PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF

ONOR. CHRISTIAN FALZON SCERRI

Seduta ta' nhar il-Ġimgħa, 4 ta' Frar, 2022

Rikors Maħluf Nru: 129/2020/CFS

LOUIS BORG U MARTU AGNES BORG, MICHAEL LAWRENCE, MARIA FATIMA SIVE MAY BEZZINA U L-ISTESS AGNES BORG BĦALA PROKURATRIĊI TA' L-IMSEFRIN MICHAEL BEZZINA U RONALD BEZZINA

VS.

JOSEPH GAUCI

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza dwar: (i) l-ewwel żewġ talbiet miġjuba fir-rikors maħluf tal-atturi; (ii) dwar it-tliet eċċezzjonijet imressqa fl-ewwel risposta maħlufa tal-konvenut; u (iii) dwar l-eċċezzjoni waħdanija mressqa fit-tieni risposta maħlufa tal-konvenut;

Daħla

2. B'rikors maħluf imressaq fit-**13 ta' Frar, 2020**, l-atturi fissru li b'kuntratt tal-11 ta' Jannar, 1994 huma kienu xtraw mingħand il-konvenut qatgħa art bil-kejl ta' 242 qasab kwadru fis-Siġġiewi. Iżidu li b'sentenza mogħtija fil-11 ta' Jannar, 2018, fl-ismijiet ***Francesco Bezzina et v. Louis Borġ et (Rik. Ġur 669/04AF)***, il-Prim'Awla

tal-Qorti Ċivili ddikjarat li nofs l-art imsemmija fil-kuntratt tal-11 ta' Jannar, 1994 ma setgħetx tiġi trasferita għaliex instab li din ma kinitx tal-bejjiegħ (i.e. tal-konvenut Joseph Gauċi). Din is-sentenza ngħatat minkejja li Joseph Gauċi ġie mħarrek bħala xhud biex jipprova t-titlu tiegħu fil-kuntratt tal-11 ta' Jannar, 1994. Ħadd ma appella minn din is-sentenza;

3. L-atturi jkomplu jgħidu fir-rikors maħluf tagħhom li huma għadhom ma ġewx imkeċċija mill-art. Għalhekk isostnu li l-konvenut Joseph Gauċi għadu biċ-ċans li jakkwista l-art mingħand is-sidien veri, biex b'hekk huwa jiġi li jonora l-kuntratt tal-11 ta' Jannar, 1994. Madankollu minkejja li huma bagħtulu ittra uffiċjali, il-konvenut Joseph Gauċi baqa' m'għamel xejn minn dan. Kien għalhekk li l-atturi fetħu din il-kawża u talbu lill-qorti sabiex:

i. Tiddikjara li permezz ta' kuntratt ta' bejgħ konkluż bejn il-partijiet nhar il-11 ta' Jannar 1994 fl-atti tan-Nutar Dr Alexander Sceberras Trigona, il-konvenut biegħ u ttrasferixxa a favur l-atturi porzjoni diviża ta' art mill-art denominata "Ta' Ħax-Xluq", li qiegħda s-Siġġiewi, tal-kejl ta' ċirka tomna, u ċioè mitejn u tnejn u erbgħin qasab kwadri (242qk) ewkwivalenti għal ċirka elf u tlieta u sittin metri kwadri u tmiss mit-tramuntana ma' Triq ta' Bur it-Torri, mill-punent ma' beni ta' Nicola Psaila u minn Nofsinhar mal-bqija tal-istess art tal-venditur, libera u franka;

ii. Tiddikjara li l-konvenut għandu l-obbligu li jagħmel dak kollu neċessarju sabiex jakkwista tali titolu favur l-atturi, u tordna lill-konvenut, anke permezz ta' sentenza parzjali, sabiex fi żmien raġonevoli, qasir u perentorju, jagħti prova li huwa effettivament wasal sabiex jgħaddi tali titolu favur l-atturi;

iii. (a) Tiddikjara, fil-każ illi l-konvenut jonqos milli jagħti tali prova fit-terminu mogħti lilu, illi l-attur ikun naqas mill-obbligi kuntrattwali tiegħu fil-konfront tal-atturi, u kwindi tipproċedi sabiex tillikwida d-danni sofferti mill-atturi bħala riżultat ta' tali nuqqas, u tordna lill-konvenut sabiex iħallas lill-atturi tali danni hekk likwidati;

jew alternattivament

(b) Tiddikjara, fil-każ illi lill-esponenti jseħħilhom fil-mori tal-kawża li jevitaw l-evizzjoni tal-fond bil-ħlas ta' somma ta' flus ai termini tal-

art.1421 tal-Kap.16, illi l-konvenut jista' jeħles mill-konsegwenzi kollha tal-garanzija kontra l-evizzjoni billi jagħti lura lill-atturi s-somma li huma jkunu ħallsu bl-imgħaxijiet, u l-ispejjeż kollha, u tillikwida tali somma, imgħaxijiet u spejjeż, u tipprefiġġi terminu qasir u perentorju fil-konfront tal-konvenut sabiex huwa jeżerċita tali opzjoni li tagħtih il-liġi;

jew alternattivament

(ċ) Tiddikjara, f'każ illi l-atturi jiġu effettivament żgumbrati mill-art de quo fil-mori ta' din il-kawża, illi jirrikorru l-elementi rikjesti sabiex tiġi invokata l-garanzija tal-paċifiku pussess, u kwindi tordna lill-konvenut sabiex irodd lill-atturi l-prezz intier lilu mħallas, flimkien mad-danni elenkati fl-artikoli 1413(b), (ċ) u (d) u fl-artikolu 1415 tal-Kap.16 konsistenti fl-ispejjeż tal-kuntratt, fit-taxxi mħallsa u l-ispejjeż sofferti mill-esponenti fil-kawża msemmija Francesco Bezzina et vs Louis Borg et (Rik. Ġur. 669/04AF) u f'kull proċedura oħra li tkun wasslet għal tali evizzjoni, kif ukoll għad-differenza bejn il-prezz imħallas u l-valur intier tal-art in kwistjoni fuq is-suq fid-data li tkun l-eqreb lejn is-sentenza finali, u kull dannu ieħor riżultanti mill-provi, u tordna lill-konvenut iħallas lill-atturi l-imsemmi prezz u danni kif likwidati; u

iv. Tagħti kull ordni u direttiva oħra li jidhrulha opportuni u neċessarji sabiex jiġu enforzati d-drittijiet tal-atturi fuq esposti fil-konfront tal-konvenut.

Bl-imgħaxijiet u l-ispejjeż legali, inklużi dawk tal-ittra uffiċjali tal-15 ta' Jannar 2020 (Dok. LB3), bl-inġunzjoni tal-konvenut minn issa in subizzjoni, u bir-riżerva ta' kull azzjoni ulterjuri fil-liġi.»

4. Il-konvenut ippreżenta risposta maħlufa fid-**<u>19 ta' Ġunju, 2020</u>** u fiha ressaq dawn l-eċċezzjonijiet:

«1. Fl-ewwel lok, ma jista' jkun hemm ebda lok għall-invokazzjoni min-naħa tal-atturi tal-garanzija tal-paċifiku pussess ladarba ddekorra l-perjodu ta' sentejn minn meta s-sentenza surriferita għaddiet in ġudikat (artikolu 1423(1) tal-Kodiċi Ċivili). Dik is-sentenza saret finali fil-31 ta' Jannar, 2020, filwaqt illi l-kawża tal-atturi ġiet intavolata fit-13 ta' Frar, 2020.

2. Fit-tieni lok u mingħajr preġudizzju għall-premess, riferibbilment għall-kuntratt ta' bejgħ magħmul bejn l-esponent u l-atturi in atti n-Nutar Alexander Sceberras Trigona tal-11 ta' Jannar, 1994 illi permezz tiegħu l-istess atturi akkwistaw porzjoni diviża mill-art "ta'

Ħax-Xluq" fis-Siġġiewi, kif jidher ukoll skont dak l-att ta' bejgħ l-esponent ittrasferixxa art ġia formanti parti mill-wirt ta' William Nathaniel Francia, awtur tiegħu. Min-naħa tagħhom l-atturi kellhom il-pussess ininterrott tal-art hekk trasferita lilhom u ħieles minn kull molestja kontra t-titolu tagħhom għal aktar minn għaxar snin, jekk jitqies illi kien f'Settembru, 2004, li ġiet intavolata l-kawża fl-ismijiet "Francesco Bezzina et vs Louis Borg et", riferenzjata mill-atturi u deċiża fil-11 ta' Jannar, 2018.

L-esponent ma ġiex imsejjaħ biex ikun parti fil-kawża hekk deċiża (artikolu 1422 tal-Kodiċi Ċivili). L-atturi lanqas ma appellaw mis-sentenza mogħtija fil-11 ta' Jannar, 2018.

3. Fit-tielet lok, u wkoll mingħajr preġudizzju għall-premess, it-talba tal-atturi sabiex l-esponent jiġi ordnat li "jakkwista tali titolu" skont il-kuntratt ta' bejgħ għaf-favur tagħhom ma għandha l-ebda bażi kwalsiasi fil-liġi, senjatament skont id-dispożizzjonijiet tal-liġi li jirregolaw il-kuntratt ta' bejgħ.»

5. Skont verbal reġistrat waqt is-seduta tat-**<u>18 ta' Ġunju, 2021</u>** (ara paġna 97 tal-atti), il-qorti u l-partijiet qablu bejniethom li għandha tingħata sentenza parzjali dwar l-ewwel żewġ talbiet tar-rikorrenti u dwar it-tliet eċċezzjonijiet tal-konvenut;

6. Fl-**<u>4 ta' Ottubru, 2021</u>**, il-konvenut ressaq it-tieni risposta maħlufa tiegħu (ara paġna 175 tal-atti tal-kawża) u fiha huwa ressaq din l-eċċezzjoni ġdida;

«1. Illi bla preġudizzju għall-eċċezzjonijiet l-oħra eċċepiti mill-konvenut, l-art dejjem kienet fil-pussess esklussiv tal-konvenut jew mill-ante kawża tiegħu, għal aktar minn tletin sena, skont l-artikolu 2143 tal-Kap 16.»

7. B'verbal ieħor tal-**<u>10 ta' Novembru, 2021</u>** (ara paġna 176 tal-atti), il-partijiet qablu li fis-sentenza parzjali għandha tiġi deċiża wkoll din l-eċċezzjoni ġdida li tqajmet fit-tieni risposta maħlufa. Dakinhar il-partijiet iddikjaraw ukoll li huma m'għandhomx aktar provi xi jressqu dwar it-talbiet u l-eċċezzjonijiet li kellhom jiġu deċiżi fis-sentenza parzjali;

8. Il-konvenut ressaq nota ta' sottomissjonijiet fit-13 ta' Jannar, 2022 (ara paġni 178

sa 183 tal-atti), filwaqt li l-atturi ressqu s-sottomissjonijiet verbali tagħhom fis-seduta tat-28 ta' Jannar, 2022. Wara li ntemmet it-trattazzjoni, il-kawża tħalliet għal-lum biex tingħata din is-sentenza;

Fatti

9. B'kuntratt tal-11 ta' Jannar, 1994 (ara paġni 8 sa 10 tal-atti), Louis u Agnes Borġ, Michael u Mary Fatima Lawrence u Nicholas u Maria Bezzina xtraw mingħand il-konvenut Joseph Gauċi bil-prezz ta' Lm600, qatgħa art, bl-isem "Ta' Ħax Xluq", ġewwa s-Siġġiewi, bil-kejl ta' 1036 metri kwadri. Louis u Agnes miżżewġin Borġ xtraw sehem ta' kwart bejniethom, Michael u Mary Fatima miżżewġin Lawrence xtraw sehem ta' kwart ieħor u Nicholas u Maria miżżewġin Bezzina xtraw in-nofs sehem li kien fadal;

10. Biex jiżgura t-tgawdija paċifika tal-art, il-konvenut ipoteka l-ġid kollu preżenti u futur tiegħu;

11. Fl-istess kuntratt ġie ddikjarat ukoll li l-art li ġiet ittrasferita kienet tappartjeni lil William Nathaniel Francis, li miet fit-18 ta' Mejju, 1988 u li b'testment tas-27 ta' Frar, 1987 kien ħatar lill-konvenut Joseph Gauċi bħala l-werriet waħdieni tiegħu;

12. Illi, fit-23 ta' Lulju, 2001, Francesco Bezzina flimkien ma' oħrajn ippreżentaw ittra uffiċjali kontra Louis Borġ *et* fejn fiha huma allegaw li nofs din l-art ma kinitx ta' Joseph Gauċi iżda kienet tal-werrieta ta' Carmelo Bezzina. B'reazzjoni għal din l-ittra uffiċjali, Louis Borġ *et* fetħu kawża ta' jattanza kontra Francesco Bezzina *et* sabiex iġiegħluhom jiftħu kawża biex iseddqu dina l-pretensjoni tagħhom. B'sentenza mogħtija fis-7 ta' Lulju, 2004, fil-kawża fl-ismijiet ***Louis Borġ et v. Francesco Bezzina et (Ċit Nru. 799/2002)***, il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili ordnat lil Francesco Bezzina *et* sabiex jiftħu kawża fi żmien tliet xhur sabiex isostnu t-teżi tagħhom li nofs l-art ma kinitx ta' Joseph Gauċi;

13. Minħabba dina s-sentenza, fis-6 ta' Settembru, 2004, ġiet ippreżentata ċitazzjoni bin-numru 669/2004AF, fl-ismijiet ***Francesco Bezzina et v. Louis Borġ et***. F'dik il-kawża Francesco Bezzina *et* argumentaw li nofs l-art trasferita bil-kuntratt tal-11 ta' Jannar, 1994 ma kinitx ta' Joseph Gauċi iżda kienet tal-werrieta ta' Carmelo Bezzina;

14. Biex iżjed titħawwad il-borma, tajjeb illi jingħad li l-atturi u l-konvenuti fil-kawża 669/2004AF inzertaw qraba ta' xulxin u huma lkoll werrieta ta' Carmelo Bezzina. Dan hu l-istess Carmelo Bezzina, li l-atturi fil-kawża 669/2004AF kienu qegħdin jargumentaw li kien is-sid oriġinali ta' nofs l-art mibjugħa bil-kuntratt tal-11 ta' Jannar, 1994;

15. Joseph Gauċi ma ġiex imħarrek bħala konvenut fil-kawża 669/2004AF u lanqas ma ġie msejjaħ fil-kawża. Però Joseph Gauċi ġie prodott mill-atturi f'dik il-kawża: (i) fis-27 ta' Ġunju, 2005 (ara paġna 123 tal-atti tal-kawża 669/2004AF), (ii) fil-5 ta' Diċembru, 2005 (ara paġni 125 sa126 tal-atti tal-kawża 669/2004AF), (iii) fl-20 ta' Frar, 2006 (ara paġni 132 sa 133 tal-atti tal-kawża 669/2004AF), (iv) fit-3 ta' Marzu, 2006 (ara paġni 134 sa 135 tal-atti tal-kawża 669/2004AF) u (v) fis-26 ta' Mejju, 2006 (ara paġni 139 sa 140 tal-atti tal-kawża 669/2004AF);

16. B'sentenza mogħtija fil-11 ta' Jannar, 2018 (ara paġni 579 sa 594 tal-atti tal-kawża 669/2004AF), il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili ddeċidiet il-kawża ***Francesco Bezzina et v. Louis Borġ et***, billi sabet li nofs l-art mibjugħa bil-kuntratt tal-11 ta' Jannar, 1994 ma kinitx ta' Joseph Gauċi iżda kienet tal-werrieta ta' Carmelo Bezzina. Għalhekk il-qorti tenniet li nofs it-trasferiment ma setax isir għaliex nofs dik l-art ma kinitx ta' Joseph Gauċi iżda kienet tal-atturi u l-konvenuti flimkien bħala l-werrieta ta' Carmelo Bezzina;

17. Ifisser dan li b'riħet din is-sentenza, Louis u Agnes Borġ, Michael Lawrence, Maria Fatima Bezzina u wliedha (l-atturi kollha f'din il-kawża) instabu li huma: (i) sidien

ta' nofs l-art mertu ta' din il-kawża permezz tal-kuntratt tal-11 ta' Jannar, 1994; u (ii) sidien tan-nofs l-ieħor tal-art, iżda flimkien ma' persuni oħra, bħala werrieta ta' Carmelo Bezzina;

18. Ħadd ma appella minn din is-sentenza. L-attur Louis Borġ jgħid fl-affidavit tiegħu (ara paġna 34 tal-atti ta' din il-kawża), li l-appell ma sarx min-naħa tagħhom għaliex ħassew li huma ma kellhomx bażi;

19. Wara li ngħatat is-sentenza, l-atturi daru fuq il-konvenut Joseph Gauċi sabiex dan jagħmel tajjeb għat-titlu li biegħilhom. Fil-15 ta' Jannar, 2020, l-atturi kienu anke bagħtulu ittra uffiċjali fejn talbuh jersaq għal-likwidazzjoni u l-ħlas tad-danni (ara paġna 16 tal-atti). Il-konvenut Joseph Gauċi però ma aċċettax;

20. Aktar tard, fit-13 ta' Frar, 2020, infetħet din il-kawża;

Konsiderazzjonijiet

21. Kif ingħad aktar kmieni, din is-sentenza hija limitata fuq l-ewwel żewġ talbiet tal-atturi u fuq l-eċċezzjonijiet tal-konvenut;

22. Il-kwistjoni li għandha quddiemha l-qorti tolqot biss nofs l-art li ġiet trasferita bil-kuntratt tal-11 ta' Jannar, 1994. L-atturi qegħdin f'din il-kawża jfittxu rimedju mill-qorti minħabba li b'sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-11 ta' Jannar, 2018, fi proċeduri oħrajn mibdija minn terzi persuni kontra l-atturi ta' din il-kawża, ġie mtenni li l-atturi ma akkwistaw l-ebda jeddijiet ġodda fuq nofs din l-art bil-kuntratt tal-11 ta' Jannar, 1994. Dan għaliex nofs dik l-art ma kinitx ta' Joseph Gauċi iżda tal-werrieta ta' Carmelo Bezzina (li fosthom inċidentalment hemm uħud mill-atturi stess);

23. Biex l-affarijiet ikunu ċari, l-atturi f'din il-kawża huma sidien ta' nofs il-qatgħa art bil-kejl ta' 1036 metri kwadri fis-Siġġiewi, bis-saħħa tal-kuntratt tal-11 ta' Jannar, 1994

li sar mal-konvenut Joseph Gauċi. Filwaqt li dwar in-nofs l-ieħor ta' din l-art, ġie deċiż skont is-sentenza mhux appellata tal-11 ta' Jannar, 2018, li l-atturi (i.e. Louis Borġ *et*) huma sidien tagħha, flimkien ma' numru ta' persuni oħra, mhux bis-saħħa tal-kuntratt tal-11 ta' Jannar, 1994 li huma għamlu mal-konvenut Joseph Gauċi, iżda bis-saħħa ta' titolu *causa mortis* miksub mis-suċċessjoni ta' Carmelo Bezzina. Għalhekk skont is-sentenza tal-11 ta' Jannar, 2018, is-sidien ta' dan it-tieni nofs tal-art huwa maqsum bejn il-werrieta kollha ta' Carmelo Bezzina. Kif ingħad fost dawn il-werrieta hemm uħud mill-atturi, li huma dixxendenti ta' Carmelo Bezzina;

24. Mela dak li rridu naraw f'din il-kawża huwa jekk il-konvenut Joseph Gauċi qediex l-obbligi tiegħu skont il-liġi bħala bejjiegħ fil-kuntratt tal-11 ta' Jannar, 1994, safejn dawn l-obbligi jmissu ma' nofs l-art li ġiet mibjugħa. Naturalment dawn l-obbligi jridu jitqiesu fid-dawl tal-eċċezzjonijiet imressqa mill-konvenut f'din il-kawża;

25. Jissokta jingħad, li bil-liġi skont l-**artikolu 1378 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta**, il-bejjiegħ għandu żewġ obbligi ewlenija x'iħares f'kuntratt ta' bejgħ, *viz*. (i) li jikkunsinna, u (ii) li jiggarantixxi l-ħaġa mibjugħa;

26. Dwar it-tieni obbligu, li huwa l-mertu ta' din il-kawża, il-liġi tgħid fl-**artikolu 1408 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta**, li l-garanzija li l-bejjiegħ għandu jagħti lix-xerrej, hija għall-pussess paċifiku tal-ħaġa mibjugħa u għad-difetti li ma jidhrux ta' dik il-ħaġa;

27. Il-garanzija li trid tiġi mistħarrġa minn din il-qorti f'din il-kawża hija dik li tolqot il-paċifiku pussess. Kif ingħad mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza ***Marthese Attard v. C. A. Developers Limited*** deċiża fid-9 ta' Novembru, 2005:

> *«illi l-konfigurazzjoni tal-garanzija kontra l-evizzjoni hi maħsuba biex tittutela lix-xerrej kontra l-ispossessar minn terzi tal-fond jew ta' parti minnu. L-hekk imsejjaħ "paċifiku pussess" hu intiż kontra l-fatt evizzjonali ossija l-intervent rivendikatorju tat-terz. Huwa proprju dan li jikkostitwixxi l-presuppost għall-invokazzjoni tal-garanzija u hu dan*

li jiddettermina l-inadempiment fil-bejjiegħ»;

28. Fi kliem forsi aktar ħafif, il-garanzija tal-paċifiku pussess hija maħsuba biex isserraħ moħħ ix-xerrej li huwa ħa jkun jista' jgawdi bil-kwiet dak il-ġid li xtrara, mingħajr il-bżonn li jiġi xiħadd wara l-kuntratt, li jkeċċih minn hemm jew li jfixxklu fil-pussess tal-ħaġa mixtrija;

29. Illi l-liġi tagħraf fl-**artikolu 1409 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta** li l-imsemmija garanzija tgħodd ukoll jekk ma tkunx ġiet miftiehma fil-kuntratt tal-bejgħ. Fil-fatt il-liġi tgħid li anke jekk il-garanzija tal-paċifiku pussess ma tissemmix fil-kuntratt ta' bejgħ, il-bejjiegħ xorta waħda għandu bil-liġi jagħmel tajjeb lix-xerrej għall-evizzjoni li ttelfu l-ħaġa mibjugħa, kollha jew biċċa minnha, u għas-servutijiet u piżijiet li ħaddieħor jippretendi fuq dik il-ħaġa, u li ma jkunux ġew imsemmijin fil-kuntratt (ara ***Andrew Sammut et v. C & M Contractors Limited*** deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fl-1 ta' Lulju, 2013 u ***Cristino Chircop et v. Awtorità tal-Artijiet et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-26 ta' Jannar, 2022);

30. Bħalma tajjeb ingħad mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza ***Capitan Arthur Gordon R.A.F. v. Sacerdote Don Giuseppe Żammit Falzon*** maqtugħa mill-Qorti tal-Appell fis-16 ta' Diċembru, 1921,

> *«La detta garanzia è un diritto del compratore che derviva dalla natura stessa del contratto, diritto che nessuno, e meno di tutti, il venditore, gli può togliere, menomare o contestare».*

31. B'danakollu skont l-**artikolu 1410 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta**, il-partijiet jistgħu jiftiehmu bejniethom li l-bejjiegħ m'għandu jkun suġġett għal ebda garanzija (ara ***Filippo Farruġia v. Rev. Padre Antonio Buġaħiar noe*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-7 ta' Mejju, 1913), għalkemm: (i) skont l-**artikolu 1411 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta** l-bejjiegħ xorta jibqa' obbligat għal dik il-garanzija li jġib b'għemilu; u (ii) skont l-**artikolu 1412 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta** l-bejjiegħ huwa obbligat għar-radd lura tal-prezz fil-każ ta' evizzjoni sakemm fil-kuntratt ma

jkunx ġie miftiehem espressament il-kuntrarju (ara ***John Buġeja v. Emmanuele Said*** deċiża mill-Qorti tal-Kummerċ fil-11 ta' Jannar, 1937);

32. Fil-każ tagħna, il-konvenut Joseph Gauċi ntrabat li jagħti l-garanzija tal-paċifiku pussess. Tant hu hekk, li fil-kuntratt tal-11 ta' Jannar, 1994, Joseph Gauċi rabat b'ipoteka l-ġid kollu tiegħu preżenti u futur biex tiġi mħarsa l-garanzija għall-paċifiku pussess (ara paġna 9 tal-atti tal-kawża);

33. B'rilevanza partikolari għall-każ tal-lum, jiżdied jingħad li l-garanzija dwar it-tgawdija kwieta tal-pussess tgħodd anke jekk l-evizzjoni tkun tmiss ma' biċċa biss mill-ħaġa mibjugħa (ara **artikolu 1417 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta** u ***Giuseppe Farruġia v. Nicolina Cachia*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-12 ta' Frar, 1937);

34. Dwar x'jikkostitwixxi evizzjoni taħt il-garanzija tal-pussess paċifiku, ingħad fil-ġurisprudenza li ma hemmx bżonn tabilfors li x-xerrej ikun ġarrab evizzjoni bis-saħħa ta' sentenza li tgħid illi huwa ma għandux titlu tajjeb fuq l-art; imma huwa biżżejjed li l-jedd miksub mix-xerrej ikun qiegħed jiġi kkontestat (ara ***Filippo Pace v. Sacerdote Salvatore Griscti nomine*** deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-25 ta' Marzu, 1933, ***Ta' Kapaċi Limited v. Joseph Meli et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-27 ta' Jannar, 2017 u ***Carmel sive Charles Zammit et v. Central Mediterranean Development Corporation Limited*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-27 ta' Marzu, 2020);

35. Hu biżżejjed għalhekk biex xerrej ikun jista' jinvoka l-garanzija tal-paċifiku pussess li juri li t-tgawdija tal-ġid mixtri minnu tkun taħt theddida reali minħabba difett fit-titlu (ara ***Godfrey Micallef v. Emanuel Falzon Fava et*** deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-27 ta' Frar, 2008);

36. Il-biża' raġonevoli ta' evizzjoni ġiet imġebbda fil-ġurisprudenza biex tinkludi wkoll sitwazzjonijiet fejn bini mibjugħ ma jkunx kopert minn permess ta' żvilupp skont il-

liġi (ara ***Adam Galea et v. Tarcisio Calleja pro et noe*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-25 ta' Mejju, 2001, ***Renato Iannace et v. J & T Co. Limited*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-7 ta' Lulju, 2006 u ***Rosario De Luca Gennaro et v. Perit David Psaila et noe*** deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tal-14 ta' Frar, 2013);

37. Naturalment f'każijiet bħal dawn, fejn l-evizzjoni ma tkunx ġejja minn sentenza, it-theddida tal-evizzjoni trid tkun waħda reali u konkreta u mhux waħda mistħajla li tkun biss f'moħħ ix-xerrej (ara ***George Fenech nomine v. Richard Micallef et nomine*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-12 ta' Ġunju, 2001);

38. Lura għall-każ tagħna, l-atturi qegħdin jgħidu f'paragrafi 2 sa 6 tar-rikors maħluf tagħhom li l-evizzjoni jew żgumbrament li huma jistgħu jġarrbu tinsab imnissla mis-sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-11 ta' Jannar, 2018;

39. Il-qorti iżda ma taqbilx mal-atturi li huma jinsabu tabilħaqq fil-periklu li jiġu żgumbrati minħabba l-għoti tas-sentenza tal-11 ta' Jannar, 2018. Dak li mhumiex qegħdin jgħidu l-atturi huwa: (i) li huma sidien ta' nofs l-art bis-saħħa tal-kuntratt tal-11 ta' Jannar, 1994; u (ii) dwar in-nofs l-ieħor tal-art, bis-sentenza tal-11 ta' Jannar, 2018, huma ġew iddikjarati komproprjetarji flimkien ma' terzi bħala werrieta ta' Carmelo Bezzina. Għalhekk bħala persuni li jgawdu l-jedd fuq l-art inkwistjoni, f'biċċa minnha permezz tal-kuntratt tal-11 ta' Jannar, 1994 u fil-biċċa l-oħra bħala werrieta ta' Carmelo Bezzina, l-atturi ma jistgħux jiġu żgumbrati bis-saħħa tas-sentenza tal-11 ta' Jannar, 2018;

40. Huwa minnu però li skont is-sentenza tal-11 ta' Jannar, 2018, l-atturi ġew iddikjarati li huma ma akkwistaw l-ebda jeddijiet fuq nofs l-art indikata fil-kuntratt tal-11 ta' Jannar, 2018 għaliex dik in-nofs ma kinitx tal-konvenut Joseph Gauċi biex ibiegħ iżda kienet tad-dixxendenti ta' Carmelo Bezzina. Fil-fehma tal-qorti, dan il-fattur però xorta joħloq ksur tal-garanzija tat-tgawdija tal-paċifiku pussess;

41. Għad li s-sentenza tal-11 ta' Jannar, 2018 mhijiex sejra twassal għall-

iżgumbrament tal-atturi għaliex inzerta li t-titlu tagħhom xorta jinsab imnissel minn titlu ieħor, madankollu l-qorti tifhem li b'din is-sentenza l-atturi xorta ġarrbu sura ta' molestja għaliex din in-nofs art ma tistax titgawda minnhom waħidhom, hekk kif ħasbu li kienu ħa jagħmlu bis-saħħa tal-kuntratt tal-11 ta' Jannar, 1994, iżda trid titgawda minnhom f'komproprjetà mad-dixxendenti kollha ta' Carmelo Bezzina;

42. Il-fatt li l-atturi ma jistgħux igawdu nofs l-art waħidhom iżda jridu jgawduha ma' ħafna persuni oħra, jikkostitwixxi għamla ta' evizzjoni li ttellef it-tgawdija sħiħa tal-ħaġa mibjugħa. Din il-qorti qiegħda tasal għal din il-fehma, fid-dawl ukoll tal-ġurisprudenza li wessgħet mhux ftit l-interpretazzjoni li għandha tingħata lill-kelma '*evizzjoni'* li nsibu fl-**artikolu 1409 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta**;

43. Milħuqa hekk din il-konklużjoni, il-qorti sejra issa tgħaddi biex tqis l-ewwel żewġ talbiet tal-atturi u l-eċċezzjonijiet tal-konvenut;

44. Fl-**<u>ewwel talba</u>** tagħhom, l-atturi qegħdin jitolbu lil din il-qorti sabiex tddikjara li bil-kuntratt tal-11 ta' Jannar, 1994, il-konvenut biegħilhom art bil-kejl ta' madwar tomna fis-Siġġiewi;

45. Din it-talba ma ġietx meruta mill-konvenut. Fil-verità talba bħal din ma setgħetx tiġi kkontestata mill-konvenut għaliex bil-kuntratt tal-11 ta' Jannar, 1994, il-konvenut tabilħaqq biegħ u ttrasferixxa din l-art lill-atturi;

46. L-ewwel talba tal-atturi għalhekk qiegħda tintlaqa', għalkemm il-qorti tħoss li talba bħal din kienet żejda u ma kienx hemm għalfejn illi ssir;

47. Fit-**<u>tieni talba</u>** tagħhom, l-atturi qegħdin jitolbu lill-qorti sabiex tordna lill-konvenut Joseph Gauċi jakkwista nofs l-art mingħand id-dixxendenti ta' Carmelo Bezzina;

48. Il-konvenut wieġeb għal din it-talba fit-**<u>tielet eċċezzjoni</u>** tal-ewwel risposta maħlufa tiegħu, billi saħaq li talba bħal din ma tistax tintlaqa' skont il-liġi;

49. Il-qorti tqis li li l-konvenut għandu raġun f'din l-eċċezzjoni. Skont l-**artikolu 1413 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta** r-rimedji li bil-liġi huma mogħtija lix-xerrej f'każ ta' ksur tal-garanzija tal-paċifiku pussess huma: (i) ir-radd tal-prezz; (ii) ir-radd tal-frottijiet, meta x-xerrej ikun ġie obbligat iroddhom lis-sid li jkun ħa lura l-ħaġa; (iii) l-ispejjeż kollha ġudizzjarji, fosthom dawk li jkun għamel biex jgħarraf bil-kawża lill-awtur tiegħu; u (iv) il-ħlas tal-ħsara, kif ukoll l-ispejjeż leġittimi tal-kuntratt u kull ħlas leġittimu ieħor li jkollu x'jaqsam mal-bejgħ;

50. B'żieda ma' dawn ir-rimedji, il-liġi tgħid ukoll fl-**artikolu 1417(1) tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta**, li jekk l-evizzjoni tkun ta' biċċa biss mill-ħaġa, u din il-biċċa, meta tinqies mal-ħaġa kollha, tkun ta' hekk importanza, illi mingħajrha x-xerrej ma kienx jixtri l-ħaġa, hu jista', fi żmien sena minn dakinhar li s-sentenza dwar l-evizzjoni tkun għaddiet f'ġudikat, jitlob li jħoll il-bejgħ;

51. Tassew il-liġi mkien ma tgħid li x-xerrej jista' jitlob lill-qorti ġġiegħel lill-bejjiegħ jakkwista mingħand terzi l-ġid li suppost skont il-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ kien suġġett għall-garanzija tal-paċifiku pussess, kif qegħdin jippretendu l-atturi fit-tieni talba tagħhom;

52. Waqt it-trattazzjoni tal-għeluq miżmuma fit-28 ta' Jannar, 2022, l-avukat tal-atturi ppprova jsib wens fl-**artikolu 1421 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta** biex isostni t-tieni talba tiegħu. Dan l-artikolu jgħid li meta xerrej ikun skansa l-evizzjoni tal-fond bil-ħlas ta' somma ta' flus, il-bejjiegħ jista' jeħles mill-konsegwenzi kollha tal-garanzija billi jagħti lura lix-xerrej is-somma li dan ikun ħallas bl-imgħaxijiet u l-ispejjeż kollha;

53. Fil-fehma tal-qorti dan l-artikolu mhuwiex applikabbli għall-każ tagħna għaliex ma jirriżultax li l-atturi ħallsu xi flus biex jiskansaw l-evizzjoni. Imma anke kieku stess, dan l-artikolu ma jagħti l-ebda setgħa lix-xerrej li jitlob lill-qorti biex din tordna jew iġġiegħel lill-bejjiegħ jixtri xi proprjetà jew li jħallas xi flejjes sabiex tiġi evitata l-

evizzjoni. Huwa ċar li dan l-artikolu jitkellem biss dwar il-jedd tax-xerrej li jħallas flejjes biex jiskansa l-evizzjoni tiegħu; u mhux dwar il-jedd tax-xerrej li jġiegħel lill-bejjiegħ iħallas flus sabiex tiġi skansata l-evizzjoni;

54. Darba għalhekk li r-rimedju mitlub mill-atturi fit-tieni talba tagħhom mhuwiex wieħed minn dawk mogħtija bil-liġi f'każ ta' ksur tal-garanzija tal-paċifiku pussess, din il-qorti qiegħda tilqa' t-tielet eċċezzjoni tal-konvenut, kif miġjuba fl-ewwel risposta maħlufa u fl-istess ħin qiegħda tiċħad it-tieni talba tal-atturi;

55. Il-qorti sejra issa tissokta biex tqis l-**<u>ewwel eċċezzjoni</u>** tal-konvenut, kif miġjuba fl-ewwel risposta maħlufa tiegħu;

56. F'din l-eċċezzjoni tiegħu, il-konvenut jgħid li l-azzjoni attriċi marbuta mal-garanzija tal-paċifiku ma tistax titmexxa 'l quddiem għaliex din ma saritx qabel sentejn skont l-**artikolu 1423(1) tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta** minn meta ngħatat is-sentenza tal-11 ta' Jannar, 2018. Skont l-**artikolu 1423(1) tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta** indikat mill-konvenut f'din l-eċċezzjoni, l-azzjoni għall-garanzija minħabba evizzjoni taqa' bil-preskrizzjoni bl-għeluq ta' sentejn li jibdew jgħoddu minn dakinhar illi s-sentenza li biha x-xerrej ikun ġie kkundannat tgħaddi f'ġudikat;

57. Fis-sentenza ***Carlo Micallef v. Spiridione Imbroll*** deċiża fl-20 ta' Ġunju, 1922, il-Qorti tal-Appell qalet li, «*i due anni necessari per prescrivere l'azione in garanzia contro evizione, devono essere contati dal giorno in cui la evizione sia un fatto certo e compiuto»;*

58. Din is-sentenza tirrifletti dak li nsibu fl-**artikolu 2125(b) tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta**, li jgħid li l-preskrizzjoni hija sospiża kwantu għall-azzjonijiet ta' garanzija, sakemm ma jkunx hemm l-evizzjoni;

59. L-avukat tal-atturi qal waqt it-trattazzjoni tat-28 ta' Jannar, 2022, li dan it-terminu ta' sentejn għadu ma telaqx għaliex bis-sentenza tal-11 ta' Jannar, 2018 ma

ġarrbu l-ebda evizzjoni. Din il-qorti però ma taqbilx ma' dan l-argument. F'dan il-każ, il-qorti kkonkludiet aktar kmieni, li l-fatt li minħabba s-sentenza tal-11 ta' Jannar, 2018 l-atturi ma jistgħux igawdu nofs l-art waħidhom iżda jridu jgawduha ma' ħafna persuni oħra, dan jikkostitwixxi għamla ta' evizzjoni li ttellef it-tgawdija sħiħa tal-ħaġa mibjugħa. Għalhekk għall-għanijiet tal-**artikolu 1423(1) tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta** l-evizzjoni għandha titqies li bdiet minn meta s-sentenza tal-11 ta' Jannar, 2018 għaddiet f'ġudikat;

60. Illi f'Jannar, 2018, l-**artikolu 226(1) tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta** kien jagħti l-jedd ta' appell lill-partijiet minn sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, fi żmien 20 jum mid-data tas-sentenza. Sakemm jgħaddu dawn l-għoxrin jum, is-sentenza tal-11 ta' Jannar, 2018 ma setgħetx titqies bħala waħda finali u definittiva għaliex kienet suġġetta għal appell potenzjali quddiem il-Qorti tal-Appell. Kemm hu hekk, f'dan it-terminu ta' għoxrin jum wara s-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, ma setgħux jinħarġu mandati esekuttivi sakemm ma jkunx hemm iċ-ċirkostanzi msemmija fl-**artikolu 267 tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta** jew sakemm ma jkunx hemm ordni mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili skont l-**artikolu 266(3) tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta** biex is-sentenza tiġi esegwita b'mod proviżorju pendenti t-terminu u l-proċeduri tal-appell;

61. Tradott dan għall-każ tagħna, ladarba s-sentenza tal-ewwel qorti ngħatat fil-11 ta' Jannar, 2018, dan ifisser li din is-sentenza għaddiet b'ġudikat biss fl-1 ta' Frar, 2018, wara li għaddew l-għoxrin jum għat-tressiq tal-appell;

62. Issa skont l-**artikolu 1423(1) tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta** l-azzjoni għall-ħarsien tal-garanzija tal-paċifiku pussess kellha ssir fi żmien sentejn mill-1 ta' Frar, 2018, jiġifieri sal-31 ta' Jannar, 2020. Però din il-kawża ġiet ippreżentata mill-atturi fit-13 ta' Frar, 2020, jiġifieri tlettax-il jum tard;

63. Jirriżulta iżda li fil-15 ta' Jannar, 2020, l-atturi ppreżentaw ittra uffiċjali kontra l-

konvenut, li ġiet notifikata lilu fit-22 ta’ Jannar, 2020 (ara paġna 16 tal-atti tal-kawża);

64. Skont l-**artikolu 2128 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta’ Malta**, il-preskrizzjoni tinkiser b’kull att ġudizzjarju li jiġi nnotifikat lill-parti li kontra tagħha wieħed irid li ma jħallix timxi l-preskrizzjoni. L-effetti tal-ksur tal-preskrizzjoni huma skont l-**artikolu 2136 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta’ Malta** li ż-żmien tal-preskrizzjoni jerġa’ jibda miexi mill-ġdid;

65. Il-mistoqsija li tqum issa hija din: jekk din l-ittra uffiċjali tiksirx il-preskrizzjoni msemmija fl-**artikolu 1423(1) tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta’ Malta** jew le?;

66. Għalkemm hemm ġurisprudenza li tgħid li t-terminu ta’ sentejn imsemmi f’dan l-artikolu għandu jitqies bħala terminu ta’ dekadenza u mhux ta’ preskrizzjoni, li ma jinkisirx għalhekk b’xi interpellazzjoni magħmula b’att ġudizzjarju (ara ***Falsons Construction Limited et v. Carmelo Grima*** deċiża mill-Prim’Awla tal-Qorti Ċivili fil-25 ta’ Mejju, 2010), madankollu din il-qorti hija iktar inklinata lejn dawk is-sentenzi li jgħidu li dan it-terminu huwa wieħed ta’ preskrizzjoni u għalhekk dan it-terminu huwa suġġett għar-raġunijiet ta’ interruzzjoni u sospensjoni li ssemmi l-liġi fil-**Kodiċi Ċivili** (ara ***Joseph Testa et v. Paul Ciappara et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-15 ta’ Diċembru, 2015 u ***Romaro Limited v. George Fenech et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fl-24 ta’ Novembru, 2017);

67. Huwa magħruf f’dan il-qasam, li meta terminu li fih għandha tinġieb kawża jkun identifikat b’dispożizzjoni speċifika tal-liġi bħala żmien ta’ preskrizzjoni, allura dak it-terminu għandu jitqies bħala wieħed ta’ preskrizzjoni u mhux ta’ dekadenza (ara *inter alia* ***Doris Giordimaina v. Oxford Mobbli Limited*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-28 ta’ Marzu, 2008, ***Mario Pickard v. Grace Anderson*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-25 ta’ Novembru, 2011 u ***Peter Sammut v. Sullivan Maritime Limited*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-28 ta’ Marzu, 2014);

68. Terminu ta' preskrizzjoni huwa ġeneralment regolat bid-dispożizzjonijiet ġenerali li nsibu fit-**Titolu XXV ta' Taqsima II tat-Tieni Ktieb tal-Kodiċi Ċivili**. Fost dawn ir-regoli ġenerali hemm dawk li jolqtu l-interruzzjoni u s-sospensjoni tal-preskrizzjoni;

69. Minkejja dan però, jista' jkun hemm termini ta' preskrizzjoni li ma jkunux regolati bid-dispożizzjonijiet ġenerali li jinsabu fit-**Titolu XXV ta' Taqsima II tat-Tieni Ktieb tal-Kodiċi Ċivili**. Kemm hu hekk, l-**artikolu 2116 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta** jgħid li d-dispożizzjonijiet ta' dan it-Titolu jgħoddu f'kull każ sakemm ma jkunx ipprovdut xort'oħra f'partijiet oħra tal-**Kodiċi Ċivili** jew f'liġijiet oħra. Ifisser dan, li skont l-**artikolu 2116 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta** jista' jkollok sitwazzjonijiet fejn il-liġi stess tippermetti li terminu ta' preskrizzjoni ma jkunx suġġett għar-regoli ġenerali tal-interruzzjoni u tas-sospensjoni tal-preskrizzjoni iżda jkun suġġett għar-regoli differenti ta' interruzzjoni jew sospensjoni;

70. Lura għall-mistoqsija li għamilna aktar qabel, dak li rridu naraw mela, huwa jekk l-**artikolu 1423(1) tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta** għandux jitqies li huwa regolat bid-dispożizzjonijiet ġenerali li nsibu fit-**Titolu XXV ta' Taqsima II tat-Tieni Ktieb tal-Kodiċi Ċivili** jew le; fis-sens jekk ittra uffiċjali tistax twassal għall-ksur taż-żmien ta' preskrizzjoni msemmi f'dan l-artikolu jew le?;

71. Il-mod ta' kif inhu miktub l-**artikolu 1423(1) tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta** juri biċ-ċar li l-leġislatur ma riedx jagħtih karatteristiċi ta' terminu ta' dekadenza iżda ried jagħtih karatteristiċi ta' terminu ta' preskrizzjoni normali. Kemm hu hekk, il-liġi tuża fl-**artikolu 1423(1)** il-kliem, «*taqa' bil-preskrizzjoni bl-egħluq ta' sentejn*» li huma sintomatiċi ma' termini ta' preskrizzjoni normali. Dan b'kuntrast mal-mod ta' kif inhu miktub pereżempju l-**artikolu 1407(1) tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta**, fejn insibu l-kliem «*tintilef egħluq sentejn*», kliem dawn li jxaqilbu aktar lejn il-karatteristiċi ta' terminu ta' dekadenza milli mal-karatteristiċi tal-preskrizzjoni (ara ***Joseph Sammut et v. Johanna Adrianna Fenech Dekkers*** deċiża minn din il-qorti fit-28 ta' Jannar, 2022);

72. Għalhekk la l-liġi tqis it-terminu ta' sentejn fl-**artikolu 1423(1) tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta** bħala wieħed ta' preskrizzjoni normali, dan ifisser li dan it-terminu jista' jiġi miksur bin-notifika ta' att ġudizzjarju skont l-**artikolu 2128 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta**;

73. F'dan il-każ, kif għidna, is-sentenza tal-11 ta' Jannar, 2018 għaddiet b'ġudikat fl-1 ta' Frar, 2018, meta għadda ż-żmien ta' għoxrin jum biex isir l-appell. Ifisser għalhekk, li l-atturi kellhom sal-31 ta' Jannar, 2020 biex iressqu l-kawża;

74. Jirriżulta iżda li fil-15 ta' Jannar, 2020, l-atturi kienu bagħtu ittra uffiċjali li wasslet għand il-konvenuti fit-22 ta' Jannar, 2020 (ara paġna 16 tal-atti). Meta ġiet notifikata din l-ittra uffiċjali, it-terminu preskrittiv ta' sentejn kien laħaq għadu ma għalaqx. Jiġi b'hekk, li b'effett tan-notifika tal-ittra uffiċjali, it-terminu ta' sentejn ġie miksur u skont l-**artikolu 2136 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta** l-arloġġ beda jitlaq mill-ġdid mit-22 ta' Jannar, 2020 sal-21 ta' Jannar, 2022. Il-kawża tal-lum saret fit-13 ta' Frar, 2020, jiġifieri ferm qabel il-21 ta' Jannar, 2022;

75. L-ewwel eċċezzjoni tal-preskrizzjoni taħt l-**artikolu 1423(1) tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta** għalhekk mhijiex waħda tajba u sejra tiġi miċħuda għaliex l-atturi ppreżentaw din il-kawża fi żmien tajjeb skont il-liġi;

76. Il-qorti sejra issa tixħet l-attenzjoni tagħha fuq it-**tieni eċċezzjoni** tal-konvenuti. Din tinsab imsejsa fuq l-**artikolu 1422 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta** li jaqra hekk:

> *«Il-garanzija għall-evizzjoni tispiċċa, jekk ix-xerrej ikun ħalla li jiġi kkundannat b'sentenza li għaddiet f'ġudikat mingħajr ma sejjaħ fil-kawża lill-bejjiegħ, meta dan jipprova li seta' jġib 'il quddiem raġunijiet biżżejjed, illi x-xerrej ma ġiebx, u illi bihom it-talba ġudizzjarja kienet tiġi miċħuda.»*

77. Il-konvenut jargumenta li l-fatt waħdu li huwa ma ġiex imsejjaħ fil-kawża ***Francesco Bezzina et v. Louis Borġ et (Rik. Ġur 669/04AF)*** għandu jeħilsu mill-

ħarsien tal-garanzija għall-evizzjoni. Fl-eċċezzjoni tiegħu, il-konvenut jargumenta wkoll li l-atturi ma ddefendewx ruħhom sew f'dik il-kawża u lanqas biss appellaw mis-sentenza. B'dan il-qorti qiegħda tifhem, li l-konvenut qiegħed jgħid hawnhekk, illi li kieku huwa ġie msejjaħ f'dik il-kawża, l-eżitu tas-sentenza kien ikun wieħed differenti;

78. Ingħad dwar l-**artikolu 1422 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta** mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, fis-sentenza ***Jane Spiteri v. L-Onor. Maġistrat Dr Joseph Apap Bologna*** deċiża fit-28 ta' Novembru, 2013, li r-raġuni għalfejn xerrej għandu jdaħħal lill-bejjiegħ tiegħu f'kawża li terz ikun fetaħlu dwar allegat jedd fuq il-proprjetà mixtrija, hi sabiex l-istess xerrej ikollu l-wens ta' min biegħlu l-proprjetà u biex il-bejjiegħ jiġġustifika s-siwi tat-titlu li jkun għaddilu;

79. Il-**Prof. V. Caruana Galizia** jikteb hekk fin-***Notes on Contract of Sale***, f'paġna 565, dwar dan l-artikolu msemmi mill-konvenut,

> *«Any obligation of the seller which arises from the warranty ceases through the fault of the purchaser if he has allowed a sentence to be passed against him without calling the seller in the suit, if the latter can show that he could have brought forward sufficient pleas to avoid eviction and which were not alleged by the purchaser.»*

80. Mill-mod ta' kif inhu miktub l-**artikolu 1422 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta** jirriżulta li mhuwiex biżżejjed għall-bejjiegħ li jgħid li huwa ma ġiex imsejjaħ fil-kawża tal-evizzjoni sabiex huwa jkun jista' jinħeles mill-garanzija tal-paċifiku pussess. Iżda skont dan l-artikolu tal-liġi, il-bejjiegħ irid juri wkoll, illi li kieku ġie msejjaħ fil-kawża, huwa seta' jevita l-evizzjoni (ara ***Luigi Cassar v. Giulia Ċiantar nomine et*** deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-26 ta' Frar, 1935 u ***Wing Commander Henry Buick vs. Caterina Aġius et*** deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-31 ta' Mejju, 1954);

81. Fis-sentenza ***Giorgio Cassar v. Ersilia Mirabelli et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-

26 ta' Ottubru, 1937 ġie mfisser li min ibiegħ għandu jkun meħlus milli obbligu tal-garanzija tal-paċifiku pussess, jekk huwa juri li x-xerrej seta' jirbaħ il-kawża li kieku sejjaħlu fiha, bir-raġunijiet li hu kien iġib 'il quddiem il-qorti. Jekk però l-bejjiegħ ma jurix li huwa kellu dawk ir-raġunijiet sufficjenti biex ix-xerrej jirbaħ il-kawża, allura l-ġustizzja trid illi l-bejjiegħ jibqa' responsabbli tal-evizzjoni;

82. L-istess fehma baqgħet tiġi mħaddna anke f'sentenzi aktar qrib għaż-żminijiet tal-lum. Fosthom fis-sentenza ***Saviour Farrugia v. Albert Mizzi et nomine*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-31 ta' Jannar, 2011 fejn intqal li,

> *«meta l-bejjiegħ iressaq dan l-artikolu bħala difiża għan-nuqqas da parti tiegħu li jissodisfa l-obbligi mposti in forza tal-garanzija, hu jrid juri mhux biss li l-akkwirent ma sejjaħlux fi proċeduri ta' evizzjoni iżda li, kieku sar dan, kien ikun f'posizzjoni jxejjen dawk il-proċeduri da parti ta' terzi.»*

83. L-eżitu ta' kawza ta' evizzjoni li fiha ma kienx parti l-bejjiegħ ma tagħmilx stat fil-konfront tiegħu u għalhekk il-bejjiegħ jista' fil-kawża li x-xerrej jiftaħ kontrih, iġib dik il-prova li tista' teħilsu mill-obbligu tal-garanzija għall-evizzjoni, jekk kemm-il darba huwa jseħħlu juri li huwa kellu difiża tali li setgħet ixxejjen il-pretensjonijiet tat-terzi fil-kawża ta' evizzjoni;

84. Meqjus dan kollu għall-każ li għandna quddiemna, il-qorti tibda billi tosserva li ma hemmx dubju li l-konvenut Joseph Gauċi ma ġiex imsejjaħ bħala parti fil-kawża ***Francesco Bezzina et v. Louis Borġ et (Rik. Ġur 669/04AF)***. Li rridu naraw mela huwa jekk Joseph Gauċi kienx ikollu difiża soda biżżejjed, li kieku huwa ġie msejjaħ f'dik il-kawża, biex iwaqqa' t-talbiet ta' Francesco Bezzina *et*;

85. Din il-qorti fliet sew l-atti tal-kawża ***Francesco Bezzina et v. Louis Borġ et (Rik. Ġur 669/04AF)*** li ġew mehmuża ma' din il-kawża, b'riħet digriet mogħti fis-7 ta' Diċembru, 2020 (ara paġni 129 sa 130 tal-atti) u rriżultalha dan li ġej:

i. Il-kawża nfetħet fis-6 ta’ Sttembru 2004, jiġifieri, għaxar snin wara li kien sar it-trasferiment fil-11 ta’ Jannar, 1994;

ii. L-eċċezzjonijiet li tqajmu minn Louis Borġ *et* kienu l-preskrizzjoni tat-tletin sena skont l-**artikolu 2143 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta’ Malta** u li l-art mertu tal-kawża mhijiex ta’ Francesco Bezzina *et*;

iii. Għad li l-bejjiegħ Joseph Gauċi xehed ħames darbiet f’din il-kawża, huwa ġie mħarrek bħala xhud minn Francesco Bezzina *et* u mhux minn Louis Borġ *et*;

iv. Mhux talli Louis Gauċi *et* ma ħarrkux lil Joseph Gauċi iżda talli lanqas m’għamlulu kontro-eżami;

v. Li għalkemm Louis Borġ *et* ressqu l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni akkwiżittiva tat-tletin sena, il-Prim’Awla tal-Qorti Ċivili fis-sentenza finali tagħha osservat li huma ma ressqu l-ebda prova biex juru li huma u l-awtur tagħhom (i.e. Joseph Gauċi) kienu fil-pussess tal-art għal tletin sena;

vi. Li l-esperti ġudizzjarji maħtura mill-qorti ppreżentaw rapporti kunfliġġenti; filwaqt li fir-rapport tal-ewwel espert ġudizzjarju ngħad li l-art ta’ Francesco Bezzina *et* mhijiex l-istess art li Louis Borġ *et* xtraw mingħand Joseph Gauċi bil-kuntratt tal-11 ta’ Jannar, 1994, l-esperti ġudizzjarji addizzjonali qalu li nofs l-art mibjugħa bil-kuntratt tal-11 ta’ Jannar, 1994 kienet ta’ Carmelo Bezzina u mhux ta’ Joseph Gauċi;

vii. Li bis-sentenza finali, Louis Borġ *et* ġew dikjarati bħala sidien ta’ nofs l-art inkwistjoni mhux bis-saħħa tal-kuntratt ta’ xiri-u-bejgħ li għamlu ma’ Joseph Gauċi, iżda bħala werrieta ta’ Carmelo Bezzina; u

viii. L-ebda appell ma sar minn Louis Borġ *et* kontra din is-sentenza;

86. Issa l-konvenut jargumenta fit-tieni eċċezzjoni tiegħu illi fil-kawża ***Francesco Bezzina et v. Louis Borġ et (Rik. Ġur 669/04AF)***, Louis Borġ *et* ma qanqlux favur tagħhom il-preskrizzjoni akkwiżittiva tal-għaxar snin biex imewtu t-talbiet ta’ Francesco Bezzina *et*. Skont l-**artikolu 2140 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta’ Malta**, kull min b’rieda tajba u b’titolu tajjeb biex jittrasferixxi l-proprjetà, iżomm ħaġa immobbli għal żmien ta’ għaxar snin, jakkwista l-proprjetà tagħha;

87. Minbarra dan, fl-eċċezzjoni ulterjuri mogħtija minnu fit-tieni risposta maħlufa tal-4 ta' Ottubru, 2021, il-konvenut jinsisti illi l-art li huwa biegħ lil Louis Borġ *et* bil-kuntratt tal-11 ta' Jannar, 1994 kienet fil-pussess esklussiv tiegħu u tal-awturi tiegħu għal aktar minn minn tletin sena skont l-**artikolu 2143 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta**. Dan l-aħħar artikolu jgħid li l-azzjonijiet kollha, reali, personali, jew misti jaqgħu bil-preskrizzjoni egħluq tletin sena, u ebda oppożizzjoni għall-preskrizzjoni ma tista' ssir minħabba n-nuqqas ta' titolu jew ta' bona fidi;

88. Jiġifieri ż-żewġ eċċezzjonijiet li l-konvenut jgħid li setgħu jitressqu minnu li kieku huwa ġie msejjaħ fil-kawża ***Francesco Bezzina et v. Louis Borġ et (Rik. Ġur 669/04AF)*** kienu l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni akkwiżittiva tal-għaxar snin u l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni akkwiżittiva/estintiva tat-tletin sena. Dak li rridu naraw mela għall-għanijiet tal-**artikolu 1422 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta** huwa jekk dawn iż-żewġ eċezzjonijiet setgħux ixejnu t-talbiet ta' Francesco Bezzina *et* fil-kawża 669/04AF;

89. Nibdew bl-eċċezzjoni preskrittiva tal-għaxar snin taħt l-**artikolu 2140 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta**. Tassew li din l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni akkwiżittiva tal-għaxar snin ma tqajmitx minn Louis Borġ *et* fil-kawża ***Francesco Bezzina et v. Louis Borġ et (Rik. Ġur 669/04AF)*** u għalkemm din l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni ma tqajmitx minn Louis Borġ *et*, dan ma kienx ta' ostaklu biex din titqajjem minn Joseph Gauċi. Dan hu hekk għaliex skont l-**artikolu 2113 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta,** il-kredituri u persuni oħra li jkollhom interess li jinqdew bil-preskrizzjoni – bħalma huwa f'dan il-każ Joseph Gauċi li jrid jinħeles mill-garanzija kontra l-evizzjoni – jistgħu jagħtu l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni, ukoll jekk id-debitur jew il-pussessur ikun irrinunzja għaliha (ara f'dan is-sens ***C. Stivala Limited v. Salvatore Cassar et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fl-14 ta' Diċembru, 2007);

90. Madankollu biex din l-eċċezzjoni titqies bħala tajba, il-konvenut Joseph Gauċi jrid juri li wara li Louis Borġ *et* xtraw l-art mingħandu bil-kuntratt tal-11 ta' Jannar,

1994, huma żammew dik l-istess art għal żmien kollu ta' għaxar snin mingħajr ebda interruzzjoni u b'mod paċifiku, pubbliku u mhux ekwivoku (ara **artikolu 2107 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta**);

91. Issa kif jgħid tajjeb il-konvenut fit-tieni eċċezzjoni tiegħu, il-kawża 669/04AF saret aktar minn għaxar snin wara li kien sar il-kuntratt fil-11 ta' Jannar, 1994. Fil-fatt il-kawża minn Francesco Bezzina *et* saret fis-6 ta' Settembru 2004, jiġifieri madwar tmien xhur wara li kienu laħqu ġa għaddew l-għaxar snin minn meta sar il-kuntratt fil-11 ta' Jannar, 1994;

92. Minkejja dan però, jirriżulta kif tajjeb qal l-avukat tal-atturi fis-sottomissjonijiet verbali tal-għeluq, li l-pussess tal-atturi ma kienx wieħed paċifiku f'dawn l-għaxar snin. Dan hu hekk għaliex b'ittra uffiċjali tat-23 ta' Lulju, 2001 (kopja tagħha ma ġietx ippreżentata f'din il-kawża), it-titlu tal-atturi ġie kkontestat, tant li huma kienu fetħu saħanistra proċeduri ta' jattanza fil-kawża fl-ismijiet ***Louis Borġ et v. Francesco Bezzina et (Ċit Nru. 799/2002)***;

93. Il-qorti vverifikat mis-sistema tal-*ecourts* u mill-arkivji tar-reġistru tal-qorti, li l-ittra uffiċjali u l-kawża ta' jattanza saru qabel ma kienu laħqu għaddew l-għaxar snin. Għalhekk il-qorti tqis li l-preskrizzjoni tal-għaxar snin ġiet miksura skont l-**artikolu 2128 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta**, b'dana li l-pussess tal-atturi ma kienx jissodisfa l-elementi u l-ħtiġijiet kollha li jinsabu fl-**artikolu 2140 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta**;

94. Dan kollu fil-fehma tal-qorti jagħtiha indikazzjoni qawwija illi li kieku l-konvenut Joseph Gauċi ġie msejjaħ fil-kawża 669/04AF u dan qajjem fiha l-linja difensjonali tal-preskrizzjoni akkwiżittiva tal-għaxar snin skont l-**artikolu 2140 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta**, din kienet tiġi miċħuda. Il-qorti qiegħda tasal għal din il-fehma minħabba li l-pussess tal-atturi tul l-għaxar snin wara l-kuntratt tal-11 ta' Jannar, 1994 ġie miksur minħabba l-preżentata tal-ittra uffiċjali fl-2001 u minħabba li l-pussess tagħhom ma kienx wieħed paċifiku u inekwivoku, tant li huma nedew

proċeduri ta’ jattanza fl-2002 peress li huma kienu qegħdin iħossuhom imfixxkla fil-pussess tagħhom minħabba l-pretensjonijiet ta’ terzi;

95. Il-parti tat-tieni eċċezzjoni tal-konvenut safejn tistrieħ fuq il-preskrizzjoni akkwiżittiva tal-għaxar snin qiegħda għalhekk tiġi miċħuda;

96. Ngħaddu issa biex inqisu t-tieni linja ta’ difiża indikata mill-konvenut dwar il-preskrizzjoni tat-tletin sena skont l-**artikolu 2143 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta’ Malta**. Il-konvenut jiddeskriviha bħala preskrizzjoni estintiva imma minn kif ġiet ifformulata fit-tieni risposta maħlufa tiegħu, dina l-eċċezzjoni aktar ixxaqleb lejn il-preskrizzjoni akkwiżittiva milli lejn l-eċċezzjoni estintiva. Fil-fatt, fit-tieni risposta maħlufa tiegħu, il-konvenut jgħid li l-art dejjem kienet fil-pussess esklussiv tiegħu jew tal-awtur tiegħu għal aktar minn tletin sena. Il-Qorti ma tħossx li għandha twarrab din l-eċċezzjoni fuq kwistjoni biss ta’ nomenklatura minħabba li l-avukat tal-konvenut identifika b’isem ħażin in-natura tal-preskrizzjoni bħala waħda estintiva. Minflok il-qorti sejra tqis is-sustanza tal-eċċezzjoni fiha nfisha, fejn il-konvenut qed jgħid li huwa ma kisirx il-garanzija tal-paċifiku pussess minħabba li qabel biegħ huwa qed jallega li kellu l-pussess esklussiv tal-art għal aktar minn tletin sena;

97. Naturalment din l-eċċezzjoni tal-pussess esklussiv għal tletin sena ma tistax titqies *in vacuo* għaliex il-kawża tal-lum mhijiex azzjoni ta’ aċċertament ta’ titli iżda hija azzjoni dwar ksur tal-garanzija tal-paċifika pussess wara sentenza ta’ evizzjoni. Għalhekk din l-eċċezzjoni tal-pussess esklussiv għal tletin sena trid titqies fil-kuntest tat-tieni eċċezzjoni tal-konvenut dwar il-fatt li huwa ma ġiex imsejjaħ fil-kawża ***Francesco Bezzina et v. Louis Borġ et (Rik. Ġur 669/04AF)*** biex jiddefendi l-bejgħ magħmul minnu u jevita b’hekk is-sentenza tal-evizzjoni;

98. Illi l-konvenut Joseph Gauċi ressaq affidavit fejn spjega li l-art kollha li huwa bejgħ lil Louis Borġ *et* fil-11 ta’ Jannar, 1994 kienet ilha fil-pussess tiegħu u tal-awturi tiegħu għal aktar minn tletin sena (ara paġna 121 tal-atti). Huwa jgħid li f’dan iż-żmien, huwa kien anke jirċievi ħlas ta’ qbiela fuq l-art, b’mod miftuħ u mingħajr

tfixkil;

99. Din il-verżjoni ma ġiet meruta minn ħadd għaliex Joseph Gauċi la sarlu l-kontro-eżami fuq l-affidavit tiegħu u l-atturi ma ressqu l-ebda xhud li qal mod ieħor. Anzi din il-verżjoni tal-konvenut li kienet titħallas qbiela fuq l-art tinsab ikkonfermata mill-atturi stess fit-tielet paragrafu tal-kuntratt li huma għamlu fil-11 ta' Jannar, 1994 (ara paġna 10 tal-atti);

100. Huwa minnu li din id-difiża tal-preskrizzjoni tat-tletin sena tressqet minn Louis Borġ *et* fil-kawża ***Francesco Bezzina et v. Louis Borġ et (Rik. Ġur 669/04AF)***, imma huwa minnu wkoll li huma m'għamlu xejn biex jippruvaw isostnu din id-difiża, tant li fis-sentenza finali huma ġew ikkritikati talli ma ressqu l-ebda prova fuq dan l-aspett;

101. Il-qorti ma tistax teskludi li l-konvenut Joseph Gauċi seta' jġibha żewġ li kieku huwa tħarrek bħala parti fil-kawża ***Francesco Bezzina et v. Louis Borġ et (Rik. Ġur 669/04AF)***. Anzi temmen illi li kieku Joseph Gauċi ġie msejjaħ f'dik il-kawża u ressaq din id-difiża, il-probabbilità l-kbira kienet li d-difiża tal-pussess għal tletin sħaħ kienet tkun waħda deċiżiva biex Francesco Bezzina *et* jitilfu l-kawża li huma fetħu kontra Louis Borġ *et;*

102. Huwa veru li Joseph Gauċi xehed għal aktar minn darba fil-kawża ***Francesco Bezzina et v. Louis Borġ et (Rik. Ġur 669/04AF)*** imma huwa veru wkoll li huwa tressaq bħala xhud minn Francesco Bezzina *et* u mhux minn Louis Borġ *et*. Minbarra dan, ma jirriżultax li l-enfażi tax-xiehda tiegħu kienet fuq il-pussess ta' tletin sena. Louis Borġ *et* kellhom kull opportunità li jressqu lil Joseph Gauċi bħala xhud tagħhom jew li għallinqas jagħmlulu kontro-eżami biex jippruvaw u joħorġu li Joseph Gauċi kellu l-pussess esklussiv tal-art għal aktar minn tletin sena. Madankollu Louis Borġ *et* m'għamlu xejn minn dan u żammew ruħhom passivi. Anke fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom fil-kawża ***Francesco Bezzina et v. Louis Borġ et (Rik. Ġur 669/04AF)*** kienu xotti wisq u ddedikaw paragrafu wieħed

biss dwar din il-kwistjoni tal-preskrizzjoni akkwiżittiva tat-tletin sena. Dan kollu minkejja li huma kellhom eċċezzjoni formali f'dan is-sens;

103. Fil-fehma tal-qorti, l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni tat-tletin sena setgħet ġiet indirizzata aħjar u b'aktar serjetà minn Louis Borġ *et* u dan in-nuqqas m'għandux ibatih Joseph Gauċi li ma ġiex imsejjaħ f'dik il-kawża;

104. Waqt it-trattazzjoni tal-għeluq, l-avukat tal-atturi saħaq ħafna li Joseph Gauċi messu talab li jintervjeni fil-kawża ***Francesco Bezzina et v. Louis Borġ et (Rik. Ġur 669/04AF)*** jew appella mis-sentenza finali. Il-qorti però tqis li l-liġi mkien ma tgħid li l-bejjiegħ jitlef il-jedd tiegħu taħt l-**artikolu 1422 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta** milli jinħeles mir-rabta tal-garanzija għall-evizzjoni, jekk huwa ma jitlobx l-intervent fil-kawża jew jekk ma jressaqx appell tat-terz mis-sentenza li tkun iddikjarat l-evizzjoni. Fuq kollox, kien fl-interess tal-atturi stess li jitolbu s-sejħa fil-kawża ta' Joseph Gauċi jekk huma riedu li jduru kontrih minħabba ksur tal-garanzija għall-evizzjoni;

105. Billi għalhekk il-qorti qiegħda tasal għall-fehma li l-konvenut Joseph Gauċi kellu difiża fejjieda xi jressaq biex ixejjen it-talbiet imressqa fil-kawża ***Francesco Bezzina et v. Louis Borġ et (Rik. Ġur 669/04AF)***, li kieku huwa ġie msejjaħ f'dik il-kawża, dan iġib bħala konsegwenza li l-garanzija għall-evizzjoni spiċċat skont l-**artikolu 1422 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta**;

106. Tassew wara li ishret sew fuq din il-kawża u qieset: (i) li l-atturi ma sejħux lill-konvenut Joseph Gauċi biex jagħtihom l-appoġġ tiegħu fil-kawża 669/2004AF; (ii) li ma tellgħuhx bħala xhud tagħhom f'dik il-kawża; (iii) li ma għamlulux il-kontro-eżami; (iv) li l-periti ġudizzjarji mqabbda mill-qorti f'dik il-kawża ma qablux bejniethom fil-konklużjonijiet tagħhom jekk l-art mibjugħa minn Joseph Gauċi hijiex l-istess art li dwarha nfetħet il-kawża minn Francesco Bezzina *et*; (v) li l-atturi ma ressqu l-ebda provi dwar il-pussess tat-tletin sena; (vi) li l-atturi ma kinux perżważivi fis-sottomissjonijiet tagħhom dwar il-kwistjoni tal-pussess ta' Joseph

Gauċi għal tletin sena; u (vii) li lanqas biss appellaw mis-sentenza; din il-qorti tħoss li mhijiex ħaġa sewwa li l-atturi Louis Borġ *et* jippretendu li jfittxu lill-konvenut Joseph Gauċi – sittax-il sena wara li sar il-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ – biex dan jagħmel tajjeb għal dak deċiż fis-sentenza ***Francesco Bezzina et v. Louis Borġ et (Rik. Ġur 669/04AF)***. Sentenza din, li fuq kollox tenniet li l-atturi huma xorta waħda sidien tal-art kollha, imma fuq nofs minnha, mhux bis-saħħa tal-kuntratt tal-11 ta' Jannar, 1994 iżda bħala werrieta ta' Carmelo Bezzina flimkien ma' terzi persuni;

107. Għalhekk il-qorti qiegħda tilqa' t-tieni eċċezzjoni tal-konvenut, kif moqrija mal-eċċezzjoni ulterjuri mressqa fit-tieni risposta maħlufa tiegħu, *viz.* li l-konvenut għandu jinħeles mill-garanzija kontra l-evizzjoni għaliex ma ġiex imsejjaħ fil-kawża 669/04AF;

108. Naturalment, darba li dawn l-eċċezzjonijiet qegħdin jiġu milqugħa, il-qorti ma tistax ħlief tgħaddi biex tiċħad it-talbiet kollha tal-atturi;

Deċiżjoni

Għaldaqstant għar-raġunijiet fuq imsemmija, din il-qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi:

i. **<u>Tilqa'</u>** l-ewwel talba tal-atturi u tiddikjara li b'kuntratt tal-11 ta' Jannar, 1994 huma xtraw mingħand il-konvenut l-art li hemm imsemmija fih;

ii. **<u>Tiċħad</u>** it-tieni talba tal-atturi u fl-istess waqt **<u>tilqa'</u>** t-tielet eċċezzjoni tal-konvenut kif imressqa fl-ewwel risposta maħlufa tiegħu għaliex din it-talba mhijiex waħda li tista' tingħata skont il-liġi li tirregola l-garanzija tal-paċifiku pussess;

iii. **<u>Tiċħad</u>** l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenut kif imressqa fl-ewwel risposta maħlufa tiegħu għaliex issib li din il-kawża mhijiex preskritta skont l-**artikolu 1423(1) tal-**

Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta;

iv. **<u>Tiċħad</u>** it-tieni eċċezzjoni tal-konvenut, kif imressqa fl-ewwel risposta maħlufa tiegħu, safejn din kienet tistrieħ fuq il-preskrizzjoni tal-għaxar snin għaliex din il-preskrizzjoni ma setgħetx tintlaqa' fil-kawża ***Francesco Bezzina et v. Louis Borġ et (Rik. Ġur 669/04AF)*** peress li l-pussess tal-għaxar snin kien ġie miksur b'ittra uffiċjali u għaliex ukoll il-pussess ma kienx paċifiku u inekwivoku minħabba l-proċeduri ta' jattanza li ġew meħuda;

v. **<u>Tilqa'</u>** iżda din t-tieni eċċezzjoni tal-konvenut, flimkien mal-eċċezzjoni waħdanija mressqa fit-tieni risposta maħlufa tiegħu u b'hekk teħles lill-konvenut mir-rabta tal-garanzija tal-paċifiku pussess skont l-**artikolu 1422 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta** minħabba li huwa ma ġiex imsejjaħ fil-kawża ***Francesco Bezzina et v. Louis Borġ et (Rik. Ġur 669/04AF)***, fejn seta' jqajjem l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni tat-tletin sena li setgħet ixejjen it-talbiet imressqa f'dik il-kawża; u

vi. **<u>Tiċħad</u>** it-tielet u r-raba' talbiet tal-atturi, ladarba bl-ilqugħ tal-eċċezzjonijiet imsemmija fil-kap ta' qabel dan, il-qorti sabet li spiċċat il-garanzija għall-evizzjoni;

<u>Tordna</u> li l-ispejjeż kollha tal-kawża fuq il-bażi tal-prinċipju tar-rebħ u tat-telf jitħallsu hekk: żewġ terzi minnhom jitħallsu mill-atturi u terz minnhom jitħallsu mill-konvenut.

Christian Falzon Scerri
Imħallef

Mary Josephine Musu
Deputat Reġistratur