal kull piż, kirja jew jeddijiet oħra sew reali jew personali li ma jkunux ġew magħduda fil-valutazzjoni skont l-artikolu 310[10], l-offerent jew ix-xerrej, skont il-każ, ikollu l-jedd, fl-ewwel każ, jew li jitlob li jirtira l-offerta tiegħu jew li jkollu l-offerta tiegħu imnaqqsa, u, fit-tieni każ, ix-xerrej ikollu d-dritt li jitlob ir-rexxissjoni tal-bejgħ."

Fil-fehma ta' din il-Qorti l-Artikolu 356(7) mhux ambigwu u ma jagħti lok għal ebda dubju fir-rigward tal-interpretazzjoni tiegħu. Dan l-artikolu huwa intiż biex jagħti rimedju meta jirriżulta li l-proprjeta` immobbli tkun soġġetta għal piż, kirja jew jeddijiet oħra (reali jew personali) li ma jkunux ġew inklużi fil-valutazzjoni tal-perit. Jiddistingwi bejn żewġ sitwazzjonijiet: (1) meta l-piż, kirja jew jeddijiet oħra ikunu irriżultaw qabel ma tkun saret il-liberazzjoni u (2) meta l-piż, kirja jew jeddijiet oħra jkunu irriżultaw wara li tkun saret il-liberazzjoni.

Fl-ewwel każ (meta l-liberazzjoni tkun għadha ma saritx) l-offerent għandu d-dritt:

[10] Art: 310(1): "F'kull stima ta' immobbli, l-espert għandu jagħmel deskrizzjoni tal-fond, u jfisser il-piżijiet, kirjiet u jeddijiet oħra sew reali kemm personali, jekk ikun hemm, li għalihom dan il-fond ikun suġġett, kif ukoll l-aħħar trasferiment tiegħu, skont l-informazzjoni li jkun ħa mill-kreditur jew mid-debitur."

(i) li jitlob li jirtira l-offerta tiegħu, jew

(ii) li jkollu l-offerta tiegħu imnaqqsa.

Fit-tieni każ (meta l-liberazzjoni tkun diġa saret) ix-xerrej għandu d-dritt li jitlob ir-rexissjoni tal-bejgħ.

Kif wieħed jista' jara, meta l-liġi titkellem fuq id-dritt għal tnaqqis dan tagħmlu speċifikatament fir-rigward tal-"*offerent*" u tal-"*offerta tiegħu*", u cioe` meta l-proċedimenti jkunu għadhom fl-istadju ta' qabel il-liberazzjoni. Meta tkun saret il-liberazzjoni, bħal fil-każ in kwistjoni, non si tratta aktar ta' "*offerent*" u "*offerta*" iżda ta' "*xerrej*" u ta' "*bejgħ*" u dan l-artikolu ma jitkellem dwar l-ebda dritt għal tnaqqis f'tali każ.

Għal dawn il-motivi l-appell interpost mill-attur qed jiġi miċħud u s-sentenza appellata qiegħda tiġi kkonfermata fl-intier tagħha.

L-ispejjeż taż-żewġ istanzi għandhom jitħallsu mill-istess attur appellant.

Silvio Camilleri Prim Imhallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Noel Cuschieri Imħallef

Deputat Registratur
df