MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GEOFFREY VALENZIA

Seduta ta' l-1 ta' Jannar, 1900

Citazzjoni Numru. 401/1993/1

Saviour Farrugia

Vs

Albert Mizzi u Brian Mizzi ghan-nom u in rapprezentanza tas-socjeta' Central Mediterranean Development Corporation Limited

Il-Qorti

Preliminari

Rat **l-att tac-citazzjoni** li permezz taghha l-attur ippremetta illi

Peress illi l-attur akkwista s-subutile dominju temporanju ta' l-art maghrufa bhala plot numru mija wiehed u tmenin (181) formanti parti mit-territorju ''Il-Wied ta' Ghajn

Zejtuna'' fil-limiti tal-Mellieha, tal-kejl ta' hdax -il elf u sitta u tmenin piedi kwadri (11086pk) ekwivalenti ghal 1029 metri kwadri u dan skond il-kuntratt fl-atti tan-Nutar Franco Pellegrini tat-tnejn (2) ta' Mejju elf disa' mija u tlieta u sebghin (1973), bil-prezz ta' elf lira (Lm1000);

Peress illi Michelina mart Valhmor Borg hija propjetarja tal-plot adjacenti numru mija disa' u sebghin (179) fl-istess territorju tal-kejl ta' elf mija hamsa u sebghin metru kwadru (1175mk) akkwistat b'kuntratt tat-tnejn u ghoxrin (22) ta' Jannar 1986 fl-atti tan-Nutar Remigio Zammit Pace;

Peress illi skond sentenza tal-Prim' Awla tal-Qorti Civili fl-ismijiet Valhmor Borg et vs Saviour Farrugia tal-hamsa (5) ta' April 1991 gie dikjarat li l-attur invada konsidorevolment l-imsemmija art propjeta' ta' l-imsemmija Michelina mart Valhmor Borg u l-attur gie kkundannat inehhi l-bini li hemm fuq din il-propjeta';

Peress illi l-attur fil-fatt bena fuq art li akkwista minghand James Fleming, issa nieqes minn dawn il-Gzejjer, bl-imsemmi kuntratt tat-2 ta' Mejju 1973, u James Fleming kien akkwista l-istess art minghand is-socjeta' konvenuta b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino tas-seba' u ghoxrin (27) ta' Marzu 1968, ghalhekk il-konvenuti nomine huma l-awturi ta' l-attur u responsabbli lejh f'kaz ta' evizzjoni;

U peress li apparti minn dan, il-bini ta' l-attur sar skond pjanti approvati mill-istess socjeta' konvenuta;

Jghidu ghalhekk il-konvenuti nomine ghaliex din il-Qorti m'ghandhiex ghar-ragunijiet premessi, previa dikjarazzjoni li l-konvenuti nomine ghandhom jaghmlu tajjeb ghall-evizzjoni soffert mill-attur

(1) tillikwida dik il-parti tal-prezz li ghandha tintradd lura lill-attur, okkorrendo b'opera ta' periti nominandi;

(2) tillikwida dawk l-ispejjez u danni ohra li qed isofri l-attur minhabba l-imsemmija evizzjoni, u

(3) tikkundanna l-konvenuti nomine jhallsu lill-attur dak l-ammont hekk likwidat.

Bl-imghax u bl-ispejjes inkluzi ta’ l-ittra ta’ l-10 ta’ Settembru 1991 kontra l-konvenuti nomine li huma ngunti ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni ta’ l-attur a fol.3 tal-process.

Rat in-**nota ta’ l-eccezzjonijiet tal-konvenuti** a fol. 9 tal-process fejn eccepew:

1. illi t-talba ta’ l-attur ghandha tigi michuda stante li fil-kawza fl-ismijiet Valhmor Borg vs Saviour Farrugia Cit. num. 1050/86VCC huwa baqa’ kontumaci u la ddefenda l-kawza u anqas sejjah lill-eccipjenti fil-kawza u ghalhekk il-garanzija ghall-evizzjoni spiccat.

2. Illi fit-tieni lok l-eccipjenti jirrileva li f’ kull kaz huwa biegh tajjeb lill-attur izda traskuragni tieghu gieb li gieb.

3. B’riserva ta’ eccezzjonijiet ohra.

Rat id-digriet a fol 156 li bih gie nominat Randoph Camilleri bhala surveyor;

Rat ir-rapport tieghu a fol 181;

Rat in-nota ta’ eccezzjonijiet ulterjuri tal-konvenuti a fol 263;

Semghet lill Avukati difensuri jittrattaw dina l-eccezzjoni.

KONSIDERAZZJONIJIET

Eccezzjoni ulterjuri

Illi l-konvenuti qed jeccepixxu ulterjorment illi t-talba ta’ l-attur li tigi likwidata dik il-parti tal-prezz li ghandha tintradd

lura lill attur, ossija l-*actio aestimatoria*, hija preskritta skond l-artikolu 1431 tal-Kodici Civili li " l-azzjoni redibitorja u l-azzjoni stimatorja jaqghu bil-preskrizzjoni, ghal dawk li huma immobbli, bl-eghluq ta' sena minn dak in-nhar tal-kuntratt…"

L-attur irribatta li skond l-artikolu 728(2) tal-Kap 12 ebda eccezzjoni ohra ma tista' tinghata f'waqt iehor tal-kawza; b'dan li l-Qorti tista' meta jsirilha rikors mill-konvenut …tippermetti li jinghataw iktar eccezzjonijiet, jekk tkun sodisfatta li kien hemm ragunijiet validi ghaliex ma jkunux inghataw fin-nota ta' l-eccezzjonijiet jew fir-risposta.

Il-Qorti tirrileva li skond l-artikolu 731 tal-Kap 12 id-disposizzjoni ta' l-artikolu 728 ma jghoddux ghal dawk l-eccezzjonijiet li jistghu b'disposizzjoni espressa ta' dan il-Kodici jinghataw f'kull waqt tal-procedimenti, jew ghal eccezzjonijiet li jinqalghu waqt il-kawza. L-eccezzjoni tal-preskrizzjoni, li hija perentorja fil-mertu, tista' tinghata f'kull waqt tal-kawza, imqar fl-appell, (Artikolu 2112 Kap 16), u lanqas hemm bzonn tal-permess tal-Qorti.

Illi l-eccezzjoni ulterjuri sollevata mill-konvenuti setghet tinghata fl-istadju li nghatat u fil-fatt kien hemm il-permess tal-Qorti biex dina tinghata u tigi kunsidrata.

Il-konvenuti qed jissttomettu li l-azzjoni proposta mill-attur hija dik estimatorja, taht 1431 tal-Kap 16 mentri minn naha l-ohra l-attur jirritjeni li l-azzjoni li hu ppropona hija dik taht l-artikolu 1418 tal-Kap 16 fuq il-garanzija tal-pussess pacifiku tal-haga mibjugha minhabba evizzjoni parzjali. Dana l-artikolu jipprovvdi li :

Jekk, fil-kaz imsemmi fl-ahhar artikolu qabel dan, (dwar evizzjoni ta' bicca mill-haga) ix-xerrej ma jaghzilx li jholl il-bejgh, il-valur li ghandu jigi mhallas mill-bejjiegh lix-xerrej ghall-bicca milquta bl-evizzjoni, ghandu jinqies mhux fuq il-prezz kollu tal-bejgh, izda fuq stima li fiha ghandu jittiehed qies taz-zmien ta' l-evizzjoni, sew jekk il-haga mibjugha tkun saret tiswa izjed kemm jekk tkun saret tiswa anqas.

Imbaghad l-artikolu 1407 jipprovvdi li (1) L-azzjoni li tmiss lill-bejjiegh ghal-zjieda tal-prezz, u dik li tmiss lix-xerrej ghat-tnaqqis tal-prezz jew biex jerga' lura mill-kuntratt, tintilef eghluq sentejn minn dak in-nhar tal-kuntratt.

L-attur fil-fatt qed jitlob li tigi likwidata dik il-parti tal-prezz li ghandha tintradd lura lilu, okkorrendo b'opera ta' periti nominandi ghal evizzjoni li huwa sofra. Hu xehed li wara s-sentenza li nghatet kontra tieghu Valhmor Borg sid il-plot 179 ta' ma gembu diga hadlu parti mill-art li fuqha bena l-villa tieghu u li issa Borg ghamel rikors 76/98GC biex jehodlu l-kumplament ta' l-art li hu gie ikkundannat li jirrestitwixxi skond is-sentenza tal 5 ta' April 1991.

Illi ghalhekk kif jidher mill-premessi tac-citazzjoni l-azzjoni ta' l-attur mhiex dika imsemmija mill-konvenuti taht l-artikolu 1431 dwar l-actio aestimatorja ghall garanzija ghal difetti li ma jidhrux tal-haga mibjugha, u konsegwentement it-terminu preskrittiv ta' sena applikabbli ghall dak l-artikolu, mhux applikabbli ghall dan il-kaz.

Ghalhekk l-eccezzjoni ulterjuri ma tistax tigi milqugha.

DECIZJONI

Ghal dawn il-motivi
Il-Qorti tiddeciedi
Billi tichad l-eccezzjoni ulterjuri sollevata mill-konvenuti
Spejjez ghall konvenuti
U tiddifferixxi il-kawza ghall kontinwazzjoni.

< Sentenza In Parte >

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