QORTI ~IVILI, PRIM'AWLA

Im]allef

Onor. Giannino Caruana Demajo LL.D.

Seduta ta' nhar it-Tnejn 14 ta' Mejju 2001

Numru 3

~itazzjoni 1597/1999

Ta' Kapa`i Ltd

versus

Joseph u Josephine konju[i Meli

Din hija azzjoni ta]t il-garanzija tal-pussess pa`ifiku ta']a[a mibjug]a; is-sentenza tallum hija dwar e``ezzjoni li l-kaw\a saret qabel il-waqt billi g]adha ma saret ebda evizzjoni tax-xerrej.

I`-`itazzjoni tg]id illi b'kuntratt tad-9 ta' Di`embru 1996 fl-atti tan-Nutar Anthony Abela s-so`jetà attri`i kienet xtrat erba' oqsma art f'}'Attard ming]and il-konvenuti, li kienu taw garanzija tat-titolu ta' l-art mibjug]a. Is-so`jetà attri`i mbag]ad da]let f'konvenju biex tbig] qasam wie]ed mill-art lil Louis u Rita mi\\ew[in Muscat. Muscat [ew notifikati bi`-`itazzjoni numru 2451/1998 fl-ismijiet **Clive Simpson** ***nomine versus*** **Louis Muscat** ***et*** li biha Simpson *nomine*

talab li l-qorti tg]id illi Muscat g]amlu spoll u g]amlulu danni fl-art — li hija l-istess art li l-konvenuti kienu bieg]u lill-attri`i — u biex tordna l-i\gumbrament ta' Muscat mill-art. Is-so`jetà attri`i issej]et f'dik il-kaw\a biex tiddefendi t-titolu li hija kienet ittrasferiet lil Muscat.

Billi g]alhekk qieg]da tg]id li qieg]da ti[i mfixkla fit-tgawdija ta' l-art li xtrat ming]and il-konvenuti, g]ax terzi qeg]din ifittxu l-i\gumbrament tag]ha, jew ta' dawk *aventi causa* minnha, minn din l-art, is-so`jetà attri`i qieg]da titlob illi din il-qorti:

1. tg]id illi l-attri`i kienet imfixkla fit-tgawdija ta' l-art mibjug]a lilha mill-konvenuti b'kuntratt tad-9 ta' Di`embru 1996;

2. tikkundanna lill-konvenuti biex, ta]t il-garanzija tal-pussess pa`ifiku mog]tija fil-kuntratt ta' bejg]-u-xiri, je]ilsu lill-attri`i minn kull dannu u molestja;

3. tikkundanna lill-konvenuti j]allsu lill-atturi daqskemm tiswa fis-suq l-art li l-attri`i u dawk *aventi causa* minnha qeg]din ikunu mfixkla fit-tgawdija tag]ha, kif ig]id l-art. 1418 tal-Kodi`i ~ivili; u

4. tikkundanna lill-konvenuti j]allsu lill-attri`i l-ispejje\ tat-tiswijiet u benefikati utli illi g]amlu l-konvenuti [*recte*, illi g]amlet is-so`jetà attri`i] fuq l-art, kif ig]id l-art. 1416 tal-Kodi`i ~ivili, kif ukoll l-ispejje\ li g]amlet fid-difi\a tat-titolu tag]ha, kif ig]id l-art. 1413 tal-Kodi`i ~ivili.

Talbet ukoll l-ispejje\ tal-kaw\a.

Il-konvenuti ressqu l-e``ezzjoni, fost o]rajn, illi l-kaw\a saret qabel il-waqt, kif ig]idu wkoll l-artt. 1413, 1416 u 1418 tal-Kodi`i ~ivili[1] msemmija mill-attri`i

---

[1] **1413.** Meta l-garanzija tkun [iet imwieg]da jew ma jkun sar ebda ftehim fuq daqshekk, ix-xerrej li jbati l-evizzjoni g]andu jedd jitlob ming]and il-bejjieg] —

(*a*) ir-radd tal-prezz;

stess, billi l-attri`i g]adha ma sofriet ebda evizzjoni definittiva, u g]alhekk it-talbiet ta' l-attri`i ma jistg]ux jintlaqg]u.

Fis-seduta tat-2 ta' {unju 2000 il-kaw\a kienet differita g]allum g]as-sentenza dwar din l-e``ezzjoni, wara li l-qorti kienet tat \mien lill-partijiet kemm biex b'nota jg]idu liema huma l-fatti relevanti g]al din l-e``ezzjoni kif ukoll biex jag]mlu l-osservazzjonijiet tag]hom bil-miktub. Billi dawn in-noti baqg]u ma sarux, il-qorti sejra toqg]od fuq il-fatti kif jo]or[u mill-atti fil-pro`ess biex tag]ti din is-sentenza.

Mill-istqarrija ta' l-attri`i stess, fid-dikjarazzjoni ma]lufa f'isimha minn Carmel Baldacchino[2], jidher li kull ma [ara hu li saret kaw\a ta' spoll u ta' danni kontra terzi li ntrabtu li jixtru ming]and l-attri`i qasam mill-art li din kienet xtrat ming]and il-konvenuti, u li l-attri`i ssej]et f'dik il-kaw\a.

Billi g]adu mhux mag]ruf jekk il-kaw\a mag]mula minn terzi hix sejra tintreba] jew tintilef, ma jistax jing]ad li se]]et l-evizzjoni. L-art. 1409 tal-Kodi`i ~ivili jg]id illi l-bejjig] jag]mel tajjeb lix-xerrej "g]all-evizzjoni li ttellfu l-]a[a mibjug]a, kollha jew bi`ca minnha", u mhux meta jkun hemm biss tehdida tat-telfien tal-

---

(*b*) ir-radd tal-frottijiet, meta x-xerrej ikun [ie obbligat iroddhom lis-sid li jkun]a lura l-]a[a;

(`) l-ispejje\ kollha [udizzjarji, fosthom dawk li jkun g]amel biex ig]arraf bil-kaw\a lill-awtur tieg]u;

(*d*) il-]las tal-]sara, kif ukoll l-ispejje\ le[ittimi tal-kuntratt u kull]las le[ittimu ie]or li jkollu x'jaqsam mal-bejg].

1416. (1) Il-bejjieg] g]andu j]allas lix-xerrej jew i[ieg]el lill-persuna li tkun]adet il-fond lura li t]allas lix-xerrej, l-ispejje\ kollha tat-tiswijiet u tal-miljoramenti utili illi x-xerrej ikun g]amel fil-fond.

(2) Jekk il-bejjieg] ikun bieg] b'mala fidi l-fond ta']addie]or, hu g]andu j]allas lix-xerrej l-ispejje\ kollha, fosthom ukoll dawk ta' lussu li dan ikun g]amel fil-fond.

1418. Jekk, fil-ka\ imsemmi fl-a]]ar artikolu qabel dan, ix-xerrej ma jag]\ilx li j]oll il-bejg], il-valur li g]andu ji[i m]allas mill-bejjieg] lix-xerrej g]all-bi``a milquta bl-evizzjoni, g]andu jinqies mhux fuq il-prezz kollu tal-bejg], i\da fuq stima li fiha g]andu jittie]ed qies ta\-\mien ta' l-evizzjoni, sew jekk il-]a[a mibjug]a tkun saret tiswa i\jed kemm jekk tkun saret tiswa anqas.

2 *Foll.* 3 *et seq.*

]a[a. L-art. 1423 ukoll, dwar preskrizzjoni, ig]id illi l-preskrizzjoni tibda tg]addi "minn dak in-nhar illi s-sentenza li biha x-xerrej ikun [ie kkundannat tg]addi f'[udikat". Dan huwa applikazzjoni tal-prin`ipju illi *contra non valentem agere non currit præscriptio*; sakemm ma hemmx sentenza finali kontra x-xerrej dan ikun g]adu *non valens agere*.

Dawn l-argumenti juru li l-attri`i fet]et din il-kaw\a kmieni wisq; li kien imissha tag]mel, f'dan l-istadju, hu li titlob li l-konvenuti jissej]u fil-kaw\a l-o]ra li hemm miexja kontrieha u kontra s-su``essuri tag]ha, kif ig]id l-art. 1422 tal-Kodi`i ~ivili.

Il-qorti g]alhekk tilqa' l-ewwel e``ezzjoni u tg]id illi din il-kaw\a nfet]et qabel il-waqt. Dan ma jwassalx biex it-talbiet ta' l-attri`i jkunu mi`]uda minn issa, i\da biss biex din il-kaw\a tistenna sakemm tinqata' l-o]ra. Il-qorti g]alhekk tiddifferixxi l-kaw\a *sine die* b'dan illi ma titqieg]edx fuq il-lista tal-kaw\i li jmorru de\erti]lief minn dak in-nhar li jkun hemm sentenza finali fl-atti ta`-`itazzjoni 2451/1998 fl-ismijiet **Clive Simpson *nomine versus* Louis Muscat *et***.

Dwar l-ispejje\ ikun hemm de`i\joni fis-sentenza finali.

Giannino Caruana Demajo
Im]allef

Connie Micallef
Dep. Re[.