MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
SILVIO CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF
GIANNINO CARUANA DEMAJO

ONOR. IMHALLEF
NOEL CUSCHIERI

Seduta tas-26 ta' April, 2013

Appell Civili Numru. 14/2011/1

Angelo *sive* Lino Debono
v.
Leeann Formosa

1. Dan huwa appell tal-konvenuta minn dikriet mogħti mill-Qorti tal-Maġistrati (Malta), Ġurisdizzjoni Superjuri, Sezzjoni Ġenerali li bih ġiet miċħuda talba tagħha għas-sejħa ta' terzi fil-kawża.

2. L-attur ħarrek lill-konvenuta b'azzjoni ta' manutenzjoni għax jgħid illi immolestatu fil-pussess ta' ħwejġu meta għamlet xogħlijiet f'art posseduta minnu. Il-konvenuta ressqet l-eċċezzjoni, fost oħrajn, illi x-xogħlijiet

saru fuq proprjetà tagħha li hi kienet kisbet bis-saħħa ta' kuntratt pubbliku u talbet illi jissejħu fil-kawża dawk li mingħandhom xtrat l-art. It-talba għamlitha fid-dawl ta' dak li jgħid l-art. 1422 tal-Kodiċi Ċivili:

"**1422**. Il-garanzija għall-evizzjoni tispiċċa, jekk ix-xerrej ikun ħalla li jiġi kundannat b'sentenza li għaddiet f'ġudikat mingħajr ma sejjaħ fil-kawża lill-bejjigħ, meta dan jipprova li seta' jġib 'il quddiem raġunijiet biżżejjed, illi x-xerrej ma ġiebx, u illi bihom it-talba ġudizzjarja kienet tiġi miċħuda."

3. L-ewwel qorti ċaħdet it-talba għax fehmet illi l-azzjoni tal-attur hija waħda pussessorja u mhux waħda petitorja, bħal ma tkun l-azzjoni ta' evizzjoni msemmija fl-art. 1422.

4. Il-konvenuta appellat b'rikors tas-26 ta' Ġunju 2012. L-aggravju tagħha huwa illi l-art. 1422 "ma jagħmel l-ebda distinzjoni bejn jekk il-proċeduri ġudizzjarji li jkunu jistgħu jwasslu għall-evizzjoni jkunux proċeduri possessorji jew proċeduri petitorji".

5. L-attur wieġeb fit-13 ta' Lulju 2012. Fit-tweġiba tiegħu fisser illi min jissejjaħ fil-kawża "jilbes il-vesti ta' konvenut li jista' jiġi liberat jew ikkundannat flimkien ma', jew indipendent minn, il-konvenut oriġinali" waqt illi l-bejjigħa ma jistgħux jiġu kundannati, fil-kawża tallum, biex jirredintegrawh fil-pussess, u għalhekk ma jistgħux jissejħu fil-kawża għax dik is-sejħa fil-kawża tkun għalxejn. Kompla jgħid illi:

"L-artikolu 1422 tal-Kap. 16 iċċitat mil-konvenuta ma għandu x'jaqsam xejn. Il-konvenuta qiegħda tħallat il-garanzija tal-paċifiku pussess u s-segwenti evizzjoni mal-kwistjoni tal-molestja fil-pussess. Dawn huma żewġ kunċetti li m'għandhom x'jaqsmu xejn. Tal-ewwel huwa fatt legali, u *cioè* pussess *de iure*; tat-tieni huwa wiehed fattwali. Tal-ewwel jaqa' taħt il-garanzija kontra l-vizzji redibitorji (*sic*); tat-tieni tirrigwarda l-pussess fattwali. X'għandu x'jaqsam l-attur ma xi xtrat u ma xtratx il-konvenuta mingħand il-proposti kjamati in kawza? Hawnhekk *non si tratta* minn kawża għal evizzjoni kif jikkontempla l-artikolu 1422; hawnhekk *si tratta* minn molestja fil-pussess. Huwa risaput li l-azzjoni possessorja bħal dik odjerna tista' tiġi esperita anke kontra s-sid, u għalhekk *ancorchè* l-art in kwistjoni tista' tirriżulta mixtrija tajjeb, xorta tista' tirriżulta molestja fil-pussess u l-attur

jirnexxi kontra l-konvenuta mingħajr ma għandhom għalfejn jiddaħħlu fix-xena l-proposti kjamati fil-kawża. Kienet tkun diversa s-sitwazzjoni kieku l-attur qed jippretendi l-proprjetà u qed jagixxi kontra l-konvenuta in virtù ta' xi titolu aqwa jew xi titolu anterjuri. Imma f'din il-kawża l-attur qed jippremetti li kien jinsab fil-pussess tal-art in kwistjoni u ġie molestat fil-pussess mill-konvenuta. Il-proposti kjamati fil-kawża m'għandhomx x'jaqsmu. L-attur mhux qed jippretendi li jiżgombra lill-konvenuti iżda li jiġi reintegrat fil-pussess. U ż-żewġ ħaġiet m'humiex l-istess ħaġa. Għaliex il-konvenuta jista' jkollha l-prova tat-titolu għall-art iżda ma setgħetx tiddisturba fil-pussess lill-attur mingħajr l-awtorità tal-qorti. Din hija kawża possessorja u hija diretta kontra min qabad u ħa l-liġi b'idejh u mhux kontra minn għandu titolu. Ara li kieku l-attur qed jattakka t-titolu tal-konvenuta: kien ikun hemm lok li jiġu kjamati l-awturi fit-titolu tal-konvenuta."

6. Huwa minnu illi, kif sewwa jgħid l-attur, il-bejjigħa, jekk jissejħu fil-kawża, ma jistgħux jiġu kundannati jagħmlu dak li talbet l-attriċi fir-rikors maħluf. Madankollu, kif jixhed l-istess art. 1422, is-sejħa fil-kawża tista' ssir ukoll biex jitħares l-interess tal-konvenut kontra terzi. Fil-każ ta' azzjoni petitorja għal żgumbrament, il-bejjigħ tal-konvenut ma jistax jiġi kundannat jiżgombra, għax il-pussess materjali ma jkunx f'idejh billi jkun għaddieh lill-konvenut, iżda xorta jista' jissejjaħ fil-kawża taħt l-art. 1422.

7. Lanqas ma huwa għal kollox korrett l-attur meta jgħid illi, għax il-kawża tallum hija dwar pussess materjali u mhux dwar titolu, mela l-garanzija li jagħti l-bejjigħ ma tidħolx. Il-bejjigħ jagħti garanzija mhux biss ta' titolu tajjeb iżda, appuntu, ta' "pussess paċifiku". Il-konvenuta qiegħda tgħid illi x-xogħlijiet għamlithom fuq art konsenjata lilha mill-bejjigħa u għalhekk posseduta minnha. Jekk dan huwa minnu mela ma immolestatx lill-attur; jekk, min-naħa l-oħra, l-art kienet fil-pussess tal-attur mela l-bejjigħa ma ikkonsenjawlhiex il-pussess tagħha u għandhom iwieġbu taħt il-garanzija.

8. Il-konvenuta għalhekk għandha interess illi l-bejjigħa jissejħu fil-kawża.

9. Il-qorti għalhekk tilqa’ l-appell, tħassar id-dikriet appellat u tilqa’ t-talba għas-sejħa tal-bejjigħa fil-kawża. L-ispejjeż biex issir is-sejħa, għalissa, tħallashom il-konvenuta billi s-sejħa qiegħda ssir fl-interess tagħha. Eventwalment dawk l-ispejjeż jiġu regolati fis-sentenza finali fuq il-meritu, iżda l-ispejjeż ta’ dan l-appell iħallashom l-attur.

< Sentenza Finali >

--------------------------------TMIEM--------------------------------