QORTI CIVILI PRIM' AWLA

S.T.O. PRIM IMHALLEF
MARK CHETCUTI

Illum il-Hamis, 25 ta' Frar, 2021

Numru 1

Rikors Guramentat Nru. 96/2019

Carmelo sive Charles Camilleri u
Loreta sive Lawra Camilleri

vs

Joseph Zammit

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat tal-atturi tal-31 ta' Jannar 2019 li jghid hekk:

1. Illi l-esponenti huwa l-proprjetarju ta' flat fil-pjan terran, internament immarkat bin numru wiehed (1) formanti parti minn blokk akbar illi huwa bla numru ufficjali pero jismu tal-Gherejjex Block B, fi Triq ir-Rabat Marsalforn, limiti taz-Zebbug Ghawdex.

2. Illi l-intimat tramite l-arkitett u l-konsulent legali tieghu qeghdin javvanzaw pretensjonijiet billi qed jippretendu li jsir xoghol ta' skavar f'bitha li tifforma parti integrali mill-proprjeta su-indikata, liema proprjeta tappartjeni unikament lir-rikorrenti, u dana kif jirrizulta b'mod car mill-kuntratt ta' bejgh datat erbgha u ghoxrin (24) ta' Mejju elfejn u sbatax (2017) fl-atti tan-Nutar Ian Spiteri, permezz ta' liema l-esponenti akkwistaw il-flat su indikat flimkien mal-bitha in kwistjoni mill-proprjertarji precedenti u cioe Carmel Grima u martu Francesca Saveria sive Frances Grima.

3. Illi l-esponenti kien intavola third party appeal mal-Awtorita ghall-Ippjanar ghall-applikazzjoni tal-konvenut u dana stante li l-applikazzjoni tal-konvenut saret b'informazzjoni skorretta, bi pregudizzju serju fil-konfront tal-esponenti ghal dak li jirrigwarda l-art in kwistjoni, u bhala s-sid ta' dina l-art. Illi l-esponenti umilment

jirrileva illi l-fatt wahdu li l-art in kwistjoni qatt ma giet imhamla mill-proprjetarji precedenti ghall-esponenti sabiex dina l-art tkun bitha, dana ma jaghti l-ebda setgha lill-intimat li assumi li l-appartament in kwistjoni ma nxtarax mal-art in kwistjoni u li ghalhekk ghandu dritt jitlob permess ghall-iskavar ta’ dina l-art, meta dina l-art tappartjeni unikament lill-esponenti.

4. Illi dak kollu rilevat mill-esponenti jirrizulta ampjament mill-pjanta originali u cioe l-pjanta annessa mal-kuntratt ta' bejgh datat 14 ta' Novembru 1990 fl-atti tan-Nutar Paul George Pisani, originarjament immarkata bhal Dok. A hekk kif indikat fl-imsemmi kuntratt.

5. Illi r-rikorrenti ghandhom interess li tali pretensjonijiet da parti tal-intimat jieqfu ghal dejjem u ghalhekk htieglu jipprocedi permezz ta' din il-kawza ta’ jattanza.

6. Illi dina l-kawza qeghda ssir u qeghda tigi kkonfermata bil-gurament mir-rikorrenti Carmelo sive Charles Camilleri li ghandu konoxxenza vera u proprja tal-fatti in kawza.

Ghaldaqstant jghidu l-intimati ghar-ragunijiet premessi ghaliex ma ghandhiex din l-Onorabbli Qorti:

1. Tipprefiggi terminu perentorju lill-intimat a tenur tal-Artikolu 403 u 404 tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili (Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta) sabiex f’dan it-terminu l-intimati jgibu l-quddiem b'kawza l-pretensjonijiet taghhom jew min minnhom;

2. Fin-nuqqas li l-intimat jonqos li jottempera ruhu mal-ordni hekk moghtija, timpedixxi lill-intimati jew min minnhom milli qatt izjed jagixxu ghal din il-pretensjoni fin-nuqqas u b'hekk ai terminu tal-Artikolu 410 tal-ligi fuq imsemmija tikkundannahom ghal silenzju perpetwu in konnessjoni mad-drittijiet minnhom vantati.

BI-ispejjez kontra l-intimati li minn issa huma ingunti in subizzjoni.

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

1. Illi qabel xejn l-atturi jridu jippruvaw l-interess guridiku illi allegatament ghandhom fuq l-art in kwistjoni. Iridu ukoll jipprovaw illi l-eccepjenti wahdu huwa l-legittimu kontradittur.

2. Illi applikazzjoni mal-Awtorita tal-Ippjanar ma tikkostitwix millantazzjoni.

3. Illi ma jikkonkorrux ir-rekwiziti mehtiega sabiex tigi ntavolata kawza ta' jattanza. Fost affarijiet ohra la jikkonkorri l-element taz-zmien stante illi l -allegata pretensjoni lamentata tirrisali lura numru ta' snin; la qatt kien hemm millantazzjoi bil-miktub; l-atturi l-anqas qeghdin fil-pusess tad-dritt li fuqu hija allegatament msejsa l-millantazzjoni; di piu l-element tal-ispontanjeta hu wkoll mankanti ghaliex jekk kien hemm xi hadd li ivvanta xi millantazzjoni dawn kienu biss l-istess atturi bl-oggezzjoni u l-appell li ghamlu mal-Awtoirtia tal-Ippjanar.

4. Illi din ir-risposta qed tigi kkonfermata bil-gurament mill-konvenut Joseph Zammit li ghandu konoxxenza proprja tal-fatti in kawza.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat l-atti u noti ta' sottomissjonijiet;

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza.

Ikkunsidrat

Fatti

Din hi azzjoni ta' jattanza. L-atturi qed jikkontendu li huma proprjetarji ta' bicca art jew bitha kif isejhulha huma retroposta ghal terran li xtraw fl-24 ta' Mejju 2017 fl-atti tan-Nutar Ian Spiteri. Ghalkemm il-kuntratt ma jghid xejn dwar din il-bicca art, il-pjanta annessa turi bicca art retroposta ghat-terran. Din il-pjanta hi identika ghal dik annessa mal-kuntratt tal-14 ta' Novembru 1990 l-awturi tal-atturi fit-titolu. L-atturi jixhdu li n-Nutar Spiteri kien assikurahom li l-bitha li tidher fil-pjanta kienet parti mill-proprjeta mibjugha u li setghu ihammluha. Zied li xi sentejn wara l-akkwist raw applikazzjoni mal-Awtorita tal-Ippjanar maghmula mill-konvenut li kienet tkopri, fost affarijiet ohra, it-thammil fuq wara t-terran. Fil-fatt ghamlu oggezzjoni mal-Awtorita tal-Ippjanar.

Il-konvenut qal li flimkien ma' eredi ohra Zammit kienu proprjetarji ta' art madwar il-blokka bini in kwistjoni. F'ismu u f'isem l-eredi applika biex jizviluppa l-art (applikazzjoni 3579/17) u inhareg permess. Qatt ma kellu komunikazzjoni mal-atturi hlief li dawn ghamlu oggezzjoni mal-Awtorita tal-Ippjanar u appell mill-hrug tal-permess quddiem it-Tribunal tal-Appell. Hu sahaq li l-ewwel hjiel ta' dizgwid mal-atturi kien biss meta saret l-oggezzjoni quddiem l-Awtorita tal-Ippjanar.

Oliver Magro, rapprezentant tal-Awtorita tal-Ippjanar qal li l-applikazzjoni ghall-izvilupp tal-art in kwistjoni saret minn Joseph Zammit fit-8 ta' Dicembru 2016. Saret oggezzjoni da parti tal-atturi fil-25 ta' Mejju 2017 (fol. 173 tal-process) u sar appell wkoll mid-decizjoni tal-hrug tal-permess mill-Awtorita liema appell ghadu pendenti minhabba din il-kawza.

Kunisderazzjonijiet legali

Il-Qorti mhix ser tikkunsidra kwistjonijiet ta' natura petitorja billi l-kawza mhix maghmula ghal dan l-iskop. Kif qalet il-Qorti fis-sentenza **Joseph Baladacchino et vs J.J.S. Developers Limited et**, (PA 30/06/2016):

> Illi l-elementi mitluba sabiex tirnexxi kawza ta' jattanza huma maghrufa sewwa u stabiliti minn zmien ilu (Imelda Tabone et vs Agnes Galea et, PA TM 11.12.2003, mhix appellata). Dawn huma: (1) li l-attur irid ikollu pussess, almenu de facto u prima facie tal-oggett li jkun qed jikkawtela (Cilia et vs Francalanza et, P.A. 13.2.1948, Kollez. Vol: XXXIII.ii.201); (2) li l-parti mharrka tkun bil-miktub ressqet pretensjoni fuq l-oggett (Vella et vs Micallef, P.A. 15.12.1958, Kollez. Vol: XLII.ii.1146); (3) li l-pretensjoni trid tkun spontanja u mhux provokata bl-agir tal-attur (Staines noe vs Hamilton Stilon, App. Civ. 19.1.1942, Kollez.Vol XXXI.i.494 u Madliena Developments Limited vs Ufficcju Kongunt, P.A. JA 6.2.2004, mhix appellata, fost ohrajn; (4) li l-pretensjoni trid ikollha skop determinabbli, specifiku jew kapaci li jigi specifikat li jista' jissarraf f'azzjoni gudizzjarja li tista' tinfetah (Muscat vs Cost Chretien, P.A. 31.5.1948, Kollez. Vol. XXXIII.ii.287); (5) li l-pretensjoni ma ghandhiex tkun kondizzjonata jew tiddependi minn fatt li jista' jigri u ma jigrix (Cali Corleo et vs Fava et, P.A. 17.8.1988, Kollez. Vol: LXXII.iii.707 u L-Avukat Generali noe et vs L-Avukat Dr Hugh Peralta noe et, P.A. AJM 15.12.1997, in parte mhix pubblikata); u (6) li l-kawza ghall-millantazzjoni trid issir sa mhux izjed tard minn sena minn mindu l-parti ssirilha l-pretensjoni, kontra min ikun ghamlilha dik il-pretensjoni, biex il-qorti tordna lil min jippretendi l-jedd li jressaq l-azzjoni ghad-definizzjoni ta' dak il-jedd innifsu fiz-zmien moghti mill-istess qorti (Ara, fost ohrajn, Paul sive Lino Agius et vs Joseph Meilaq et, App. Civ. 28.3.2014);
>
> Illi nghad mill-qrati taghna "Illi l-iskop uniku legali u socjali tal-istitut ta' Jattanza huwa li l-kontestazzjonijiet jigu rizolti. Il-Ligi ma tridx li thalli l-pretensjonijiet fl-arja kif lanqas ma trid li persuna tivvessa persuna ohra bi pretensjonijiet li ma jingiebu qatt quddiem il-Qorti kompetenti ghas-smigh u determinazzjoni." Min-naha l-ohra, l-istess Qrati wissew ukoll li dan huwa principju eccezzjonali li ghandu jcedi ghall-principju ta' natura generali li hadd ma ghandu jigi mgieghel jiftah kawza: "illi huwa minnu li l-gidozzki ta' jattanza huwa kontradittur ghad-dettami tad-dritt u ghall-massima, specjalment, invitus agere nemo cogitur; l-ghaliex in-norma hija li actor in sua potestate habet quando utatur juri suo, b'mod li l-istess rimedju ma ghandux jigi estiz; imma mill-banda l-ohra jinghad li dana l-gudizzju, skont id-dritt komuni u l-izvilupp li tawh il-prattici, huwa necessarju ghall-prevenzjonijiet ta' kwalunkwe diffamazzjoni bla kawza, b'eskluzjoni ta' prezunzjoni ta' kalunnja, bl-iskop precipwu ad finiendos lites. Dwar l-azzjoni tal-jattanza, il-Professur Caruana Notes on Civil Procedure, pag. 1456 jfisser din l-ghamla ta' azzjoni bhala "...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 taghha, ghalhekk, ghandhom jitfissru sewwasew kif riedhom il-legislatur;

Stabbiliti dawn il-principji l-Qorti ma taqbilx mal-konvenut illi l-applikazzjoni maghmula minnu mal-Awtorita tal-Ippjanar ma tikkostitwix millantazzjoni. L-applikazzjoni fiha dikjarazzjoni cara da parti tal-konvenut li hu s-sid uniku tal-proprjeta in kwistjoni (fol. 160 tal-process). Hi wkoll bla mertu l-eccezzjoni li mhux legittimu kontradittur wahdu f'din il-kawza billi ma gabx prova sodisfacenti mod iehor u l-istess dikjarazzjoni fl-applikazzjoni ghall-izvilupp tghid li hu sid uniku. L-atturi ghandhom interess guridiku car li johrog mill-pjanta annessa mal-kuntratt ta' akkwist taghhom liema interess guridiku ghandu effett almenu ghal fini ta' din il-kawza u l-parametri taghha.

Madankollu l-azzjoni attrici tfalli billi ma jidhirx li l-atturi qatt kienu fil-pussess de facto tal-bicca art retroposta ghat-terran taghhom kif jidher car mir-ritratt a fol. 54 tal-process u x-xiehda tal-attur in kontroezami. B'zieda ma' dan l-azzjoni attrici tfalli wkoll ghax almenu minn Mejju 2017 kienu jafu bil-pretensjoni tal-konvenut tant li ghamlu oggezzjoni ghall-applikazzjoni ta' zvilupp u l-kawza saret biss f'Jannar 2019, oltre s-sena preskritta mill-ligi ghal azzjoni simili. Hi l-fehma tal-Qorti kif ribadita fis-sentenza fuq imsemmija ta' **Baldacchino** li dan hu perjodu ta' dekadenza mhux perjodu ta' preskrizzjoni. L-insenjament f'dik is-sentenza hu li gej u hu dak li din il-Qorti temmen li ghandha tkun l-applikazzjoni konsistenti ma' dak li ried il-legislatur. Fis-sentenza **Baldacchino** l-Qorti qalet hekk:

> Illi din il-Qorti f'dan l-istadju tqis xieraq li terga' ttenni li taf li f'xi cirkostanzi ohrajn gie deciz li azzjoni ta' jattanza kienet maghmula sewwa minkejja li l-ewwel millantazzjoni kienet saret minn tal-anqas tliet snin qabel l-att gudizzjarju li tenna l- "ftahira" (Parnis vs Parnis, P.A. NVA 14.7.1999, mhix pubblikata). Taghraf ukoll li hemm xi decizjonijiet li jqisu li r-ripetizzjoni min-naha tal-millantant tal-istess pretensjoni taf toqtol iz-zmien li fih l-azzjoni tal-jattanza tista' ssir (AIC Joseph Barbara et vs Joseph Bonett, App. Civ. 28.11.2008). Izda l-Qorti ma temminx li dak hu li ried il-legislatur u terga' tqis li z-zmien imsemmi fil-ligi ma huwiex terminu ta' preskrizzjoni, imma wiehed ta' dekadenza (Mario Pickard vs Grace Anderson, App. Civ. 25.11.2011), ghalkemm tqis ukoll li kemm il-preskrizzjoni u kif ukoll listitut tal-jattanza ghandhom xebh u ghanijiet li jaqblu ma' xulxin (Ara Schembri & Sons Ltd vs Carmelo Abdilla & Sons Ltd, P.A. LM 24.3.2015, in parte). Izda kieku z-zmien ta' sena jista' jiggedded kull darba li persuna tircievi kont, ma jaghmel l-ebda sens li l-artikolu 403 ikollu dak it-terminu ghaliex dejjem hemm il-possibilita' li 'l quddiem ghad jasal kont iehor u jerga' jibda ghaddej iz-zmien mill-gdid. Galadarba l-legislatur Malti ghazel li jimponi dan it-terminu ta' sena, ifisser li ried jillimita drastikament itterminu li fih tista' ssir il-kawza ta' millantazzjoni (Grima vs Caffary, P.A. 14.2.1952, Kollez. Vol: XXXVI.i.632). Kieku ried mod iehor, ma kien jimponi l-ebda terminu, l-istess bhalma sar

f'Kodicijiet barranin taht sistemi ohrajn tal-ligi (Ara, b'ezempju, art. 278 sa 284 tal-Codice Estense tal-1852 u art. 905 – 907 tal-Codice di Procedura Civile Per gli Stati di S s l R S gn tal-1959);

Decide

Ghal dawn ir-raguniijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tichad it-talbiet attrici stante li l-azzjoni ma saritx fit-terminu tal-ligi u ghal kull buon fini anqas gie pruvat li l-atturi kellhom pussess de facto tal-oggett li qed jikkawtelaw. Spejjez ghall-atturi.

Mark Chetcuti

Prim Imhallef

Anne Xuereb

Deputat Registratur