MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
MARK CHETCUTI

Seduta tas-16 ta' April, 2012

Citazzjoni Numru. 190/2011

Mark Cassar u Marlene Cassar

vs

Carmelo sive Lino Caruana

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat tal-atturi tal-24 ta' Frar 2011 li jghid hekk:

1. Illi b'kuntratt tal-24 ta' Jannar tas-sena 2000 fl-atti tan-Nutar Mario Bugeja, hawn anness u markat bhala Dokument IJS1, ir-rikorrenti xtraw il-flat internament markat bin-numru tnejn (2), second floor level, formanti parti minn blokk ta' zewg flats, erba' garages, bla numru jismu "Emanuela", Triq Melqart, Marsaxlokk u dan skond dak patwit fl-istess kuntratt minghand l-intimat;

2. Illi a tenur tal-istess kuntratt l-intimat, u in garanzija tal-pacifiku pussess skond il-ligi tal-beni in vendita ipoteka favur ir-rikorrenti accettanti, il-gid tieghu kollu in generali prezenti u futuri, liema garanzija hi wkoll naxxenti mill-ligi;

3. Illi in forza ta' sentenza deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fit-30 ta' Mejju 2008 u ikkonfermata mill-Onorabblli Qorti tal-Appell fil-25 ta' Gunju 2010, u li qed tigi hawn annessa u markata Dokument IJS2, fl-ismijiet Incorvaja noe. vs. Cassar (Citaz. Nru. 103/2006 GV), il-Qorti iddikjarat illi r-rikorrenti f'din il-kawza ma kienux is-sidien ta' parti mill-fond fuq imsemmi u minnhom akkwistat skond il-kuntratt fuq imsemmi stante li l-intimat f'din il-kawza, kien precedentement ghall-kuntratt fuq imsemmi gia iddispona mill-istess porzjon a favur tar-rikorrenti fil-kawza l-ohra u cioe Incorvaja nomine; u konsegwentement, ordnat illi l-istess rikorrenti odjerni jghalqu kull access u jnehhu kull servizz minn fuq dan l-istess porzjon ta' proprjeta;

4. Illi in forza tal-istess sentenza r-rikorrenti gew ikkundannati wkoll sabiex ihallsu l-ispejjez tal-kawza;

5. Illi ghalhekk jirrizulta li fil-kuntratt tal-24 ta' Jannar 2000 fl-atti tan-Nutar Mario Bugeja l-intimat biegh porzjon ta' proprjeta art lir-rikorrenti li ma kienitx tieghu, u kkagunalhom ukoll danni u qed jesponihom ghal aktar danni;

6. Illi minkejja li l-intimat gie interpellat sabiex jiggarantixxi l-pacifiku pussess tal-proprjeta minnu mibjugha lir-rikorrenti u sabiex jersqu ghall-hlas tad-danni kollha kagunati sal-lum lir-rikorrenti, u sabiex jaghmel tajjeb ghal dawk id-danni kollha li ghad jistghu jigu sofferti mir-rikorrenti sabiex tigi sanata din is-sitwazzjoni, huwa baqa' inadempjenti u ghalhekk kellha ssir din il-kawza;

Jghidu ghalhekk l-intimati ghaliex ghar-ragunijiet premessi din l-Onorabbli Qorti m'ghandiex:

1. Tiddikjara illi l-intimat huwa tenut li jiggarantixxu l-pacifiku pussess tal-proprjeta minnu mibjugha lir-rikorrent

fil-kuntratt tal-24 ta' Jannar 2000 fl-atti tan-Nutar Mario Bugeja, u li huwa naqas li jaghmel dan wara li abuzivament u illegalment bieghlhom proprjeta li ma kienitx kollha tieghu;

2. Konsegwentement tiddikjara u tiddeciedi li l-intimat huwa responsabbli ghad-danni kollha sofferti sal-lum mir-rikorrenti u ghad-danni kollha li ghad jistghu jigu passibbli ghalihom ir-rikorrenti b'konsegwenza tal-agir abuziv u illegali tal-intimat;

3. Tillikwida d-danni kollha sofferti mir-rikorrenti inkluz dawk id-danni li jridu jaghmlu tajjeb ghalihom ir-rikorrenti, u b'riserva ghal dawk id-danni ulterjuri li jistghu jigu passibbli ghalihom ir-rikorrenti b'konsegwenza tal-agir abuziv u illegali tal-intimat;

4. Tikkundanna lill-intimat biex ihallas lir-rikorrenti d-danni hekk likwidati u sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-fatti suesposti u l-obbligu kuntrattwali taghhom assunt fid-Dokument IJS1 anness;

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittra ufficjali numru 69/11 kontra l-intimat li huwa ingunt ghas-subizzjoni;

Rat ir-risposta guramentata tal-konvenut li tghid hekk:

1. Illi preliminarjament l-azzjoni attrici u r-rikors guramentat huma nulli u bla effett fil-ligi in kwantu l-istess azzjoni ma hijiex proponibbli mill-atturi stante li huma ma harsux id-dispozizzjonijiet tal-art. 1422 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta;

2. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost l-esponent kien u ghadu ser jiggarantixxi l-pacifiku pussess lil konvenuti;
3. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-talbiet attrici ghandhom jigi michuda bl-ispejjez kontra l-istess atturi in kwantu huma nieqsa minn kull fundament guridiku u fattwali;

Salv eccezzjonijiet ulterjuri;

Rat l-atti kollha tal-kawza, u semghet it-trattazzjoni tal-partijiet;

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza preliminari dwar l-ewwel eccezzjoni tal-konvenut ghas-16 ta' April 2012.

Ikkunsidrat

F'din il-kawza l-atturi qed jallegaw illi l-konvenut naqas fl-obbligu tieghu li jiggarantixxi l-pacifku pussess tal-fond mibjugh minnu lill-atturi billi abusivament u illegalment bieghelhom proprjeta li ma kienitx kollha tieghu.

Jirrizulta illi bejn il-partijiet sar kuntratt ta' bejgh datat 24 ta' Jannar 2000 atti Nutar Mario Bugeja fejn l-atturi xtraw il-flat internament numru 2, Second Floor level formanti parti minn blokk ta' zewg flats u erba' garages, bla numru, jismu 'Emanuela' Triq Melqart, Marsaxlokk.

Dan il-fond inbiegh bin-nofs indiviz tal-partijiet komuni cioe entratura, entrata, tarag, indana, inkluz il-bejt intier tal-flat in vendita.

Il-kwistjoni qamet dwar parti minn bejt li jmiss mal-fond tal-atturi, liema bejt hu sovrapost ghal beni ta' terzi cioe l-konjugi Vassallo.

L-atturi jikkontendu li dan il-bejt kien jifforma parti mill-bejgh bejn il-kontendenti pero b'sentenza tal-Qorti fl-ismijiet Angelo Incorvaja nomine vs Mark Cassar et, deciza mill-Qorti tal-Appell fil-25 ta' Gunju 2010, gie deciz illi dan il-bejt kien proprjeta esklussiva tal-konjugi Vassallo u l-konjugi Cassar ma kellhom ebda dritt fuqu. F'dik il-kawza l-konvenut Camilleri ma kienx parti.

Dan l-ahhar fatt wassal ghall-ewwel eccezzjoni f'din il-kawza msejsa fuq l-artikolu 1422 tal-Kodici Civili li jghid hekk:
Il-garanzija għall-evizzjoni tispiċċa, jekk ix-xerrej ikun ħalla li jiġi kkundannat b'sentenza li għaddiet f'ġudikat mingħajr ma sejjaħ fil-kawża lill-bejjiegħ, meta dan jipprova li seta'

jġib ‘il quddiem raġunijiet biżżejjed, illi x-xerrej ma ġiebx, u illi bihom it-talba ġudizzjarja kienet tiġi miċħuda.

Il-konvenut qed jallega illi ladarba ma giex msejjah fil-kawza u anqas interpellat b’att gudizjarju biex jiddefendi dak mibjugh lill-aventi causa tieghu, allura l-garanzija tal-pacifiku pussess taqa’

Jirrizulta mill-affidavits u l-atti f’din il-kawza illi l-konvenut ma giex interpellat gudizjarjament mill-atturi dwar il-minaccja maghmul ghall-pussess tal-bejt in kwistjoni bil-kawza li saret mill-konjugi Vassallo lilhom. Lanqas ma gie mharrek f’dik il-kawza. Pero jirrizulta li l-konvenut gie mharrek bhala xhud f’dik il-kawza u fil-fatt xehed.

F’dan l-istadju din il-Qorti mhix interessta fil-mertu tal-azzjoni izda biss dwar l-eccezzjoni preliminari moghtija mill-konvenut.

Din il-Qorti hi perplessa mill-logika legali wara din l-eccezzjoni. Il-konvenut qed jippretendi li ladarba ma tharrikx fil-kawza li saret kontra l-atturi fejn gie attakat dwar parti mill-proprjeta u jedd fuqha mibjugh lill-atturi mill-istess konvenut, allura issa l-atturi ma jistghux jippromwovu kawza ta’ pacifiku pussess kontra l-istess konvenut.

L-iskop tal-artikolu 1422 tal-Kodici Civili citat mill-konvenut in sostenn ta’ dak allegat ma jghid xejn minn dak allegat mill-konvenut. L-intendiment wara dan l-artikolu hu primarjament li jigu evitati kawzi dupplici fuq mertu identiku. Kif qalet tajjeb il-Qorti fil-kawza **Dr. Eric Mamo et vs Cheryl Wismayer**, deciza fit-12 ta’ Dicembru 2001, l-iskop li ghalih kumpratur jdahhal lil vendituri tieghu f’kawza li terz jressaq kontra l-kumpratur dwar allegat jedd fuq il-proprjeta mixtrija hi intiza biex l-istess kumpratur ikollu l-awzilju ta’ min bieghlu l-proprjeta biex jiddefendih fit-titolu li jkun gie trasferit lill-istess kumpraturi u jobbligah jiggustifika l-validita tat-titolu trasferit. Fl-istess waqt ma jkunx hemm duplicita ta’ kawzi jekk il-kumpratur jirrizulta sokkombenti kontra t-terz u allura jdur fuq il-venditur biex ifittex ghal garanzija legali tal-pacifku pussess.

Ma jfissirx pero illi ghax il-kumpratur jaghzel li ma jharrikx lil venditur tieghu fil-kawza ghar-regress dan jitlef dan id-dritt. L-artikolu 1422 ighid biss illi l-venditur jista’ jigi mehlus mill-garanzija tal-pacifku pussess jekk fil-kawza li tingieb kontrih juri li kieku gie mharrek fil-kawza li saret kontra l-kumpratur kien ikollha difiza valida biex ixejjen il-minaccja proposta u li halliet lix-xerrej sokkombenti. Din hi prova li trid issir mill-konvenut f’din il-kawza u ghalhekk ma hemm ebda kwistjoni ta’ nullita tal-azzjoni.

In-nuqqas tal-konvenut fil-kawza ta’ evizzjoni ma hi ta’ ebda ostakolu ghal din il-kawza. Kif qalet il-Qorti fil-kawza **Wing Commander Henry Buick ne versus Caterina Agius et**, deciza fil-31 ta’ Mejju 1954 (Vol XXXVIII 490):
Illi ma jistax jinghad illi l-attur nomine, ladarba ma ddenunzjax l-imminenza ta’ l-evizzjoni lil dawk it-tliet konvenuti, jitlef b’mod assolut id-dritt tieghu ghall-azzjoni odjerna kontra taghhom. Biex il-venditur, u bhalu l-garanti tieghu jkun jista’ jezonera ruhu mill-konsegwenzi ta’ l-azzjoni tar-regress, mhux bizzejjed illi l-kumpratur ma jkunx ghamillu d-denunzja tal-kawza ta’ evizzjoni, imma ghandu jipprova illi, kieku kien imsejjah fil-kawza, kien ikun jista’ jimpedixxi l-evizzjoni (ara 1472 Kodici Civili: Vol. XXIX-11-859).

Dan hu minnu peress illi l-ezitu ta’ kawza ta’ evizzjoni li fiha ma kienx parti l-venditur ma taghmilx stat fil-konfront tieghu u ghalhekk jista’ fil-kawza ta’ regress kontrih igib dik il-prova li tista’ tehilsu mill-kawza prezenti jekk juri li kellu difiza tali li jxxejjen il-pretensjonijiet tat-terzi fil-kawza ta’ evizzjoni.

Ghalkemm jista’ jkun li l-konvenut f’din il-kawza ma jgibx din il-prova u ghalhekk ma jinhelisx mill-garanzija tal-pacifiku pussess xorta jistghu jkun hemm effetti fuq in-nuqqas ta’ denunzja tal-venditur fil-kawza ta’ evizzjoni fejn tidhol l-kwistjoni ta’ danni jew spejjez gudizjarji (ara f’dan is-sens **Luigi Cassar vs Giulia Ciantar noe et**, 26/02/1935, Vol XXIX 11 359) u **Cassar vs Mirabelli**, 26/10/1937, Vol XXIX 1 1107).

Decide

Ghalhekk ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti tichad l-eccezzjoni tal-konvenut dwar in-nullita tal-azzjoni, bl-ispejjez ta’ din is-sentenza in parte ibatihom il-konvenut.

< Sentenza In Parte >

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