QORTI TA' L-APPELL

IMHALLFIN

S.T.O. JOSEPH SAID PULLICINO, B.A.(HONS), LL.D. - PRESIDENT
ONOR. JOSEPH A. FILLETTI, B.A., LL.D., A.R.Hist.S.
ONOR. FRANCO DEPASQUALE, LL.D.

Seduta ta' nhar it-Tlieta 12 ta' Gunju, 2001

Numru 17

Cit. Nru. 119/97 GV

George Fenech ghan-nom u in rapprezentanza tas-socjeta' Dolmen Complex Limited

vs

Richard Micallef u Hector Borg ghan-nom u in rapprezentanza tas-socjeta' Dolmen Development Company Limited u il-Kummissarju ta' l-Artijiet

I. PRELIMINARI: Ic-Citazzjoni ta' l-attur nomine

1. B'citazzjoni fil-Prim'Awla tal-Qorti Civili s-socjeta' attrici, li dak iz-zmien kien jisimha Chez Francis Catering Co. Ltd. bis-sahha ta' kuntratt ta' l-20 ta' Awissu, 1983, fl-atti tan-Nutar Dr. Victor John Bisazza kienet xtrat minghand is-socjeta' konvenuta Dolmen Development Co. Ltd. il-

kumpless maghruf bhala The New Dolmen Hotel fi Triq Dolmen, Qawra, limiti ta’ San Pawl il-Bahar, flimkien mal-lista ta’ ghamara, fittings u effetti mobbli ohra elenkati fl-istess kuntratt.

U premess illi f’dan il-kuntratt is-socjeta’ konvenuta venditrici kienet iggarantiet il-pussess pacifiku tal-proprjeta’ immobbli trasferita permezz ta’ dan l-Att;

Premess illi s-socjeta’ attrici, in forza ta’ kuntratt tal-25 ta’ Gunju, 1993, fl-atti tan-Nutar Dr. Vincent Miceli, xtrat minghand il-konvenut l-iehor il-Kummissarju ta’’l-Artijiet, bicca art f’’ugibba, limiti ta’ San Pawl-il Bahar, tal-kejl ta’ cirka 9,667 ml., liema art tidher deskritta ahjar fil-kuntratt fuq imsemmi;

Premess sussegwentement is-socjeta’ attrici u l-konvenut il-Kummissarju ta’ l-Artijiet kienu kkoregew il-kejl indikat fl-att ta’ Gunju, 1993, permezz ta’ Att Korrettorju ta’ l-14 ta’ Awissu, 1996, ukoll fl-atti tan-Nutar Dr. Vincent Miceli;

Premess illi jirrizulta bl-aktar mod car li parti mill-art mixtrija mis-socjeta’ attrici minghand il-konvenut Kummissarju ta’ l-Artijiet kienet diga iet indikata bhala inkluza fit-trasferiment li ghamlet is-socjeta’ konvenuta

Dolmen Development Co. Ltd. permezz tal-kuntratt ta' l-1983 fuq imsemmi;

Premess illi ghalhekk is-socjeta' attrici giet li akkwistat l-istess porzjoni ta' art darbtejn u konsegwentement jidher li wiehed mill-konvenuti ma kellux titolu sabiex jittrasferixxi dik il-porzjoni li taghha sar trasferiment doppju;

Illi ghalhekk is-socjeta' attrici talbet l-ewwel Qorti fil-konfront tal-konvenuti jew min minnhom ghar-ragunijiet premessi u previa kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja jew opportuna li:

(i) tistabilixxi u tiddeciedi min miz-zewg konvenuti kien biegh u ttrasferixxa lis-socjeta attrici art li in parti ma kienetx tappartjeni lilu fl-entita' li tigi detrminata mill-Ewwel Qorti okkorrendo b'opera ta' periti nominandi;

(ii) tikkundanna lill-konvenut li fil-konfront tieghu jigi determinat u deciz dak mitlub fl-ewwel talba sabiex jaddivjeni ghall-Att Korrettorju opportun billi jigi nominat Nutar biex jircievi l-imsemmi Att u jigu wkoll nominati kuraturi biex jirrapprezentaw lill-eventwali kontrumaci fuq l-istess art u billi jigi ffissat l-jum, hin u lok ghall-pubblikazzjoni ta' l-att;

(iii) tiddikjara lill-konvenut li fil-konfront tieghu jigi determinat u deciz dak mitlub fl-ewwel talba bhala responsabbli di fronte tas-socjeta' attrici ghad-danni kollha li hi sofriet u li ghad tista' ssofri in konsegwenza tal-premessi tas-socjeta' attrici, kif ukoll tiddikjarah responsabbli di fronte ghall-istess socjeta' attrici ghar-riduzzjoni tal-prezz lilu mhallas;

(iv) Jigu tali danni likwidati mill-Ewwel Qorti okkorrendo permezz ta' periti nominandi;

(v) Li r-riduzzjoni tal-prezz tigi stabbilita mill-ewwel Qorti wkoll permezz ta' periti nominandi;

(vi) Li l-konvenut li fil-konfront tieghu jigi determinat u deciz dak mitlub fl-ewwel talba li jkun ikkundannat mill-ewwel Qorti li jhallas lis-socjeta' attrici d-danni likwidati in forza tar-raba' domanda u konsegwentement jirrifondi lill-istess socjeta' attrici r-riduzzjoni tal-prezz kif stabbilita in forza tal-hames domanda.

L-Eccezzjonijiet tal-konvenut Kummissarju ta' l-Artijiet

2. Il-konvenut Kummissarju ta' l-Artijiet fost eccezzjonijiet ohra eccepixxa l-inattendibilita ta' l-azzjoni in kwantu hi azzjoni ghad-danni stante li m'hemm xejn allegat fil-premessi tac-citazzjoni li fuqu tista' tigi

bbazata azzjoni ghall-hlas ta' danni, kif ukoll l-improponibilita' ta' l-istess azzjoni stnte li meta xtrat l-art in kwistjoni minghand il-konvenut il-Kummissarju ta' l-Artijiet is-socjeta' attrici kienet implicitament irrikonoxxiet li din ma kienetx taghha diga' u implicitament irrinunzjat ghall-pretensjonijet li l-istess socjeta' seta' kellha fuq din l-art.

L-Eccezzjonijiet tas-socjeta' Dolmen Development Co. Limited

3. Is-socjeta' Dolmen Developmengt Co. Ltd. fost affarijiet ohra eccepiet li l-azzjoni tentata mis-socjeta' attrici m'hijiex kontemplata fil-ligi.

Is-sentenza appellata

4. B'sentenza moghtija fit-30 ta' April, 199, il-Prim'Awla tal-Qorti Civili kkonkludiet li ghalkemm l-azzjoni attrici hi bbazata fuq il-premessa li s-socjeta' konvenuta Dolmen Development Co. Ltd. kienet iggarantiet il-pacifiku pussess ma rrizultax li kien hemm evizzjoni u ma rrizultax l-elementi kostitutivi ta' din l-azzjoni kif ukoll li t-talbiet ma jsegwux minn din l-azzjoni u ddecidiet billi previa li laqghet l-eccezzjoni tas-socjeta' konvenuta, cahdet it-talbiet attrici bl-ispejjez kontra l-istess socjeta' attrici.

L-Appell ta' l-attur nomine

5. L-attur nomine hass ruhu aggravat mis-sentenza msemmija u interpona appell fuq l-aggravju segwenti:-

> "Illi ghar-rigward tar-ragunament ta' l-Ewwel Qorti dwar il-fatt li fil-kaz in ezami, ma kienx hemm evizzjoni mill-fond jew parti minnu bhala rizultat ta' sentenza, ghandu jinghad li l-evizzjoni, kif ukoll it-theddida ta' evizzjoni li minnha ghandu jigi kawtelat ix-xerrej, mhux necessarjament ghandha tkun b'rizultat ta' sentenza.
>
> Illi hu bizzejjed f'dan ir-rigward li jkollok theddid potenzjali ta' dritt minn terza persuna fuq l-istess proprjeta' sabiex tiskatta din il-protezzjoni moghtija mil-ligi lix-xerrej. F'dan il-kaz ir-rikorrenti appellanti kien kostrett jersaq ghat-tieni kunratt mal-kovnenut il-Kummissarju ta' l-Artijiet proprio meta gie rinfaccjat bit-theddida ta' evizzjoni minn parti mill-fond.
>
> Illi fuq dan il-punt ghandu jigi rimarkat li mhux ghaqli li wiehed isib ruhu f'din is-sitwazzjoni li jistennal l jsofri evizzjoni u ma jiehux passi konkreti meta jigi rinfaccjat b'din it-theddida.
>
> Illi dwar il-konsiderazzjoni maghmula mill-Ewwel Qorti dwar id-distinzjoni "tra l-obbligo di garantire il compratore dal evizione e l'obbligo di consegnargli l'estensione indicata nel contratto" ir-rikorrenti appellanti jissottometti li fil-fatt dawn huma biss zewg aspetti ta' l-istess garanzija moghtija mil-ligi a favur tax-xerrej.
>
> Illi din l-interpretazzjoni giet ukoll adottata mill-qrati taghna u f'dan ir-rigward ir-rikorrenti appellanti jaghmel riferenza ghall-kawza "Guzeppe Micallef vs. Elena Grech et" deciza mill-Qorti ta' l-Appell fit-28 ta' Marzu, 1958;
>
> Illi ghal dan ir-rigward u a skans ta' ripetizzjoni r-rikorrenti appellanti jaghmel riferenza ghall-punti sollevati miu fin-Nota ta' Osservazzjonijiet prezentata quddiem l-Ewwel Qorti;
>
> Ghalhekk l-appellant nomine talab li din il-Qorti joghgobha tirrevoka s-sentenza moghtija fit-30 ta' April, 1999, fil-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-kawza fl-ismijiet premessi u ghalhekk tirrinvija l-

kawza lill-istess Qorti ghall-kontinwazzjoni, bl-ispejjez kontra l-konvenuti".

Ir-Risposta tal-konvenut Kummissarju ta' l-Artijiet ghar-rikors ta' l-appell

6. L-appellat Kummissarju ta' l-Artijiet wiegeb hekk:-

Illi s-sentenza appellata hija gusta u timmerita konferma specjalment in vista tal-fatt li d-decizjoni tas-socjeta' attrici li tixtri porzjon ta' art minghand zewg xerrejja dfferenti, u li sussegwentement tfittixhom ghad-danni sofferti minnha minhabba li tkun xtrat porzjon ta' art darbtejn hija inaccettabbli meta t-titolu ta' l-art seta' facilment jigi determinat minn ricerki qabel l-akkwist ta' l-art.

Ghalhekk l-appell ta' George Fenech nomine ghandu jigi rigettat bl-ispejjez".

Ir-risposta ta' l-appell tas-socjeta' Dolmen Development Company Ltd:-

7. Is-socjeta' appellata Dolmen Development Company Limited wiegbet hekk:-

Illi l-aggravji tas-socjeta' appellanti, kif indirizzati fir-rikors promotorju, huma nfondati u jimmeritaw li jigu respinti, ghar-ragunijiet segwenti:-

a. Illi, qabel xejn, is-socjeta' appellata taghmel riferenza ghan-nota ta' sottomissjonijiet taghha, ipprezentata fl-atti tal-kawza odjerna fit-30 ta' April, 1999, fejn is-socjeta' appellata esponiet l-argumenti kollha taghha in sostenn ta' l-eccezzjoni preliminari in ezami, dwar l-insostenibilita' ta' l-azzjoni tentata mis-socjeta' attrici f'din l-istanza;

b. Illi s-socjeta' attrici targumenta illi qeghdha tibbaza l-azzjoni taghha fuq l-obbligi rispettivi tal-konvenuti, naxxenti mill-garanziji dwar il-pussess pacifiku tal-proprjetajiet immobbli trasferiti separatament mill-konvenuti vendituri, lis-socjeta' attrici kompratrici, bis-sahha ta' zewg kuntratti differenti;

Illi l-obbligi tal-venditur, naxxeti mill-garanzija tal-pacifiku pussess tal-haga mibjugha, huma specifikati fl-artikolu 1378 et sequitur tal-Kodici Civili (Kap 16), liema artikoli jikkontemplaw ukoll ir-rimedji partikolari illi ghandu l-kompratur f'kaz ta' ksur ta' xi wiehed minn dawn l-obbligi.

Illi l-artikolu 1409 tal-Kodici Civili jiddisponi illi l-venditur hu obbligat de jure illi jaghmel tajjeb lill-venditur, limitatament ghal:

i. <u>evizzjoni</u> li ttellfu l-haga mibjugha, jew bicca minnha; u
ii. <u>servitujiet u pizijiet</u> li haddiehor jippretendi fuqi l-haga.

Illi minn ezami tad-dispozizzjonijiet ta' l-artikolu succitat, jirrizulta illi l-venditur ma huwiex de jure obbligat li jiggarantixxi –titolu tieghu, sakemm ma jkunx hemm ftehim f'dan is-sens bejn il-kontraenti u tali obbligazzjoni tigi espressa specifikatament fil-kuntratt relattiv tat-trasferiment. Fil-kaz in ezami, ma jirrizultax illi s-socjeta' esponenti accettat illi tiggarantixxi t-titolu taghha fuq il-proprjeta' trasferita minnha lis-socjeta' attrici. Hekk jghid il-kuntratt ta' l-20 ta' Awissu, 1993 – "Vendor guarantees peaceful possession according to law…." Minghajr ebda accenn ghal xi garanzija dwar it-titolu jew il-provenjenza taghha fuq l-istess proprjeta'.

Ilii, barra minn hekk, minn imkien fil-premessi jew dikjarazzjoni attrici, ma jirrizulta illi s-socjeta''attrici appellanti giet b''i mod kostretta li tersaq ghat-tieni kuntratt mal-konvenut Kummissarju ta' l-Artijiet ghaliex giet rinfaccjata b'theddida ta' evizzjoni minn xi parti mill-proprjeta' trasferita mis-socjeta' esponenti. Lanqas ma jirrizulta illi tezisti xi pretensjoni ta' servitu jew piz favur terzi fuq l-istess proprjeta' trasferita.

Ghaldaqstant, l-azzjoni attrici, jekk inhi bbazata fuq l-obbligu tal-bejjiegh tal-garanzija ta' pacifiku pussess (ghaliex anke dwar dan jezisti dubbju!), certament ma hijiex dik ikkontemplata fil-Kodici Civili.

c. Illi, minghajr pregudizzju ghas-suespost, hija tissottometti illi l-azzjoni attrici hija daqstant insostenibbli, in kwantu qeghda tittenta li takkumula ghal gudizzju wiehed, zewg drittijiet separati,

ma' zewg bejjiegha separati, u naxxenti minn zewg kuntratti distinti.

Illi mill-premessi kontenuti fic-citazzjoni attrici, huwa evidenti illi s-socjeta' attrici dehret volontarjament ghaz-zewg kuntratti separati, fi zminijiet separati u b'intervall ta' madwar ghaxar snin bejniethom. Kwindi l-ezercizzju ta' l-azzjoni attrici tista' tirnexxi biss jekk tigi identifikata limitatament ma' dik ir-relazzjoni kontrattwali ezistenti bejn venditur u xerrej, naxxenti mill-kuntratt ta' trasferiment relattiv, u jekk tirrigwarda biss l-oggett ta' l-istess kuntratt. Dana qieghed jigi umilment sottomess billi venditur jista' jigi ordnat illi jwiegeb biss ghal ghemilu, u mhux ghal dak illi jaghmel haddiehor, fuq kuntratt separat u fi zminijiet differenti.

d. Illi, minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-azzjoni attrici hija f'kull kaz insostenibbli ukoll fil-konfront tas-socjeta' esponenti, billi l-azzjoni kif proposta, setghet f'dan l-istadju tigi diretta biss fil-konfront ta' l-ahhar kuntratt, u cioe' dik fejn il-Kummissarju ta' l-Artijiet allegatament biegh bicca proprjeta' lis-socjeta' attrici illi kienet gja inkorporata fl-ewwel kuntratt konkluz mas-socjeta' esponenti diversi snin qabel u li kienet gia allura, fil-mument tal-pubblikazzjoni tal-kutnratt tal-25 ta' Gunju, 1993 mal-Kummissarju ta' l-Artijiet, proprjeta' tas-socjeta' attrici.

Illi, venditur huwa prezunt fuq kull kuntratt, u ma tezisti ebda prova ghall-kuntrarju f'dan il-kaz, illi jakkwista l-proprjeta' trasferita min buona fede u wara li jkun ghamel ir-ricerki necessarji. Barra minn hekk, jidher evidenti, mill-kronologija tal-premessi kontenuti fic-citazzjoni attrici, illi l-allegazzjoni attrici (dwar ix-xiri ta' l-istess porzjoni ta' art miz-zewg konvenuti separatament) qamet wara l-publikazzjoni tat-tieni kuntratt mal-Kummissarju ta' l-Artijiet. Din l-evidenza ssib is-sostenn taghha fil-fatti, kif esposti fid-dikjarazzjoni attrici, li ma jikkontjenu ebda riferenza ghal xi allegazzjoni, ezistenti fil-mument tal-pubblikazzjoni tal-kuntratt mal-Kummissarju ta' l-Artijiet, illi s-socjeta' attrici qatt giet mhedda fil-pussess tal-proprjeta' lilha trasferita mis-socjeta' esponenti, jew ghal xi allegazzjoni illi s-socjeta' esponenti ma kienetx il-proprjetarja tal-porzjoni ta' art, meritu tal-kawza odjerna, fil-mument tal-bjegh tal-kumpless fl-20 ta' Awissu, 1983.

Effettivament, anke mill-mod kif inhuma impostati t-talbiet attrici, jidher palez illi s-socjeta' attrici hija konfuza u indeciza dwar min mill-konvenuti allegatament biegh il-porzjoni ta' art in kwistjoni li ma kienetx tappartjeni lilu.

Illi fic-cirkostanzi spjegati, l-azzjoni attrici setghet tigi mpostata biss fil-konfront ta' l-ahhar venditur, u cioe' il-Kummissarju ta' l-Artijiet.

e. Illi, finalment, izda minghajr pregudizzju ghal dak kollu fuq sottomess, l-azzjoni attrici hija nsostenibbli wkoll in kwantu venditur ma jistax jibbaza l-kawza tieghu fuq ezami dwar min minn diversi persuni huwa l-predecessur fit-titolu tal-proprjeta' illi huwa jkun akkwista. Il-prezunzjoni hija li s-socjeta' attrici akkwistat il-proprjeta' darbtejn in buona fede u wara li ghamlet ir-ricerki necessarji. Huwa evidenti illi l-ligi ma tridx illi l-Qorti tintuza bhala r-ricerkatur tal-provenjenza ta' xi bicca art. Dan l-oneru huwa esklussiv ghall-venditur u huwa wkoll ghalhekk illi l-ligi ma tikkontemplax ir-rimedju illi qeghdha tfittex is-socjeta' attrici fil-kawza odjerna.

Illi, ghar-ragunijiet kollha hawn fuq premessi, is-socjeta' esponenti hi ta' l-umli fehma illi l-ewwel Qorti kienet korretta fil-konkluzzjoni taghha illi l-azzjoni attrici, bil-mod kif giet impostata, ma tezistix fil-ligi, illi fl-artikoli succitati tal-Kodici Civili jiddefinixxi l-kazijiet illi fihom il-kompratur jista' jimposta azzjoni kontra l-venditur u jispecifika wkoll il-jeddijiet tal-kompratur f'kaz illi jirrizulta xi wiehed minn dawn il-kazijiet kontemplati fil-ligi.

Ghaldaqstant is-socjeta' konvenuta appellata, tissottometti illi s-sentenza appellata tat-30 ta' April, 1999, timmerita illi tigi konfermata, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra s-socjeta' attrici appellanti".

Is-sentenza ta' din il-Qorti

8. Mill-atti tal-kawza jirrizulta li fl-20 ta' Awissu, 1983, is-socjeta' attrici appellanti xtrat minghand is-socjeta' konvenuta appellata "il-kumpless maghruf bhala The New Dolmen Hotel, fi Triq Dolmen, Qawra, limiti ta' San Pawl-il Bahar" – hekk ara Dok A a fol. 6-20 tal-provi, kuntratt fl-atti tan-nutar Victor John Bisazza.

Fil-25 ta' Gunju, 1993, imbgahad, l-istess socjeta' appellanti xtrat minghand l-appellat Kummissarju ta' l-Artijiet "bicca art f'Bugibba, fil-limiti ta' San Paul-il Bahar, li fiha kejl ta' cirka 9676 metri kwadri", hekk ara Dok B, a fol. 21-23 tal-process, kuntratt fl-atti tan-nutar Vincent Miceli.

Fl-14 ta' Awissu, 1996, sar att notarili iehor bejn is-socjeta' appellanti u l-appellat Kummissarju ta' l-Artijiet – ara Dok C, fol 24-26, li permezz tieghu saret korrezzjoni tat-tieni kuntratt surreferit fejn gie ddikjarat li l-estensjoni ta' l-art trasferita kellha kejl ta' 9,545 metri kwadri u wara li saret id-debita korrezzjoni, il-prezz relattiv gie ridott bis-somma ta' Lm3,472.

9. Illi l-ewwel Qorti ddecidiet li ghalkemm l-azzjoni intentata mis-socjeta' attrici kienet ibbazata fuq il-premessa li "il-konvenut kien iggarantixxa l-pacifiku pussess, ma jirrizultax li kien hemm evizzjoni u ma jirrizultawx l-elementi kostitutivi ta' dina l-azzjoni, kif ukoll it-talbiet ma jsegwux minn dina l-azzjoni". Dana wara li dik il-Qorti ghamlet riferenza ghall-artikli 1378, 1408 u 1409 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta u wara li kkunsidrat li "l-atturi ma gewx soggetti ghall-azzjoni ta' evizzjoni (ma hemm ebda sentenza kontra taghhom f'dan is-sens) u lanqas ma hemm pretensjoni ta' servitujiet u pizijiet minn terzi".

10. Illi l-aggravju ta' l-appellant hu li, bil-maqlub ta' dak li gie sostnut mill-ewwel Qorti "hu bizzejjed f'dan ir-rigward li jkollok theddid potenzjali ta' dritt minn terza persuna fuq l-istess proprjeta' sabiex tiskatta din il-protezzjoni moghtija mil-ligi lix-xerrej", u li "f'dan il-kaz ir-rikorrenti appellanti kien kostrett li jersaq ghat-tieni kuntratt mal-konvenut il-Kummissarju ta' l-Artijiet proprio meta gie rinfaccjat bit-theddida ta' evizzjoni minn parti mill-fond".

11. Ikkunsidrat li mis-sentenza appellata jirrizulta li l-kawza in ezami kienet thalliet ghas-sentenza fuq it-tieni eccezzjoni tal-konvenuti Richard Micallef u Hector Borg nomine (jigifieri s-socjeta' appellata Dolmen Development Company Limited) <u>dwar l-insostenibilita' o meno ta' l-azzjoni attrici</u>.

12. Illi din il-Qorti tibda billi tosserva li sabitha difficli biex tikkontempla l-azzjoni attrici kif proposta minn punto di vista ta' procedura legali. Dana ghaliex, apparti minn konsiderazzjonijet ohra li ser jissemmew aktar 'il quddiem, huwa inkoncepibbli li possident ta' art, bhal ma suppost kienet is-socjeta' attrici appellanti fil-mument li addeveniet ghat-tieni kuntratt mal-Kummissarju ta' l-Artijiet, <u>ghat-tieni darba</u> takkwista

mill-gdid porzjoni jew estensjoni ta' art li hija kienet gja xtrat madwar ghaxar (10) snin qabel minghand is-socjeta' konvenuta appellata minghajr ebda raguni palezi. Dana ghaliex jekk mir-ricerki, li wiehed ghandu jipprezumi li saru, dwar provenjenza kien jidher li l-art li ghaliha qeghda tirreferi s-socjeta' appellanti kienet tassew tappartjeni lill-ewwel venditur – is-socjeta' Dolmen Development Co. Ltd. – kien mela jfisser li s-socejta' appellanti saret hi s-sid u konsegwentement la kellha ghalfejn tersaq ghal xi kuntratt ulterjuri ma haddiehor biex terga' takkwista l-istess proprjeta' u lanqas d-dritt li tharrek, kif qeghda taghmel, lis-socjet'a venditrici appellata. Jekk mill-banda l-ohra minn ricerki ulterjuri – fatt mhux ippruvat – irrizulta lis-socjeta' appellanti li l-art li hija xtrat, jew ahjar parti minnha, kienet fil-fatt tal-kovnenut Kummissarju ta' l-Artijiet, u sa allura kellha tersaq ghat-tieni kuntratt wara d-dekors ta' ghaxar snin, dan ifisser li s-socjeta' appellanti ma kellha l-ebda dritt jew gustifikazzjni li tharrek lill-Kummissarju ta' l-Artijiet fit-termini dedotti f'dina l-istanza. Jekk xejn, l-att maghmul bejnha u bejn il-Kummissarju ta' l-Artijiet fil-25 ta' Gunju, 1993, kien implicitament qieghed jirrikonoxxi li, skond l-attur nomine, sid l-art kien il-venditur Kummissarju ta' l-Artijiet. Illi inoltre pero' s-socjeta' appellata konvenuta la kienet parti fil-kuntratt datat il-25 ta' Gunju, 1993, u lanqas f'dak korrettorju bejn il-kontendenti l-ohrajn maghmul fl-14 ta' Awissu, 1996 u huwa ben maghruf li "pacta tertiis nec prosunt nec nocent"

13. Illi, kif gustament gie ritenut mill-ewwel Qorti mbaghad f'dan il-kaz ma tirrizulta l-ebda prova li kien hemm xi evizzjoni, la remota u lanqas prossima u lanqas li xi hadd ivvanta xi pretensjoni ta' drittijiet dwar servitujiet u pizijiet minn terzi u dan in kwantu l-venditur bil-ligi ghandu l-obbligu li jikkunsinna u li jiggarantixxi l-haga mibjugha. M'huwiex bizzejjed li ghax kompratur jassumi li hemm "theddida potenzjali" ghall-pacifiku pussess ta' proprjeta' li jkun akkwista snin twal qabel u, wara li jiddeciedi (u fil-fatt jghaddi) biex jerga' jakkwistaha mill-gdid minghand haddiehor, imbaghad, jakkwista xi dritt li jdur kontra z-zewg vendituri fuq il-premessa li xi hadd minnhom ittrasferielu zbaljatament. Wara kollox ir-ricerki jsiru proprju sabiex il-partijiet kontraenti, u partikolarment ix-xerrej, ikun jaf dwar il-provenjenza tat-titlu. Fuq medda ta' ghaxar snin ma jirrizultax – almenu zgur li ma jirrizultax mill-provi li gew prodotti fil-kawza – li l-attur nomine gie mmolestat fit-titlu dwar il-proprjeta' minnu akkwizita fit-termini tal-ligi u konsegwentement, din il-Qorti ma tasalx biex tifhem kif l-attur nomine appellanti seta' jipproponi, u wisq anqas isostni, l-azzjoni minnu sperimentata. Illi l-element ta' supposizzjoni li parti mill-art originarjament akkwistata mis-socjeta' attrici appellanti setghet ma kienetx tas-socjeta' konvenuta appellata hija biss konsegwenza ta' l-operat ta' l-appellant nomine nnifsu u dana meta deherlu li jkun opportun ghalih li jghaddi ghal kuntratt ulterjuri mal-Kummissarju ta''l-Artijiet biex jakkwista "<u>bicca</u> art" li parti minnha allegatament – fatt mhux accettat mill-provi kienet gja nxtrat minnu

minghand is-socjeta' konvenuta. Taht kwalsiasi aspett ghalhekk l-azzjoni ta' l-attur nomine ma tidhirx li tista' tregi u l-aggravji ta' l-appellant nomine m'humiex fondati;

Ghal dawn ir-ragunijiet:

Tiddeciedi billi, filwaqt li tikkonferma s-sentenza moghtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fit-30 ta' April, 1999, fil-kawza fl-ismijiet premessi, tichad l-appell tas-socjeta' attrici appellanti bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra taghha.

Dep/Reg

mm