Elementi tal-azzjoni ta' jattanza;
Artikolu 403 tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta

QORTI CIVILI PRIM'AWLA

ONOR. IMHALLEF TONI ABELA LL.D.

Seduta ta' nhar il-Gimgha, 7 ta' Lulju, 2017.

Numru 18

Rikors Numru 1001/11TA

Josephine Micallef

vs

Chairman Awtorita` tad-Djar

Il-Qorti:

Rat ir-rikors guramentat tal-attrici pprezentat fit-13 ta' Ottubru 2011 li permezz tieghu ppremettiet u talbet is-segwenti:-

"1. Illi f'dawn l-ahhar xhur l-esponenti rceviet diversi ittri fejn l-awtorita` tad-Djar qed tippretendi illi ghandha jeddijiet fuq il-fond taghha 70, Triq il-Port Ruman, Marsaxlokk, u dan skond il-file tal-Awtorita` HOS 284/1983 u dana rigward il-plot li qabel kienet bin-numru 74, Triq il-Port Ruman, Marsaxlokk.

2. Illi l-esponenti kienet akkwistat l-art b'cens u sussegwentement xtrat id-dirett dominju u fdiet ic-cens relattiv fuq l-istess plot.

3. Illli l-Awtorita` tad-Djar qed tavvanza pretenzjonijiet illi baqghalha xi drittijiet residwali fuq l-istess proprjeta` u dana meta l-utili dominju gie mghaqqad mad-dirett dominju u ghalhekk kwalunkwe dritt illi seta' kellha originarjament l-Awtorita` bit-trasferiment tad-dirett dominju ghadda ghand l-esponenti.

4. Peress illi l-esponenti qed thossha vessata, qed taghmel din il-kawza skont l-Artikolu 403 tal-Kap 12 cioe` tal-jattanza.

Kawzali

1. Peress illi f'dawn l-ahhar xhur l-Awtorita` konvenuta ripetutament qed tippretendi li ghandha drittijiet u sahansitra trid tidhol fid-dar 70, Triq il-Port Ruman, Marsaxlokk, proprjeta` assoluta tal-attrici.

2. Peress illi originarjament kienet hadet l-art b'cens u wara fdiet ic-cens u akkwistat id-dirett dominju b'att notarili sussegwenti.

3. Peress illi d-drittijiet kollha tal-Awtorita` gew trasfuzi u maghquda mal-utli dominju li kellha u hekk saret propretarja assoluta.

Talba

Tghid l-Awtorita` konvenuta ghala din l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex tipprefigilha terminu biex tressaq 'il quddiem il-pretenzjoni taghha u fin-nuqqas ta' dan jigi lilha mpedut li tagixxi qatt izjed fuq tali pretenzjoni.

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittra ufficjali tat-12 ta' Settembru, 2011, u bl-ingunzjoni ghas-subizzjoni."

Rat ir-risposta tal-Awtorita` konvenuta prezentata fl-10 ta' Novembru 2011 u d-dikjarazzjoni mahlufa minn Carmen Azzopardi ghan-nom tal-Awtorita` fl-istess data, li permezz taghha eccepiet is-segwenti:-

1. "Illi it-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt;

2. Illi ma jezistux l-elementi necessarji sabiex tintuza l-procedura tal-jattanza;

3. Illi l-attrici fit-talbiet taghha ma tindikax fuq liema ittra jew fuq liema parti ta' liema ittra qed taghmel il-jattanza u ghalhekk it-talbiet attrici ma jistghux jintlaqghu.

4. Illi il-kawza ta' jattanza tinhtieg li "*l-millantazzjoni ikollha skop determinabbli specifiku jew kapaci li jigi specifikat, u li kwindi ma tkunx millantazzjoni generika tad-drittijiet*". Prim Awla tal-Qorti Civili John Muscat v Joseph Cost Chretien per Onor. Imhallef Dr. A.V. Camilleri deciza fil-31 ta' Mejju 1948.

5. Illi kull pretensjoni li qatt kienet avvanzata mill-konvenuti ma tohrog minn ebda ittra, izda tohrog mill-kuntratti infushom, u b'hekk ma tistax issir kawza ta' jattanza fuq bazi ta' xi ittra – semmai l-attrici kien messha fethet kawza dikjaratorja dwar il-kuntratti infushom.

6. Illi fil-fatt skont il-kuntratt ta' cens originali (kopja Dok A) ic-censwalisti kellhom l-obbligu jibnu dar ta' zewg sulari – dan l-obbligu baqa' japplika anke wara l-fidi tac-cens kif jista' jigi konfermat mill-kuntratt ta' fidi tac-cens (Dok B); ghalhekk kull varjazzjoni minn dina l-istruttura kienet tinhtieg il-kunsens tal-Awtorita` tad-Djar. B'hekk il-pretensjoni tal-konvenuti tohrog mill-kuntratti u mhux mill-ittri u ghalhekk ma hemm ebda lok ghall-kawza ta' jattanza - semmai l-attrici kien messha fethet kawza dikjaratorja dwar il-kuntratti. Minflok l-attrici qed tipprova taqleb l-oneru tal-prova meta dak li trid hi hu interpretazzjoni ta' kuntratti;

7. Illi fil-fatt l-ittri tal-konvenuti segwew u rrispondew ittri tal-attrici – issir referenza ghall-ittra tal-avukat tal-attrici datata 11/03/2005 fejn dan jghid li "Fil-kaz taghha il-fidi ma kellu ebda kondizzjoni mizjuda …" Dok C – meta dan mhuwiex il-kaz (ara Dok B li jindika li l-kondizzjonijiet kollha tac-cens originali kellhom jibqghu vigenti – ovvjament hlief dak tal-hlas tac-cens). B'hekk il-kawza ta' jattanza ma setghetx tintuza;

8. Illi anke ghalhekk ukoll hu car li l-posizzjoni tal-Awtorita` tad-Djar kienet spjegata minnha bil-miktub hafna aktar minn sena qabel il-ftuh tal-kawza u anke ghalhekk il-kawza ta' Jattanza ma tistax tregi – ara ittra datata 21/03/05 mibghuta mill-Awtorita` tad-Djar (Dok D). Ara ittra tal-attrici datata 29/03/05 (Dok E) u ir-risposta tal-Awtorita` tad-Djar datata 29/04/05 (Dok F). Intant referenza issir ghas-sentenza tal-Qorti tal-Appell Civili Superjuri fil-kawza fl-ismijiet SBMD Limited v Awtorita` tad-Djar deciza fis-6 ta' Dicembru 2010 (Cit 658/06) – li tikkonferma l-interpretazzjoni tal-Awtorita` tad-Djar dwar il-klawsoli li jimponu bini ta' zewg sulari fil-kuntratti tac-cens tal-HOS plots. Dok G (ittra tal-attrici datata 12/04/2011) u Dok H (e-mail tal-attrici tal-25/04/2011) juru li l-ittra tal-konvenuti prezentata mar-Rikors Guramentat u li dwarha qed issir il-jattanza, kienet reazzjoni ghall-ittri u e-mails tal-attrici. F'din ic-cirkostanza, ghalhekk kawza ta' jattanza ma tistax tregi ghax dawn kienu komunikazzjonijiet dwar interpretazzjoni tal-ligi u ta' kuntratti. L-Awtorita` tad-Djar regghet kitbet fis-17 ta' Mejju 2011 (Dok I), l-attrici regghet fit-12 ta' Settembru 2011 (Dok J) u l-Awtorita` fis-27 ta' Settembru 2011 (Dok K).

9. Hu cert li l-istitut ta' jattanza ma kienx indikat u intiz ghall-kaz bhal dan fejn zewg avukati qed jiddibattu interpretazzjoni ta' kuntratt. Fil-fatt kull dritt jew nuqqas tieghu johrog mill-kuntratti u mhux minn xi ittri li setghu intbaghtu. L-ittri qeghdin biss jaghtu interpretazzjoni tal-kuntratti u tal-ligi.

10. Illi intant il-jattanza ma tistax tregi meta l-ittra attakkata ma tkunx spontanea jew tkun provokata minn skambju (f'dan il-kaz twil li beda fl-2005), gej minn naha l-ohra – Maria Dolores Vella et v Rosario Micallef (Prim Awla tal-Qorti Civili per Onor Imhallef Dr. A. Magri deciza fil-15 ta' Dicembru 1958 – "*ghax biex ikun hemm lok ghal gudizzju ta' jattanza, jihtieg li l-allegazzjoni tkun spontanea, u mhux provokata; b'mod illi, jekk l-allegazzjoni ssir ghall-konservazzjoni jew ghad-difiza ta' drittijiet minn persuna, mhux biss azzjonata, imma anke merament interpellata b'att gudizzjarju, ma tikkostitwix millantazzjoni, u ma taghtix lok ghar-rimedju eccezzjonali tal-gudizzju ta' jattanza*". Issa fil-kaz in ezami l-ittra attakkata mhjiex spontanja u hi pprovokata – ghalhekk ma hemmx lok ghal gudizzju ta' jattanza.

11. Illli intant din il-jattanza mhux applikabbli anke in vista ta' dak kontenut fl-Art 405 tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta – fil-fatt id-dritt li johrog mill-kunttratti hu li l-attrici ma tistax tvarja mill-mod tal-bini impost fil-kuntratt. Dan il-fatt ghadu ma giex konstatat u ghalhekk japplika l-Art 405. Il-konvenuti ghadhom mhux f'qaghda li jaghmlu kawza la ghadu ma irrizultalhomx li l-attrici ma qaghditx ma' dak indikat fil-kuntratti citati. Dan l-Artiklu tal-ligi hu anke intiz sabiex jigi evitat li isiru kawzi ta' jattanza fejn il-parti konvenuta tigi imgeghla taghmel kawzi li jkun fihom sempliciment talbiet dikjaratorji (ghax dik li hi xi haga li tista' taghmel l-attrici innifisha);

12. Illi intant il-konvenuti fl-ittra taghhom datata 27 ta' Settembru 2011, prezentata mar-Rikors Guramentat tal-attrici, mhux qed jghidu li ghandhom dritt li jidhlu fid-dar tal-attrici (kif erronjament tghid l-ewwel kawzali tal-attrici). Huma qed jitlob biss li hi idahhalhom sabiex jaraw l-entita` tal-bidliet li ghamlet fid-dar sabiex jaraw jekk kisritx il-kondizzjonijiet tal-kuntratt ta' cens li baqghu operattivi anke wara l-fidi – kif jistipula l-istess kuntratt ta' fidi (Dok B)'

13. Illi t-talba ma tindikax liema hi l-pretensjoni ta' dritt li dwarha il-konvenuti qed jintalbu jaghmlu l-kawza; fil-fatt tant hi u generika it-talba attrici li il-konvenuti lanqas biss jistghu jikkunsidraw li jiprevalixxu ruhhom minn dak indikat fl-Art 407 tal-Kap 12. Ghalhekk din it-talba ma tistax tintlaqa';

14. Illi kienet l-attrici stess li ikkorrispondiet mal-konvenuti sabiex tvarja mill-pjanti approvati mill-Awtorita` tad-Djar – ghalhekk din ir-risposta ghall-ittra tal-attrici stess ma tistax titqies idoneja sabiex fuqha tigi mibdija kawza ta' jattanza; Dok C sa K hija il-korrispondenza skambjata;

15. Illi l-ittra mhux qed tirreklama pretensjonijiet izda hija biss spjega tal-policy addottata mill-Awtorita` u tal-kuntratti ta' cens u ta' fidi – ghalhekk l-ittra citata mill-attrici ma tistax tqis li hi il-millantazzjoni rikjesta sabiex fuqha tkun tista' tigi bazata kawza ta' jattanza."

Rat l-avviz tat-23 ta' Frar 2017 dwar l-assenjazzjoni ta' dmirijiet lill-Imhallfin ai termini tal-artikolu 11(3) tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta, li bis-sahha tieghu l-kawza odjerna giet assenjata lil dina l-Qorti kif presjeduta meta kienet diga` imhollija ghas-sentenza;

Rat l-atti kollha tal-kawza;

Qrat ix-xhieda li gew imressqin mill-partijiet;

Rat id-dokumenti li gew esebiti;

Rat il-verbal tal-udjenza tas-16 ta' Marzu 2017, fejn il-kawza thalliet ghallum ghas-sentenza.

Il-Fatti tal-kawza

1. Permezz ta' kuntratt pubbliku fl-atti tan-Nutar Rita Sammut tal-10 ta' Lulju 1985 (a` fol 13), zewg l-attrici akkwista minghand l-Awtorita` konvenuta b'emfitewsi perpetwa b'effett mis-17 ta' Jannar 1984 bicca art li qeghdha Marsaxlokk Kavallerizza tal-kejl ta' 298 metri kwadri, bil-kundizzjonijiet u pattijiet hemm stipulati.

2. Fuq din il-bicca art inbena il-fond 70, Triq il-Port Ruman, Marsaxlokk. Dan kien il-fond konjugali tal-attrici ma' zewgha meta kienet ghadha ma sseparatx minn mieghu.

3. Bis-sahha ta' kuntratt post-nuzjali, fl-Atti tan-Nutar Marco Farrugia tal-10 ta' Marzu 1993 (a` fol 46), Emanuel Micallef zewg l-attrici, assenjalha l-fond fuq isemmi, biex b'hekk saret unikament propretarja tal-istess. Kif jirrizulta min-nota tal-attrici stess (a` fol 68), xi zmien wara, il-konjugi Micallef isseparaw bis-sahha ta' sentenza, li qatt ma giet esebita.

4. Permezz ta' kuntratt pubbliku fl-atti tan-Nutar Joseph Henry Saydon tat-2 ta' Frar 1996 (a` fol 21) jinghad li, bejn l-attrici, li kienet qed tidher ghaliha Mary Scerri, u l-Awtorita` konvenuta gie fost ohrajn miftiehem hekk: "In forza ta' dan il-kuntratt il-komparenti Mary Scerri nomine, qeghdha tifdi mill-poter tal-Awtorita` tad-Djar kif fuq rapprezentata, accettanti, id-dirett dominju perpetwu u cens annwu perpetwu relattiv ta' Lm45 gravanti d-dar ....".

5. Aktar 'l quddiem, fl-istess kuntratt il-partijiet ftehmu dan li gej:- "Jibqa' miftiehem bejn il-partijiet li din ir-redenzjoni qed issir minghajr pregudizzju ghall-kundizzjonijiet u pattijiet naxxenti mill-kuntratt ta' emfitewsi perpetwa pubblikat fl-Atti tan-Nutar Rita Sammut, tal-ghaxra ta' Lulju tas-sena elf disgha mija u hamsa u tmenin, liema kundizzjonijiet u pattijiet ghandhom jibqghu jigu osservati 'in toto' mill-fuq imsemmija emfitewta u s-successuri taghhom".

6. Ghall-habta tas-sena 2005, bdiet ghaddejja korrispondenza bejn l-attrici u l-Awtorita' Konvenuta fid-dawl tal-fatt li l-attrici riedet tibni sulari

addizzjonali ghal uliedha fil-fond inkwistjoni. L-attrici tinsisti li hija padruna assoluta bis-sahha tal-kuntratt tal-1993 u l-Awtorita` konvenuta , abbazi tal-istess kuntratt, tinsisti li l-attrici kienet ghadha marbuta bil-kundizzjonijiet originali tal-koncessjoni emfitewtika.

7. Dan id-dibattitu bejn il-partijiet baqa' jkarkar zgur sas-27 ta' Settembru 2011, kif jirrrizulta minn ittra li baghtet l-Awtorita` konvenuta lill-attrici (a` fol 3) sakemm l-attrici ghamlet il-kawza odjerna fit-13 ta' Ottubru 2011.

<u>Punti ta' Ligi</u>

8. L-azzjoni li qed tesperita l-attrici permezz tal-kawza odjerna kontra l-Awtorita` konvenuta hija dik li tinsab f'artikolu 403 tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta. Din hija l-azzjoni ta' jattanza maghrufa wkoll bhala ta' millantazzjoni. Azzjoni mahsuba biex toqtol u ggib fix-xejn, pretensjonijiet ta' vessazzjoni *di fronte* ta' persuni, li jkollom dritt legittimu, li pero` l-esercizzju tieghu ikun qieghed jigi frustrat jew imqieghed fid-dubbju, minn min ikun qieghed jaghmel tali pretensjoni.

9. Ghalhekk min jaghmel il-pretensjoni jigi mgieghel li jrid jiddeduci l-pretensjoni b'kawza fi zmien li tipprefiggilu l-Qorti. Fin-nuqqas jigi impost fuqu silenzju perpetwu, b'mod li ma jkunx jista' jivvanta aktar pretensjonijiet dwar l-oggett mertu tal-istess.

10. L-Awtorita` konvenuta minn naha taghha qed teccepixxi fost ohrajn, li mill-fatti tal-kawza ghandu jemergi, li ma jikkonkorrux l-elementi li jikkomponu din l-azzjoni u ghalhekk l-attrici ma tistax tirnexxi bil-kawza taghha fl-ezercizzju ta' din l-azzjoni.

11. Tant biex ikunu rikapitulati l-elementi ta' din l-azzjoni, issir referenza ghas-sentenzi fuq il-materja li huma bosta. Fis-Sentenza ricenti tal-**Qorti tal-Appell, fl-ismijiet Paul Agius et vs Joseph Meilaq et, deciza fit-28 ta' Marzu 2014,** dawn l-elementi gew elenkati kif gej:-

a. L-attur irid ikollu pussess, almenu *de facto* u *prima facie* tal-oggett li jkun qed jikkawtela **(Vol. XX-II-338);**

b. Il-konvenut ikun bil-miktub ressaq pretensjoni fuq l-oggett **(Vol. XXXII-II-287 u XLII-II-1146);**

c. Il-pretensjoni trid tkun spontanea u mhux provokata bl-agir tal-attur, **(Vol. XXIV-II-358 u XXXI-I-494 u Madliena Developments Limited vs. Ufficju Kongunt (Prim'Awla 6 ta' Frar, 2004);**

d. Il-pretensjoni irid ikollha l-karattru li tista' tigi ezercitata b'azzjoni gudizzjarja**;**

e. Il-millantazzjoni jkollha skop determinabbli, specifiku jew kapaci li jigi specifikat;

f. Il-pretensjoni ma ghandhiex tkun kondizzjonata jew tiddependi minn fatt li jista' jigri u ma jigrix, **(Vol. XVI-II- 85 u XXI-1-6).**

12. Ma' dawn l-elementi jrid jizdied iehor. Dak, li kif tistabillixxi l-ligi stess, din l-azzjoni trid tigi ezercitata fi zmien sena minn meta ssir il-pretensjoni. Dan huwa perjodu ta' dekadenza u mhux ta' preskrizzjoni**.** **(Ara Prim Awla per Imhallef Joseph R. Micallef, fl-ismijiet Joseph Baldacchino -vs- J.J.S Developers Ltd et , deciza 30/6/2016.)**

Ghalhekk fid-dawl ta' dawn il-punti legali, il-Qorti ser taghmel il-konsiderazzjonijiet taghha.

Konsiderazzjonijiet

13. Il-Qorti tibda biex taghmel referenza ghad-dibattitu li zviluppa waqt il-kawza, dwar x'inhuwa l-import legali tal-kuntratti fuq imsemmija, b'mod partikulari dak ta' redenzjoni tal-1993. Ghalkemm il-Qorti thoss li pattijiet principali f'dawn il-kuntratti, setghu kienu redatti b'mod aktar felici, il-kwistjoni ta' x'gie miftiehem jew ifissru dawn il-pattijiet ai fini ta' determinazzjoni ta' propjeta`, ma jaqghux fl-ambitu tal-ezercizzju li trid taghmel din il-Qorti fid-dawl tal-azzjoni li qed tkun ezercitata. Il-kwistjoni ta' x'konsegwenzi patrimonjali naxxenti minn dawn il-kuntratti huma riservati ghall-gudizzju ta' Qorti ohra, jekk ikun il-kaz, li tigi adita biex tiddeciedi dwarhom. Ghalhekk, kien kollu inutli r-referenzi li saru ghas-sentenzi fuq dan is-suggett.

14. Huwa wkoll ta' importanza li jigi accentwat li l-Istitut tal-jattanza huwa wiehed eccezzjonali. Il-principju generali hu, li hadd ma jista' jkun

imgieghel jaghmel kawza. Dan l-Istitut huwa eccezzjoni ghal din ir-regola. Di fatti l-Professur Caruana **Notes on Civil Procedure, p. 1456 j**ghid li dan l-Istitut huwa "... *a violation of the principle that no one may be compelled, against his will, to institute proceedings and reduce to an insignificant term the normal period for the institution of a lawsuit*." Il-kundizzjonijiet ghall-applikazzjoni tieghu, ghalhekk, ghandhom jitfissru rigiditament kif fassalhom il-legislatur.

15. Il-Qorti tibda biex tikkonsidra jekk l-azzjoni inbdietx fi zmien sena, perjodu perentorjament rikjest minn artikolu 403 tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta. Dan il-punt qieghed ikun ikkunsidrat fid-dawl li l-Awtorita` konvenuta eccepiet, li l-attrici ddekadiet milli tipproponi l-azzjoni ta' jattanza ghaliex mill-ewwel darba li saret il-pretensjoni ghaddew aktar minn sena (ara eccezzjoni numru 8).

16. Huwa minnu, li mill-ittra legali tal-attrici tal-11 ta' Marzu 2005 mibghuta lil Paul Sciberras, Deputy Manager tal-Awtorita` konvenuta (a` fol 23), il-pretensjoni li qed tilmenta minnha l-attrici kienet diga' giet avvanzata. Dan huwa konfermat mit-twegiba ghal dik l-ittra tal-Awtorita` konvenuta tal-21 ta' Marzu 2005 (a` fol 24). Il-korrispondenza fuq din il-materja, qabel ma intbaghtet l-ittra ufficjali tat-12 ta' Settembru 2011 (a` fol 33), wara pawsa ta' kwazi hames snin, baqghet tkaxkar sas-17 ta' Mejju 2011 b'ittra tal-Awtorita` intimata fejn baqghet issostni l-posizzjoni taghha (a` fol 31).

17. Ai fini biss ta' jekk l-azzjoni inbdietx fiz-zmien li jesigi l-artikolu 403 tal-Kap 12 , il-Qorti ma taqbilx mal-Awtorita` konvenuta fuq dan l-aspett tal-kawza. Dan il-perjodu jibda jiddekorri minn meta l-pretensjoni tkun l-ahhar vantata. Li ma kienx hekk, l-azzjoni tal-jattanza titlef il-valur guridiku taghha, ghaliex min ikun qieghed jivvanta xi pretensjoni jkun jaqbillu li wara li jkun ghamilha l-ewwel darba jaqa' intenzjonalment fis-skiet, bit-tama li jekk din l-azzjoni ma tkunx proposta kontra tieghu entro sena, jkun jista' jerga' jivvantaha mill-gdid, b'immunita` minn din l-azzjoni.

18. F'dan ir-rigward issir referenza ghad-decizjoni tal-**Prim Awla per Imhallef Giannino Caruana Demajo fl-ismijiet A.I.C Joseph Barbara et-vs-Joseph Bonnett tat-8 ta' April 2008** fejn gie insenjat is-segwenti:-

> "L-art. 403 ighid illi azzjoni ta' jattanza ma tistax issir wara li taghlaq sena minn meta ssir il-millantazzjoni ghax tqis illi, jekk min ghamel il-millantazzjoni ma ressaq ebda pretensjoni ohra fi zmien sena, ma baqax jivvessa lill-parti l-ohra bil-"ftaħir"tiegħu u ghalhekk ma jifdalx htieġa għal dik il-parti l-oħra li tfittex li ggieghlu jew jiskot ghal dejjem jew jikseb decizjoni gudizzjarja fuq dik il-pretensjoni. Jekk izda jerga jtenni l-millantazzjoni u hekk jerga' jiftah il-kwistjoni, jerga' jitnissel fil-parti l-ohra l-interess li ma tibqax bi pretensjonijiet pendenti kontrieha bla decizjoni dwarhom; ghalhekk, ladarba rega' hemm l-interess, rega' hemm ukoll il-jedd ta' azzjoni.
>
> Il-liġi la trid multiplikazzjoni ta'azzjonijiet u lanqas ma trid illi sitwazzjoni ta' incertezza tibqa'ghal dejjem jew tibqa' ssehh skond l-arbitriju ta' parti."

19. L-Awtorita` konvenuta targumenta ukoll li l-azzjoni hija intempestiva ghaliex fi kliemha:-

> “Id-Dritt li johrog mill-kuntratt hu li l-attrici ma tistax tvarja mill-mod tal-bini impost fuq il-kuntratt. Dan il-fatt ma giex kontestat u ghalhekk japplika l-artikolu 405 tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta’ Malta. Il-konvenuti ghadhom mhux f’qaghdha li jaghmlu l-kawza la ghadu ma irrizultalhomx li l-attrici ma qaghditx ma’ dak indikat fil-kuntratti citati.” (Ara eccezzjoni numru 6 a` fol 91).

20. Il-Qorti thoss li dan ir-ragunament ma jistax jregi. Il-pretensjoni li qed tilmenta minnha l-attrici ma tikkonsistix fil-fatt li l-Awtorita` trid tidhol ghandha biss. Il-pretensjoni hija dik li kienet ilha tkun trattata bejn il-partijiet fil-korrispondenza u cioe` li l-Awtorita` konvenuta ghandha pretensjonijiet u drittijiet propretarji fuq il-fond tal-attrici. Din tal-ahhar tikkontendi, li bil-kuntratt ta’ redenzjoni fuq imsemmi, hija kienet saret padruna assoluta ad eskluzjoni kompleta tal-Awtorita` konvenuta . L-ispezzjoni li trid taghmel l-Awtorita` konvenuta hija propju dipendenti fuq il-pretensjoni li qed tivvanta fil-konfront tal-attrici. Di fatti l-Awtorita` konvenuta ilha taf li l-attrici qeghdha toffri resistenza li ssir din l-ispezzjoni. Fl-ittra legali taghha tat-12 ta’ April 2011 indirizzata lil Rodney Fenech, Ufficjal tal-Awtorita` konvenuta , ghamlitha cara li ma ridithomx jersqu wara biebha.

21. Li kieku din il-Qorti kellha taccetta t-tezi tal-Awtorita` konvenuta fuq dan l-aspett tal-kawza, l-incertezza li trid tevita l-ligi b’din l-azzjoni, tibqa’ tipperdura indefittivament, sakemm ma ssirx din l-ispezzjoni mill-Awtorita`

konvenuta . Ghalhekk anke f'dan ir-rigward, il-Qorti ma hiex taqbel mal-Awtorita` konvenuta .

22. Il-Qorti stabbiliet li l-attrici altru milli kienet fil-pussess tal-oggett tal-pretensjoni tal-Awtorita` konvenuta . Apparti li l-attrici kienet ilha snin tghix fil-fond de quo, l-access li kienet qieghdha titlob l-Awtorita` konvenuta jiddependi mill-kunsens tal-attrici.

23. Imiss li jkun ikkunsidrat jekk il-pretensjoni kienitx maghmula spontanjament mill-Awtorita` konvenuta jew kienitx provokata mill-attrici nnifisha. Fuq dan jiddependi s-success tal-azzjoni proposta mill-attrici.

24. Kif intqal aktar 'l fuq, l-azzjoni setghet tkun esperita fi zmien sena mill-ahhar pretensjoni tal-Awtorita` konvenuta . Il-Qorti innotat, li minn meta kienet tqanqlet l-ahhar, sakemm regghet feggghet, ghaddew hames snin. L-ahhar ittra tal-attrici lill-Awtorita` konvenuta kienet dik tad-29 ta' Marzu 2005 (a` fol 25). It-tieni wahda kienet dik tal-attrici tat-12 ta' April 2011, fejn fost ohrajn tgharraf lill-Awtorita' li ma kienitx ser taccetta viziti. F'din l-ittra jidher li kienet ser issir xi vizita mill-Awtorita`, izda come u kif saret taf b'din il-vizita ma tghidx.

25. Fl-ittra l-ohra taghha tas-26 ta' April 2011 lil Carmen Azzopardi (a` fol 30) tgharrafha, apparti li regghet sostniet li l-Awtorita` ma kien fadallha ebda drittijiet, li kienet irceviet avviz. Zgur ma kienitx qeghdha tirreferi ghall-avvizi esebiti a` fol 55 u fol 56, ghaliex dawn it-tnejn li huma datati

wara l-imsemmija ittri. Presumibilment setghet kienet qed tirreferi ghal dak tal-21 ta' Ottubru 2010 (a` fol 53 ), izda f'dan, ma kien hemm ebda talba biex izuru l-post taghha. Huwa fid-dawl ta' dawn il-kumpless ta' dati u avvizi u x'intqal fihom, li din il-Qorti trid tezamina jekk il-pretensjoni tal-Awtorita` konvenuta kienitx wahda spontanja jew provokata.

26. Fl-ittra tal-Awtorita` konvenuta tal-21 ta' Ottubru 2010 l-ewwel sentenza taghha tghid hekk:- "L-Awtorita` Tad-Djar giet infurmata li inti geddidt il-permess tal-bini mal-MEPA (PA 5464/10)." Tajjeb li jinghad, li dan id-dokument markat bhala JM6 jaghmel parti mill-lista ta' dokumenti ohrajn li gew esebiti f'forma ta' Affidavit tal-attrici li jinsab a` fol 37 tal-process. Bis-sahha ta' dan l-affidavit ikkonfermat id-dikjarazzjoni u ma qalet xejn aktar.

27. Minn dan, il-Qorti ghandha tislet zewg affarijiet dwar dan id-dokument:- 1. Li rcevietu, ghax altrimenti ma kienitx tesebih b'gurament u 2. Li l-kontenut tieghu kien minnu u cioe`, li l-Awtorita` konvenuta kienet taf bit-tigdid tal-permess biex l-attrici tkun tista' tizviluppa l-fond taghha, u li tassew kienet ghamlet dan it-tigdid ghaliex altrimenti l-attrici kienet tichad dan kollu.

28. Ghalhekk kwistjoni li kienet raqdet ghal ben hames snin, bit-tigdid tal-permessi ta' zvilupp mal-MEPA, rega' qanqal din il-kwistjoni. Jidher li l-MEPA infurmat lill-Awtorita` konvenuta . Li dwar dan il-permess, kien hemm kuntatt bejn l-Awtorita` konvenuta u l-MEPA, gie accennat snin

qabel, meta l-Awtorita` konvenuta f'ittra li kienet baghtet lill-attrici tal-21 ta' Marzu 2005 (supra) kienet informatha hekk:- "*We wish to inform you that the Housing Authority will be in a position to inform Malta Environment and Planning Authority to issue this permit, after we receive a payment of Lm9000 from your client*."

29. Minn dan jirrizulta, l-Awtorita` konvenuta , hekk kif giet infurmata bit-tigdid tal-permess da parti tal-attrici, kif ighid il-Malti, regghet qajmet rixha, mhux ghaliex xi hadd fl-Awtorita` qam fil-ghodu u holom bl-attrici, izda ghaliex xeghlet bozza hamra. L-Awtorita' Konvenuta kellha tirrejagixxi, jew ahjar giet provokata, billi terga' issostni l-posizzjoni ta' hames snin qabel. Incidentalment, iz-zmien ghat-tigdid ta' kull permess skont il-ligijiet tal-MEPA, huwa ta' hames snin. Zmien li jikkoincidi ma' kemm kienet ilha rieqda din il-kwistjoni bejn il-partijiet. Bl-ittri taghha fuq imsemmija tal-2011, is-sitwazzjoni kkulminat fl-ittra responsiva tal-Awtorita` konvenuta tas-17 ta' Mejju 2011 (supra), li biha regghet affermat is-sitwazzjoni taghha bhal qabel.

30. Fis-sentenza fl-ismijiet **"Maria Dolores Vella vs Rosario Micallef" deciza fil-15 ta' Dicembru 1958 mill-Prim Awla tal-Qorti Civili,** li giet segwita anke minn sentenzi ricenti, gie ritenut, li biex ikun hemm lok ghal gudizzju ta' jattanza, jehtieg li l-allegazzjoni tkun spontanja u mhux provokata, b'mod li jekk l-allegazzjoni issir ghall-konservazzjoni jew ghad-difiza ta' drittijiet minn persuna, anke merament interpellata b'att

gudizzjarju, ma tikkostitwixxix jattanza u ma taghtix lok ghar-rimedju eccezzjonali ta' jattanza. Il-Qorti temmen li dan huwa l-kaz li ghandha quddiemha. Il-pretensjoni li qed tavvanza l-Awtorita` konvenuta ma hiex spontanja izda wahda provokata.

31. Hemm fattur iehor importanti li jrid jittiehed in konsiderazzjon. Il-Qorti qed terga' taghmel referenza ghall-Att pubbliku ta' redenzjoni fl-atti tan-Nutar Pubbliku Joseph Henry Saydon tat-2 ta' Frar 1996. L-attrici ghandha kull dritt tinsisti li in vista ta' dan il-kuntratt hija saret padruna assoluta. Minn naha l-ohra, hi accettat ukoll li f'dak il-kuntratt ikun hemm inserit il-kundizzjoni li fuqha qed tistrieh l-Awtorita` konvenuta . Li kieku ma kien hemm xejn minn dan kollu, jista' jkun li l-kwistjoni legali kienet tiehu xejra ohra, ghalkemm mhux bil-fors.

32. Fis-sentenza **Louis Borg et vs Francesco Bezzina et, datata s-7 ta' Lulju, 2004, il-Prim'Awla tal-Qorti Civili** issostni li:- "Il-legislatur, b'din it-tip ta' kawza, kellu f'mohhu li jillimita kemm jista' jkun pretensjonijiet li jistghu ikunu bla bazi b'mod li min jaghmel il-pretensjoni bil-miktub jinghata zmien mill-qorti biex jekk ghandu jagixxi gudizzjarjament jaghmel dan minghajr dewmien eccessiv u ma jibqax idejjaq lill-parti l-ohra inutilment".

33. Minn dak li rat il-Qorti, il-pretensjoni tal-Awtorita` konvenuta ma hiex bla bazi bhal ma hiex dik tal-attrici. It-tnejn li huma qeghdin jibbazaw l-pretensjonijiet fuq kliem testwali ta' kuntratt li kienu parti ghalih huma

biss. F'dan ir-rigward fl-ittra tal-attrici tat-13 ta' Marzu 2005 jinghad hekk:- "Fil-kaz taghha, il-fidi tac-cens ma kellu l-ebda kundizzjoni mizjuda li forsi wiehed jista' jghid li ghandek x'tinterpreta fiha". L-Awtorita` konvenuta ghandha kull dritt tinsisti li ma hux minnu li dik ir-redenzjoni ma kellha ebda kundizzjoni b'referenza ghal dak li tnizzel fil-kuntratt tat-2 ta' Frar 1996 fl-atti tan-Nutar Joseph Henry Saydon.

34. Wiehed irid dejjem izomm quddiem ghajnejh, li l-iskop ewlieni ta' din l-azzjoni hu, biex ma jibqghux pendenti kwistjonijiet u allegazzjonijiet li jistghu jkunu bla bazi u mhux biex parti tiehu vantagg strategiku kontra l-ohra billi ggieghel lil parti l-ohra tintavola l-kawza hi (ara **Madliena Developments Limited vs Ufficju Kongunt, PA 06/02/2004).**

35. Fl-ahhar nett, il-Qorti trid taghmilha cara li ma hi qeghdha tghaddi ebda gudizzju jew titfa' xi dawl fuq il-kompatibbilta` o meno taz-zewg posizzjonijiet kontrattwali jew kontrastanti naxxenti mill-kuntratt ta' redenzjoni fuq imsemmi. A skans ta' kull ekwivoku, il-Qorti qed terga' temfasizza, li din hija kwistjoni li trid tigi deciza, jekk ikun il-kaz, minn dik il-Qorti, li talvolta tista' tigi adita biex tiehu konjizzjoni ta' dawn il-kwistjonijiet.

<u>Decide</u>

Ghalhekk in vista tas-suespost, din il-Qorti qeghdha taqta' u tiddeciedi l-kawza bil-mod segwenti:-

Fil-waqt li **tilqa’** id-disgha (9) u l-ghaxar (10) eccezzjoni tal-Awtorita` konvenuta, qeghdha ghalhekk **tichad** t-talbiet attrici.

Fic-cirkostanzi tal-kaz kwantu jirrigwarda l-ispejjes tal-kawza, kull parti tissoporti l-ispejjes taghha.

Il-Qorti qed tirriserva kwalunkwe azzjoni ohra li talvolta jista’ jkollha l-attrici taht il-ligi.

Imhallef Toni Abela

Deputat Registratur