



**PRIM' AWLA TAL-QORTI ĊIVILI**

**ONOR. IMHALLEF MARK SIMIANA, LL.D**

*Rikors Ġuramentat Numru 919/2020 MS*

- (1) Hola Properties Limited**  
**(2) Michael Sciortino bhala likwidatur in rappreżentanza ta' Marlex Limited**

**Vs.**

- (1) Dr Louis Camilleri Preziosi**  
**(2) Dr Victor Preziosi**  
**(3) Dr Joseph sive Josef Preziosi**  
**(4) Dr Peter Caruana Galizia bhala prokuratur ġenerali ghan-nom ta'**  
**Dr Marko Hero u Dr Robert Hero**  
**(5) Mario Blackman**  
**(6) Mary Rose sive Rosemarie Bonaci**  
**(7) Josette sive Josephine Lia**  
**(8) Maria Carmela sive Marlene Grech**  
**(9) Anton Baldacchino**  
**(10) Helen Lorna Falzon**

Illum, 29 ta' Novembru, 2024

Kawża Numru: 6

Il-Qorti,

1. Rat ir-rikors ġuramentat preżentat mill-atturi fit-13 t'Ottubru 2020 li permezz tiegħu, wara li huma ppremettew hekk:

Illi permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr Sam Abela datat 1 ta' April 2009 (kopja annessa Dok HP1), is-socjeta' esponenti *Hola Properties Limited* akkwistat minghand is-socjeta' *Marlex Limited* -

a. Is-subutile dominium temporanju ta' 42 sena mill-21 ta' Frar 1980

b. Id-dirett dominju temporanju ghar-rimanenti 150 sena mill-15 ta' Awwissu 1879 kif ukoll il-proprjeta' assoluta wara l-imsemmija 150 sena tal-fond 679/679A, St. Joseph High Road, Hamrun.

Illi rrizulta li kien hemm difetti antecedenti f'dawn iz-zewg titoli tant li s- socjetajiet attrici giet zgumbrata minn dan iz-zewg titoli kif ser jigi spjegat.

Illi z-zewg drittijiet proprjetarji gja imsemmija fuq il-fond 679/679A, St. Joseph High Road, Hamrun kienu gew akkwistati mis-socjeta' *EMC Imports Ltd* (C- 16924) minghand il-konjugi Mario u Dolores Blackman permezz ta' kuntratt datat 23 ta' Marzu 1995 fl-atti tan-Nutar Dr Joseph Raphael Darmanin (kopja annessa Dok HP2). Illi l-konjugi Blackman kien taw il-garazija ta' pacifiku pussess fuq il-proprjeta' in kwistjoni b'ipoteka generali fuq il-gid kollu tagħhom prezenti u futur.

Illi *EMC Imports Ltd* (C-16924) kienet fit-28 ta' Frar 1998 biddlet isimha għal *Lexmar Limited* kif jidher mic-certifikat anness Dok HP3 liema *Lexmar Limited* kienet mbaġħad fit-12 ta' April 2001 giet amalgamata mas-socjeta' *Marlex Limited* (C-6322) kif jidher mic-certifikat anness Dok HP4. Illi għalhekk *Marlex Limited* hija l-aventi kawza ta' *EMC Imports Ltd*.

Illi l-aventi kawza tal-konjugi Mario u Dolores Blackman huma l-konvenuti Mario Blackman (junior), Mary Rose sive Rosemarie Bonaci, Josette sive Josephine Lia, Maria

Carmela sive Marlene Grech, Anton Baldacchino u Helen Lorna Falzon.

Illi madanakollu jirrizulta li meta Mario Blackman kien akkwista s-subutile dominju temporanju tal-fond minghand Helen Gauci permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Joseph Cachia datat 21 ta' Frar 1980 (kopja annessa Dok HP5), huwa kien akkwista cens temporanju ta' 21 sena bl-opzjoni li dan il-perjodu jiggedded ghal darba wahda ghal perjodu ulterjuri ta' 21 sena u għalhekk mhux koncessjoni shiha ta' 42 sena.

Illi kien proprju dan id-difett fit-titolu tas-subcens temporanju (kawzat unikament mill-konjugi Blackman) li wassal għall-izgumbrament ta' Hola Properties Limited mis-subutile dominju tal-fond.

Illi difatti permezz ta' sentenza tal-25 ta' Novembru 2016 deciza mill-Qorti tal-Appell (Superjuri) fl-ismijiet "Avv Dr John Buttigieg et vs Marlex Limited et noe" (appell nru 1056/2006/1, kopja annessa Dok HP6), l-istess Qorti ddecidiet li, peress li dan kien cens ta' 21 sena bid-dritt li jiggedded ghal 21 sena ohra, kien hemm l-obbligu li t-tigdid isir b'att pubbliku opportun. Illi dan it-tigdid b'att pubbliku ma kienx sar u għalhekk ma kien sar l-ebda tigdid. Illi għalhekk il-Qorti tal-Appell iffissat terminu ta' xahrejn mid-data tas-sentenza għall-izgumbrament ta' Hola Properties Limited mill-fond fejn għalhekk Hola Properties Limited giet zgumbrata mis-subutile dominju temporanju u tilfet il-pussess u tgawdija effettiva tal-fond. Illi Hola Properties Limited tilfet il-pussess u tgawdija tal-fond fil-25 ta' Jannar 2017.

Illi dan meta Hola Properties Limited minghalija li xtrat dritt ta' subutile dominju ta' 42 sena mill-21 ta' Frar 1980 u cioe' sal-20 ta' Frar 2022, u giet intortament zgumbrata minhabba l-bejgh hazin li sar mill-konjugi Blackman.

Illi dan l-izgumbrament gie kawzat unikament bi htija tal-konjugi Blackman illi bieghu subutile dominju temporanju ghal perjodu intier ta' 42 sena, meta fil-fatt kien hemm biss dritt ta' 21 sena jiggeddu ghal 21 sena ohra.

Illi in segwitu għall-istess kawza 1056/2006/1, is-socjetajiet attrici gew ukoll rinfaccjati b'kawza ohra fl-ismijiet "John Buttigieg et vs Hola Properties Limited" (rikors numru 870/17 MH), kopja annessa Dok HP6A, fejn l-atturi f'dik il-kawza qegħdin jitolbu kumpens għall-okkupazzjoni tal-fond bejn il-21 ta' Frar 2001 sal-25 ta' Jannar 2017, cioe':

- a. Bejn il-21 ta' Frar 2001 u 1-1 ta' Frar 2009 meta kienet okkupata minn Marlex Limited
- b. Bejn il-1 ta' Frar 2009 u 1-25 ta' Jannar 2017 meta kienet okkupata minn Hoal Properties Limited

Illi għalhekk is-socjetajiet attrici qegħdin jitolbu kwalunkwe danni li jistghu jsofru minhabba l-kawza 870/17 MH, inkluz l-ispejjez.

Illi oltre hekk irrizulta wkoll difett fit-titolu fir-rigward id-dirett dominju temporanju rimanenti mill-150 dekorribbli mill-15 ta' Awwissu 1879 kif ukoll tal-eventwali assoluta tal-fond 679/679A St. Joseph High Road Hamrun.

Illi dan id-dritt kien gie akkwistat mill-konjugi Mario u Dolores Blackman minghand Dr Louis Camilleri Preziosi, Dr Victor Preziosi, Dr John Francis Preziosi, Lucia Hero u Dr Joseph sive Josef Preziosi permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Joseph Tabone datat 21 ta' Gunju 1994 (kopja annessa Dok HP7). Illi l-bejgiegha familja Preziosi kienu taw il-garazija ta' pacifiku pussess fuq il-proprjeta' in kwistjoni b'ipoteka generali fuq il-gid kollu tagħhom prezenti u futur.

Illi l-aventi kawza tal-bejgiegha familja Preziosi huma l-konvenuti Dr Louis Camilleri Preziosi, Dr Victor Preziosi, Dr Joseph sive Josef Preziosi, Dr Marko Hero u Dr Robert Hero.

Illi madanakollu rrizulta li l-familja Preziosi qatt ma kellhom xi sehem jew dritt fuq id-dirett dominju temporanju rimanenti mill-150 dekorribbli mill-15 ta' Awwissu 1879 kif ukoll tal-eventwali assoluta tal-fond, stante li dan id-dritt jappartieni lil terzi.

Illi dan id-difett fit-titolu wassal għal molestja ohra u zgumbrament iehor tas- socjeta' attrici.

Illi fil-kawza fl-ismijiet "Peter dei Conti Sant Manduca et vs Hola Properties Limited" deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili fit-28 ta' Marzu 2019 (rikors gurantat 460/2016 MCH) u li hija res giudicata (kopja tas-sentenza annessa Dok HP8 u certifikat res giudicata Dok HP9), il-Qorti ddecidiet li dan id-dritt ta' dirett dominju temporanju u eventwali proprjeta' assoluta jappartjeni lil terzi cioe' lil Peter dei Conti Sant Manduca et.

Illi għalhekk Hola Properties Limited giet intortament zgumbrata mid-dirett dominju temporanju u eventwali proprjeta' assoluta tal-fond. Illi Hola Properties Limited suppost kellha d-dirett dominju temporanju għar-rimanenti

150 sena dekorribbli mill-15 ta' Awwissu 1879 cioe' kellha d-dritt li tigbor c- cens sal-14 ta' Awwissu 2029, u sussegwentment mill-15 ta' Awwissu 2019 suppost kien ser ikollha l-proprjeta' assoluta vakanti tal-fond.

Illi dan l-izgumbrament gie kawzat unikament bi htija tal-familja Preziosi li bieghu dritt li ma kellhomx, u liema dritt gie garantit kemm mill-istess familja Preziosi u sussegwentment mill-konjugi Blackman.

Illi l-konvenuti kollha kienu ben konxji dwar dawn il-problemi u l-proceduri gudizzjarji u ma għamlu xejn sabiex jiddefendu t-titolu ta' *Hola Properties Limited*.

Illi fil-proceduri fl-ismijiet "*Avv Dr John Buttigieg et vs Marlex Limited et noe*" (appell nru 1056/2006/1) rigward it-tigdid tas-subutile dominju, il-konvenuti Mario Blackman (junior), Mary Rose sive Rosemarie Bonaci, Josette sive Josephine Lia, Maria Carmela sive Marlene Grech, Anton Baldacchino u Helen Lorna Falzon bhala successuri fit-titolu tal-konjugi Blackman kienu parti mill-proceduri.

Illi qabel il-proceduri fl-ismijiet "*Peter dei Conti Sant Manduca et vs Hola Properties Limited*" (rikors guramentat 460/2016 MCH) rigward id-dirett dominju u eventwali proprjeta' assoluta, Peter dei Conti Sant Manduca et kienu bghatu ittra ufficjali numru 3158/15 Prim' Awla li giet notifikata lis-successuri tal-konjugi Blackman u lill-familja Preziosi (kopja annessa Dok HP10), ghal liema ittra l-konvenuti lanqas ma rrispondew in difiza tat-titolu u lanqas ma ghamlu kuntatt mas-socjeta' attrici.

Illi fil-mori tal-proceduri 460/2016 MCH, s-socjetajiet atturi kienu anke bghatu zewg ittri ufficjali fl-ismijiet "*Hola Properties Limited vs Marlex Limited*" (ittra 4393/17 Prim' Awla, annessa Dok HP11) u "*Marlex Limited vs Josette Lia et*" (ittra 2997/18 Prim' Awla, annessa Dok HP12), wara liema ittri ma kien hemm ebda risposta ulterjuri mill-konvenuti successuri tal-konjugi Blackman u/jew mill-familja Preziosi.

Illi qabel ma ftehtu l-proceduri odjemni, is-socjetajiet atturi permezz ta' ittra ufficjali fl-ismijiet "*Hola Properties Limited et vs Dr Louis Camilleri Preziosi*" (ittra 196/2020 Prim' Awla, annessa Dok HP13) kienu interpellaw sabiex jersqu ghal-likwidazzjoni u hlas tad-danni inkluz telf ta' qliegh, spejjez u imghax legali. Minkejja dan, il-konvenuti baqghu inadempjenti.

Illi għalhekk kellha ssir din il-kawza.

L-istess atturi għaddew biex jitolbu lil din il-Qorti jogħgobha:

1. Tiddikjara li s-socjetajiet attrici gew molestati fil-pacifiku pussess u/jew zgumbrati mis-subutile dominium temporanju ta' 42 sena mill-21 ta' Frar 1980, tal-fond 679/679A, St.Joseph High Road, Hamrun.

2. Tiddikjara lill-konvenuti successuri fit-titolu tal-konjugi Mario u Dolores Blackman u/jew min minnhom responsabbli għall-molestja u/jew zgumbrament tas-socjetajiet attrici mis-subutile dominium temporanju ta' 42 sena mill-21 ta' Frar 1980 tal-fond 679/679A, St.Joseph High Road, Hamrun, liema pacifiku pussess kien gie garantit permezz tal-kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr Joseph Raphael Darmanin datat 23 ta' Marzu 1995.

3. Taghti dawk ir-rimedji kollha opportuni skont l-Artikoli 1409 et seq tal-Kap 16 konsegwenzjali għall-molestja u/jew zgumbrament tas-socjetajiet attrici mis-subutile dominium temporanju ta' 42 sena mill-21 ta' Frar 1980 tal-fond 679/679A, St.Joseph High Road, Hamrun, inkluz izda mhux limitatament billi tordna lill-konvenuti successuri fit-titolu tal-konjugi Mario u Dolores Blackman u/jew min minnhom solidalment ihallsu lis-socjetajiet attrici jew min minnhom ir-radd tal-prezz, ir-radd tal-frottijiet, l-ispejjez kollha gudizzjarji u extra gudizzjarji, iz-zieda fil-prezz tal-immobbli u t-tiswijiet u meljoramenti kollha li saru fl-immobbli u d-danni u telf ta' qliegh kollha relattivi inkluz id-danni u spejjez li jistghu jigu inkorsi b'referenza għall-kawza 870/17MH, spejjez u drittijiet notarili, tal-avukati u peritali, taxxi, u spejjez, penalitajiet u imghaxijiet tal-MBR, u dan okkorrendo bl-opera ta' periti nominandi għall-likwidazzjoni tal-istess.

4. Tiddikjara li s-socjeta' attrici *Hola Properties Limited* giet molestata fil-pacifiku pussess u/jew zgumbrata mid-dirett dominju temporanju għar-rimanenti 150 sena mill-15 ta' Awwissu 1879 kif ukoll il-proprjeta assoluta wara l-imsemmija 150 sena, tal-fond 679/679A, St.Joseph High Road, Hamrun.

5. Tiddikjara lill-konvenuti u/jew min minnhom responsabbli għall-molestja u/jew zgumbrament tas-socjeta' attrici *Hola Properties Limited* mid-dirett dominju temporanju għar-rimanenti 150 sena mill-15 ta' Awwissu 1879 kif ukoll il-proprjeta assoluta wara l-imsemmija 150 sena, tal-fond 679/679A, St.Joseph High Road, Hamrun,

liema pacifiku pussess kien gie garantit permezz tal-kuntratti fl-atti tan-Nutar Dr Joseph Raphael Darmanin datat 23 ta' Marzu 1995 u fl-atti tan-Nutar Joseph Tabone datat 21 ta' Gunju 1994.

6. Taghti dawk ir-rimedji kollha opportuni skont l-Artikoli 1409 et seq tal-Kap 16 konsegwenzjali għall-molestja u/jew zgumbrament tas-socjeta' attrici Hola Properties Limited mid-dirett dominju temporanju għar-rimanti 150 sena mill-15 ta' Awwissu 1879 kif ukoll il-proprjeta' assoluta wara l-imsemmija 150 sena, tal-fond 679/679A, St. Joseph High Road, Hamrun, inkluz izda mhux limitatament billi tordna lill-konvenuti u/jew min minnhom solidament ihallsu lis-socjeta' Hola Properties Limited ir-radd tal-prezz, ir-radd tal-frottijiet, l- ispejjez kollha gudizzjarji u extra gudizzjarji, iz-zieda fil-prezz tal-immobbli u t-tiswijiet u meljoramenti kollha li saru fl-immobbli u d-danni u telf ta' qliegh kollha relattivi inkluz spejjez u drittijiet notarili, tal-avukati u peritali, u taxxi, u dan okkorrendo bl-opera ta' periti nominandi għal-likwidazzjoni tal-istess.

Bl-ispejjez kollha inkluzi dawk tal-ittri ufficjali nurpri 4393/17, 2997/18 u 196/2020, u bl-imghaxijiet legali.

2. Rat ir-risposta ġuramentata preżentata fil-25 ta' Novembru 2020 mill-konvenuti Dr Louis Camilleri Preziosi, Dr Victor Preziosi, Dr Joseph sive Josef Preziosi u Dr Peter Caruana Galizia nomine<sup>1</sup>, li permezz tagħha huma eċċepew hekk:

1. Illi huma mhumiex il-legittimi kuntraditturi tal-atturi rigwardanti l-ewwel, it-tieni u ttielet talba tagħhom u għandhom jigu liberati minnhom in kwantu huma ma kienux parti fit-trasferiment tas -subutile dominium temporanju tal-fond 679 u 679A St Joseph High Road, Hamrun lil konjugi Mario u Dolores Blackman.

Illi kwantu għat-talbiet l-ohra jinghad:

2. Illi s-socjeta' Marlex Limited kif rappreżentata mill-likwidatur ma sofriet l-ebda molestija in konnessjoni mal-fond 679/679A in kwantu jirrizulta lil s-sentenza tat-28 ta' Marzu 2019 inghatat fil- konfront biss ta' Hola Properties Limited u għalhekk ma għandha l-ebda *locus standi* f' dawn il-proceduri.

---

<sup>1</sup> Fol.102.

3. Illi l-esponenti qatt ma taw garanzija ta' pacifiku pussess lill-atturi Hola Properties Limited jew lil Marlex Limited u kwalunkwe rimedju li jistghu jippretendu l-atturi huwa biss fil-konfront ta' Mario u Dolores Blackman li huma l-predecessuri immedjati fit-titolu taghhom.
4. Illi l-esponenti bieghu id-dirett dominju temporanju ghar-ristanti zmien u l-propjeta assoluta wara eghluq il-koncessjoni tal-fond 679/679A St Joseph High Road Hamrun in buona fede fil-21 ta' Gunju 1994 lil Mario u Dolores Blackman u wara li saru s-soliti ricerki fuq it-titolu taghhom minn Nutar Joseph Tabone inkarigat mill-kompraturi, u ghalhekk tapplika l-preskrizzjoni ta' ghaxar snin a' tenur tal-Artikolu 2140 Kap 16.
5. Illi l-esponenti ma jistghux jigu tenuti responsabbli ghal kwalunkwe molestija li saret kontra successur fit-titolu ta' Mario u Dolores Blackman in kwantu ma gewx kjamati in kawza mill-kompratur kif jrid l-Artikolu 1422 tal-Kap 16.
6. Illi s-socjeta' attrici Hola Properties Limited akkwistat il-fond 679/679A St Joseph High Road Hamrun fl-1 ta' April 2009 meta kienet taf jew almenu setghet facilment issir taf li jista' jkun hemm xi difett fit-titolu ghaliex tiffirma parti mill-istess grupp ta' kumpaniji ma' Marlex Limited, gia' Lexmar Limited u qabel EMC Imports Limited, liema kumpanija kienet irceviet ittra ufficjali datata 18 ta' Frar 1999 fejn giet mgharrfa illi d-dirett dominium huwa ta' terzi persuni. Ghalhekk kull molestija li soffriet l-attrici Hola Properties Limited hija *self inflicted* u setghet giet evitata kieku kienet diligent fl-akkwist relattiva
7. Illi l-esponenti ma jistghu qatt misjuba responsabbli jew ikkundannati kif mitlub ghaliex l-unika relazzjoni kuntrattwali taghhom hija mal-konjugi Blackman skond it-trasferiment ta' l-1994 – u xejn iktar. Ghaldaqstant certament li huma ma jistghux jigu misjuba responsabbli jew li ghandhom jirrispondu ghal kwalunkwe mir-rimedji li r-rikorrenti jitolbu fis-sitt talba taghhom.
8. Illi t-titolu ta' l-esponenti fir-rigward tal-fond mertu ta' dawn il-proceduri u kif dan gie trasferit lill-konjugi Blackman fl-1994 kien titolu tajjeb.
9. Fi kwalunkwe kaz u minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-talbiet tar-rikorrenti filkonfront ta' l-intimati esponenti ghandhom jigu michuda bhali nfondati fil-fatt u fid-dritt.



3. Rat ir-risposta ġuramentata preżentata mill-konvenuti l-oħrajn fis-27 ta' Novembru 2020<sup>2</sup>, li permezz tagħha huma eċċepew hekk:
  1. Illi preliminarjament, l-azzjoni attriċi in kwantu hija bażata fuq is-sentenza fl-ismijiet Dr John Buttigieg et v. Marlex Limited et noe (Rikors Ġuramentat Numru 1056/06 RCP) deċiża fil-25 ta' Novembru 2016 waqgħet bid-dekors ta' sena ai termini tal-Artikolu 1417(1) tal-Kodiċi Ċivili, kif ukoll bid-dekors ta' sentejn ai termini tal-Artikolu 1423(1) tal-Kodiċi Ċivili.
  2. Illi fi kwalsijasi każ u mingħajr preġudizzju għall-premess, preliminarjament, l-azzjoni attriċi in kwantu hija bażata fuq is-sentenza fl-ismijiet Peter dei Conti Sant Manduca et v. Hola Properties Limited (Rikors Ġuramentat Numru 420/2016 MCH) deċiża fit-28 ta' Marzu 2019 waqgħet bid-dekors ta' sena ai termini tal-Artikolu 1417(1) tal-Kodiċi Ċivili.
  3. Illi fi kwalsijasi każ u mingħajr preġudizzju għall-premess, kif jirriżulta ex admissis mir-Rikors Ġuramentat de quo, is-soċjetà attriċi Hola Properties Limited akkwistat is-subutile dominju temporanju u d-dirett dominju temporanju, u l-assoluta proprjetà sussegwenti, tal-fond 679/679A, St. Joseph High Road, Hamrun mingħand is-soċjetà attriċi l-oħra Marlex Properties Limited permezz ta' kuntratt datat l ta' April 2009, fl-atti tan-Nutar Dottor Sam Abela.
  4. Illi għalhekk, meta ġiet deċiża l-kawża Avukat Dr John Buttigieg et v. Marlex Limited et mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-25 ta' Novembru 2016, l-evizzjoni relattiva ġiet sofferta unikament mis-soċjetà Hola Properties Limited billi s-soċjetà Marlex Properties Limited kienet diġà ittrasferiet id-drittijiet preċitati lis-soċjetà Hola Properties Limited.
  5. Illi dana jgħodd ukoll għal dak li jirrigwarda s-sentenza fl-ismijiet Peter dei Conti Sant Manduca et v. Hola Properties Limited (Rikors Ġuramentat Numru 420/2016 MCH) deċiża fit-28 ta' Marzu 2019.
  6. Illi konsegwentement, Hola Properties Limited kellha teżerċita din l-azzjoni ta' garanzija kontra Marlex Limited, bħala awtrici diretta tagħha u mhux teżerċita din l-azzjoni flimkien ma' Marlex Limited kontra l-esponenti. Għalhekk, l-azzjoni attriċi hekk kif impostata hija improponibbli.

---

<sup>2</sup> Fol.107.

7. Illi fi kwalsijasi każ u mingħajr preġudizzju għall-premess, għalhekk ukoll l-azzjoni attriċi hija irrita u nulla billi saret hażin għar-raġunijiet dedotti fl-eċċezzjoni preċedenti.
8. Illi fi kwalsijasi każ u mingħajr preġudizzju għall-premess, is-soċjetà Marlex Limited ma sofriet l-ebda evizzjoni bis-saħħa tas-sentenza fl-ismijiet Avukat Dr John Buttigieg et v. Marlex Limited et deċiża mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-25 ta' Novembru 2016 jew altrimenti bis-sentenza fl-ismijiet Peter dei Conti Sant Manduca et v. Hola Properties Limited (Rikors Ġuramentat Numru 420/2016 MCH) deċiża fit-28 ta' Marzu 2019. Konsegwentement, Marlex Limited m'għandha l-ebda interess ġuridiku sabiex tippromwovi din l-azzjoni.
9. Illi fi kwalsijasi każ u mingħajr preġudizzju għall-premess, is-soċjetà Hola Properties Limited qatt ma aġixxiet in-garanzija kontra s-soċjetà Marlex Limited u konsegwentement Marlex Limited ma jista' qatt ikollha dritt ta' rivalsa kontra l-esponenti.
10. Illi fi kwalsijasi każ u mingħajr preġudizzju għall-premess, l-esponenti m'għandhom l-ebda relazzjoni ġuridika mas-soċjetà attriċi Hola Properties Limited, li m'għandha l-ebda dritt ta' azzjoni fil-konfront tal-esponenti.
11. Illi fi kwalsijasi każ u mingħajr preġudizzju għall-premess, kwalsijasi garanzija tal-paċifiku pussess mogħtija mis-soċjetà Marlex Limited lis-soċjetà Hola Properties Limited fir-rigward tas-sub-dirett dominju temporanju u assoluta proprjetà sussegwenti tal-fond 679/679A, St. Joseph High Road, Hamrun, spiċċat billi Hola Properties Limited ma talbitx il-kjamata in-kawża tas-soċjetà Marlex Properties Limited fil-kawża fl-ismijiet Peter dei Conti Sant Manduca et v. Hola Properties Limited (Rikors Ġuramentat Numru 420/2016 MCH) deċiża fit-28 ta' Marzu 2019.
12. Illi fi kwalsijasi każ u mingħajr preġudizzju għall-premess, il-kawża fl-ismijiet John Buttigieg et v. Hola Properties Limited (Rikors Numru 870/2017 MH) għadha pendenti sa lllum u għalhekk kwalsijasi azzjoni għad-danni u/jew spejjeż ġudizzjarji bażata fuq l-istess hija manifestament intempestiva.
13. Illi fi kwalsijasi każ u mingħajr preġudizzju għall-premess, is-soċjetajiet attriċi ma jistgħux jitolbu r-rifużjoni ta' kwalsijasi ammont rappreżentanti kumpens għall-okkupazzjoni illecita da parti tagħhom, jew min minnhom, tal-fond 679/679A, St. Joseph High Road, Hamrun billi

huma mhux intitolati li jirkupraw mingħand terzi danni derivanti minn illeċitu imwettaq minnhom stess.

14. Illi fi kwalsijasi każ u mingħajr preġudizzju għall-premess, it-talbiet attriċi huma fi kwalsijasi każ infondati fil-fatt u fid-dritt.

Għaldaqstant, it-talbiet attriċi għandhom jiġu miċhuda bl-ispejjeż a karigu tal-atturi.

Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri.

4. Rat in-nota preżentata mill-atturi fil-31 ta' Mejju 2021<sup>3</sup>, li permezz tagħha ddikjaraw li «qeghdin jirtiraw in parti l-ewwel tliet talbiet tagħhom in kwantu bażati fuq il-perjodu bejn il-21 ta' Frar 2001 u l-25 ta' Jannar 2017 u in kwantu bażati fuq il-kawża pendenti fl-ismijiet “John Buttigieg et vs. Hola Properties Limited” (rikors numru 870/17 MH)», filwaqt li għamluha ċara li qed iżommu fermi l-kumplament tal-istess talbiet;
5. Rat in-nota preżentata mill-atturi fil-25 ta' Ġunju 2021, li permezz tagħha ssostitwew l-ewwel tliet talbiet dedotti fir-rikors ġuramentat tagħhom b'dawn li ġejjin:
  1. Tiddikjara li s-soċjetajiet attriċi ġew molestati fil-paċifiku pussess u/jew żgumbrati mis-subutile dominium temporanju ta' 42 sena mill-21 ta' Frar 1980, tal-fond 679/679A , St.Joseph High Road, Ħamrun;
  2. Tiddikjara lill-konvenuti suċċessuri fit-titolu tal-konjuġi Mario u Dolores Blackman u/jew min minnhom responsabbli għall-molestja u/jew żgumbrament tas-soċjetajiet attriċi mis-subutile dominium temporanju ta' 42 sena mill-21 ta' Frar 1980, tal-fond 679/679A , St.Joseph High Road, Ħamrun, liema paċifiku pussess kien ġie garantit permezz tal-kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr Joseph Raphael Darmanin datat 23 ta' Marzu 1995;
  3. Tagħti dawk ir-rimedji kollha opportuni skont l-Artikoli 1409 et seq tal-Kap 16 konsegwenzjali għall-molestja u/jew żgumbrament tas-soċjetajiet attriċi mis-subutile dominium temporanju ta' 42 sena mill-21 ta' Frar 1980, tal-fond 679/679A , St.Joseph High Road, Ħamrun, inkluż iżda mhux limitament billi tordna lill-konvenuti suċċessuri fit-titolu tal-konjuġi Mario u Dolores Blackman u/jew min minnhom solidament iħallsu lis-soċjetajiet attriċi jew min

---

<sup>3</sup> Fol.136.

minnhom ir-radd tal-prezz, ir-radd tal-frottijiet, l-ispejjeż kollha ġudizzjarji u extra ġudizzjarji, iż-żieda fil-prezz tal-immobbli u t-tiswijiet u meljoramenti kollha li saru fl-immobbli u d-danni u telf ta' qliegħ kollha relattivi, spejjeż u drittijiet notarili, tal-avukati u peritali, taxxi, u spejjeż, penalitajiet u imġħaxijiet tal-MBR, iżda salv d-danni u spejjeż li jistgħu jirriżultaw mill-kawża pendenti fl-ismijiet "John Buttigieg et vs. Hola Properties Limited et" (rikors numru 870/17 MH) li qegħdin jiġu riżervati, u dan okkorrendi bl-opera ta' periti nominandi għal-likwidazzjoni tal-istess.

6. Rat id-dikriet mogħti minnha fl-20 ta' Mejju 2024<sup>4</sup>, li bih ordnat «*li jiġu deċiżi qabel xejn: (i) l-ewwel żewġ talbiet tal-atturi (kif mibdula skont in-nota tal-atturi tal-25 ta' Ġunju 2021, a fol.159) kif ukoll ir-raba' u l-ħames talbiet tal-atturi; (ii) l-ewwel tmien eċċezzjonijiet tal-konvenuti Dr Louis Camilleri Preziosi et (a fol.102-103); u (iii) l-ewwel tnax-il eċċezzjoni tal-konvenuti Mario Blackman et (fol.107-110)*»;
7. Rat in-noti ta' sottomissjonijiet li ġew preżentati;
8. Rat li l-kawża giet imħollija għall-udjenza tal-lum sabiex tingħata sentenza dwar it-talbiet u l-eċċezzjonijiet preċitati;

Ikkunsidrat:

9. Illi din hija kawża magħmula mill-atturi kontra l-konvenuti dwar garanzija ta' paċifiku pussess mogħtija fuq bejgħ ta' proprjetà fil-Ħamrun.
10. Il-fatti rilevanti għal din is-sentenza jistgħu jiġu riassunti kif ġej.
11. B'kuntratt magħmul fl-atti tan-Nutar Sam Abela fl-1 t'April 2009<sup>5</sup>, il-kumpanija Marlex Limited (minn issa 'l quddiem «*Marlex*») biegħet lill-attriċi Hola Properties Limited (minn issa 'l quddiem «*Hola*») is-subutili dominju temporanju għaž-żmien rimanenti mill-konċessjoni subenfitewtika ta' tnejn u erbgħin sena, li bdew jgħaddu fil-21 ta' Frar 1980, kif soġġett għas-subċens kwotidjan u temporanju ta' €2.91, kif ukoll

---

<sup>4</sup> Fol.575.

<sup>5</sup> Fol.10.

id-dirett dominju temporanju għall-perijodu rimanenti miż-żmien ta' mija u ħamsin sena li bdew jgħaddu fil-15 t' Awwissu 1879, u kif ukoll it-titolu ta' proprjetà assoluta wara d-dekors ta' dak iż-żmien, fuq il-ħanut konsistenti minn terran, l-ewwel sular u l-arja sovrastanti, bin-numru sitt mija disgħa u sebgħin (679) u s-sotterran bin-numru sitt mija disgħa u sebgħin ittra 'A' (679A), fi Triq il-Kbira San Ġużepp fil-Ħamrun. In kawsa tal-garanzija ta' paċifiku pussess, Marlex tat lil Hola ipoteka ġenerali fuq għidha preżenti u futur.

12. Mhux kontestat li Marlex u Hola jiffurmaw parti minn grupp ta' kumpanniji b'interess benefiċjarju komuni<sup>6</sup>.
13. Irriżulta li l-istess proprjetà kienet inkisbet b'titolu ta' bejgħ mill-kumpanija E.M.C. Imports Limited mingħand Mario u Dolores konjuġi Blackman, b'kuntratt tat-23 ta' Marzu 1995 magħmul fl-atti tan-Nutar Joseph Raphael Darmanin<sup>7</sup>. Il-vendituri fuq dan il-kuntratt ukoll kienu taw lix-xerrejja ipoteka ġenerali b'rabta mal-garanzija tal-paċifiku pussess.
14. Fit-28 ta' Frar 1998, il-kumpanija E.M.C. Imports Limited bidlet isimha għal Lexmar Limited<sup>8</sup>, u eventwalment għet amalgamata ma' Marlex kif jirriżulta minn avviż pubblikat mir-Reġistratur tal-Kumpannija fl-4 ta' Mejju 2001<sup>9</sup>.
15. Min-naħa tiegħu, b'kuntratt riċevut min-Nutar Joseph Cachia fil-21 ta' Frar 1980<sup>10</sup>, Mario Blackman kien kiseb mingħand Helen Gauci (bl-intervent tal-kuratur tagħha peress li hija kienet interdetta), matul iż-żwieg tiegħu, b'titolu ta' subenfitewsi temporanja għaž-żmien ta' wieħed u għoxrin sena minn dakinhar, prorogabbli għal perijodu ta' wieħed u għoxrin sena oħra, il-fond bin-numru 679 fi Triq il-Kbira San Ġużepp fil-Ħamrun. Dwar ir-rinnovazzjoni ta' dan it-terminu, ġie miftiehem hekk:

...it-tieni periodu imsemmi jiġi rinnovat awtomatikament jekk is-subenfiteuta jonqos li jagħti preavvis ta' almenu sitt xhur qabel ma jiskadi l-ewwel periodu ta' wieħed u għoxrin

<sup>6</sup> Ara x-xieħda bl-affidavit ta' Mario Camilleri, a fol.118.

<sup>7</sup> Fol.16.

<sup>8</sup> Fol.33.

<sup>9</sup> Fol.34.

<sup>10</sup> Fol.35.

sena, lis-subkonċedenti li huwa ma jridx iġedded is-subenfitewsi għat-tieni periodu ta' wiehed u għoxrin sena...

16. F'dan il-kuntratt, ma ngħad xejn dwar il-garanzija tal-paċifiku pussess u l-partijiet irrimettew ruħhom għal dak li tiddisponi l-liġi dwar l-att tal-enfitewsi fir-rigward ta' kull patt ieħor li ma ġiex minnhom espressament stipulat.
17. B'kuntratt ieħor magħmul fil-21 ta' Ġunju 1994 fl-atti tan-Nutar Joseph Tabone<sup>11</sup>, l-Avukat Dr Louis Camilleri Preziosi, Lucia Hero, Dr Victor Preziosi, Dr Joseph Francis Preziosi u Dr Josef Preziosi, bieghu lil Mario Blackman u lil martu Dolores id-dirett dominju temporanju għaż-żmien li baqa' minn mija u ħamsin sena dekorribbli mill-15 t'Awwissu 1879, kif ukoll il-proprjetà assoluta wara dak it-terminu, tal-fond bin-numru 679 fi Triq il-Kbira San Ġużepp fil-Ħamrun. Il-vendituri fuq dan l-att ukoll iggarantixxu l-paċifiku pussess tal-proprjetà mibjugħa permezz ta' ipoteka ġenerali.
18. Bil-kawża *L-Avukat Dr John Buttigieg et vs. Marlex Limited et* mibdija permezz taċ-ċitazzjoni bin-numru 1056/2006 RCP, il-werrieta ta' Helen Gauci fittxew, fost ħwejjeg oħra, għall-iżgumbrament ta' Marlex mill-proprjetà in kwistjoni. Fis-sentenza riċensjuri tagħha mogħtija fil-25 ta' Novembru 2016<sup>12</sup>, il-Qorti tal-Appell ikkonkludiet li r-rinnovazzjoni tal-konċessjoni subenfitewtika tal-21 ta' Frar 1980 ma seħhitx la darba ma kienx sar kuntratt pubbliku ieħor, u għalhekk dik is-subkonċessjoni skadiet fil-21 ta' Frar 2001. Għalhekk intlaqgħet it-talba tal-atturi f'dik il-kawża għall-iżgumbrament.
19. Sussegwentement b'rikors ġuramentat bin-numru 870/2017 MH fl-ismijiet *John Buttigieg et vs. Hola Properties Limited et*<sup>13</sup>, l-istess werrieta ta' Helen Gauci talbu li jiġu akkordati danni għall-okkupazzjoni tal-proprjetà wara l-iskadenza tal-konċessjoni subenfitewtika. Din il-kawża għadha pendenti fl-ewwel istanza.
20. Min-naħa l-oħra, b'sentenza oħra mogħtija fit-28 ta' Marzu 2019 mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-kawża *Peter dei Conti Sant Manduca et vs. Hola Properties Limited* wara r-rikors ġuramentat bin-numru 460/2016 MCH<sup>14</sup>, ġie dikjarat li l-atturi f'dik il-

---

<sup>11</sup> Fol.62.

<sup>12</sup> Kopja informali hija eżebita a fol.39.

<sup>13</sup> Fol.57.

<sup>14</sup> Fol.65.

kawża kienu l-komproprjetarji tad-dirett dominju u eventwali proprjetà assoluta tal-fond bin-numru 679 u 679A fi Triq il-Kbira San Ġużepp fil-Ħamrun. Minn din is-sentenza ma sar ebda appell<sup>15</sup>.

21. B'ittra uffiċċjali tas-17 ta' Novembru 2017<sup>16</sup>, *Hola* avżat lil *Marlex* dwar il-kawża bin-numru 460/2016 MCH, u li kienet qed tiriserva l-jeddijiet kollha tagħha fir-rigward. Min-naħa tagħha *Marlex* għamlet l-istess lil *Josette Lia*, *Maryrose Bonaci*, *Merlene Grech*, *Anton Baldacchino* u *Lorna Baldacchino* b'ittra uffiċċjali tas-27 t'Awwissu 2018<sup>17</sup>. L-atturi mbaġhad, b'ittra uffiċċjali tal-21 ta' Jannar 2020<sup>18</sup>, interpellaw lill-konvenuti sabiex jersqu għal-likwidazzjoni u għall-ħlas ta' danni b'konsegwenza tad-deċiżjonijiet imsemmija aktar qabel.

22. Matul il-kors tas-smiġh tal-kawża, irriżulta li l-amministratur tal-assi tal-familja Preziosi kien *John Bugeja Caruana*<sup>19</sup>. Il-konvenuti *Dr Louis Camilleri Preziosi*, *Dr Victor Preziosi*, *Dr Joseph sive Josef Preziosi* u *Dr Peter Caruana Galizia* nomine (minn issa 'l quddiem imsejhin kollettivament bħala «*il-konvenuti Preziosi*») jgħidu li d-dirett dominju fuq il-proprjetà in kwistjoni għadda għandhom mill-wirt t'omhom *Victorin Camilleri Preziosi*<sup>20</sup>. *Mario Blackman* kien iħallas ċens lill-konvenuti Preziosi fuq proprjetà fil-Ħamrun, u kien hu li wera nteress magħhom biex jifdi dan iċ-ċens<sup>21</sup>. Mix-xieħda mogħtija min-Nutar *Joseph Tabone*, li ppubblika l-kuntratt ta' bejgħ mill-konvenuti Preziosi lil *Mario Blackman*, jirriżulta li l-konvenuti Preziosi tassew kellhom proprjetà fil-Ħamrun, li madanakollu kienet l-oġġett ta' kuntratt enfitewtiku ieħor magħmul fl-10 t'Awwissu 1890, u li kien jirrigwarda territorju differenti. Dan jirriżulta kemm miċ-ċertifikati tas-suċċessjoni li ġew mehmuża mal-kuntratt tal-21 ta' Ġunju 1994<sup>22</sup>, kif ukoll minn kuntratt ieħor ippublikat mill-istess Nutar *Tabone* dwar proprjetà oħra fil-Ħamrun mill-konvenuti Preziosi lil terz, liema proprjetà però jidher li tinsab f'akkwati differenti<sup>23</sup>. Barra minn hekk, anki fiċ-ċertifikati msemmija, jissemma

---

<sup>15</sup> Fol.83.

<sup>16</sup> Fol.88.

<sup>17</sup> Fol.90.

<sup>18</sup> Fol.92.

<sup>19</sup> Ara x-xieħda tal-konvenut *Dr Louis Camilleri Preziosi*, a fol.173.

<sup>20</sup> Ara x-xieħda tal-konvenut *Dr Louis Camilleri Preziosi*, a fol.174.

<sup>21</sup> Ara x-xieħda tal-konvenut *Dr Louis Camilleri Preziosi*, a fol.178.

<sup>22</sup> Fol.205-206.

<sup>23</sup> Fol.207. Ara wkoll fol.254.

li l-konvenuti Preziosi wirtu jedd t'utili dominju, filwaqt li lil Blackman kienu bieghu jedd ta' dirett dominju.

23. Ġie eżebit ukoll il-kuntratt magħmul min-Nutar Francis Micallef fil-31 ta' Diċembru 1973<sup>24</sup> bejn Dr John Francis Preziosi u ibnu Josef Preziosi, li bih il-missier għadda lill-iben diversi proprjetajiet, kompriza dik fil-Ħamrun u deskritta bħala «*għalqa denominata ta' Kuċċiarda kontrada limiti tal-Ħamrun tal-kejl ta' hamest itmiem sigħajn u tliet kejljet (T.5 – 2S – 3K) konfinata mit-tramuntana ma' beni in enfitewsi perpetwa għand Giuseppa Zammit u hutha, mil-lvant mal-ġid ta' Luigi Frendo u min-nofsinhar in parti mal-ġid tal-istess Luigi Frendo u in parti mal-beni tal-eredi tan-Nutar Emanuele...*», kif ukoll il-fondi bin-numri 125, 124 fi Triq il-Kbira San Ġużepp fil-Ħamrun, kif ukoll il-fondi bin-numru 2 u 6, Curmi Road, Ħamrun. Barra minn dawn, jissemma wkoll «*Id-dirett dominju perpetwu u ċens relativ ta' sebgħa u erbgħin lira Maltija sitta u erbgħin ċentesimi u disgħa millesimi (Lm 47-46.9) fis-sena in perpetwu imposti fuq l-art denominata "Tal-Imdawra" f'Saint Joseph High Road Ħamrun tal-kejl superficjali ta' tomna u hames kejljet (T1-0S-5K) tmiss tramuntana ma' Saint Joseph High Road, nofsinhar u lvant ma' Curmi Road u mill-punent ma' proprjetà tal-aventi causa tan-negozjant George Muscat...*». Aktar 'il quddiem fl-istess att jissemma wkoll «*Id-dirett dominju temporaneu u ċens relativ ta' tmintax-il lira Maltija u hamsin ċentesimi (Lm 18-50,0) fis-sena għaż-żmien li fadal mill-konċessjoni enfitewtika li saret għal mija u hamsin sena (150) prinċipiata mill-għaxra (10) ta' Mejju tas-sena elftmien mija u disgħin (1890) fl-atti tan-Nutar Giuseppe Frendo Micallef, imposti fuq parti diviża mill-art "tal-Imdawra" f'Saint Joseph High Road, il-Ħamrun, tal-kapaċità superficjali din il-porzjon diviża ta' mitejn u għoxrin qasab kwadri (220 q.k.) u confinanti min-nofsinhar ma' Curmi Road, mit-tramuntana ma' Saint Joseph High Road u mil-lvant ma' beni tal-familja Naudi...*»<sup>25</sup>.

24. Dr John Bugeja Caruana, li kien l-amministratur tal-konvenuti Preziosi u attur fil-kawża bin-numru 460/2016 MCH, xehed f'dik il-kawża li l-konvenuti Preziosi qatt ma kellhom proprjetà quddiem il-Knisja ta' San Gejtanu fil-Ħamrun, iżda kellhom proprjetà aktar 'l isfel lejn Pjazza Fra Diegu fil-Ħamrun<sup>26</sup>. Hu kien xehed li Mario

<sup>24</sup> Fol.243B.

<sup>25</sup> Fol.243CC-243DD.

<sup>26</sup> Ara fol.212.



Blackman kien iħallas xi ċens jew subċens lill-konvenuti Preziosi fuq din il-proprjetà, iżda mhux dwar dik meritu tal-kawża<sup>27</sup>.

25. Il-konvenuti l-oħrajn huma s-suċċessuri ta' Mario u Dolores konjuġi Blackman (u minn issa 'l quddiem se jissejġu kollettivament bħala «*il-konvenuti Blackman*»).
26. Dawk kienu, fil-qosor, il-fatti tal-każ kif jemerġu mill-provi li ġew prodotti mill-kontendenti.
27. F'dan l-istadju t-trattazzjoni tal-kawża tista' tiġi diviża f'żewġ partijiet. L-ewwel parti hija dik li tirrigwarda t-trasferiment tal-jedd ta' subutili dominju temporanju ta' tnejn u erbgħin sena li sar minn Mario Blackman lil E.M.C. Imports Limited (illum Marlex). It-tieni parti tirrigwarda t-trasferiment tal-jedd ta' dirett dominju temporanju u l-pjena proprjetà sussegwenti li sar mill-konvenuti Preziosi lill-istess Blackman, u li għet sussegwentement trasferita minnu wkoll lil E.M.C. Imports Limited, u eventwalment lil Hola.

*It-Trasferiment tal-jedd ta' subutili dominju minn Blackman lil E.M.C. Imports Limited*

28. Illi l-ewwel parti tal-kawża li se tiġi trattata f'din is-sentenza tirrigwarda l-ewwel u t-tieni talbiet attriċi, kif minnhom mibdula matul il-kors tal-kawża. Dawn it-talbiet huma dwar it-trasferiment tal-jedd ta' subutile dominju temporanju li Mario Blackman biegh lil E.M.C. Imports Limited.
29. Dwar dawn it-talbiet, il-konvenuti Preziosi eċċepew li huma m'ħumiex legittimi kontraditturi għaliex huma ma kienu b'ebda mod involuti f'dan it-trasferiment. Dan hu minnu. Fil-fatt mill-atti tal-kawża jirriżulta illi l-provenjenza tat-titolu ta' Mario Blackman kienet ġejja mill-kuntratt tal-21 ta' Frar 1980 fl-atti tan-Nutar Joseph Cachia, fejn saret il-konċessjoni subenfitewtika favur Blackman. Ma' dawn l-atti u negozji ġuridiċi l-konvenuti Preziosi ma jiċċentraw xejn u għalhekk l-eċċezzjoni tagħhom hija tajba u se tiġi milqugħa.

---

<sup>27</sup> Fol.213.

30. Ngħaddu għalhekk biex inqisu l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti Blackman dwar l-ewwel żewġ talbiet tal-atturi. Dawn l-eċċezzjonijiet jistgħu jiġu riepilogati kif ġej:

- a. preskrizzjoni taht l-artikoli 1417(1) u 1423(1) tal-Kodiċi Ċivili – l-ewwel eċċezzjoni;
- b. meta nqatgħet il-kawża bin-numru 1056/2006 RCP, Hola kienet diġà akkwistat mingħand Marlex, u għalhekk Marlex ma ġarrbet ebda evizzjoni – it-tielet u r-raba' eċċezzjonijiet, kif ukoll it-tmien eċċezzjoni;
- c. l-azzjoni kellha ssir minn Marlex biss, u mhux mill-atturi flimkien, u għalhekk hija mproponibbli, irrita u nulla – is-sitt u s-seba' eċċezzjonijiet;
- d. Hola qatt ma aġixxiet kontra Marlex dwar ksur tal-garanzija u għalhekk Marlex m'għandha ebda azzjoni ta' rivalsa – id-disa' eċċezzjoni;
- e. nuqqas ta' relazzjoni ġuridika bejn il-konvenuti Blackman u Hola – l-għaxar eċċezzjoni;
- f. il-garanzija spicċat għaliex Hola ma sejhix fil-kawża bin-numru 1056/2006 RCP lil Marlex – il-ħdax-il eċċezzjoni;
- g. it-talbiet tal-atturi sa fejn bażati fuq il-kawża bin-numru 870/2017 MH huma intempestivi la dik il-kawża għadha pendenti – it-tnax-il eċċezzjoni.

31. Il-Qorti jidhrilha li qabel tgħaddi biex tqis id-diversi eċċezzjonijiet sollevati mill-konvenuti Blackman u li lkoll iqajmu kwistjonijiet bħal jekk l-evizzjoni hijix parzjali jew totali jew inkella min mill-atturi ġarrab dik l-evizzjoni, ikun xieraq illi qabel xejn tqis jekk is-sentenza mogħtija fil-kawża 1056/2006 RCP tikkostitwix tassew evizzjoni fis-sensi tal-liġi. L-azzjoni tal-atturi, in kwantu bażata proprju fuq il-garanzija tal-paċifiku pussess, għandha għalhekk turi li kien hemm tali evizzjoni bħala waħda mill-ingredjenti kostituttivi tal-azzjoni. Kif ġie kkunsidrat fid-deċiżjoni **Paul Sammut et vs. Dr Simon Micallef Stafrace et noe** (Appell Superjuri, 9 ta' Mejju 2024): «...*biex l-attur jirbaħ il-kawża, huwa jrid mhux biss jегħleb l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti, iżda jrid juri wkoll li huwa għandu jedd li jressaq l-azzjoni magħżula minnu, għaliex jekk le, il-Qorti, ukoll jekk il-konvenuti ma jressqux eċċezzjonijiet, u anzi jibqgħu kontumaci, ikollha tiċhad it-talbiet tiegħu (ara Kevin Attard v. Philip Cardona et deciza mill-Qorti tal-Appell fil-5 ta' Ottubru, 2023)*». Kif ġie osservat mill-Qorti tal-Appell fid-deċiżjoni **John Azzopardi et vs. Awtorità għat-Trasport f'Malta** (7 ta' Novembru, 2024):

21. Ma ninsewx ukoll li huwa dmir tal-qorti li teżamina l-aspetti legali kollha tal-kawża u jekk hemm bżonn anke li tagħmel tajjeb għall-iżbalji jew għan-nuqqasijiet tal-partijiet. Dan hu hekk għaliex il-qorti taf il-liġi (iura novit curia). U billi l-qorti hija dejjem marbuta illi tapplika l-liġi, dan ifisser li fit-twettiq tal-funzjonijiet tagħha hija ma teħtieġx l-inizjattiva tal-partijiet biex tħaddem il-liġi kif suppost (ara *Valmor Borg (ImportExport) Limited v. Slais Company Limited* deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-21 ta' Mejju, 2024 u *Palm Shipping Agency Limited v. Korporazzjoni Enemalta* mogħtija mill-Qorti tal-Appell fil-15 ta' Ġunju, 2023). Dan ifisser ukoll li l-partijiet ma jistgħux raġonevolment jilmentaw li huma jkunu ġew maħsuda għaliex dik il-qorti tkun sempliċement applikat il-liġi għall-każ tagħhom.

22. Jiġi b'hekk li bħala prinċipju ta' dritt kull qorti għandha l-jedd u s-setgħa li tgharbel u tindika n-nuqqas ta' dawk l-elementi legali li jsostnu s-sies tat-talba tal-attur u dan lil hemm minn dak li l-konvenut jikteb jew ma jkribx bħala eċċezzjonijiet tiegħu (ara *Raymond Grasso v. Methode Electronics Malta Limited et* deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-12 ta' Marzu, 2024 u *Alfred Cachia et v. Carmelo Cachia* deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-27 ta' Ottubru, 2017).

32. Fid-duttrina legali huwa paċifiku li l-evizzjoni li għaliha l-bejjieġh għandu jagħmel tajjeb bil-garanzija tal-paċifiku pussess irid ikollha l-kawża tagħha eżistenti fiż-żmien li fih sar il-bejgħ<sup>28</sup>. F'każ li l-kawża tal-evizzjoni tkun posterjuri għall-kuntratt, din tibqa' koperta bil-garanzija biss meta tkun imnissla mill-fatt tal-bejjieġh stess. Dan l-aspett tal-kawża jimmerita approfondiment fid-dawl tal-fatt li meta sar il-bejgħ mill-predeċessur tal-konvenuti Blackman (lil Marlex) fit-23 ta' Marzu 1995, il-konċessjoni subenfitewtika maħluqa fil-21 ta' Frar 1980 kienet għadha tinsab fil-kors tal-ewwel perjodu ta' wieħed u għoxrin sena, bil-fakultà sħiħa ta' rinnovazzjoni għal perjodu ulterjuri ta' wieħed u għoxrin sena.

33. Is-sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Appell fil-25 ta' Novembru 2016 fil-kawża bin-numru 1056/2006 RCP sabet li kien il-fatt li ma sarx att pubbliku ta' tiġdid tas-subenfitewsi li wassal biex it-tieni perjodu ta' wieħed u għoxrin sena ma jidholx fis-

---

<sup>28</sup> *Pothier*, Della Vendita, §86.

seħħ. Fil-fehma ta' din il-Qorti, dan il-fatt ma jistax jingħad li huwa wiehed li kien jeżisti fiż-żmien tal-bejgħ li sar minn Mario Blackman lil Marlex.

34. **Troplong** spjega li: «...*esser necessario che la evizione proceda da una causa anteriore alla vendita; poichè si sa che dopo della vendita, tutte le cause di pericolo sono a carico del compratore. Ma quando il germe della evizione è inerente alla cosa venduta, e procede da una causa anteriore alla vendita, o pure contemporanea, il venditore ne è responsabile. Egli ha promesso al compratore di renderlo proprietario, di farlo godere pacificamente, non può dunque far gravitare sopra di questo ultimo un pericolo da cui la cosa era affetta, e dal quale doveva purgarla prima di venderla*»<sup>29</sup>. B'danakollu, dan il-principju wkoll iġarrab eċċezzjonijiet, fosthom «*La quinta eccezione ha luogo quando la evizione, sebbene derivasse da causa anteriore alla vendita, non è avvenuta se non per fatto del compratore e per sua colpa*»<sup>30</sup>. Il-Qorti ssib ukoll utili l-ispijegazzjoni mogħtija minn **Duvergier**:

Per darsi luogo alla evizione, fa d'uopo che vi concorra un'altra circostanza essenziale quella cioè che la origine del diritto, l'esercizio del quale spoglia il compratore, sia anteriore alla vendita. È di fatti evidente che il venditore, il quale ha trasmesso un diritto sulla cosa, compiuto, intero, che non viene annullato o modificato da verun altro diritto coesistente nella persona di un terzo, ha adempito a tutti i suoi obblighi; egli non è responsabile di uno spogliamento risultante da un fatto di forza irresistibile, o dall'esercizio di un diritto sopravvenuto o nato posteriormente alla vendita. L'applicazione di questi principii non offre alcuna difficoltà se non quando vi è qualche dubbio su la data dell'origine del diritto l'esercizio del quale lede il compratore, quando è incerto se essa è anteriore o posteriore alla vendita. La incertezza risulta dal motivo che qualche diritto si forma progressivamente, e sembra rannodato al tempo precedente alla vendita, quantunque non sia compiutamente sviluppato e suscettivo di essere esercitato se non dopo il momento in cui è seguita la vendita.<sup>31</sup>

35. Fuq l-istess linja ta' ħsieb l-awtur **Laurent** ukoll fissier li: «*Vi è luogo a garanzia, quando il venditore vende una cosa che non gli appartiene, che è ipotecata o sottoposta a*

<sup>29</sup> Della Vendita, §416.

<sup>30</sup> Loc cit, §421.

<sup>31</sup> Il Diritto Civile Francese (Napoli, 1865), Vol.VIII, §314.

*qualunquesiasi diritto, quand'anche non fosse ancora aperto, se può dare un giorno a qualcuno un'azione per farsi abbandonare la cosa venduta*»<sup>32</sup>. Dan l-istess awtur kompli jfisser, bħala eżempju, li ma jistax jingħad li evizzjoni li ssir minħabba l-kompjiment tal-preskrizzjoni akkwizittiva hija anterjuri għall-bejgħ jekk dik il-preskrizzjoni tkun bdiet tghaddi qabel il-bejgħ iżda tagħlaq wara. Jgħid: «*La ragione ne è che una prescrizione cominciata non è un diritto, è una semplice speranza che può svanire da un istante all'altro con l'interruzione*»<sup>33</sup>.

36. Kif tifhimha din il-Qorti, is-sidien tas-subdirett dominju tal-proprjetà in kwistjoni kellhom – fi żmien il-bejgħ li sar mill-konjuġi Blackman lil Marlex – biss tama li s-subutilista tagħhom ma jieħux l-azzjoni neċessarja biex is-subenfitewsi tiġġedded. Tama li saret realtà biss meta ddekorra l-ewwel perijodu ta' wieħed u għoxrin sena madwar tmien snin wara li sar il-bejgħ minn Blackman. Però Marlex kellha kull jedd, fakultà u opportunità li twaqqaf dik it-tama milli tikkonkretizza ruhha billi titlob li jsir l-att ta' tiġdid tal-enfitewsi, u kien dan in-nuqqas li wassal għall-evizzjoni tagħha.
37. Huwa minnu li fil-kuntratt tat-23 ta' Marzu 1995 ingħad li Blackman qed ibieghu is-subutili dominju temporanju għaż-żmien li fadal mill-perijodu ta' tnejn u erbgħin sena, u ebda riferenza ma saret għall-fakultà ta' tiġdid awtomatiku u tal-jedd tas-subenfitewta li jwaqqaf dak it-tiġdid awtomatiku kif spjegat fil-kuntratt tal-21 ta' Frar 1980. Bla dubju, kemm Blackman u kemm Marlex kienu qed jifhmu li dak it-tiġdid awtomatiku kien jeżentahom mill-ħtieġa ta' att pubbliku ulterjuri. Fehma din li għet riġettata mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza tal-25 ta' Novembru 2016. B'danakollu jibqa' l-fatt li r-raguni għaliex l-atturi fil-kawża bin-numru 1056/2006 RCP irnexxielhom fl-azzjoni tagħhom kienet li Marlex ma talbitx li jsir kuntratt ta' proroga tal-enfitewsi u dan minkejja li kellha kull jedd li tagħmel dan.
38. Fil-fehma tal-Qorti, l-atturi għandhom jitqiesu li kienu konnoxxenti mill-kontenut tal-kuntratt tal-21 ta' Frar 1980 fl-atti tan-Nutar Joseph Cachia. Kuntratt li ġie debitament insinwat fid-29 ta' Frar 1980 fil-Vol.I.2354 kif jirriżulta mill-korp tiegħu stess<sup>34</sup>. U la darba huwa insinwat jitqies fis-sehħ anki fil-konfront ta' terzi, kif jipprovdi l-artikolu

<sup>32</sup> Principii di Diritto Civile, Vol.XXIV, §221.

<sup>33</sup> Loc cit, §222.

<sup>34</sup> Fol.282.

996(1) tal-Kodiċi Ċivili. Kif osservat il-Qorti tal-Appell fid-deċiżjoni ***Philip Fenech et vs. A&R Mercieca Limited*** (22 ta' Mejju 2008): «*Persuna li se takkwista proprjeta' m'għandhiex tikkontenta ruħha billi tara biss in-nota ta' l-insinwa li l-iskop tagħha hu biex tagħti avviż lit-terzi dwar il-fatt li jkun sar att ta' trasferiment u tal-proprjeta' milquta bl-att registrat; il-kundizzjonijiet li jirregolaw dak it-trasferiment jew ħolqien ta' dritt reali, u li jirriżultaw minn dak l-att, iridu, imbagħad, jiġu meħuda u eżaminati mill-att innifsu*». Jekk Marlex naqset milli tagħraf jew tifhem il-kundizzjonijiet li taħthom hija setgħet tgawdi l-perijodu rimanenti shiħ ta' tnejn u erbgħin sena, *imputet sibi*.

39. Fil-ġurisprudenza tagħna, ġie miżmum li l-azzjoni tax-xerrej kontra l-bejgiegħ minhabba li jirriżulta żmien iqsar minn dak miftiehem b'riferenza għad-durata tal-enfitewsi trasferita taqa' taħt il-garanzija tal-paċifiku pussess (ara, per eżempju, ***Neg. Pubblio Muscat vs. Neg. Paolo Grech ed altri***, Appell Superjuri, 14 ta' Lulju 1881<sup>35</sup>; kif ukoll ***Giuseppe Micallef vs. Elena Grech et***, Appell Superjuri, 28 ta' Marzu 1958<sup>36</sup>). Però fil-każijiet ċitati, il-fattispeċi kienu differenti għaliex irriżulta li l-perijodu rimanenti tal-enfitewsi temporanja mibjugħa kien iqsar minn dak miftiehem u din kienet il-qagħda anki fiż-żmien tal-bejgħ innifsu. Ma kienx il-każ li l-perijodu tal-enfitewsi seta' jiġgedded iżda ma ggeddid b'nuqqas tal-kumpratur.

40. Fid-dawl ta' dawn il-konsiderazzjonijiet, jirriżulta għalhekk li l-atturi ċertament li ma soffrew ebda evizzjoni li taqa' taħt il-garanzija tal-paċifiku pussess mogħtija mill-konvenuti Blackman, u konsegwentement lanqas ma huwa neċessarju li jiġu eżaminati l-eċċezzjonijiet sollevati mill-konvenuti Blackman kontra l-istess talbiet, li għalhekk sejrjn jiġu miċhuda.

*It-Trasferiment tal-jedd ta' dirett dominju temporanju u pjena proprjeta' wara l-għeluq tal-enfitewsi temporanja mill-konvenuti Preziosi*

41. Niġu issa għat-tieni aspekk tal-kawża, u ċjoè dik li tirrigwarda l-bejgħ magħmul oriġinarjament mill-konvenuti Preziosi permezz tal-kuntratt tal-21 ta' Ġunju 1994.

---

<sup>35</sup> Kollezz. Vol.IX.481.

<sup>36</sup> Kollezz. Vol.XLII.i.179.

Huma diversi l-eċċezzjonijiet u l-kwistjonijiet li jridu jiġu kkunsidrati mill-Qorti dwar dan l-aspett tal-kawża.

42. L-eċċezzjonijiet li l-konvenuti ssollevaw fir-rigward tat-talbiet tal-atturi li jirrigwardaw l-aspett odjern tal-kawża jistgħu jiġu riepilogati hekk:

- a. preskrizzjoni taħt l-artikolu 1417(1) tal-Kodiċi Ċivili – it-tieni eċċezzjoni tal-konvenuti Blackman;
- b. meta nqatgħet il-kawża bin-numru 420/2016 RCP, Hola kienet diġà akkwistat mingħand Marlex, u għalhekk Marlex ma garrbet ebda evizzjoni – it-tielet u l-ħames eċċezzjonijiet, kif ukoll it-tmien eċċezzjoni, tal-konvenuti Blackman u t-tieni eċċezzjoni tal-konvenuti Preziosi;
- c. l-azzjoni kellha ssir minn Marlex biss, u mhux mill-atturi flimkien, u għalhekk hija mproponibbli, irrita u nulla – is-sitt u s-seba' eċċezzjonijiet;
- d. Hola qatt ma aġixxiet kontra Marlex dwar ksur tal-garanzija u għalhekk Marlex m'għandha ebda azzjoni ta' rivalsa – id-disa' eċċezzjoni;
- e. nuqqas ta' relazzjoni ġuridika bejn il-konvenuti Blackman u Hola – l-għaxar eċċezzjoni tal-konvenuti Blackman;
- f. nuqqas ta' relazzjoni ġuridika bejn il-konvenuti Preziosi u l-atturi – t-tielet u s-seba' eċċezzjonijiet tal-konvenuti Preziosi;
- g. il-preskrizzjoni deċennali taħt l-artikolu 2140 tal-Kodiċi Ċivili kellha tkun ta' fejda għal Hola – r-raba' eċċezzjoni tal-konvenuti Preziosi;
- h. il-garanzija spiċċat għaliex Hola ma sejhix fil-kawża bin-numru 420/2016 MCH lil Marlex – il-ħdax-il eċċezzjoni;
- i. il-garanzija spiċċat għaliex il-konvenuti Preziosi ma ġewx kjamati fil-kawża bin-numru 420/2016 MCH u kellhom titolu tajjeb – il-ħames u t-tmien eċċezzjonijiet tal-konvenuti Preziosi;
- j. kull molestja li setgħet garrbet Hola kienet volontarja billi hija kellha tkun taf bil-pretensjonijiet ta' terzi qabel akkwistat hi – is-sitt eċċezzjoni tal-konvenuti Preziosi;
- k. it-talbiet tal-atturi sa fejn bażati fuq il-kawża bin-numru 870/2017 MH huma intempestivi la dik il-kawża għadha pendent – it-tnax-il eċċezzjoni.

43. Anki fil-każ odjern, l-atturi kellhom juru li l-evizzjoni li dwarha qiegħdin jilmentaw firrikors promotur tagħhom hija waħda li tirrientra fil-parametri tal-garanzija tal-paċifiku pussess. B'differenza minn dak ritenut fir-rigward tal-ewwel aspekt tal-kawża, trattat supra, il-Qorti jidhrilha li ma jistax ikun dubitat li f'dan il-każ l-evizzjoni konsumata bis-sentenza tat-28 ta' Marzu 2019 hija waħda li tidhol fil-garanzija. Ġie fil-fatt konkluż f'dik is-sentenza li Hola ma kinitx kisbet il-jedd ta' dirett dominju temporanju u pjena proprjetà għaž-żmien sussegwenti fuq il-beni in kwistjoni fil-Ħamrun, u għalhekk il-każ huwa wieħed tipiku ta' evizzjoni li jaqa' taħt il-garanzija.

44. Il-Qorti sejra għalhekk teżamina d-diversi kwistjonijiet spinużi li ġew sollevati mill-konvenuti permezz tal-eċċezzjonijiet tagħhom.

*a. preskrizzjoni taħt l-artikolu 1417(1) tal-Kodiċi Ċivili – it-tieni eċċezzjoni tal-konvenuti Blackman;*

45. Huwa xieraq li l-Qorti tibda billi tqis l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni.

46. Il-preskrizzjoni eċċepita mill-konvenuti Blackman hija bażata fuq l-artikolu 1417 tal-Kodiċi Ċivili. Din id-dispożizzjoni tgħid hekk:

1417. (1) 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 dak in-nhar li s-sentenza dwar l-evizzjoni tkun għaddiet f'gudikat, jitlob li jholl il-bejgħ.

(2) Dan iż-żmien jimxi kif jingħad fl-artikolu 1407(2).

47. Il-konvenuti Blackman jikkontendu li l-evizzjoni li seħhet bis-sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-28 ta' Marzu 2019 fil-kawża bin-numru 460/2016 MCH ma wasslitx għall-evizzjoni totali, billi l-evizzjoni mwettqa b'dik is-sentenza ma laqtet b'ebda mod il-jedd tas-subutile dominju temporanju minnhom trasferit lil Marlex bil-kuntratt tal-21 ta' Ġunju 1994.

48. L-artikolu 1409 tal-Kodiċi Ċivili jgħid hekk:



Għalkemm fil-kuntratt tal-bejgħ ma tkunx giet miftiehma l-garanzija, il-bejgiegħ għandu *de jure* jagħmel tajjeb lix-xerrej għall-evizzjoni li ttellfu l-ħaġa mibjugħa, kollha jew biċċa minnha, u għas-servitujiet u piżijiet li haddieħor jippretendi fuq dik il-ħaġa, u li ma jkunux ġew imsemmijin fil-kuntratt.

49. Il-bejgiegħ għalhekk huwa b'ligi marbut li jagħmel tajjeb għall-evizzjoni kemm shiħa u kemm parzjali tal-ħaġa mibjugħa, u kemm għal dawk is-servitujiet jew piżijiet li haddieħor jippretendi fuqha u li ma jkunux ġew imsemmija fil-kuntratt.
50. L-ewwel kwistjoni għalhekk li għandha tiġi deċiża hija jekk l-evizzjoni għandhiex titqies parzjali fejn tkun tolqot b'mod shiħ wieħed mill-oġġetti trasferiti b'kuntratt ta' bejgħ partikolari, inkella jekk dik l-evizzjoni titqiesx xorta waħda totali, la darba l-oġġett milqut biha jkun hekk milqut b'mod shiħ. Fil-fehma tal-Qorti, it-tweġiba hija fil-lokuzzjoni tal-ewwel subinciz tal-artikolu 1417, li tagħmel dik id-dispożizzjoni applikabbli għal dawk il-kazijiet fejn l-evizzjoni sseħħ dwar «biċċa biss mill-ħaġa», u mhux dwar «waħda mill-ħwejjeġ mibjugħa». Fil-fehma tal-Qorti, biex azzjoni taħt il-garanzija tal-pacifiku pussess tkun soġġetta għat-terminu ta' preskrizzjoni aqsar maħsub taħt l-artikolu 1417, l-evizzjoni li tnissel dik l-azzjoni trid tkun tolqot parti mill-ħaġa mibjugħa. Fejn, allura, l-evizzjoni tkun tolqot b'mod shiħ waħda mill-ħwejjeġ li tkun giet trasferita flimkien m'oħrajn, dik l-evizzjoni ma tistax titqies li hija parzjali b'mod li taqa' taħt il-qagħda kontemplata f'din id-dispożizzjoni.
51. Din l-interpretazzjoni tidher li hija fortifikata minn qari tal-artikolu 1417 flimkien mal-artikolu 1418. Fejn l-evizzjoni ta' biċċa mill-ħaġa ma tkunx tali li tagħti lok għax-xoljiment tal-kuntratt shiħ, ir-rimedju tax-xerrej huwa li jirċievi l-valur tal-biċċa milquta bl-evizzjoni skont iż-żmien tal-evizzjoni. Hu biss fejn dik il-biċċa tkun ta' mportanza tali li mingħajrha x-xerrej ma kienx jixtri, li hemm lok għax-xoljiment tal-kuntratt shiħ. «*Chiamarono omogenea i dottori quella parte evitta, la quale avesse tanta entità, secondo la locuzione usata nei nostri articoli 1492 e 1494, quanta fosse necessaria a presumere che la mancanze di cotal parte avrebbe impedita la compra*»<sup>37</sup>. Huwa evidenti għalhekk li l-importanza tal-biċċa milquta bl-evizzjoni trid titqies

<sup>37</sup> *Vitali*, Commentario del Codice Civile Italiano (Napoli, 1884), Vol.VI, §63, pġa.146.

b’riferenza għall-bqija ta’ dak l-oġġett u mhux b’riferenza għal oġġetti oħra li nbieghu bl-istess kuntratt u li jista’ ma jkollhom ebda konnessjoni bejniethom.

52. Barra minn hekk, hija wkoll regola bażilari li l-preskrizzjoni, bhala materja odjuża, għandha tirċievi interpretazzjoni ristrettiva.

53. L-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni għalhekk qed tiġi miċhuda.

*b. meta nqatgħet il-kawża bin-numru 420/2016 RCP, Hola kienet diġà akkwistat mingħand Marlex, u għalhekk Marlex ma garrbet ebda evizzjoni – it-tielet u l-ħames eċċezzjonijiet, kif ukoll it-tmien eċċezzjoni, tal-konvenuti Blackman u t-tieni eċċezzjoni tal-konvenuti Preziosi;*

*c. l-azzjoni kellha ssir minn Marlex biss, u mhux mill-atturi flimkien, u għalhekk hija mproponibbli, irrita u nulla – is-sitt u s-seba’ eċċezzjonijiet;*

*d. nuqqas ta’ relazzjoni ġuridika bejn il-konvenuti Blackman u Hola – l-għaxar eċċezzjoni tal-konvenuti Blackman;*

*e. nuqqas ta’ relazzjoni ġuridika bejn il-konvenuti Preziosi u l-atturi – t-tielet u s-seba’ eċċezzjonijiet tal-konvenuti Preziosi;*

*f. Hola qatt ma aġixxiet kontra Marlex dwar ksur tal-garanzija u għalhekk Marlex m’għandha ebda azzjoni ta’ rivalsa – id-disa’ eċċezzjoni tal-konvenuti Blackman*

54. Il-Qorti se tkun qed tqis dawn l-eċċezzjonijiet f’daqqa, billi huma lkoll xi ftit jew wisq konnessi ma’ xulxin. Essenzjalment dawn l-eċċezzjonijiet jirrigwardaw il-kwistjoni dwar min garrab l-evizzjoni konsumata bis-sentenza tat-28 ta’ Marzu 2019, u min għandu jwieġeb għaliha.

55. Ikun utili li qabel xejn tiġi kkunsidrata l-kwistjoni dwar min garrab din l-evizzjoni.

56. Fir-raba’ talba tagħhom, l-atturi jitolbu lil din il-Qorti ssib li dik l-evizzjoni giet imgarrba minn Hola.

57. L-ewwel nett, il-Qorti tirrileva li bis-sentenza tat-28 ta’ Marzu 2019, Hola ma gietx żgumbrata mill-proprjetà in kwistjoni. B’dik id-deċiżjoni, gie dikjarat li d-dirett

dominju temporanju in kwistjoni jappartjeni lill-atturi f'dik il-kawża, u mhux lil Hola. Dan jikkostitwixxi evizzjoni fis-sens ġuridiku tal-kelma. Kif spjegaha **Pothier**: «*Evincere propriamente è togliere qualche cosa ad alcuno in virtù di una sentenza: evincere est a liquid vicendo auferre*»<sup>38</sup>. Barra minn hekk, **Troplong** kiteb ukoll: «*Non il caso soltanto di evizione dà luogo alla garanzia, la responsabilità del venditore è ancora impegnata quando avvi una semplice turbativa nella persona del compratore*»<sup>39</sup>. Anki l-ġurisprudenza tagħna hija f'dan is-sens. Fid-deċiżjoni **Filippo Pace vs. Sacerdote Salvatore Griscti noe**<sup>40</sup> (Prim'Awla, 25 ta' Marzu 1933 intqal: «*Attesocchè come ebbe a ritenere la Corte d'Appello di sua Maestà con sentenza del 25 aprile 1937 in re "Lorenzo Borda versus Raffaele Borg" (Collez: XXVII, parte I, p. 779) e questa Corte con sentenza del 19 novembre 1888 in re "Dr Giuseppe Chetcuti versus E. Grech Mallia ed" (Collez: XII, p. 66), perchè si configuri l'evizione per i fini della garanzia del pacifico possesso, non si richiede indispensabilmente che essa risulta da una sentenza in seguito ad un giudizio specialmente istituito, ma basta che il diritto del compratore sia contrastato*».

58. Huwa evidenti li bis-sentenza tat-28 ta' Marzu 2019, il-ħaġa mibjugħa tneħħiet mingħand Hola, u għalhekk hija Hola li ġarrbet l-evizzjoni.

59. Dan b'hekk iġibna għall-kwistjoni aktar spinuża dwar min għandu jwieġeb għall-evizzjoni, tenut kont li Hola xtrat mingħand Marlex, u mhux mingħand il-konvenuti.

60. Din il-kwistjoni kienet soġġetta għal diversi kummenti minn awturi u kummentaturi ta' kodiċijiet kontinentali oħrajn. Ma jkunx inopportun f'dan l-istadju li jiġi rilevat li huwa prinċipju aċċettat fil-ġurisprudenza tagħna illi fin-nuqqas ta' liġi espressa, il-Qorti tista' u għandha tqis tagħlim dottrinali barrani. Fil-fatt ingħad li: «*...hija prattika kostanti li l-Qrati tagħna, meta jiġu biex jinterpretaw liġijiet simili għal liġijiet esteri, li huma jagħmlu referenza għal u anke isegwu l-awturi eminenti li jikkummentaw fuq dawk il-liġijiet esteri u l-Qrati esteri superjuri li japplikawhom*» (**Il-Prim'Ministru et v. Sister Luigi Dunkin noe**, Appell Superjuri, 3 ta' Ġunju, 1981)<sup>41</sup>. B'mod aktar speċifiku,

<sup>38</sup> Della Vendita, §82.

<sup>39</sup> Trattato della Vendita, §431. Dingli, fin-notamenti tiegħu dwar l-Ordinanza VII tal-1868 u speċifikatament għad-dispożizzjonijiet dwar il-garanzija tal-pacifiku pussess, jirreferi b'mod ċar għal dan il-bran.

<sup>40</sup> Kollezz. Vol.XXVIII.ii.383.

<sup>41</sup> Mhux pubblikata.

jingħad fid-deċiżjoni *Marquis James Cassar Desain v. James Louis Forbes, O.B.E. nomine* (Appell Superjuri, 7 ta' Jannar, 1935)<sup>42</sup> li l-liġijiet u d-deċiżjonijiet f'pajjiżi bħall-Italja u Franza «*are among the recognised sources of our own general Jurisprudence*». Riferenza ssir ukoll għad-deċiżjoni *Dr. Alessandro Claudio Debono noe v. Dr. Alessandro Barone Chapelle ed* (Appell Superjuri, 22 ta' Jannar, 1890)<sup>43</sup> kif ukoll għad-deċiżjoni *Nobile Luisa Strickland v. Il Marchese Felicissimo Apap* (Appell Superjuri, 14 ta' Frar 1879)<sup>44</sup>, li lkoll itennu l-istess prinċipju.

61. Wieħed mill-ewwel kittieba dwar il-liġi ċivili fl-epoka “moderna” – u ċjoè dik l-epoka li wasslet għall-kodifikazzjoni fil-pajjiżi kontinentali – *Domat* kien fisser hekk dwar il-materja preżentement taħt eżami: «*La domanda di garanzia può farsi tanto dal compratore, quanto da coloro che rappresentano la sua persona, o a titolo universale, o a titolo particolare; così l'erede del compratore, o il suo donatario avrà il medesimo di lui diritto; un secondo compratore avrà lo stesso diritto, come quegli che esercita i diritti del primo compratore*»<sup>45</sup>. Din il-fehma jidher li kienet segwita mill-parti l-kbira tal-ġuristi li seggewh u li tant dejjem kienu influwenti fuq il-ġurisprudenza tal-Qrati Maltin.

62. *Laurent* jispjega hekk:

Il venditore deve garantire l'acquirente dalla evizione; è dunque l'acquirente che ha il diritto di agire per garanzia; e come si stipula non solo per sè, ma anche per gli eredi, l'azione di garanzia passa ai successori universali del compratore (articolo 1122); su questo punto, non v'è dubbio veruno. Ai termini dell'articolo 1122, si stima che si sia stipulato anche pei propri aventi causa, e ciò comprende i successori a titolo particolare. Questo principio si applica alla specie, benchè il diritto si trasmette per via di cessione; dunque il compratore può cederlo a un sub-acquirente. Non è nemmeno necessario che faccia questa cessione con una clausola formale del contratto; infatti, è di principio, come dice Pothier, il presumere che il venditore venda e trasmetta al compratore tutt'i diritti e le azioni che tendono a fare aver questa cosa, vale a dire tutti i diritti che consolidano ed assicurano la proprietà del compratore. Ciò non è contestato

<sup>42</sup> Kollezz. Vol.XXIX.i.43.

<sup>43</sup> Kollezz. Vol.XII.365.

<sup>44</sup> Kollezz. Vol.VIII.710.

<sup>45</sup> Le Leggi Civili disposte nel loro Naturale Ordine (Pavia, 1825), Lib.I, Tit.II, Sez.X, §29.

quando il compratore ha rivenduta la cosa, o l'ha trasmessa ad un titolo oneroso qualunque che l'obbliga alla garanzia. La sola difficoltà che si presenta consista nel sapere se l'ultimo compratore possa agire direttamente contro il venditore primitivo, o se debba agire contro di lui, come esercente i diritti del suo autore, in forza dell'articolo 1166<sup>46</sup>. La questione è importantissima pel sub-acquirente; perchè se egli sperimenta l'azione dell'articolo 1166, deve dividerne il beneficio con gli altri creditori del venditore, mentrechè egli solo trae vantaggio dall'azione diretta. In diritto, la soluzione non ci sembra dubbia. Il primo compratore trasmette al secondo tutt'i diritti che ha relativamente alla cosa venduta, dunque anche l'azione di garanzia; indi segue, che il secondo compratore, esercitando la garanzia, agisce contro il venditore in forza di un diritto che gli è proprio, e non in forza del diritto del suo venditore; il che è decisivo. L'equità è d'accordo col diritto. La garanzia è stabilita unicamente nell'interesse dell'acquirente, il diritto del compratore non può diventare la guarentigia dei creditori del venditore; ciò non s'immagina neppure, perchè, pel venditore è un obbligo la garanzia, e non vi sono che i diritti del debitore che siano colpiti dalla garanzia dei suoi creditori. È l'opinione generale, ed è consacrata dalla giurisprudenza.<sup>47</sup>

63. Illi dan il-kittieb jagħmel ukoll riferenza għall-artikolu 1122 tal-Kodiċi Napoljoniku, liema disposizzjoni tipprovdi li ġejj:

On est censé avoir stipulé pour soi et pour ses héritiers et ayant-cause, à moins que le contraire ne soit exprimé ou ne résulte de la nature de la convention<sup>48</sup>

64. Din id-disposizzjoni tikkorrispondi mal-artikolu 998 tal-Kodiċi Ċivili tagħna:

Għandu jitqies illi wieħed wiegħed jew ftiehem għalih innifsu, għall-werrieta tiegħu, u għal dawk illi minnu ġejjin il-jeddijiet tagħhom, meta l-kuntrarju mhux stabbilit espressament mil-liġi, jew mill-partijiet fil-ftiehem, jew ma jkunx jidher mix-xorta tal-ftiehem

---

<sup>46</sup> L-artikolu 1166 tal-Kodiċi Napoljoniku huwa dik id-disposizzjoni li tipprovdi l-azzjoni surrogatorja, jew *actio debitor debitoris mei*, li fil-Kodiċi tagħna nsibuha fl-artikolu 1143. Għalhekk, incidentalment, huma żbaljati l-konvenuti Preziosi fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom (viz. §4.29) meta jgħidu li Sir Adriano Dingli konxjament halla barra l-kontenut tal-artikolu 1166 tal-Kodiċi Franciż – dak li jgħid l-artikolu 1166 tal-Kodiċi Franciż jgħidu l-artikolu 1143 tal-Kodiċi Malti.

<sup>47</sup> Principii di Diritto Civile, Vol. XXIV, §229.

<sup>48</sup> «Si presume che ciascuno abbia stipulato per se' e per i suoi eredi ed aventi causa, quando non siasi espressamente convenuto il contrario o cio' non risulti dalla natura della convenzione».

65. Issir ukoll riferenza għal kittieba oħrajn. **Troplong**, diġà citat aktar qabel, kien wera din il-fehma:

L'azione in garentia s'istituisce contro al venditore e suoi eredi, o aventi causa.

Gli autori, che hanno scritto prendendo specialmente per guida il diritto romano, hanno insegnato che se vi fossero più compratori successivi, e la cosa fosse revindicata a danno dell'ultimo possessore, costui non debba saltare tutti i compratori intermedi per dirigersi contro al venditore originario, perchè tra essi non vi è cosa alcuna di comune: *cum nullum inter hos intercesserit negotium*, dice Voet; ma deve chiamare in garentia il suo immediato venditore; costui chiamerà quello da cui ha avuto la cosa, e così successivamente sino a che non si arriva all'originario venditore. Questo, in fatti, espressamente decide la l.59 ff. *de evict*, e talune Corti hanno pensato che questo punto di diritto dovesse ancora prevalere sotto l'impero del Codice civile. Ma il loro errore è grande, e debbe sapersi buon grado alla Corte di Bordeaux di essere stata la prima a combatterlo.

Nel diritto romano le azioni non potevano passare da una persona all'altra senza cessione; tutto ciò che il creditore poteva fare era di agire contro al debitore per obbligarlo a cedere le sue azioni. *Neque enim*, dice Olea, *ex eo quod creditor debitorem habet obligatum, ejus actiones exercere licere ei debet, sed tantum in id agere, ut sibi cedantur*. Lo stesso ancora insegnava il presidente Fabro. *Non enim eo quod debitorem habeant obligatum cum ipsius bonis omnibus et juribus sed tantum jus petendi ut sibi cedantur*. Ed altrove, *adversus debitorem debitoris mei cum quo non contraxi, nullam mihi actionem posse competere*.

Ecco perchè la legge 59 Dig. *de evict*. dice che il possessore convenuto per rilascio non possa saltare il venditore intermedio se non quando costui glia abbia cedute le sue azioni, *nisi cessae ei fuerint actiones*.

Ma si sa essere diversamente sotto lo impero delle nuove leggi. L'art.1166 vuole che il creditore possa esercitare tutti i diritti e le azioni del suo debitore ad eccezione di quelle che sono esclusivamente inerenti alla sua persona.

Questo articolo del Codice civile decide la quistione nel senso adottato dalla Corte di Bordeaux, perchè non verrà in

pensiere ad alcuno che il diritto di chiamare il garante, sebbene desse luogo ad un'azione personale, sia un diritto esclusivamente inerente alla persona.

In fine ogni venditore si reputa aver trasferito al compratore la cosa *cum omni sua causa*, vale a dire con tutti i diritti che gli potevano competere; l'ultimo acquirente dunque è tacitamente e necessariamente surrogato a tutti i diritti in garanzia di coloro che hanno posseduto la cosa prima di lui, tutti i diritti de'quali egli riunisce nella sua persona.<sup>49</sup>

66. Konkordement kiteb ukoll **Zachariae**, li konċizament jispjega<sup>50</sup>: «È del pari indifferente che il compratore sia egli stesso evinto, o che l'evizione colpisca un terzo a cui egli avrà trasmesso la cosa venduta, a titolo oneroso, o anche a titolo gratuito. Questo terzo può direttamente esercitare contro il venditore primitivo il ricorso per garanzia a cui questi si trovi sottomesso; ben più, può formarlo in suo proprio nome, senza ricorrere alla via della surrogazione giudiziaria, nel caso medesimo in cui non fosse punto stato convenzionalmente surrogato nei dritti del suo autore, e quantunque non godesse personalmente di alcun ricorso di garanzia contro di lui». L-opinjoni esposta sa issa fil-fatt tidher li kienet dik l-aktar diffuza fost il-kittieba franciżi. Anke l-kittieba **Baudry-Lacantinerie** u **Saignat** jitrattaw hekk dan il-punt ta' dritt<sup>51</sup>:

L'obbligazione di garanzia passa attivamente e passivamente agli aventi causa delle parti. I successori del compratore hanno diritto alla garanzia ed i successori del venditore sono ad essa tenuti. Bisogna tuttavia fare una differenza tra gli aventi-causa del venditore e quelli del compratore.

Gli aventi-causa a titolo universale dal venditore (eredi, legatari universali o a titolo universale) sono incontestabilmente tenuti all'obbligazione di garanzia come a tutte le obbligazioni a cui era tenuto il loro autore; ma i suoi aventi-causa a titolo particolare non sono ad essa tenuti, perché di regola essi non sono tenuti ai debiti. Così il compratore non potrebbe agire in garanzia contro un legatario particolare del venditore; perché questo non è tenuto ai debiti del testatore; ora l'obbligazione di garanzia è un debito della successione del venditore ed è a carico di colore a cui incombe il pagamento dei debiti ordinari. Anche supposto che il venditore abbia legata la cosa stessa

<sup>49</sup> Trattato della Vendita (1854), §437.

<sup>50</sup> Corso di Diritto Civile Francese (1851), Vol.I, §355.

<sup>51</sup> Trattato Teorico Pratico di Diritto Civile, Della Vendita e della Permuta, §359.

che aveva venduta, il compratore eviterebbe l'evizione non per l'eccezione di garanzia, ma per l'azione di nullità del legato che avrebbe per oggetto la cosa altrui. Non vediamo che un solo caso in cui il venditore avesse, per assicurare l'esecuzione di quest'obbligazione, costituita un'ipoteca sopra un immobile e avesse in seguito legato quest'immobile a titolo particolare; ma allora il legatario particolare sarebbe tenuto semplicemente come detentore dell'immobile ipotecato e non in virtù di un'obbligazione personale gravante su tutto il suo patrimonio.

È altrimenti per gli aventi-causa dal compratore; il venditore deve la garanzia, non solamente agli aventi-causa a titolo universale dal compratore, riguardo ai quali non è possibile dubbio di sorta, a anche ai suoi aventi-causa a titolo particolare, come compratori, permutanti ... ecc.; la deve loro direttamente di modo che il sub-acquirente evitto può agire direttamente contro di lui, senza essere obbligato ad agire contro il compratore dal quale deriva il suo diritto. Così io vi vendo un immobile; voi lo rivendete a Paolo; io dovrei la garanzia non solamente a voi, ma anche a Paolo, vostro acquirente. Io sarò tenuto alla garanzia personalmente verso costui, che potrà in caso di evizione agire direttamente contro di me; egli non sarà tenuto ad agire in nome vostro in virtù dell'art. 1166, ciò che avrebbe per risultato di obbligarlo, se si presentasse l'occasione, a subire il concorso degli altri vostri creditori. Infatti, rivendendo il bene che io stesso v'ho venduto, voi l'avete trasmesso al vostro acquirente *cum omni causa*, cioè con tutti i diritti e le azioni che avevate relativamente a questo bene e che erano gli accessori di esso; gli avete per conseguenza ceduto implicitamente la vostra azione in garanzia contro di me, di modo che quest'azione gli appartiene e facendo uso di essa esercita contro di me un diritto proprio.

Questo ragionamento si applica ad un sub-acquirente a titolo gratuito, come ad un sub-acquirente a titolo oneroso. Se avete donata la cosa che vi ho venduta, avete trasmessa questa cosa al vostro donatario *cum omni causa*, come se glie l'aveste venduta; il vostro donatario avrà dunque l'azione di garanzia contro di me; il che gli sarà tanto più utile, in quanto non ha azione in garanzia contro di voi, perché in generale il donante non è tenuto a prestare alcuna garanzia al donatario, *donatur de evictione non tenetur*. Il POTHIER decideva il contrario; ma la sua decisione non potrebbe esser ammessa, data la certezza dei principii.



67. Ma' dawk digà citati jistgħu jizziedu wkoll **Duranton** li fisser ruħu hekk: «Primieramente la l.59, innanzi citata è in un caso in cui avendo il testatore legato una cosa che falsamente credeva gli appartenesse, l'erede non doveva la garentia al legatario; di maniera che essa è almeno senza influenza sul caso in cui la garentia fosse dovuta all'acquirente evitto. In secondo luogo, tale cessione di azione, richiesta da questa legge affinché il legatario evitto possa esercitare la garentia che era al testatore dovuta dal suo venditore, questa cessione, diciamo, era propria della sottigliezze de' principii del roman diritto; ma nel diritto attuale, è più ragionevole il dire che chi vende una cosa, vende per la ragione stessa tutti i diritti che può avere relativamente a questa cosa, se non se ne riservi nominativamente qualcuno. Così pensarono i nostri buoni autori ...<sup>52</sup> ... Nè questo è meno certo : la cosa è venduta cum omni causa ; e questo è sì vero, che se il debitore di una cosa certa, il quale viene liberato per mezzo della perdita della cosa, avvenuta per caso fortuito, e prima che fosse in mora, abbia qualche azione contro un terzo relativamente a questa cosa, è tenuto a cederla al creditore (art. 1303) : or l'evizione è una perdita. E d'altra parte l'art.1166 permette ad un creditore di sperimentare in nome del suo debitore tutti i diritti che competono a quest'ultimo, tranne quelli che sono esclusivamente personali; in guisa che il compratore evitto, al quale è dovuta la garentia, può senza dubbio esercitare in nome del suo venditore quella ch'era a costui dovuta, quantunque nessuna cessione o surrogazione non gli fosse stata fatta a tal riguardo nel suo proprio contratto»<sup>53</sup>; kif ukoll **Marcadè**: «Il nostro diritto moderno punto non ammette le sottigliezze del diritto romano sulla cessione degli azioni: qualunque alienante, trasmettendo una cosa, trasmette con ciò stesso tutt'i dritti ed azioni che gli competino relativamente a questa cosa: egli la cede con tutt'i dritti e vantaggi che ha in quanto ad essa, cum omni sua causa; e la buona fede delle convenzioni non permette ammettere ch'egli nulla si riserbi, tranne dichiarazione contraria»<sup>54</sup>.

68. Minn dak li setgħet issib din il-Qorti, din l-istess opinjoni jidher li rċiviet approvazzjoni mifruxa anki fl-Italja fost il-kittieba tal-epoka tal-Kodiċi Ċivili tal-1865, li kien dak li fih dispozizzjonijiet bl-akbar xebħ mal-Kodiċi Malti. Fosthom, issir riferenza għal **Pacifici Mazzoni**, li jsostni:

---

<sup>52</sup> Hawnhekk jiġu citati Domat u Pothier.

<sup>53</sup> Corso di Diritto Civile, Vol.IX, §275.

<sup>54</sup> Corso Elementare di Dritto Civile Francese, Libro III, Titolo VI, Sezione III, art.1629, §IV.

Alla garanzia per la presente causa si fa luogo non solo a favore del compratore originario, ma anche dei suoi successori, non diciamo universali, che è cosa troppo evidente, ma particolari; non solo a titolo oneroso, ma anche gratuito. Giacchè la obbligazione della garanzia ha causa dall'inadempimento dell'obbligo che al venditore incombeva di trasferire al compratore la proprietà della cosa venduta; e per certo questa conseguenza non viene meno per trasferimento posteriore che il compratore originario ne abbia fatto ad altri, valendosi del suo diritto. Aggiungasi che quando il compratore originario sia tenuto esso stesso a garanzia per evizione che soffra il suo avente causa, è di naturale ed elementare giustizia che le conseguenze debbono risalire a colui che, alienando senza diritto, diede causa alla evizione che poscia accadde. Nel caso contrario il beneficio della evizione della garanzia, proceda dalla legge o dalla convenzione, non può appartenere che al medesimo compratore, che nel suo interesse pattui la esenzione medesima.

L'avente causa dell'originario compratore può agire in garanzia contro di questo, quando vi sia tenuto; e il compratore originario alla sua volta chiamerà in causa il primo venditore.

Ma il medesimo avente causa può anche direttamente e in suo proprio nome agire in garanzia contro il primo venditore, quand'anche non sia stato espressamente surrogato nei diritti del suo autore: perciocchè colla cosa intendasi che da questo siano stati trasmessi tutti i diritti ed azioni a lui competenti rispetto alla medesima. E siccome questa ragione vale indistintamente, sia cioè lo stesso autore tenuto o meno alla garanzia verso lo stesso avente causa (dacchè la trasmissione di quei diritti non ha dipendenza dai rapporti obbligatorii a cui fra loro dia vita il proprio atto di alienazione che è *res inter alios acta*, rispetto al primo venditore), così di tal diritto lo stesso avente causa può valersi anche nel secondo caso. Anzi, in questo secondo deve necessariamente agire sin da principio sia in nome proprio, sia in nome del suo autore, contro l'originario venditore, poichè manca di diritto per agire contro di quello.<sup>55</sup>

69. Hekk ukoll, **Carlo Fadda** jirreferi għal deċiżjoni tal-Qorti tal-Appell tat-18 ta' Diċembru 1906 fl-ismijiet "*Beccaceci c. Trifoni*", fejn intqal: «*L'azione in garanzia*

---

<sup>55</sup> Il Codice Civile Commentato (1929), Vol.I, §222.

*viene esercitata dall'ultimo compratore contro il primo venditore come un diritto proprio e non come un diritto appartenente al suo dante causa»<sup>56</sup>. Anki **Ricci** wera l-istess fehma:*

La garanzia è dovuta al compratore ed ai suoi successori a titolo universale, nè intorno a ciò può affacciarsi dubbio di sorta; ma sarà essa egualmente dovuta dal venditore, o i suoi eredi, ai successori a titolo particolare dell'acquirente? Per la negativa, può osservarsi che il secondo acquirente ha causa dal primo, e che essendosi perciò obbligato costui soltanto a prestargli la garanzia, non abbia alcuna azione per esigerla dal primo venditore. Questo ragionamento però non è esatto, ed è facile il dimostrarlo. Obbligandosi, infatti, il venditore a trasferire nell'acquirente il dominio della cosa venduta, esso si obbliga altresì a trasferire in esso tutte le azioni tendenti ad assicurare il dominio e quindi il pacifico possesso e godimento della cosa venduta; imperocchè non può esso conservare siffatte azioni dal momento che in favore dell'acquirente si è privato del suo diritto di dominio sulla cosa. Orbene, tra siffatte azioni deve pur comprendersi quella che al primo compratore compete verso l'acquirente per farsi prestare la garanzia che gli assicuri il pacifico godimento della cosa venduta, dappoichè essa tende appunto a conservare il dominio della cosa nel compratore; dunque in caso di seconda vendita, l'azione in garanzia competente al primo acquirente verso il venditore si trasmette necessariamente, per effetto del consenso prestato, nel secondo compratore.

70. Tant sabiex tesponi l-fehmiet l-aktar mifruxa b'mod shiħ, il-Qorti tirreferi wkoll għal dak li kiteb **Borsarsi** fejn zamm li: «*Buon fondamento è quello stabilito dal Troplong, che il creditore può, in forza di quell'articolo 1166 (nostro 1234), esercitare i diritti del debitore. Evidentemente Quarto, il suo venditore e debitore, sodisfacendo alla garanzia potrebbe rivalersi sopra Secondo, autore del suo autore e farlo condannare al risarcimento dei danni. Il circuito lungo che si avrebbe potuto fare passando da un venditore all'altro viene così evitato; si risparmiano i giudizi, la cui economia è tanto conforme all'indole del nostro processo giudiziario. Voi surrogandovi per diritto alle sue azioni, andate a colpire lontano quel venditore sul quale, non senza ristoro, viene a cadere il peso della indennità. Ma è questa una specie in cui la dimostrazione del diritto dell'azione risulta da rapporti giuridici formati nello stesso contratto. La*

---

<sup>56</sup> La Prima Raccolta Completa della Giurisprudenza sul Codice Civile (1933), Vol.VIII, art.1482, §328.

*garanzia del venditore è annessa alla vendita come suo naturale complemento nell'ordine effettivo. Sotto questo aspetto il diritto tiene alla realtà, di maniere che la garanzia contro coloro che hanno trasferito successivamente il dominio della stessa cosa, può riguardarsi come un diritto proprio dell'ultimo compratore, anziché accattato dalle azioni personali dei debitori che è il concetto dell'articolo 1234»<sup>57</sup>.*

71. F'Malta ma jidhirx li din il-kwistjoni giet trattata fil-ġurisprudenza ħlief riċentement, kif sejrjn naraw. Però l-Qorti sabet li l-**Professur Victor Caruana Galizia**, fin-notamenti tiegħu li servew għall-istruzzjoni fl-Università ta' Malta ta' generazzjonijiet sħaħ ta' studenti li mmaturaw f'numru kbir t'avukati u ġudikanti, kien espona dan li ġejj:

The seller is bound to give warranty not only to the original purchaser but also to the successors of the purchaser in the thing sold, whether they be universal or particular, on an onerous or gratuitous title. It follows that the actual possessor, if he is evicted, has an action for warranty not only against the person against whom he claims immediately, but also against the mediate seller, according to the general principles of the "actio surrogatoria" and by means of the exercise of the "actio indirecta".<sup>58</sup>

72. U fil-verità, il-ġurisprudenza tal-Qrati Maltin b'mod ġenerali għalkemm mhux speċifikatament dwar fattispeċi bħal dawk tal-każ odjern, ukoll kienet tirrikonoxxi l-eżistenza tal-prinċipji li servew bħala fundament għall-opinjoniġiet esposti permezz tal-paragrafi preċedenti. Hekk, per eżempju, fid-deċiżjoni mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fl-ismijiet **Joseph Camilleri et vs. Carmelo Pace** (28 ta' Settembru 1990)<sup>59</sup> ġie kkonfermat l-insenjament illi: «*Min jakkwista fond bid-drittijiet u pertinenzi kollha tiegħu jissubentra fid-drittijiet kollha li l-konċedent kellu fuq l-istess fond u dan mhux in forza ta' ċessjoni tal-istess drittijiet, iżda bħala suċċessur tal-konċedent, fl-istess drittijiet*». F'dik il-kawża, l-atturi kienu qed jippretendu li huma kellhom il-jedd li jeżegwixxu sentenza ta' żgumbrament kontra l-konvenut, mogħtija f'kawża inizjata u mitmuma mill-venditur tagħhom fi żmien qabel sar it-trasferiment favur tagħhom. Il-konvenut kien oppona, billi sostna li l-akkwirenti ma kienux parti f'dawk il-proċeduri

<sup>57</sup> Commentario del Codice Civile Italiano, Vol.IV Parte I, §3531. Fl-istess sens kiteb ukoll **Cuturi** (Della Vendita, della Cessione e della Permuta (Napoli, 1906), §103).

<sup>58</sup> Pagna 557.

<sup>59</sup> Mhux pubblikata.

u allura ma kellhomx titolu eżekuttiv fil-konfront tiegħu. Il-Qorti però ma qablitx, billi qieset li bil-bejgħ, il-jeddijiet kollha vestiti fil-venditur għaddew għand l-aħħar kumpratur, inkluż l-azzjonijiet.

73. Anki t-teżi li l-oġġett mibjugħ jinbiegħ *cum omni causa* sab sostenn fil-ġurisprudenza tagħna. Fil-kawża **Marionne Zammit et vs. Norman Spiteri** (Prim'Awla, 22 ta' Ġunju 2001), il-Qorti enunzjat dan il-prinċipju kif ġej: «... *izda meta akkwista l-proprjetà tiegħu l-konvenut akkwistaha cum omni causa, bil-benefiċċji u bil-piżijiet, bla ħsara, naturalment, għal kull jedd li jista' jkollu kontra l-awturi tiegħu*». Għandu jingħad li l-każ kien jitratta kument ferm differenti minn dak odjern, fejn ġie deċiż li mal-bejgħ ta' ħaġa, huma kompriżi anki l-obbligazzjonijiet versu terzi li kienu nkombenti fuq il-venditur. B'xebh ferm akbar għall-każ odjern, issir riferenza għall-provvediment tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili mogħti fid-29 ta' Marzu 2011 fil-kawża **Michael Dennis Newton pro et noe vs. Joseph Camenzuli et**. Din kienet kawża fejn l-attur invoka l-garanzija kontra d-difetti latenti kontra l-vendituri tiegħu. Il-konvenuti vendituri talbu l-kjamata fil-kawża tal-venditur originali, ċjoè l-venditur tagħhom, liema talba ġiet opposta mill-attur għar-raġuni li huwa m'għandux relazzjoni ġuridika mal-venditur originali. Il-Qorti qieset dan li ġej:

Plaintiff's objection that they have no legal relationship with defendants' vendor is not correct; when they purchased the property from defendant they acquired it *cum omni causa*, including defendants' rights against the first vendor.

74. Minn dak li setgħet issib din il-Qorti, fattispeċi simili għal dawk tal-każ odjern ġew trattati l-ewwel darba f'dawn il-Qrati permezz tal-kawża **Tamarac Limited et vs. Edward Zammit Maempel et**, magħrufa sewwa lill-Imħallef sedenti din il-Qorti li qabel ġie elevat, kien jippatroċinja lill-appellanti sokkombenti. Fid-deċiżjoni li nġhatat fl-ewwel istanza fl-4 ta' Lulju 2022, il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili kienet qieset li ma setgħetx toqgħod fuq it-tagħlim ta' kittieba barranin, għaliex huwa prinċipju miżmum li *l-ius commune* ta' Malta huwa d-dritt Ruman, u kif osservat minn **Troplong** (fuq citat), id-dritt Ruman ma kienx jammetti l-possibilità li kumpratur suċċessiv idur direttament kontra l-venditur originali. L-istess jagħmlu l-konvenuti Preziosi fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom.

75. Huwa minnu li, kif inhu risaput, id-dritt Ruman għadu jgħodd u jiswa bħala *ius commune* ta' Malta<sup>60</sup>. B'danakollu huwa tant'ieħor miżmum illi d-dritt Ruman li huwa riferit bħala *ius commune* ta' Malta m'huwiex dak formulat fl-epoka Ġustinjana, imma dak posterjuri kif modifikat bl-influwenza tal-liġi kanonika u tal-glossaturi medjevali (ara, f'dan is-sens, id-deċiżjoni **Marquis James Cassar Desain v. James Louis Forbes, O.B.E. nomine**, Appell Superjuri, 7 ta' Jannar, 1935)<sup>61</sup>. Kemm hu veru, l-**Imħallef Paolo Debono**, fix-xogħol tiegħu *Sommario della Storia della Legislazione in Malta* (Malta, 1897), kien fisser: «*Si avverta, però, che il diritto comune, al quale si riporta il codice, è meno quello che risulta dai testi del Corpus iuris, che quello che fu modificato dal diritto canonico, esposto dagli scrittori e ricevuto dall'uso del foro*»<sup>62</sup>. L-istess ġie mtenni fil-ktejjeb imħejji mill-**Prim Imħallef Emeritus Hugh Harding** bl-isem *History of Roman Law in Malta* (Malta, 1950), fejn ġie spjegat hekk:

The promulgation of the Code de Rohan in 1784 did not minimise in any way the position of Roman law, - on the contrary, it enhanced it by the constant reference in almost all the books of the Code de Rohan to Roman law by the words “leggi romane” or more frequently, “leggi comuni”. Before mentioning in some details these references it is necessary to premise that the expression *jus commune* did not mean the pure unadulterated Roman law, but the Roman law as interpreted and moulded by the successive schools of Commentators and also as adapted by the Canon Law to meet the practical needs of the times...

In his First Report on the Laws of Malta, Sir John Stoddart, Chief Justice, thus commented on the laws of the Order generally and the common law in particular: “The Knights had a code and tribunals of their own and the laws for the great body of the people were established partly by usage and partly by positive enactment. On the authority of usage rested not only certain ancient customs but also..... the common law *comprising* the greater part of the text of the Roman civil law, *modified and often totally changed*, by the glosses, comments and treatises of civilians and canonists and by the judgments of courts, in various parts of the continent, but more especially by those of the Roman rota”. The point that the common law resorted to by Maltese jurists under the Order was not

---

<sup>60</sup> Ara **Dr. Giovanni Messina ed altri v. Com. Giuseppe Galea ed altri** (Prim'Awla, 5/1/1881 – Kollezz. Vol.IX.308); **Vincent Curmi noe v. Onor. Prim'Ministru et noe et** (Qorti Kostituzzjonali, 1/2/2008); **Anthony Caruana & Sons Limited et v. Christopher Caruana** (Appell Superjuri, 28/2/2014).

<sup>61</sup> Kollezz. Vol.XXIX.i.43.

<sup>62</sup> Paġna 211.

the pure Roman law is even more strongly emphasised by Stoddart in his Third Report on the Law of Malta where he clearly states: “To custom was originally owing at Malta the force of that system sometimes called the “Roman law” but, as frequently and rather more correctly, the “Common Law”. It would be a great mistake, however, to suppose that the “Common Law” of Malta was the Roman Law of Justinian or of Ulpian. It is a system which obtained its name from being once “common” to most of the continental nations. In the times of the Order it rested partly on the text of the Roman law but much more on the decisions of tribunals in Italy, France, Spain, (especially of the Roman Rota), on the opinions of foreign writers of celebrity, and in some measure on the traditional knowledge and practice of the Maltese tribunals”<sup>63</sup>.

76. Kif spjegat minn ***Troplong*** stess fl-istess bran li wkoll ġie riprodott aktar kmieni fis-sentenza odjerna, il-liġi Rumana li ma kinitx tippermetti li xerrej suċċessiv jaġixxi kontra l-venditur oriġinali ġiet modifikata fiż-żminijiet sussegwenti u l-liġijiet aktar moderni ppermettew it-trasferiment tal-jeddijiet minn xerrej għal ieħor mingħajr il-ħtieġa ta’ konvenzjoni espressa kif kienet il-qagħda taħt il-liġijiet Rumani tal-epoka Ġustinjana.
77. Is-sentenza tal-4 ta’ Lulju 2022 fid-deċiżjoni ***Tamarac Limited et vs. Edward Zammit Maempel et*** ġiet ikkonfermata mill-Qorti tal-Appell fit-12 ta’ Marzu 2024. Fis-sentenza tat-tieni istanza intqal dan li ġej:

8. Din il-Qorti ma taqbilx li l-artikoli msemmija mis-soċjetà appellanti jistgħu jiġġebbd u għat-tifsira li trid tagħti s-soċjetà appellanti għad-dritt ta’ rivalsa naxxenti mill-garanzija tal-paċifiku pussess.

9. L-artikolu 1143 tal-Kap. 16 qed jirreferi għall-azzjoni *debitor debitoris mei*. Ibda biex il-premessi u talbiet ma fihom ebda ħjiel li l-kawża hi mibnija fuq dan l-artikolu u għalhekk ir-referenza tal-ġuristi barranin għall-iskop ta’ kawża mhux mibnija fuq dan l-artikolu tal-liġi hi irrelevanti. Madankollu l-azzjoni xorta tfalli għaliex f’dan il-każ id-debitur tas-soċjetà attriċi Tamarac, cioè Seafront Properties Limited hi wkoll attriċi u kwindi allegatament kreditriċi għat-talbiet kontra l-konvenuti. Iktar minn hekk però jekk għal grazzja tal-argument hu ipotetikament

---

<sup>63</sup> Paġni 58-60.

applikabbli dan l-artikolu għas-sosten tat-talba dwar il-garanzija tal-paċifiku pussess, id-drittijiet attriċi jwasslu biss sal-kreditu dovut lid-debitur tiegħu mit-terz. Dan mhux l-iskop tal-garanzija tal-paċifiku pussess.

10. L-artikolu 998 tal-Kodiċi Ċivili wkoll mhux ta' siwi għal finijiet tas-sottomissjonijiet tas-soċjetà attriċi. Dan l-artikolu qed jirreferi biss għal min iwiegħed jew jiftihem u testendi oltre għal dak li jagħmel il-wegħda u l-ftehim għall-verrieta tiegħu u dawk li mingħand l-awtur ġejjin il-jeddijiet tagħhom u jidhlu fiż-żarbun tiegħu. F'dan il-kaz is-soċjetà attriċi mhijiex figura li għaliha japplika dan l-artikolu.

11. Is-soċjetà appellanta ssostni wkoll illi l-insenjamenti tal-ġuristi Franċiżi u Taljani meta jsemmu li proprjetà tiġi trasferita bid-drittijiet u pertinenzi kollha tagħha *cum omni causa* tikkompenti l-jeddijiet kollha li kellu l-venditur bis-saħħa tal-oġġett tal-bejgħ, u dan jikkompenti kull dritt li dak il-bejgiegħ ikollu kontra l-awtur tiegħu stess.

12. Din il-Qorti terġa' ma taqbilx ma' dan l-argument. It-trasferiment bid-drittijiet u pertinenzi kollha qed tirreferi għad-drittijiet marbuta mal-proprjetà nfisha. Il-garanzija hija dikjarazzjoni li tikkonsisti f'wegħda u obligazzjoni mill-venditur li lix-xerrej illi l-fond jew sit trasferit hu proprjetà tiegħu u li dwarha ma hemm ebda xkiel, impediment jew limitazzjoni hlief dik espressament dikjarat fil-kuntratt. Biex jiggarantixxi din il-wegħda l-venditur jorbot il-proprjetà tiegħu kollha b'mod ġenerali u/jew proprjetà partikolari biex jagħmel tajjeb jekk ikun hemm nuqqas. Għalhekk ma jistax jingħad li sakemm ma jsirx ċessjoni espressa ta' din il-wegħda/garanzija li għandu kumpratur mingħand l-awtur tiegħu lit-terz akkwirent ma jistax bis-sempliċi trasferiment favurih tal-proprjetà jitqies li akkwista l-istess garanzija billi l-irbit bl-ipoteka tal-proprjetà magħmula favur il-venditur mill-awtur tiegħu ma tgħaddix b'sempliċi trasferiment tal-proprjetà. Jekk il-venditur li għandu favurih garanzija ta' paċifiku pussess mill-awtur tiegħu jittrasferixxi l-proprjetà b'garanzija tal-paċifiku pussess b'irbit tal-proprjetà tiegħu, mhux tal-awtur tiegħu, il-kumpratur ma jistax jestendi d-drittijiet tiegħu kontra l-awtur tal-venditur billi l-garanzija bir-rabta li saret mill-venditur hi personali għalih u għal dawk li l-liġi tirreferi għalihom fl-artikolu 998 tal-Kap. 16.

13. Raġuni oħra għaliex din il-Qorti ma taqbilx mas-sottomissjonijiet tas-soċjetà appellanti hi li jekk kif qed jingħad il-garanzija tal-paċifiku pussess tgħaddi ma' kull trasferiment, ladarba terz akkwirent akkwista l-jeddijiet



kollha tal-venditur tiegħu u għalhekk skont is-soċjetà appellanti anki l-garanzija tal-paċifiku pussess, b'liema jedd il-venditur svestit mill-garanzija li kellu, ser ifittex lill-awtur tiegħu għall-istess ksur tal-paċifiku pussess?

14. Din mhix kwistjoni ta' interpretazzjoni skont guristi esteri imma applikazzjoni tal-liġi kif inhi magħmula fl-isfond tal-liġi ċivili Maltija tal-bejgħ. Il-Qorti għalhekk taqbel mal-konkluzjoni magħmula mill-ewwel Qorti li l-garanzija tal-paċifiku pussess għandha tiġi interpretata fil-liġi Maltija bl-aktar mod li tagħmel sens legali u prattiku. B'dan ifisser li l-garanzija tal-paċifiku pussess tgħodd biss bejn il-partijiet u tbatì minn ċertu eċċezzjonijiet: (i) bhal fil-każ ta' werrieta tax-xerrej li jkomplu fil-persuna tal-mejjet; jew (ii) fil-każ li fil-kuntratt stess il-bejjiegħ jiddikjara li l-garanzija tal-paċifiku pussess qed jipprovdiha mhux biss lix-xerrej li deher fil-kuntratt iżda anke lill-aventi causa tiegħu; jew (iii) fil-każ li x-xerrej jiddeċiedi b'mod espress li jċedi l-jedd imnissel mill-garanzija tal-paċifiku pussess lil haddiehor.

78. L-istess konkluzjoni giet ukoll milhuqa fid-deċiżjoni ***Raymond Demicoli et vs. AMAL Aluminium Works Limited et*** (Appell Superjuri, 18 ta' Ġunju 2024).

79. Din il-Qorti hasbet fit-tul fuq din il-kwistjoni, li ħabtitha mhux ffit, iżda ma setgħetx ħlief tasal għall-fehma li l-pożizzjoni legali korretta hija dik esposta aktar qabel, u ċjoè dik li tippermetti lill-aħħar akkwirent li jeżerċita l-azzjoni tal-garanzija kontra l-ewwel bejjiegħ, u ċjoè dak li wettaq l-ewwel bejgħ ta' *res aliena*. Din il-Qorti qed tasal għal din il-konkluzjoni bl-akbar dovut rispettt lejn id-deċiżjonijiet tal-Onorabbli Qorti tal-Appell, appena citati, u għal raġunijiet li hija se tfisser hawn taħt.

80. Dejjem bl-akbar dovut rispettt, din il-Qorti jidhrilha li l-artikolu 998 tal-Kodiċi Ċivili ma ngħatax id-debitu piż fil-kwistjoni taħt eżami. Din id-dispożizzjoni tgħid hekk:

Għandu jitqies illi wieħed wiegħed jew ftiehem għalih innifsu, għall-werrieta tiegħu, u għal dawk illi minnu gejjin il-jeddijiet tagħhom, meta l-kuntrarju mhux stabbilit espressament mil-liġi, jew mill-partijiet fil-ftehim, jew ma jkunx jidher mix-xorta tal-ftehim<sup>64</sup>.

---

<sup>64</sup> Fit-test originali tagħha fl-ilsien Taljan bhala l-artikolu 704 tal-Ordinanza VII tal-1868, din id-dispożizzjoni kienet tgħid hekk: «*Si presume che ciascuno abbia promesso o stipulato per se, pei suoi eredi ed aventi causa, quando il contrario non sia espressamente stabilito dalla legge o fra le parti convenuto, o non risulti dalla natura della convenzione*».

81. Din id-dispożizzjoni tirregola l-effetti tal-kuntratti, u għandha tinqara flimkien mal-artikolu 1001, li jgħid hekk: «*Il-kuntratti għandhom effett bejn il-partijiet li jikkuntrattaw biss, u ma jistgħux ikunu ta' ħsara jew ta' ġid għal haddiehor, ħlief fil-kazijiet li tgħid il-liġi*». Issa l-liġi, permezz tal-artikolu 998, tipprovdi bl-aktar mod ċar illi kull ftehim isir mhux biss għal min jagħmlu, imma għall-werrieta tiegħu u għal dawk li minnu ġejjin il-jeddijiet tagħhom. Din id-dispożizzjoni ġiet konsistentement interpretata b'mod li tinkludi fit-tifsira tagħha l-*aventi causa* b'titolu partikolari. Kif spjega **Lomonaco**: «*E qui crediamo opportuno di determinare anche più precisamente la nozione degli aventi causa, a cui si accenna in tanti articoli, nei tre libri del Codice. Gli aventi causa sono a titolo universale ed a titolo particolare. Nella prima categoria, in quella cioè di aventi causa a titolo universale, vanno compresi gli eredi; essi succedono nell'universum jus del defunto, ovvero in una quota parte dell'universum jus. Vi si comprendono ancora i creditori, in tanto che essi esercitano i diritti del loro debitore; imperocchè, come regola generale, essi li esercitano tutti; in questo senso sono degli aventi causa a titolo universale. – Nella seconda categoria, in quella cioè degli aventi causa a titolo particolare, vanno compresi il compratore, il compermutante, il donatario, il legatario, il creditore ipotecario, e tutti coloro che esercitano un diritto che apparteneva al loro autore sopra un oggetto particolare*»<sup>65</sup>.

82. U l-Onorabbli Qorti tal-Appell stess, fid-deċiżjoni **Mercury plc vs. Persona Limited** (29 ta' Frar 2024), qieset u aċċettat li din id-dispożizzjoni tirreferi anki għall-*aventi causa* b'titolu partikolari, kif inhuma x-xerrejja suċċessivi. Din l-interpretazzjoni – li din il-Qorti taqbel magħha – tidher li ilha mħaddna żmien twil fil-ġurisprudenza tagħna, tant li fid-deċiżjoni **Negte. Vincenzo Grisciti vs. Ignazio Xikluna ed altri** (Appell Superjuri, 11 ta' Marzu 1903)<sup>66</sup> intqal hekk:

Difatti l'articolo 704<sup>67</sup>, Ordinanza citata, stabilisce la presunzione che ciascuno abbia promesso o stipulato per sè, pei suoi eredi ed aventi causa, e ogni obbligazione convenzionale che si riferisce direttamente ad una cosa si

<sup>65</sup> Il Diritto Civile Italiano: Delle Obbligazioni e dei Contratti in Genere (Napoli, 1906), Vol.I, §28. Fl-istess sens kitbu **Laurent** (Principii di Diritto Civile, Vol.XVI, §12) u **Marcadè** (Corso Elementare di Diritto Civile Francese (Napoli, 1857), Vol.III, §438), fost oħrajn.

<sup>66</sup> Kollezz. Vol.XVIII.i.90.

<sup>67</sup> Illum l-artikolu 998.

presume pattuita nell'interesse ed a carico dell'avente causa a titolo singolare, in difetto di una volontà contraria risultante dalla natura o dai termini del patto.

83. Għalhekk għandu jirriżulta li meta fid-deċiżjoni *Tamarac Ltd et vs. Zammit Maempel et* intqal li l-appellanti, bħala akkwirenti b'titolu partikolari, ma kinitx tirrientra fil-parametri tal-artikolu 998, dan kien żbaljat. F'dan is-sens għalhekk il-liġi toħloq preżunzjoni li min xtara l-ewwel darba qed jiftiehem il-garanzija tal-paċifiku pussess anki għall-aventi causa tiegħu, u dan il-fatt ġie nrorat fis-sentenza appena citata, bil-konsegwenza li l-konkluzjoni raġġunta, bl-akbar dovut rispet, ma tistax tkun dik korretta. Hekk ukoll meta l-Onorabli Qorti tal-Appell osservat li: «*B'dan ifisser li l-garanzija tal-paċifiku pussess tgħodd biss bejn il-partijiet u tbat minn ċertu eċċezzjonijiet: (i) ... (ii) fil-każ li fil-kuntratt stess il-bejjiegh jiddikjara li l-garanzija tal-paċifiku pussess qed jipprovdiha mhux biss lix-xerrej li deher fil-kuntratt iżda anke lill-aventi causa tiegħu...*», kienet qed tinjora żbaljatament l-effetti tal-artikolu 998, li permezz tiegħu hu preżunt li l-garanzija tal-paċifiku pussess qed tiġi miftehma mhux biss għax-xerrej immedjat imma anki għall-aventi causa tiegħu.
84. Wiehed irid u għandu jzomm f'moħħu li l-garanzija tal-paċifiku pussess – fil-każ meta jkollok trasferimenti suċċessivi tal-istess proprjetà – m'hijiex unika, iżda tingħata minn kull venditur rispettivament. Għalhekk xerrej għandu għad-dispożizzjoni tiegħu mhux biss il-garanzija li tkun ingħatat espressament mingħand il-venditur immedjat tiegħu, iżda wkoll il-garanzija li tkun ingħatat lill-venditur immedjat tiegħu mill-ewwel venditur, u li skont l-artikolu 998 tkun giet miftehma wkoll għall-vantaġġ tiegħu. Hija mbagħad għażla tax-xerrej li jbati l-evizzjoni l-għażla dwar liema garanzija sejjer jinvoka. F'dan is-sens, ix-xerrej jista' jinvoka l-garanzija li t-tieni venditur ftiehem mal-ewwel venditur, u li tgħodd għall-aħħar xerrej bis-saħħa tal-artikolu 998. Jekk iseħħ dan, ix-xerrej ikun qed jinvoka l-garanzija kif mogħtija mill-ewwel venditur, u għalhekk skont il-parametri u bil-limitazzjonijiet mogħtija fuq dak l-ewwel kuntratt ta' bejgħ. L-aħħar xerrej għalhekk ma jistax hlief jieħu l-benefiċċji li x-xerrej ta' qablu jkun intitolat għalihom kieku aġixxa huwa stess abbażi tal-garanzija, għaliex il-qagħda tal-ewwel venditur ma tistax tiġi preġudikata b'konsegwenza ta' trasferimenti suċċessivi li jistgħu isiru mix-xerrej tiegħu, u li għalih huma *res inter alios acta*. Għal mod t'eżempju, jekk Tizju biegh lil Sempronju bil-prezz ta' €50, u Sempronju biegh lil Kaju bil-prezz ta' €200, f'każ li Kaju jiġi evitt, huwa jista' jdur kontra Sempronju abbażi

tal-garanzija miftehma direttament bejniethom, però jista' wkoll idur kontra Tizju abbaži tal-garanzija li dan kien ftiehem ma' Sempronju, u li issa tgħodd għal Kaju bħala aventi causa ta' Sempronju. U jekk jaġixxi kontra Tizju, Kaju ma jistax jippretendi ħlief ir-radd lura tal-prezz li kien ħallas Sempronju, għaliex dik kienet ir-rabta li għaliha daħal Tizju.

85. Fid-deċiżjoni tagħha fil-kawża *Tamarac Ltd et vs. Zammit Maempel et*, l-Onorabli Qorti tal-Appell ġustament tistaqsi: «...*jekk kif qed jingħad il-garanzija tal-paċifiku pussess tgħaddi ma' kull trasferiment, ladarba terz akkwirent akkwista l-jeddijiet kollha tal-venditur tiegħu u għalhekk skont is-socjetà appellanti anki l-garanzija tal-paċifiku pussess, b'liema jedd il-venditur svestit mill-garanzija li kellu, ser ifittex lill-awtur tiegħu għall-istess ksur tal-paċifiku pussess?*».

86. It-tweġiba, fil-fehma umili ta' din il-Qorti, hija din.

87. M'hemmx dubju li x-xerrej intermedju ma jkollu ebda jedd li jfittex lill-venditur tiegħu abbaži tal-garanzija meta l-evizzjoni tkun ġiet sofferta minn akkwirent suċċessiv, **jekk mhux wara li x-xerrej intermedju jiġi kkundannat iħallas lix-xerrej suċċessiv evitt abbaži tal-garanzija**. B'dak il-ħlas li jsir mix-xerrej intermedju lix-xerrej suċċessiv, ix-xerrej intermedju jiġi surrogat fil-jeddijiet tax-xerrej evitt u b'hekk jikseb il-jedd ta' rivalsa kontra l-venditur tiegħu. Jedd ta' rivalsa li huwa jikseb b'surroga li sseħħ *ipso iure* skont l-artikolu 1166(ċ) tal-Kodiċi Ċivili<sup>68</sup>, la darba x-xerrej intermedju huwa obligat ukoll lejn ix-xerrej suċċessiv, bħall-ewwel venditur, għall-garanzija tal-paċifiku pussess<sup>69</sup>. Huwa b'hekk allura li x-xerrej intermedju jkollu l-jedd li jaġixxi kontra l-venditur tiegħu. Wara kollox, meta x-xerrej intermedju jaġixxi kontra l-ewwel venditur, **dik l-azzjoni ma titwelidx mal-evizzjoni**, għaliex ix-xerrej intermedju (li allura jkun biegh il-ħaġa lil ħaddieħor) ma jistax ibati evizzjoni ta' xi ħaġa li ma tkunx baqgħet għandu. Titwieled biss **wara l-ħlas lix-xerrej suċċessiv** li jkun gie evitt, u għalhekk dik l-azzjoni għandha bħala l-baži tagħha l-ħlas, mhux l-evizzjoni. F'dan is-

<sup>68</sup> Dispożizzjoni li ma tapplikax biss għall-kondebituri u għall-garanti, imma b'mod ġenerali għal kull min huwa obligat ma' oħrajn jew għal oħrajn (viz. *Laurent*, Principii di Diritto Civile, Vol.XVIII, §96. Ara wkoll l-espożizzjoni tal-motivi tar-redattur Bigot-Préameneu għall-artikolu analogu tal-Kodiċi Franċiż, kif ippublikati minn *Lochrè*, Legislazione Civile, Commerciale e Criminale (Napoli, 1841), Vol.VI, §129).

<sup>69</sup> Alternattivament, fl-assenza ta' surroga legali, permezz tal-azzjoni *negotiorum gestor*, kif kellha okkażjoni tirritjeni l-Qorti tal-Appell fid-deċiżjoni *Capitano Joseph L. Muscat nomine vs. Giuseppe Mizzi nomine ed altri* (Appell Superjuri, 7 ta' Marzu 1930 – Kollez. Vol.XXVII.i.873), fejn ir-risultat Prattiku jkun l-istess.

sens, l-azzjoni eżerċitata mix-xerrej intermedju hija waħda prettament ta' rivalsa, billi m'għandhiex eżistenza awtonoma mill-ħlas li x-xerrej intermedju jkun ġie mgħieghel jagħmel lix-xerrej evitt.

88. Bil-ħlas li jsir mix-xerrej intermedju lix-xerrej evitt, il-kreditu tax-xerrej evitt jiġi estint, u hekk ukoll jiġi estint l-obbligu tax-xerrej intermedju taħt il-garanzija li tkun ġiet miftehma direttament bejniethom. Izda bil-ħlas, ix-xerrej intermedju jkun qed iħallas ukoll dejn li għalih huwa obligat ukoll haddieħor. Dan għaliex l-istess evizzjoni li jkun ġarrab l-aħħar xerrej, bla dubju, tkun nisslet obligazzjoni li hija komuni bejn ix-xerrej intermedju u l-ewwel bejjiegħ, anki jekk hija mnissla minn garanziji mogħtija separatament fuq bejgħ suċċessiv tal-istess haġa. Dik l-evizzjoni, kif diġà ingħad, tkun vestiet lix-xerrej evitt b'żewġ azzjonijiet għall-ksur tal-garanzija – dik miftehma direttament bejnu u bejn ix-xerrej intermedju, u dik miftehma bejn ix-xerrej intermedju u l-ewwel bejjiegħ, u li tghodd għax-xerrej evitt bħala aventi causa tax-xerrej intermedju bis-saħħa tal-artikolu 998. Bil-ħlas magħmul mix-xerrej intermedju, tiġi estinta l-garanzija miftehma direttament bejnu u bejn ix-xerrej evitt, iżda l-azzjoni l-oħra ma tiġix estinta, u anzi tghaddi favur ix-xerrej intermedju li jkun ħallas, u dan in virtù tal-finzjoni ġuridika magħrufa bħala *cedendarum actionem*. Ċessjoni li ssir bis-saħħa tas-surroga u b'effett tal-liġi, u li allura ma teħtiegħ formalitajiet, kuntrarjament għal kif kienet il-qagħda taħt id-Dritt Ruman oriġinali. Huwa b'din is-surroga li x-xerrej intermedju jikseb mill-ġdid fil-patrimonju tiegħu id-drittijiet li x-xerrej evitt kien kiseb (bl-applikazzjoni tal-artikolu 998) kontra l-bejjiegħ oriġinali. Kif jispejga **Giorgi**: «*Per effetto dunque della surroga, sia legale, sia convenzionale, il surrogato, salvo le eccezioni di cui parleremo fra poco, sottentra nell'esercizio dei diritti e delle azioni del creditore surrogante, non solo contro gli obbligati in qualsivoglia modo al debito stesso, ma anche contro i terzi, all'effetto di recuperare il credito proprio*»<sup>70</sup>.

89. Din il-fehma tal-Qorti hija ulterjorment fortifikata mill-konsiderazzjoni li x-xerrej intermedju ċertament li m'għandu ebda azzjoni kontra l-bejjiegħ tiegħu meta jiġi evitt ix-xerrej suċċessiv – kemm hu hekk, ma jistax ikun dubitat li jekk ix-xerrej suċċessiv (ċjoè dak li jgarrab l-evizzjoni) ma jiehu ebda azzjoni kwalsiasi b'konsegwenza tal-evizzjoni, ix-xerrej intermedju m'għandu ebda jedd jaġixxi kontra l-bejjiegħ tiegħu

<sup>70</sup> Teoria delle Obbligazioni, Vol.VII, §245.

abbażi tal-garanzija tal-paċifiku pussess. Wara kollox, ix-xerrej intermedju ma ġarrabx l-evizzjoni u jekk ix-xerrej evitt ma jieħu ebda azzjoni, lanqas ma huwa se jsoffri xi tnaqqis patrimonjali. Hu bieġh, u għalih l-istorja waqfet hemm. Dan jikkonferma li huwa **biss** jekk ikollu jhallas lix-xerrej evitt li x-xerrej intermedju jkollu azzjoni kontra l-bejjieġh tiegħu. Azzjoni li titwieled mal-ħlas – kif spjegat fil-paragrafu preċedenti – u mhux mal-evizzjoni, kif kien ikun il-każ kieku x-xerrej intermedju baqa' vestit bid-dritt t'azzjoni abbażi tal-garanzija mogħtija lil mill-bejjieġh oriġinali.

90. Din il-Qorti tħoss li din il-konklużjoni tagħha twassal ukoll biex tiġi evitata l-konsegwenza inikwa li min għamel l-ewwel bejgħ (u għalhekk bieġh hwejjegħ haddieħor), għandu opportunità akbar – bis-saħħa ta' preskrizzjonijiet u d-diffikultajiet li inevitabbilment jinsorġu mal-mogħdija taż-żmien – sabiex jevita l-konsegwenzi t'għemilu kif ikun il-każ kieku huwa jwieġeb biss lix-xerrej dirett tiegħu, li allura ma jistax jieħu azzjoni qabel ma jiġi mfittex u kundannat hu stess. Konsegwenzi li huwa jkun jista' jevita sempliciment għaliex l-evizzjoni jkun batiha xerrej sussegwenti u mhux min xtara direttament mingħandu, u b'hekk ibati haddieħor il-konsegwenzi ta' bejgħ hażin li jkun ġie provokat minnu stess.

91. Il-Qorti mhux qed tasal għal din il-konklużjoni tagħha legġerment jew b'kapriċċ, iżda għaliex tinsab konvinta li l-kweżit legali mqanqal f'din il-kawża jsib is-soluzzjoni ġusta tiegħu abbażi tar-raġunijiet fuq esposti. Dan qed jingħad bi twegiba għall-fatt li l-konvenuti Preziosi, fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom, jiċċitaw bosta deċiżjonijiet li jishqu li għalkemm f'pajjiżna m'hemmx il-prinċipju ta' *stare decisis*, huwa xorta waħda prinċipju stabbilit li għandu jkun hemm il-konsistenza fil-ġurisprudenza u għalhekk punt ta' dritt li jkun determinat minn «*ġurisprudenza konkordi u diuturna għal perjodu hekk twil, formata minn deċiżjonijiet ta' Imħallfin diversi*»<sup>71</sup> m'għandux jiġi deċiż mod'ieħor ħlief għal raġunijiet tajba. B'danakollu, huma wkoll bosta l-każijiet fejn il-mod kif jiġi deċiż punt ta' dritt jinbidel b'ġurisprudenza sussegwenti (ara, per eżempju, *G. Grech & Bros Limited vs. George Sammut et*, Appell Inferjuri, 9 t'April 2010). Ironikament, waħda mid-deċiżjonijiet ċitati mill-konvenuti Preziosi stess, u ċjoè *Romina Delicata Mohnani vs. Alfred Borg et* (Appell Inferjuri, 9 ta' Lulju 2014) – fejn

<sup>71</sup> Ara *Emanuele Mifsud vs. Giuseppe Fsadni et* (Appell Inferjuri, 28 ta' Settembru 1963 – Kollezz. Vol.XLVII.i.567). Ara wkoll *Noel Sultana vs. Tony Scerri* (Appell Inferjuri, 7 ta' Lulju 2010).

gie deċiż li l-punt ta' dritt dwar kompetenza wara l-emendi tal-Att X tal-2009 kellu jibqa' kif deċiż sa dakinhar – giet segwita minn korp sħiħ ta' ġurisprudenza li biddlet dak li kien fil-fatt deċiż sa dakinhar.

92. Ferm il-premess kollu, il-Qorti qiegħda għalhekk tasal għall-konklużjoni li Hola għandha l-jedd li taġixxi kontra l-predeċessuri fit-titolu ta' Marlex. Marlex però m'għandha ebda jedd bħal dak, la darba hija ma ħallset xejn lil Hola u għalhekk ma giet surrogata fl-ebda jedd ta' Hola. L-azzjoni għalhekk sa fejn saret minn Marlex tieqaf hawn.
93. L-azzjoni ta' Hola fir-rigward tal-evizzjoni preżentement trattata giet diretta kontra l-konvenuti lkoll, minkejja li l-konvenuti Blackman u l-konvenuti Preziosi taw garanziji separati minn xulxin. Fin-nota ta' sottomissjonijiet taġħhom, l-atturi sostnew illi r-responsabbiltà finali tirisjedi fuq il-konvenuti Preziosi<sup>72</sup>. Il-Qorti tqis li xerrej ma jistax jaġixxi abbażi ta' żewġ garanziji separati u għandu jagħzel bejniethom, għaliex inkella l-kawża tiegħu tkun komposta minn żewġ azzjonijiet ta' garanzija li jistgħu iwasslu għall-għoti ta' kumpens doppju, u dan mhux permissibbli. Dan però ma jwassalx biex l-azzjoni tal-atturi titqies irrita jew inammissibbli, kif gie eċċepit mill-konvenuti Blackman. Il-fatt li l-attriċi Hola mexxiet kontra l-konvenuti Preziosi jfisser li hija qiegħda tinvoka l-garanzija tal-paċifiku pussess oriġinarjament mogħtija fuq il-bejgħ ta' *res aliena*, u dik l-azzjoni, anki fid-dawl tas-sottomissjonijiet magħmula fin-nota taġħhom, tiegħu preċedenza fuq l-azzjoni eżerċitata kontra l-konvenuti Blackman, liema azzjoni hija waħda sussidjarja li tista' twassal biss għal surrogazzjoni favur il-konvenuti Blackman u azzjoni oħra ulterjuri minnhom kontra l-konvenuti Preziosi.
94. Għalhekk il-Qorti ssib li l-azzjoni tal-attriċi Hola għandha titkompla biss fil-konfront tal-konvenuti Preziosi.

*g. il-preskrizzjoni deċennali taħt l-artikolu 2140 tal-Kodiċi Ċivili kellha tkun ta' fejda għal Hola – ir-raba' eċċezzjoni tal-konvenuti Preziosi;*

---

<sup>72</sup> §53, a fol.586.

*h. il-garanzija spiċċat għaliex il-konvenuti Preziosi ma ġewx kjamati fil-kawża bin-numru 420/2016 MCH u kellhom titolu tajjeb – il-ħames u t-tmien eċċezzjonijiet tal-konvenuti Preziosi*

95. Il-Qorti issa sejra tqis dawn l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti Preziosi, li jekk jintlaqgħu, iwasslu biex l-azzjoni dwar ksur tal-garanzija magħmula kontra tagħhom minn *Hola* tieqaf hawn.

96. Dawn huma bażati fuq l-artikolu 1422 tal-Kodiċi Ċivili, li jipprovdi hekk:

Il-garanzija għall-evizzjoni tispicċa, jekk ix-xerrej ikun ħalla li jiġi kkundannat b'sentenza li għaddiet f'gudikat mingħajr ma sejjah fil-kawża lill-bejjiegħ, meta dan jipprova li seta' jgħib 'il quddiem raġunijiet biżżejjed, illi x-xerrej ma ġiebx, u illi bihom it-talba ġudizzjarja kienet tiġi miċħuda.

97. Kif irriteniet il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-31 ta' Mejju 1954 fid-deċiżjoni ***Wing Commander Henry Buick ne. vs. Caterina Agius et***<sup>73</sup>: «*Biex il-venditur, u bħalu l-garanti tiegħu, ikun jista' jeżonera ruħu mill-konsegwenzi ta' l-azzjoni tar-regress, mhux biżżejjed illi l-kumpratur ma jkunx għamillu d-denunzja tal-kawża ta' evizzjoni, imma għandu jipprova illi, kien imsejjah fil-kawża, kien ikun jista' jimpedixxi l-evizzjoni*». Fid-deċiżjoni ***Giorgio Cassar vs. Erisilia Mirabelli et*** (Appell Superjuri, 26 t'Ottubru 1937)<sup>74</sup> intqal: «*Infatti l-artikolu 1136 ta' l-Ordinanza VII tal-1868 jiddisponi illi l-garanzija mħabba l-evizzjoni taqa' meta x-xerrej ħalla li jkun kundannat b'sentenza li għaddiet f'gudikat mingħajr ma sejjah fil-kawża l-awtur tiegħu jekk dan jipprova li kien seta' jgħib raġunijiet suffiċjenti li minn għand ix-xerrej ma ġewx imsemmija, biex it-talba tkun respinta. Din hija l-kundizzjoni essenzjali li tqiegħed il-liġi bħala piena kontra x-xerrej jekk ma jużax id-diligenza ordinarja li jitlob lill-awtur tiegħu jiġi biex jiddefendieh. U dan huwa wisq raġonevoli, għaliex min ibiegħ għandu jkun liberat minn kollox, ċjoè mill-evizzjoni, jekk huwa juri li x-xerrej seta' jirbaħ il-kawża kieku sejjahlu fiha, bir-raġunijiet li huwa kien iġib quddiem il-Qorti. Veru huwa li f'dak il-każ ix-xerrej ikun soffra dannu, imma allura "imputet sibi" dak id-dannu,*

<sup>73</sup> Kollezz. Vol.XXXVIII.ii.490.

<sup>74</sup> Kollezz. Vol.XXIX.i.1107.



*skond l-aforisma antik li “qui culpa sua damnum sentit non videtur damnum sentire”. Jekk però l-bejjiiegħ ma jurix li huwa kellu dawk ir-raġunijiet suffiċjenti biex ix-xerrej jirbaħ il-kawża, kif f’dan il-każ il-konvenuti ma wrewx li għandhom dawk ir-raġunijiet, allura l-ġustizzja trid illi l-bejjiiegħ jibqa’ responsabili ta’ l-evizzjoni».*

98. Huwa fatt li l-konvenuti Preziosi ma ssejgħux fil-kawża bin-numru 460/2016 MCH. Dan minkejja t-tieni eċċezzjoni mogħtija minn Hola f’dik il-kawża, li jidher li għet minnhom irtirata waqt l-udjenza tal-1 ta’ Diċembru 2016, miżmuma f’dik il-kawża.
99. Dan iżda m’huwiex biżżejjed biex il-garanzija mogħtija mill-konvenuti Preziosi titqies estinta. L-istess konvenuti jridu wkoll juru li huma għandhom, jew almenu kellhom fiż-żmien li kienet għaddejja l-kawża li wasslet għall-evizzjoni, raġunijiet li bis-saħħa tagħhom dik l-evizzjoni aktarx ma kinitx isseħħ.
100. Mill-provi mressqin f’din il-kawża, ma jirriżultax li l-konvenuti Preziosi tassew kellhom dawk ir-raġunijiet.
101. Il-provi juru li l-proprjetà li l-konvenuti Preziosi kellhom fil-Ħamrun kienet sitwata f’inhawi oħra, u ma tinkludix dik li huma bieghu lil Mario Blackman u li eventwalment inkisbet minn Marlex u Hola suċċessivament. U lanqas ma jidher li l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni akkwizittiva deċennali kienet tkun ta’ fejda lil Hola. Kemm hu hekk, din l-eċċezzjoni għet sollevata fil-kawża bin-numru 420/2016 MCH u respinta minhabba nuqqas ta’ *bona fidei* wara li Marlex kienet għet intimata fl-4 ta’ Frar 1999 dwar it-titolu difettuż tagħha. Tenut kont li t-trasferiment mill-konvenuti Preziosi lil Blackman sar fil-21 ta’ Ġunju 1994 u l-intimazzjoni in kwistjoni saret inqas minn hames snin wara, għandu jirriżulta li dik l-eċċezzjoni għet korrettement respinta. F’din il-kawża, il-konvenuti Preziosi ma wrewx li kellhom xi raġunijiet xi jgħibu li setgħu iwasslu għall-konklużjoni differenti fil-kawża li għebet l-evizzjoni, u għalhekk dawn l-eċċezzjonijiet tagħhom ma jistgħux hliet jigu respinti.
- i. kull molestja li setgħet garrbet Hola kienet volontarja billi hija kellha tkun taf bil-pretensjonijiet ta’ terzi qabel akkwistat hi – is-sitt eċċezzjoni tal-konvenuti Preziosi;*

102. Huwa minnu li meta Hola akkwistat bil-kuntratt tal-1 t'April 2009, hija ma setgħetx hliet tkun taf li kien hemm molestja fit-titolu magħmula b'ittra ufficċjali fis-sena 1999, anki jekk din il-molestja ma kinitx għadha mmaturat f'evizzjoni. Wara kollox, irriżulta mill-provi u huwa paċifiku li Marlex u Hola huma kumpaniji b'interess benefiċċjarju komuni, u t-trasferiment bejniethom sar biss bħala parti minn eżerċizzju ta' ristrutturazzjoni fl-istess grupp.

103. B'danakollu l-Qorti jidhrilha li l-konvenuti Preziosi jibqgħu xorta waħda marbuta bl-effetti tal-garanzija mogħtija minnhom fuq il-kuntratt tal-21 ta' Ġunju 1994, liema garanzija giet miftehma bejnhom u Mario Blackman, li fuq dak il-kuntratt kien qed jiftiehem ukoll għall-aventi causa tiegħu, li llum hija Hola. Id-dispożizzjonijiet tal-liġi dwar il-garanzija tal-paċifiku pussess ma jeskludux mill-effetti tal-garanzija dawk id-difetti bit-titolu li x-xerrej ikun jaf bihom, kif inhu l-każ fil-garanzija tad-difetti latenti. L-artikolu 1410 tal-Kodiċi Ċivili anzi jinneċessita ftehim speċjali sabiex l-effetti tal-garanzija jitnaqqsu – ftehim speċjali li ma sarx fir-rigward tal-garanzija mogħtija mill-konvenuti Preziosi.

104. Fuq kollox, kif diġà gie rilevat aktar kmieni f'din is-sentenza, il-konvenuti Preziosi se jkollhom jagħmlu tajjeb skont il-garanzija mogħtija minnhom fil-kuntratt tal-21 ta' Ġunju 1994, u kwindi t-trasferiment suċċessivi li saru ma jippreġudikawhomx, però lanqas ma jibbenefikawhom, u l-obbligi tagħhom skont dak l-istess kuntratt baqgħu sħaħ sal-lum.

105. Għalhekk din l-eċċezzjoni wkoll hija miċħuda.

*j. it-talbiet tal-atturi sa fejn bażati fuq il-kawża bin-numru 870/2017 MH huma intempestivi la dik il-kawża għadha pendenti – it-tmax-il eċċezzjoni tal-konvenuti Blackman.*

106. Din l-eċċezzjoni issa hija bla bażi għaliex l-atturi fil-mori tal-kawża irriformulaw it-talbiet tagħhom b'mod li eskcludew il-kawża bin-numru 870/2017 MH mill-meritu tal-każ odjern.

107. Għal dawn ir-raġunijiet kollha l-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi kif ġej:

- (i) tilqa' l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuti Preziosi u għalhekk teħlishom mill-ewwel tliet talbiet attriċi, kif mibdula;
- (ii) tiċhad l-ewwel u t-tieni talbiet tal-atturi, kif mibdula, billi ma seħhet ebda evizzjoni li tikser il-garanzija tal-paċifiku pussess;
- (iii) tiċhad ukoll it-tielet talba tal-atturi, kif mibdula, billi din hija konsegwenzjali għall-ewwel żewġ talbiet;
- (iv) tastjeni milli tieġu konjizzjoni tal-eċċezzjonijiet tal-konvenuti Blackman sa fejn dawn jgħoddu għall-ewwel tliet talbiet tal-atturi;
- (v) tiċhad it-tieni eċċezzjoni tal-konvenuti Blackman dwar il-preskrizzjoni taħt l-artikolu 1417(1) tal-Kodiċi Ċivili;
- (vi) tilqa' t-tielet, il-ħames, it-tmien u d-disa' eċċezzjonijiet tal-konvenuti Blackman kif ukoll it-tieni eċċezzjoni tal-konvenuti Preziosi u għalhekk tiċhad ir-raba', il-ħames u s-sitt talbiet tal-atturi sa fejn dawn saru minn Marlex Limited;
- (vii) tiċhad is-sitt, is-seba', l-għaxar u t-tmax-il eċċezzjonijiet tal-konvenuti Blackman kif ukoll it-tielet, il-ħames, is-sitt, is-seba' u t-tmien eċċezzjonijiet tal-konvenuti Preziosi;
- (viii) tiċhad ir-raba' eċċezzjoni dwar il-preskrizzjoni taħt l-artikolu 2140 tal-Kodiċi Ċivili tal-konvenuti Preziosi;
- (ix) teħles lill-konvenuti Blackman mill-osservanza tal-ġudizzju dwar ir-raba', il-ħames u s-sitt talbiet tal-attriċi Hola Properties Limited;
- (x) tilqa' r-raba' talba dedotta fir-rikors ġuramentat biss sa fejn saret mill-attriċi Hola Properties Limited;

- (xi) tilqa' l-ħames talba dedotta fir-rikors ġuramentat biss sa fejn saret mill-attriċi Hola Properties Limited billi tiddikjara lill-konvenuti Preziosi responsabbli għall-molestja u evizzjoni tagħha mid-dirett dominju temporanju għaž-żmien rimanenti mill-perijodu ta' mija u hamsin sena mill-15 t'Awwissu 1879 kif ukoll mill-proprjetà assoluta għaž-żmien ta' wara fuq il-fond bin-numru 679/679A fi Triq il-Kbira San Ġużepp fil-Ħamrun, liema paċifiku pussess kien ġie garantit permezz tal-kuntratt fl-atti tan-Nutar Joseph Tabone tal-21 ta' Ġunju 1994;
- (xii) tordna l-prosegwiment tal-kawża fir-rigward tat-talbiet rimanenti tal-attriċi Hola Properties Limited u tal-eċċezzjonijiet rimanenti tal-konvenuti Preziosi;
- (xiii) tordna wkoll li l-ispejjeż tal-kawża jinqasmu kif ġej: (a) l-ispejjeż tal-konvenuti Blackman ibatuhom l-atturi; (b) l-ispejjeż tal-atturi u tal-konvenuti Preziosi fir-rigward tal-ewwel tliet talbiet ibatuhom l-atturi; (ċ) l-ispejjeż tal-atturi u tal-konvenuti Preziosi dwar ir-raba' u l-ħames talbiet ibatuhom il-konvenuti Preziosi.

Onor. Mark Simiana, LL.D

Imħallef

Lydia Ellul

Deputat Reġistratur