



MALTA

**QORTI CIVILI
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF
GIANNINO CARUANA DEMAJO**

Seduta tat-22 ta' Gunju, 2006

Citazzjoni Numru. 1597/1999/1

Ta' Kapaçi Limited

Versus

Joseph u Josephine konjuġi Meli

Din il-kawża hija dwar il-garanzija tal-pussess paċifiku tal-ħaġa mibjugħa.

Iċ-ċitazzjoni tgħid illi b'kuntratt tad-9 ta' Diċembru 1996 fl-atti tan-Nutar Anthony Abela s-socjetà attriċi kienet xtrat mingħand il-konvenuti biċċa maqsuma ta' art, magħmula minn erba' biċċiet imissu ma' xulxin, tal-kejl ta' *circa* elf, mija u tlittax-il metru kwadru (1,113 m²), bil-faċċata fuq Triq l-Inbid, Ғ'Attard, li qabel kienet parti mill-ġonna mal-fond *Digla Lodge*, fi Triq Santa Katerina, Ғ'Attard.

Fuq il-kuntratt il-bejjigħa taw garanzija illi l-proprjetà kienu qegħdin iġħadduha bil-pussess battâl, ħielsa minn kull jedd, ukoll ta' kirja, favur terzi, u ħielsa minn kull litigazzjoni u minn kull ordni ta' esproprijazzjoni. Taw ukoll garanzija tal-pussess paċifiku u tat-tgawdija tal-proprjetà,

u għal dan il-għan ħolqu favur l-attriċi garanzija ġenerali fuq il-ġid kollu tagħhom, *in solidum* bejniethom.

L-attriċi ntrabtet b'konvenju biex tbigħ biċċa waħda mill-artijiet lil Louis u Rita Muscat. Dawn, iżda, ġew notifikati b'ċitazzjoni fl-ismijiet **Clive Simpson *nomine versus* Louis Muscat et¹** fejn l-atturi f'dik il-kawża qegħdin jitolbu illi l-qorti tgħid illi Muscat għamlu spoll u għamlu ħsara fl-għalqa magħrufa bħala *tax-Xatba* fi Triq l-Inbid, F'Attard, u sabiex jiżgombraw mill-art, li hija l-istess waħda illi l-konvenuti bigħu lis-soċjetà attriċi f'din il-kawża. Is-soċjetà attriċi qiegħda tissejjaħ fil-kawża biex tiddefendi t-titolu illi ittrasferiet lil Muscat.

Għalhekk, billi qiegħda tiġi mfixkla fil-pussess u t-titolu li ngħatalha mill-konvenuti fuq l-art, billi terzi qegħdin ifittxu l-iżgumbrament tagħha jew tas-suċċessuri tagħha min fuq l-art, is-soċjetà attriċi fetħet din il-kawża u qiegħda titlob illi l-qorti:

1. tgħid illi l-attriċi ġiet imfixkla fil-pussess ta' l-art trasferita lilha mill-konvenuti bil-kuntratt tad-9 ta' Diċembru 1996;
2. tikkundanna lill-konvenuti sabiex, talli taw garanzija tal-pussess paċifiku fuq il-kuntratt ta' bejgħ, jindennizzaw lill-attriċi għal kull danni u molestja li ssofri;
3. tikkundanna lill-konvenuti jħallsu lill-attriċi dik is-somma li tgħid il-qorti u li tkun daqskemm tiswa llum fis-suq l-art illi l-attriċi jew is-suċċessuri tagħha qegħdin jiġu mfixkla fit-tgawdija tagħha, kif irid l-art. 1418 tal-Kodiċi Ċivili; u
4. tikkundanna lill-konvenuti jħallsu lill-attriċi somma li tiġi likwidata u li tkun daqs l-ispejjeż kollha ta' tiswijiet u miljoramenti illi l-konvenuti [*recte*: l-attriċi] għamlet fuq l-art, kif irid l-art. 1416 tal-Kodiċi Ċivili, kif ukoll l-ispejjeż li għamlet għad-difiża tat-titolu tagħha u l-ispejjeż tal-kuntratt, kif irid l-art. 1413 tal-Kodiċi Ċivili.

Qiegħda titlob ukoll l-ispejjeż tal-kawża.

Il-konvenuti ressqu dawn l-eċċezzjonijiet:

1. il-kawża hija intempestiva, kif jidher ukoll mill-artt. 1413, 1416 u 1418 tal-Kodiċi Ċivili, għax l-attriċi għadha ma sofriet ebda evizzjoni definittiva;
2. is-soċjetà attriċi ma ġietx imfixkla fil-pussess ta' l-art;

¹ Citaz. nru 2451/1998

3. is-soċjetà attriċi la qalet kemm tiswa u l-anqas fissret liema hi l-art li qiegħda titlob kumpens għaliha;

4. il-kawża fl-ismijiet **Clive Simpson nomine versus Louis Muscat et** ma tolqotx lill-attriċi, li ma hijjex parti f'dik il-kawża;

5. il-konvenuti kienu kisbu l-art aktar minn għaxar snin ilu, *in bona fide* u b'titolu tajjeb biex tgħaddi l-proprjetà, u kellhom pussess ta' l-art, f'kollox kif irid l-art. 2140 tal-Kodiċi Ċivili, għal aktar minn għaxar snin; u

6. il-konvenuti għaddew l-art lill-attriċi b'titolu li jiswa fil-liġi.

B'sentenza mogħtija fl-14 ta' Mejju 2001² il-qorti kienet ipprovdiet dwar l-ewwel eċċezzjoni billi iddifferiet il-kawża *sine die* sakemm tkun ingħatat sentenza finali fil-kawża **Clive Simpson nomine versus Louis Muscat et**. Fil-fatt dik il-kawża kienet inqatgħet fit-13 ta' Frar 2001, u l-qorti kienet sabet illi l-konvenuti Muscat kienu għamlu spoll meta fixklu lill-attur Simpson *nomine* fit-tgawdija ta' l-art; iżda l-partijiet fil-kawża tallum ma kinux għarrfu lill-qorti b'dan, għalkemm il-kawża tallum kienet differita għas-sentenza dwar l-eċċezzjoni ta' intempestività. Wara li sar rikors biex il-kawża terġa' titqiegħed fuq il-lista, is-smiġħ tkompla fis-6 ta' Ġunju 2002.

Il-fatti illi wasslu għal din il-kawża graw hekk:

B'kuntratt tad-9 ta' Diċembru 1996 fl-atti tan-Nutar Anthony Abela³, is-soċjetà attriċi xtrat mingħand il-konvenuti:

Il-porzjoni ta' art diviża (tikkomprendi erba' (4) porzjonijiet ta' art adjaċenti), tal-kejl ta' ċirka elf, mija u tlittax (1,113) metri kwadri u b'faċċata fuq Triq l-Inbid, Attard.

Din l-imsemmija porzjoni ta' art, sal-lum, ifformat parti integrali mill-ġnien tad-dar bla numru u ġġib l-isem *Digla Lodge*, fi Triq Santa Katerina, Attard.

L-imsemmija dar dar imsejħa *Digla Lodge* bil-ġonna adjaċenti tagħha tokkupa kejl ta' ċirka elfejn, f'ames mija u sebgħa u erbgħin (2,547) metri kwadri, u konfinanti fl-intier tagħha, mit-tramuntana ma' proprjetà tal-familja Lance, mill-punent ma' Triq Santa Katerina (gà referita wkoll bħala Mosta Road) u mil-lvant ma' Triq l-Inbid, jew irjieħ

² Foll. 22 et seqq.

³ Foll. 6 et seqq.

oħra verjuri, bħala libera u franka u bid-drittijiet u l-pertinenzi tagħha kollha.

... ..

Dan il-bejgħ qed isir u jiġi aċċettat taħt dawn il-pattijiet u kondizzjonijiet:

1. illi l-istess proprjetà qed tiġi trasferita bil-pussess vakanti, u ħielsa minn kull xorta ta' dritt a favur ta' terzi, inklużi dik ta' kirja, u ħielsa minn kull xorta ta' litigazzjoni, u mingħajr ebda *expropriation order*.

Is-soċjetà attriċi ntrabtet b'konvenju biex tbigħ parti minn din l-art lil terzi, u lil dawn tathom il-jedd illi jidhlu fl-art u jagħmlu xogħlijiet fiha. Meta iżda x-xerrejja mwiegħda daħlu fl-art u bdew iħammluha, saritilhom kawża ta' spoll minn min iġid illi huwa s-sid tagħha, u l-kawża tilfuha billi, b'sentenza tat-13 ta' Frar 2001 fl-ismijiet **Clive Simpson nomine versus Louis Muscat et**, il-qorti qalet illi x-xerrejja mwiegħda tas-soċjetà attriċi għamlu spoll.

Is-soċjetà attriċi issa qiegħda tgħid illi l-konvenuti bigħulha art aktar milli kellhom, u illi hi, jew it-terzi *aventi causa* minnha, batew evizzjoni bis-saħħa ta' sentenza fil-kawża ta' spoll. Għalhekk qiegħda titlob ir-rimedji li tagħti l-liġi taħt il-garanzija tal-pussess paċifiku.

Is-soċjetà attriċi qiegħda tgħid illi l-konvenuti bigħulha art aktar milli kellhom. Dan l-argument, kif imfisser fin-nota ta' osservazzjonijiet tas-soċjetà attriċi, huwa mibni fuq dawn il-premessi:

It-titolu tal-konvenuti ġej minn kuntratt tad-29 ta' Lulju 1976 fl-atti tan-Nutar Joseph Agius⁴. Bis-saħħa ta' dak il-kuntratt il-konvenuti kienu xtraw mingħand *Medrock Development Company Limited* "biċċa art fabbrikabbli f'Attard, Mosta Road, fiha kejl superfiċjali ta' ħames mija u tmienja punt ħamsa qasab kwadri". Din l-art hija murija bħala porzjoni "B" fuq il-pjanta mehmuża mal-kuntratt⁵.

Skond l-Ordinanza dwar l-Użin u Kejl [Kap. 39], metru kwadru huwa daqs 0.22773 ta' qasba kwadra. Ħames mija u tmienja punt decimali ħamsa qasab kwadri (508.50 q²) għalhekk jiġu elfejn, mitejn u tnejn u tletin punt decimali disgħa wieħed metri kwadri (2,232.91 m²).

⁴ Foll. 124 et seqq.

⁵ Fol. 115^a.

L-attriċi mbagħad tkompli billi tagħmel “sempliċi eżerċizzju matematiku”⁶:

... .. [L-art li kienu xtraw il-konvenuti] tkejjel eżattament ħames mija u tmienja punt ħamsa qasab kwadri (508.5 qk). Fuq din il-proprjetà l-konvenut kien bena *Digla Lodge* tal-kejl ta' ċirka elfejn, ħames mija u sebgħa u erbgħin metri kwadri (2,547 m.k.). Il-proprjetà li l-konvenut imbagħad ittenta jittrasferixxi lill-esponenti tkejjel ċirka elf, mija u tlittax metri kwadri (1,113 m.k.).

Illi għaldaqstent il-proprjetà li Meli qiegħed jippretendi li hija tiegħu qabel il-bejgħ tal-porzjon mertu tal-kawża odjerna lill-esponenti hija dik tal-kejl ta' ċirka tlitt elef, seba' mija u sittin metru kwadru (3,760 m.k.) kif jirriżulta jekk wieħed igħodd flimkien il-porzjoni li fuqha nbriet *Digla Lodge* ma' dik meritu ta' din l-kawża (2,547 m.k. + 1,113 m.k. = 3,760 m.k.).

Billi l-konvenuti kienu xtraw biss elfejn, mitejn u tnejn u tletin punt decimali disgħa wieħed metri kwadri (2,232.91 m²), ma jistax ikun li dak li żammew u b'dak li bigħu, flimkien, jiġu tlitt elef, seba' mija u sittin metru kwadru (3,760 m²): bilfors bigħu art li ma hijiex tagħhom, tgħid l-attriċi.

Dan l-argument huwa mibni fuq il-premessa illi l-art mibjugħa lill-attriċi ma tteħditx mill-elfejn, ħames mija u sebgħa u erbgħin metri kwadri (2,547 m²) ta' *Digla Lodge*, bħallikieku mill-art li xtraw il-konvenuti żammew *Digla Lodge* bil-ġonna li kien hemm magħha u bigħu art oħra. Il-kuntratt li bih il-konvenuti bigħu lill-attriċi, iżda, igħid ċar illi l-art mibjugħa, “sal-lum, ifformat parti integrali mill-ġnien tad-dar bla numru u ġġib l-isem *Digla Lodge*... ..”. Kienet parti mill-ġnien “sal-lum”, *i.e.* sa dakinhar tal-kuntratt, għax wara tteħdet biex inbigħet lill-attriċi.

Huwa ovvju, għalhekk, illi l-kejl mibjugħ lill-attriċi għandu *jitnaqqas* mill-kejl ta' *Digla Lodge*, mhux *jizdied* miegħu. L-eżerċizzju matematiku ta' l-attriċi għalhekk huwa żbaljat għax żiedet fejn kellha tnaqqas.

Billi l-eżerċizzju matematiku li għamlet l-attriċi ma huwiex konklużiv, u jibqa' meħtieġ li jintwera xort'oħra jekk l-art mibjugħa mill-konvenuti lis-soċjetà attriċi kinitx tassew tal-konvenuti biex setgħu bigħuha, il-qorti b'dikriet ta' l-14

⁶ *Foll. 192 et seq.*

t'Ottubru 2005 ħatret perit tekniku biex, wara li jagħmel il-kejl meħtieġ, iġid jekk l-art mibjugħa bil-kuntratt tad-9 ta' Diċembru 1996 itteħditx għal kollox mill-art li kienu kisbu l-konvenuti bil-kuntratt tad-29 ta' Lulju 1976.

L-art mixtrija mis-soċjetà attriċi mingħand il-konvenuti hija maqsuma fi tnejn: porzjoni "B" tal-kejl ta' tmien mija u sebgħa u tletin metru kwadru (837 m²) u porzjoni "C" tal-kejl ta' mitejn u sitta u sebgħin metru kwadru (276 m²), b'kollox elf, mija u tlittax-il metru kwadru (1,113 m²). Il-perit sab — u l-partijiet qablu miegħu⁷ — illi biċċa sew mill-porzjoni "C" ittieħdet minn art li ma kinitx parti minn dik li l-konvenuti kienu kisbu bil-kuntratt tad-29 ta' Lulju 1976.

Il-konvenuti fil-ħames eċċezzjoni tagħhom qegħdin iġidu, iżda, illi f'kull każ huma kisbu l-proprjetà bis-saħħa ta' l-użukapjoni taħt l-art. 2140 tal-Kodiċi Ċivili.

Peress illi l-użukapjoni, jekk tassew seħħet, seħħet kontra terzi li ma humiex parti f'din il-kawża, ma tistax tingħata deċiżjoni dwar jekk tassew il-konvenuti kisbux l-art b'dak it-titolu. Madankollu, għall-għanijiet tal-kawża tallum huwa biżżejjed li jsiru dawn l-osservazzjonijiet:

Għall-użukapjoni taħt l-art. 2140 huma meħtieġa kemm il-pussess għal għaxar snin kif ukoll titolu tajjeb. Il-fatt li ntilfet kawża ta' spoll fuq l-art ma huwiex bilfors konklużiv illi l-konvenuti ma kellhomx pussess, għax jista' jkun illi l-pussess intilef wara li għaddew għaxar snin u jista' jkun ukoll illi l-pussess legali nżamm u ntilfet biss id-detenzjoni materjali. Li hu żgur iżda hu illi l-konvenuti qatt ma kellhom titolu għax it-titolu tagħhom — il-kuntratt tad-29 ta' Lulju 1976 u l-pjanta li tissemma fih — ma jolqotx ukoll dik il-parti tal-porzjoni "C" li tiġi 'l barra mill-konfini ta' l-art miksuba mill-konvenuti b'dak il-kuntratt.

F'azzjoni ta' garanzija, bħal ma hi dik tallum, mhux bilfors ikun meħtieġ illi x-xerrej ikun bata evizzjoni bis-saħħa ta' sentenza li tgħid illi ma għandux titolu tajjeb fuq l-art; ikun biżżejjed illi x-xerrej juri illi t-titolu li tah il-bejjigħ ma kienx tajjeb, hekk li jkun għalxejn illi jikkontesta talba minn terzi għal evizzjoni, jew jiftaħ kawża hu biex jirrevindika l-ħaġa mingħand terzi, għax il-kontestazzjoni jew il-pretensjoni tiegħu x'aktarx illi ma tirnax.

⁷ Ara l-verbal tas-seduta ta' l-14 ta' Marzu 2006.

Għar-raġunijiet miġjuba fuq, din il-qorti hija tal-fehma illi lis-soċjetà attriċi seħħilha li turi illi pretensjoni mibnija fuq it-titolu li kisbet mingħand il-konvenuti hija dgħajfa, u li għalhekk x'aktarx li ma jseħħliex li tikseb lura l-art mingħand terzi.

Tassew illi l-konvenuti qegħdin iġhidu illi fl-azzjoni ta' spoll la l-attriċi stess u lanqas huma ma kienu parti; tassew ukoll illi l-art. 1422 tal-Kodiċi Ċivili jgħid hekk:

1422. Il-garanzija għall-evizzjoni tispicċa, jekk ix-xerrej ikun ħalla li jiġi kkundannat b'sentenza li għaddiet f'gudikat mingħajr ma sejjaħ fil-kawża lill-bejjiegħ, meta dan jipprova li seta' jgħib 'il quddiem raġunijiet biżżejjed, illi x-xerrej ma għiebx, u illi bihom it-talba għudizzjarja kienet tiġi miċħuda.

Madankollu, la l-konvenuti u lanqas l-attriċi ma setgħu jissejħu fil-kawża ta' spoll biex jiddefendu t-titolu, ladarba f'azzjoni ta' spoll it-titolu ma għandu ebda relevanza. L-azzjoni ta' spoll strettament ma hijiex azzjoni ta' evizzjoni; anzi hija maħsuba biex turi illi l-konvenut fil-kawża ma għandux pussess jew detenzjoni tal-ħaġa u għalhekk ma jistax jiġi evitt minn ħaġa li ma għandux it-tgawdija tagħha. Għall-għanijiet tal-kawża tallum aktar huwa relevanti l-fatt, imfisser fuq, illi kull pretensjoni li tista' tressaq is-soċjetà attriċi mibnija fuq it-titolu li kisbet mingħand il-konvenuti tkun pretensjoni dgħajfa; għal din ir-raġuni, it-talbiet tas-soċjetà attriċi jixraq illi jintlaqgħu.

Il-qorti għalhekk tilqa' l-ewwel talba ta' l-attriċi billi tgħid illi kienet imfixkla fit-tgawdija ta' l-art lilha mibjugħa mill-konvenuti b'kuntratt tad-9 ta' Diċembru 1996 fl-atti tan-Nutar Anthony Abela, u tordna li jitkompla s-smiġħ tal-kawża għall-għanijiet tat-talbiet l-oħra.

Għall-għanijiet tat-tielet talba taħtar lill-A.I.Ċ. Andrew Ellul sabiex wara li jqis dak li jgħid l-art. 1418 tal-Kodiċi Ċivili jagħmel stima ta' kemm kienet tiswa fl-2001 dik il-parti tal-porzjoni "C" li tiġi 'l barra mill-konfini ta' l-art miksuba mill-konvenuti, kif muri fuq il-pjanta mħejjija minnu bħala dok A3 mehmuża mar-relazzjoni tiegħu ta' l-24 ta' Jannar 2006⁸. L-ispejjeż tal-perizja għandhom jitħallsu mill-konvenuti.

⁸

Fol. 220.

Kopja Informali ta' Sentenza

Għall-għanijiet tar-raba' talba tagħti lill-attributi żmien ta' xahrejn millum sabiex tippreżenta prospett li jfisser il-pretensjonijiet tagħha taħt dik it-talba.

Il-kawża hija differita għall-eżami tar-rapport tal-perit u tal-prospett ta' l-atturi għas-7 ta' Diċembru 2006.

< Sentenza In Parte >

-----TMIEM-----