24 ta' Ġunju, 1954.

Imħallef :
L-Onor. Dr. A. Magri, B.Litt., LL.D.

Neg. Joseph Falzon *versus* Kaptan Serafino Xuereb, M.B.E., et.

Bejgħ — Permuta — Garanzija ta -Paċifiku Pussess — Evizzjoni — Servitù — Passaġġ — Piż — Danni — Art. 1469, 1470, 1575, u 1459 tal-Kodiċi Ċivili.

Meta t-trasferiment ta' proprjetà immobiljari jkun sar bil-garanzija espressa tal-paċifiku pussess tal-fond trasferit, u wara jinstab li l-fond hu suġġett għall-servitù, l-aljenant huwa responsabili għad-danni minħabba evizzjoni parzjali, anki jekk din is-servitù kienet apparenti, u saħansitra kienet magħrufa mill-akkwirent; għaliex il-liġi tippreżumi li l-aljenant assuma l-obligazzjoni li jneħħi dik is-soġġezzjoni, mingħajr ebda distinzjoni rigward in-natura ta' din is-soġġezzjoni, b'mod li jiġu kompriżi f'din il-garanzija anki s-servitujiet legali

Għall-finijiet ta' dina l-garanzija hu meħtieġ li fil-kuntratt tat-trasferiment ma jkunux ġew imsemmijin is-servitù jew piż ieħor gravanti fuq il-fond, jew li ma jkunx jirriżulta ċar li l-intenzjoni tal-partijiet ma kienetx li tikkomprendi dik is-servitù jew piż fil-promessa tal-garanzija.

Il-passaġġ neċessarju li jeżisti fuq il-fond aljenat jikkostitwixxi dritt reali u jnaqqas il-libertà tal-fond; u għalhekk jaqa' fil-garanzija tal-pussess paċifiku.

Għalkemm is-servitujiet legali, skond xi awturi m'humiex veri servitujiet, l-istess awturi jgħallmu li għandhom jiġu trattati bir-regoli tas-servitù in ġenerali.

B'applikazzjoni ta' dawn il-prinċipji, fil-każ preżenti ġie ritenut li l-konvenut, li kien assenja b'titolu ta' permuta lill-attur sit fabbrikabili bil-garanzija tal-pussess paċifiku, kien responsabili għad-danni lejn l-attur akkwirent ta' dak il-fond, minħabba li l-fond irriżulta li kien suġġett għal servitù legali ta' passaġġ lejn fond limitrofu.

Il-Qorti, — Rat iċ-ċitazzjoni ta' l-attur li biha, peress illi bl-att tan-Nutar Dr. Paul Pullicino tas-26 ta' April 1950, l-attur akkwista minn għand il-konvenut b'permuta s-sit fab-

brikabili maghruf bhala "Ta' l-Indjani" sive "Ta' Calja", fil-limiti ta' Birkirkara, kuntrada "Ta' l-Imriehel", tal-kejl ta' bdax-il tomna siegh u kejla, u suġġett għad-deċimi dekanali u għaċ-ċens annwu perpetwu fl-att indikati, bid-drittijiet, gus u pertinenzi kollha tiegħu (dok. A); u peress illi l-konvenut iggarantixxa l-paċifiku pussess ta' l-istess sit; u peress illi l-attur gie disturbat fil-pussess tal-fond, billi b'sentenza ta' din l-Onorabbli Qorti tat-30 ta' Gunju 1953 gie deċiż u dikjarat illi l-imsemmi sit fabbrikabili huwa suġġett lejn l-għalqa limitrofa "Tal-Hodba" sive "Ta' l-Indjani", ta' proprjeta ta' Dottor Alfredo Frendo, Luigi Frendo, u Paolina Frendo, għas-servitù ta' passaġġ pedestri u ekwestri minn fuq l-istess sit, b'mod illi l-attur kellu jissospendi xogħlijiet ta' bini li kien diġà beda għall-erezzjoni ta' fabbrika talħelu; u peress illi l-istess servitù tnaqqas il-valur u l-godiment tas-sit fabbrikabili; u peress illi l-attur sofra danni minħabba s-sospensjoni tax-xogħlijiet, u anki bi spejjeż li kellu jagħmel fil-kawża "Dottor Frendo vs. Joseph Falzon et." deċiża minn din l-Onorabbli Qorti fit-30 ta' Gunju 1953; u peress ukoll li d-de enturi tal-għalqa godenti l-imsemmija servitù avanzaw pretensjoni ghal danni allegatament minnhom sofferti meta l-attur kien ikkontestalhom il-passaġġ; u peress illi l-eżistenza ta' l-imsemmija servitù ma kienetx indikata fil-kuntratt ta' l-akkwist, u l-attur lanqas kien jaf biha; premessi d-dikjarazzjonijiet neċessarji u mogħti kwalunkwe provvediment opportun, talab li jiġi minn din l-Onorabbli Qorti deċiż u dikjarat illi l-konvenut huwa responsabili lejn l-attur għar-riżarċiment tad-danni u għall-ħlas ta' indennizz, kagunati u dovuti minħabba l-molestja fuq imsemmija tal-fond fuq indikat għas-servitù fuq imsemmija; liema danni u indennizz jigu talvolta likwidati f'gudizzju separat. Bl-ispejjeż;

Omissis;

Ikkunsidrat;

Illi in forza tal-kuntratt fuq ċitat, tas-26 ta' April 1950, il-konvenut assenja lill-attur b'titolu ta' permuta s-sit fabbrikabili deskrit fiċ-ċitazzjoni, bħala suġġett għal deċimi dekanali ta' żewġt itmiem u siegħ qamħ u xgħir kull tliet snin, u għaċ-ċens perpetwu ta' £35 fis-sena, u bid-drittijiet u per-

tinenzi kollha tiegħu; u l-istess ħin iggarantixxa l-pussess paċifiku ta' l-art minnu trasferita, bl-ipoteka ġenerali tal-ġid tiegħu preżenti u futur;

Illi mhux kontestat illi dina l-art tinsab suġġetta għas-servitù legali ta' passaġġ neċessarju lejn u favur ta' l-għalqa limitrofa appellata "Tal-Hodba" sive "Ta' l-Indjani" (ara verbal fol. 17 tergo tal-proċess), kif del resto ġie wkoll dikjarat minn din il-Qorti, diversament presjeduta, fil-kawża "Frendo vs. Falzon", deċiża fit-30 ta' Ġunju 1953;

Illi, in vista ta' l-imsemmija soġġezzjoni, l-attur qiegħed jirreklama ħlas ta' danni dovuti għall-evizzjoni parzjali tal-fond; iżda l-konvenut u l-imsejħa fil-kawża qegħdin jippretendu li din il-pretensjoni mhijiex sostenibili, għaliex si tratta ta' servitù legali, li ma tagħtix lok għall-garanzija;

Illi fit-trattazzjoni orali l-attur iddikjara li qiegħed jibbaża l-azzjoni odjerna fuq l-art. 1469 u 1470 tal-Kodiċi Ċivili. Il-Qorti però tosserva li l-liġi f'dawk id-dispożizzjonijiet tipprevedi żewġ każi differenti: l-art. 1469 jikkontempla l-każ li ma tkunx saret, fil-bejgħ, garanzija espressa; mentri skond l-art. 1470 il-fond irid ikun ġie mibjugħ bħala frank u liberu minn kull servitù jew piż ieħor, b'mod li l-garanzija tkun ġiet xort'oħra mwegħda espressament (Kollez. XXVI—I—792);

Fil-każ in eżami, it-trasferiment sar bil-garanzija espressa tal-pussess paċifiku tal-fond; u għalhekk jaqa' taħt id-dispożizzjoni ta' l-art. 1470 (Kodiċi ċit.), li hija applikabili anki għall-każ ta' permuta (art. 1575 Kodiċi ċit.);

Illi, għall-finijiet ta' l-imsemmi art. 1470, huwa meħtieġ illi fil-kuntratt ma jkunux ġew imsemmija s-servitù jew piż ieħor gravanti fuq il-fond, jew li ma jirriżultax b'mod ċar li l-intenzjoni tal-partijiet ma kienetx li tikkomprendi dik is-servitù jew piż fil-promessa tal-garanzija. Għalhekk l-aljenant huwa responsabili anki fil-każ ta' servitù apparenti, u saħansitra magħrufa mill-akkwirent; għaliex il-liġi tippreżumi li l-aljenant assuma l-obligu li jneħħi dik is-soġġezzjoni, mingħajr ebda distinzjoni rigward in-natura ta' din is-soġġezzjoni, b'mod li għandhom jiġu kompriżi f'dina l-garanzija anki s-servitujiet legali (v. Kollez. XXIX—I—746 med.);

Illi anki jekk wieħed irid jipprexindi mill-kwistjoni dwar in-natura tas-servitujiet legali, jibqa' dejjem veru li l-art. 1470 jipprevedi anki l-każ ta' piżijiet oħra fuq il-fond trasferit. Din il-kelma tirrikorri anki fl-art. 1459 (Kodiċi ċit.), li jikkontempla l-każ ta' garanzija sempliċement preżunta; u l-Casca hekk jikkommenta dispożizzjoni analoga fil-Kodiċi Taljan:— "Per 'pesi' la legge intende qualunque diritto 'reale' che possa colpire un immobile e limitarne il libero e assoluto dominio nel compratore..........." (Compra-Vendita, Vol. II, § 1489); u fost dawn il-piżijiet huwa jannovera s-servitù predjali. Issa ma jistax ikun hemm dubju li l-passaġġ neċessarju li jeżisti fuq il-fond in kwistjoni jikkostitwixxi dritt reali u jnaqqas il-libertà ta' l-istess fond, u għandu għalhekk jaqa' fil-garanzija stipulata mill-atturi;

Illi. imbagħad, kwantu għan-natura tas-servitujiet legali, dawn ġew trattati mil-leġislatur bħala servitujiet, u kompriżi wkoll fit-titoli analogi; u għad li fid-dottrina xi awturi jsostnu li s-servitujiet legali mhumiex veri servitujiet, l-istess awturi jgħallmu li għandhom jiġu trattati skond ir-regoli tas-servitujiet in generali. Del resto, l-isbaħ konferma ta' dan it-trattament ta' ugwaljanza nsibuha fid-definizzjoni ta' servitù mogħtija mill-art. 437 (1) Kodiċi Ċivili);

Illi ma jirriżultax li l-partijiet riedu jeskludu mill-promessa garanzija s-servitù in kwistjoni; u konsegwentement il-konvenut hu responsabili tad-danni talvolta derivanti lill-attur minn dina s-servitù;

Għal dawn il-motivi;

Tilqa' t-talba ta' l-attur, billi tiddikjara lill-konvenut responsabili għar-riżarċiment tad-danni lejn l-attur għar-raġunijiet dedotti fiċ-ċitazzjoni; liema danni għandhom jiġu likwidati f'kawża oħra;

L-ispejjeż, fil-konfront ta' l-attur, jitħallsu mill-konvenut; fir-rapporti mbagħad bejn il-konvenut u l-imsejħa fil-kawża, jibqgħu mingħajr taxxa.