QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF JOSEPH R. MICALLEF
ONOR. IMĦALLEF TONIO MALLIA

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 26 ta' Jannar, 2022.

Numru 15

Rikors numru 1126/20/1 FDP

John Mary Dalli *sive* Jon Jon Dalli u
D & B *Catering* Limited (C 5816)

v.

Incorvaja Leonard

Il-Qorti:

1. Rat ir-rikors ġuramentat tal-atturi, datat 27 ta' Novembru, 2020, li permezz tiegħu ngħad u ntalab is-segwenti:

> "1. Illi permezz ta' ittra legali datata 1 ta' Settembru 2020, hawn annessa bħala Dok. A, l-intimat Leonard Incorvaja b'mod infondat ivvanta drittijiet fuq l-art fuq liema hija mibnija l-propjeta' Hunters Tower, illum Hunter's Tower Restaurant, u artijiet adjaċenti, misjuba Wilġa Street, Marsaxlokk;

2. Illi din il-pretensjoni hija għal kollox infondata fil-fatt u fid-dritt, oltre li frivola u vessatorja;

3. Illi t-titolu tas-soċjeta' rikorrenti D & B Catering LTD ta' liema missier ir-rikorrent Jon Jon Dalli – John Dalli – huwa Direttur, fuq il-propjeta' u art in kwistjoni hija naxxenti minn kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor J.R. Darmanin datat 23 ta' Marzu 1982;

4. Illi r-rikorrenti għandhom interess li tali pretensjonijiet bla bażi legali da parti tal-intimat jieqfu għal dejjem u dana għal raġuni wkoll li qed jistultifikaw u jikkrejaw ostaklu għal bejgħ tal-propjeta' in kwistjoni;

5. Illi fil-fatt fil-frattemp ir-rikorrenti D&B Catering LTD qiegħda fuq konvenju sabiex tbiegħ l-art in kwistjoni, u dawn il-pretensjonijiet bla bażi legali u għal kollox fiergħa u vessatorji qegħdin jirrekawlha danni konsiderevoli liema danni ser ikomplu jakkumulaw sakemm din il-vertenza tiġi magħluqa. Ta' dawn id-danni qed jiżamm responsabbli l-intimat;

6. Illi l-atturi jixtiequ jeħilsu mill-imsemmija pretensjonijiet tal-konvenut kif jiddisponi l-Artikolu 403 et sequitur tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili (Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta);

7. Illi minkejja li l-konvenut ġie interpellat mill-atturi permezz ta' ittra legali tat-18 ta' Settembru 2020, hawn annessa bħala Dok. B, sabiex, fost oħrajn, jirtira l-pretensjonijiet kollha tiegħu kif dedotti fl-ittra legali tiegħu tal-1 ta' Settembru 2020, l-istess konvenut baqa' inadempjenti mingħajr ebda raġuni valida fil-liġi;

8. Illi għalhekk kellha ssir din il-kawża.

Għaldaqstant ir-rikorrenti umilment jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti sabiex, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna, jogħġobha:

1. Tippreferiġġi, skond id-disposizzjonijiet tal-Artikolu 403 et sequitur tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta, żmien qasir u perentorju ta' mhux aktar minn tlett (3) xhur, li matulu l-konvenut għandu jġib 'il quddiem b'kawża l-pretensjonijiet kollha msemmija minnu fl-ittra legali tiegħu tal-1 ta' Settembru 2020;

2. F'kaz illi l-konvenut jonqos milli, f'dak iz-zmien qasir u perentorju hekk prefiss minn din l-Onorabbli Qorti, igib 'l quddiem b'kawża l-pretensjonijiet kollha msemmija minnu fl-ittra legali tiegħu tal-1 ta' Settembru 2020, tordna u tikkundanna lill-istess konvenut għas-silenzju perpetwu, ossija għas-skiet għal dejjem, u konsegwentement timpedixxi lill-istess konvenut milli jaġixxi qatt iżjed dwar tali pretensjonijiet.

Bl-ispejjeż kontra l-konvenut minn issa nġunt in subizzjoni u b'riżerva għal kwalunkwe azzjoni spettanti lilll-mittenti għad-danni sofferti a kawża tal-pretensjonijiet in kwistjoni."

2. Rat ir-risposta maħlufa tal-konvenut Leonard Incorvaja datata t-23 ta' Diċembru, 2020, li permezz tagħha ressaq is-segwenti eċċezzjonijiet:

"1. Illi preliminarjament, ma saret ebda interpellazzjoni jew komunikazzjoni ta' kwalsiasi xorta mas-soċjetà attriċi, li għalhekk m'għandha ebda bażi biex tipproċedi b'azzjoni ta' jattanza kontra l-eċċipjenti.

2. Illi mingħajr preġudizzju għall-premess, l-ittra ta' l-1 ta' Settembru 2020 li tikkostitwixxi l-bażi ta' l-azzjoni ta' jattanza esperita mill-atturi ma tikkostitwix millantazzjoni skond il-liġi.

3. Illi mingħajr preġudizzju għall-premess, datum sed non concessum li saret xi millantazzjoni mill-eċċipjenti, din ma kenetx spontanja iżda provokata, u kwindi ma tagħtix lok għall-azzjoni ta' jattanza.

4. Illi mingħajr preġudizzju għall-premess, l-attur John Mary sive 'Jon Jon' Dalli mhux fil-pussess tad-dritt li dwaru saret l-ittra ta' l-eċċipjenti datata 1 ta' Settembru, 2020, u għalhekk dan l-element indispensabbli ta' l-azzjoni ta' jattanza huwa karenti.

5. Illi mingħajr preġudizzju għall-premess, it-talbiet attriċi huma lkoll infondati kemm fil-fatt u kemm fid-dritt, billi ma jikkonkorrux l-elementi neċessarji għas-suċċess ta' l-azzjoni ta' jattanza.

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjeż kontra l-atturi, u bl-inġunzjoni għas-subizzjoni tagħhom."

3. Rat is-sentenza tal-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili tat-13 ta' Lulju, 2021, li permezz tagħha l-kawża ġiet deċiża fis-sens illi, filwaqt li ċaħdet l-eċċezzjonijiet kollha tal-konvenut, laqgħet it-talbiet attriċi, billi pprefiġġiet terminu ta' tliet xhur mid-data tas-sentenza skont l-Artikolu 403 tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta, li fih il-konvenut għandu jġib 'il quddiem b'kawża

l-pretensjonijiet tiegħu, kif imsemmija fl-ittra legali tiegħu tal-1 ta' Settembru, 2020. Ikkundannat ukoll lill-konvenut għas-silenzju perpetwu, f'każ illi jonqos milli fiż-żmien stabbilit, iġib 'il quddiem b'kawża l-pretensjonijiet kollha msemmija minnu fl-istess ittra legali tal-1 ta' Settembru, 2020. Bl-ispejjeż għall-proċeduri a karigu tal-konvenut.

4. Dik il-Qorti tat is-sentenza tagħha wara li għamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

> "4. Rat id-dokumentazzjoni ippreżentata mir-rikorrenti, ossija:
>
> a. Ittra legali ta' l-intimat datata 1 ta' Settembru 2020 (fol 7);
>
> b. Ittra legali tar-rikorrenti datata 18 ta' Settembru 2020 (fol 8);
>
> c. Konvenju ta' bejgħ tal-Hunter's Tower Restaurant datat 21 ta' Lulju 2016 (fol 10);
>
> d. Estensjoni tal-konvenju datat 17 ta' Settembru 2020 (fol 19);
>
> e. 'Report of Examination of Title' redatt minn-Nutar Malcolm Mangion datat 10 ta' Ottubru 2017 (fol 21);
>
> f. 'Report of Examination of Title' redatt minn-Nutar Malcolm Mangion datat 16 ta' Novembru 2021 (fol 33).
>
> 5. Rat illi l-intimat ma ppreżenta ebda dokumentazzjoni.
>
> 6. Semgħet ix-xhieda ta' Leonard Incorvaja, prodott mir-rikorrenti u mogħtija fl-4 ta' Mejju 2021. (fol 49)
>
> 7. Rat illi fl-4 ta' Mejju 2021 ir-rikorrenti ddikjaraw illi ma kellhomx aktar provi u l-kawża tħalliet għall-provi intimati.
>
> 8. Rat illi fil-5 ta' Lulju 2021, l-intimat iddikjara illi ma kellux provi.
>
> 9. Semgħet it-trattazzjoni ta' l-abbli difensuri tal-partijiet illi saret fil-5 ta' Lulju 2021, wara liema data il-kawża ġiet differita għas-sentenza.

Fatti tal-każ

10. Jirriżulta, mill-provi prodotti, li s-soċjeta' rikorrenti D & B Catering Limited, hija sid ta' propjeta' ġewwa Wilġa Street, Marsaxlokk, ossja r-restaurant bl-isem ta' Hunter's Tower Restaurant, flimkien ma' art adjaċenti ta' l-istess restaurant, u dan kif ċertifikat minn Nutar Malcolm Mangion fir-rapport minnu redatt u ppreżentat mis-soċjeta' rikorrenti.

11. Jirriżulta illi r-rikorrent John Mary Dalli sive Jon Jon Dalli huwa Direttur tas-soċjeta' rikorrenti D & B Catering Limited.

12. Jirriżulta illi fl-1 ta' Settembru 2020, l-intimat Leonard Incorvaja bagħat ittra legali tramite l-konsulent legali tiegħu redatta kif ġej: (fol 7)

Mr Jon Jon Dalli
Hunters Tower
5, Triq il-Wilġa
Marsaxlokk
Ref. [128:20-023591

Sinjur.

Nikteb għan-nom tas-sur Leonard Incorvaja, proprjetarju tal-art denominata "Tal-Basal" u "Ta' Lawrenz" f Marsaxlokk, liema art iġġib kejl ta' ċirka tnax-il tomna. Illi l-proprjeta' Hunters Tower hija mibnija fl-art appartenenti lill-mittenti, u dan mingħajr l-ebda titolu validu fil-liġi. Premezz tal-preżenti ngħarrfek illi l-mittenti qed jikkontempla proċeduri legali sabiex jirriprendi pussess tal-art surriferita, iżda, qabel ma jagħmel hekk, huwa dispost illi jisma' kwalsiasi offerta li inti lest li tagħmel għall-akkwist tal-istess parti tal-art in kwistjoni.

Fin-nuqqas milli tottempera ruħek ma' din l-intima fi żmien ġimgħatejn, sejrin jittieħdu proċeduri ulterjuri kontra tiegħek skond il-liġi, u dan mingħajr ebda pre-avviż ieħor.

Tant sabiex tagħraf timxi.

Bl-ispejjeż tal-preżenti.

13. Jirriżulta illi fit-18 ta' Settembru 2020, is-soċjeta' rikorrenti D & B Catering Limited irrispondiet għal dak interpellat billi ċaħdet l-allegazzjoni ta' l-intimat u żammitu responsabbli għal danni.

14. Jirriżulta illi l-intimat ma ressaq ebda pretenzjonijiet kontra r-rikorrenti quddiem il-Qrati, kif minnu indikat.

15. Jirriżulta illi, sussegwentement, fis-27 ta' Novembru 2020, ir-rikorrenti ressqu l-proċeduri odjerni ta' jattanza a tenur tal-Artikolu 403 tal-Kodiċi ta' Organizazzjoni u Proċedura Ċivili.

Azzjoni u Difiża

16. Jirriżulta illi, bl-azzjoni odjerna, r-rikorrenti għamlu referenza għall-allegazzjonijiet ta' l-intimat dwar titolu fuq l-propjeta' tagħhom u talbu lill-Qorti sabiex tipprefiġġi terminu biex fiha huwa jressaq il-pretensjonijiet tiegħu quddiem il-Qrati, wara t-trapass ta' liema perjodu, f'każ li ma jagħmel ebda azzjoni, huwa ma jkun jista' jagħmel ebda pretensjoni oħra simili fil-konfront tar-rikorrenti.

17. Jirriżulta illi l-intimat, da parte tiegħu, laqa' għal tali azzjoni billi saħaq illi ma saret ebda komunikazzjoni li tista' twassal għall-azzjoni odjerna filwaqt illi nsista li l-ittra mibgħuta ma tistax titqies bħala millantazzjoni skond il-Liġi, u anke jekk titqies bħala millantazzjoni, l-ittra hija waħda provokata mir-rikorrenti u għalhekk ma tagħtix lok għal azzjoni odjerna. L-intimat saħaq ukoll illi r-rikorrent John Mary sive Jon Jon Dalli ma għandux pussess fuq il-propjeta' u għalhekk ma setgħax jagħmel l-azzjoni odjerna.

Konsiderazzjonijiet legali

18. Il-Qorti tqis illi qabel ma tagħmel il-konsiderazzjonijiet tagħha fuq dak mitlub w d-difiż mqajjma, jkun opportun illi ssir referenza għall-ġurisprudenza u leġislazzjoni.

19. Jirriżulta illi l-Artikolu 403 tal-Kap 12 jipprovdi dan li ġej:

> *"Meta f'atti ġudizzjarji, jew xort'oħra bil-miktub, persuna tippretendi li għandha xi jedd, il-parti li trid teħles din il-pretensjoni tista' fi żmien sena mill-istess pretensjoni, titlob,b'rikors ġuramentat, li jiġi mogħti żmien lill-persuna li ppretendiet li għandha dak il-jedd, biex iġġib 'il quddiem b'kawża dik il-pretensjoni, u li, fin-nuqqas ta' dan, jiġi lilha impedut li taġixxi qatt iżjed għal dik il-pretensjoni".*

20. Jirriżulta mill-insenjament tal-ġurisprudenza nostrana, jirriżulta li l-elementi rikjesti għal din l-azzjoni huma:

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

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

c. Il-pretensjoni trid tkun spontanea u mhux provokata bl-aġir tal-attur – Vol XXIV-II-358 u XXXI-I-494).

d. Il-pretensjoni trid ikollha l-karattru li tista' tiġi eżerċitata b'azzjoni ġudizzjarja (Vol-XXXIII-II-287).

e. Il-millantazzjoni jkollha skop determinabbli speċifiku jew kapaci li jiġi speċifikat.

f. Il-pretensjoni m'għandhiex tkun kondizzjonata jew tiddependi minn fatt li jista' jiġri u ma jiġrix.

21. Dawn l-elementi jew rekwiżiti ġew elenkati fil-kawżi Tabone vs Galea deċiża mill-Prim' Awla Qorti Ċivili fil-11 ta' Diċembru 2003; Angelo Rev. Carmelo Consiglio et vs Tereza Gatt et (508/2002/1) deċiża mill-Prim' Awla Qorti Ċivili fis-7 ta' Jannar 2005.

Konsiderazzjonijiet fattwali

22. Jirriżulta, mill-provi prodotti, illi s-soċjeta' D & B Catering Limited, bħala propretarja tal-fond Hunter's Tower Restaurant u l-art adjaċenti, skond riċerki li saru min-Nutar Malcolm Mangion u eżebiti mar-rikors promotur, daħħlet f'konvenju sabiex tbiegħ tali fond u l-art adjaċenti lill-soċjeta' terza, liema konvenju sar fil-21 ta' Lulju 2016 u ġie estiż sa' l-1 ta' Frar 2021.

23. Jirriżulta illi fl-1 ta' Settembru 2020, l-intimat kiteb lil John Mary sive Jon Jon Dalli fl-indirizz tal-fond, ossija "Hunters Tower, 5, Triq il-Wilġa, Marsaxlokk", fejn saħaq illi huwa propretarju ta' tnax-il tomna art fejn hija mibnija l-fond u jinsabu wkoll l-artijiet adjaċenti.

24. Jirriżulta illi l-intimat Leonard Incorvaja, fix-xhieda tiegħu, jikkontendi illi b'kuntratt tan-Nutar Dr George Borg Olivier tat-28 ta' Marzu 1918, li kopja tiegħu huwa naqas li jippreżenta, l-art ingħatat b'ċens għal disgħa u disgħin sena mill-familja tiegħu u għalhekk, la issa skada t-terminu ta' tali ċens, mar għand avukat u bagħat ittra sabiex jirriprendi l-art, liema ittra hija dik illi huwa bagħat fl-1 ta' Settembru 2020.

25. Jirriżulta illi fix-xhieda tiegħu, fuq domanda tal-Qorti, l-istess Leonard Incorvaja kkonferma illi huwa kien ser jipproċedi kontra r-rikorrenti b'kawża abbażi tal-kuntratt ta' ċens tat-28 ta' Marzu 1918.

Konsiderazzjonijiet finali

26. Jirriżulta, mill-provi prodotti, illi s-soċjeta' D & B Catering Limited ippruvat illi hija għandha l-pussess u hija propretarja tal-fond Hunters Tower Restaurant u l-artijiet adjaċenti, kif aħjar deskritti fil-konvenju datat 21 ta' Lulju 2016 eżebit mir-rikorrenti.

27. Jirriżulta wkoll illi John Mary sive Jon Jon Dalli, li huwa direttur tas-soċjeta' D & B Catering Limited, għandu wkoll pussess ta' l-istess fond, qua direttur tal-kumpannija.

28. Jirriżulta, għalhekk illi l-element tal-pussess ġie ppruvat miż-żewġ rikorrenti.

29. Jirriżulta illi l-intimat bagħat interpellazzjoni bil-miktub indirizzata lil Jon Jon Dalli mhux fl-indirizz personali tiegħu iżda fl-indirizz tal-fond Hunters Tower Restaurant, propjeta' tas-soċjeta' rikorrenti, illi tagħha John Mary sive Jon Jon Dalli huwa Direttur u rappreżentant legali.

30. Jirriżulta illi l-intimat ikkonferma illi tali ittra ntbagħtet wara illi huwa kkontenda li skada ċ-ċens ta' disgħa u disgħin (99) sena li kien ingħata fis-sena 1918.

31. Jirriżulta illi dak minnu mitlub jista' jiġi eżerċitat b'azzjoni ġudizzjarja u għandha skop determinat u mhux kondizzjonat, ossija dik illi jieħu lura l-art preżentement fil-pussess tar-rikorrenti.

32. Jirriżulta, għalhekk, illi l-Qorti ma għandha ebda dubju illi l-ittra tal-1 ta' Settembru 2020 mibgħuta mill-intimat kienet ittra ta' intimazzjoni u ta' millantazzjoni skond il-Liġi fil-konfront tar-rikorrenti u kienet ittra spontanja tal-intimat.

33. Jirriżulta wkoll illi l-Qorti ma għandha ebda dubju illi l-ittra interpellatorja ta' l-intimat mibgħuta lill Jon Jon Dalli, kienet lilu mibgħuta bħala rappreżentant tas-soċjeta' illi tippossjedi l-fond, ossija D & B Catering Limited, illi tagħha l-istess Jon Jon Dalli kien u għadu r-rappreżentant legali tagħha.

34. Jirriżulta, għalhekk, mingħajr ebda dubju, illi l-ittra interpellatorja kienet indirizzata kemm lil Jon Jon Dalli kif ukoll lis-soċjeta' D & B Catering Limited.

35. Jirriżulta, finalment, illi l-intimat, fix-xhieda tiegħu, ikkonferma illi huwa ried jipproċedi legalment kontra r-rikorrenti.

36. Jirriżulta, għalhekk, illi mill-assjem tal-provi kif prodotti, jissussistu l-elementi kollha meħtieġa biex it-talba kif redatta mir-rikorrenti tiġi kkunsidrata favorevolement.

37. Għaldaqstant, għal dawn il-motivi, din il-Qorti ser tilqa' t-talbiet tal-atturi."

5. Rat ir-rikors tal-appell tal-konvenut Leonard Incorvaja, li permezz tiegħu talab li din il-Qorti tilqa' dan l-appell u konsegwentement tirrevoka, tħassar u tikkanċella s-sentenza mogħtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fil-kawża fl-ismijiet premessi tat-13 ta' Lulju, 2021 u tgħaddi sabiex minflok, prevja l-akkoljiment tal-eċċezzjonijiet tal-konvenut, tirrespinġi t-talbiet tal-atturi, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-atturi appellati.

6. Rat ir-risposta tal-appell tal-atturi John Mary Dalli *sive* Jon Jon Dalli u D & B Catering Limited, li permezz tagħha talbu lil din il-Qorti sabiex tiċħad l-ewwel żewġ aggravji tal-appellant, bl-ispejjeż kontra l-appellant.

7. Semgħet lid-difensuri tal-partijiet jitrattaw l-appell in eżami, li baqa' differit għas-sentenza.

8. Rat l-atti kollha tal-kawża u d-dokumenti esebiti;

Ikkonsidrat:

9. Illi din il-kawża ta' jattanza li permezz tagħha jingħad li skont l-ittra legali datata l-1 ta' Settembru, 2020, il-konvenut ivvanta drittijiet fuq l-art fejn hemm mibnija l-proprjeta` *Hunter's Tower Restaurant* kif ukoll artijiet adjaċenti, fi Triq il-Wilga, Marsaxlokk, li jingħad ġew akkwistati mis-soċjeta` attriċi D & B Catering Limited, permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor J.R. Darmanin datat 23 ta' Marzu, 1982. Peress li s-soċjeta` attriċi D & B Catering Limited kienet qiegħda fuq konvenju sabiex tbiegħ l-istess proprjeta`, il-pretensjonijiet tal-konvenut qegħdin jikkawżawlha danni. Kwindi l-atturi għandhom kull interess li jeħilsu minn dawn il-pretensjonijiet skont kif jitlob l-Artikolu 403 tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta u għalkemm interpellaw lill-konvenut sabiex jirtira l-pretensjonijiet tiegħu, dan baqa' inadempjenti. Għalhekk l-atturi ressqu din il-kawża, sabiex il-

konvenut jiġi ordnat mill-Qorti jressaq permezz ta' kawża, il-pretensjonijiet tiegħu fi żmien perentorju ta' mhux aktar minn tliet xhur u fin-nuqqas tal-konvenut li jagħmel dan, il-konvenut għandu jiġi ordnat u kkundannat għas-silenzju perpetwu u għalhekk ma jkunx jista' jaġixxi qatt iżjed dwar tali pretensjonijiet.

10. Il-konvenut wieġeb it-talbiet tal-atturi billi ressaq numru ta' eċċezzjonijiet: (i) li ma saret l-ebda nterpellazzjoni mas-soċjeta` attriċi u għalhekk m'għandha l-ebda bażi sabiex tipproċedi bl-azzjoni odjerna ta' jattanza; (ii) l-ittra tal-1 ta' Settembru, 2020, li fuqha hija bbażata l-azzjoni attriċi, ma tikkostitwix millantazzjoni skont il-liġi; (iii) mingħajr preġudizzju għall-premess, jekk saret xi millantazzjoni, din ma kinitx spontanja iżda provokata u għalhekk ma tagħtix lok għall-azzjoni ta' jattanza; (iv) l-attur John Mary *sive* Jon Jon Dalli mhux fil-pussess tad-dritt li dwaru saret l-ittra kontestata u għalhekk dan l-element indispensabbli tal-azzjoni ta' jattanza huwa karenti; (v) it-talbiet attriċi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt.

11. L-ewwel Qorti laqgħet it-talbiet attriċi u ċaħdet l-eċċezzjonijiet tal-konvenut, filwaqt li ffissat terminu ta' tliet xhur sabiex il-konvenut iressaq b'kawża l-pretensjonijiet kollha tiegħu, skont kif jingħad minnu fl-ittra legali tal-1 ta' Settembru, 2020 u fin-nuqqas tal-konvenut li jagħmel dan, ikkundannat lill-istess konvenut għas-silenzju perpetwu.

12. Il-konvenut ħassu aggravat bl-imsemmija sentenza u għalhekk interpona appell minnha. L-appell tal-konvenut jissejjes fuq tliet aggravji:

(I) Il-konvenut ma ressaq l-ebda millantazzjoni fil-konfront tas-soċjeta` attriċi u għalhekk il-jattanza ma setgħet qatt titressaq u wisq inqas tirnexxi fir-rigward tal-istess soċjeta` attriċi;

(II) L-attur mhuwiex pussessur tal-art li dwarha saret l-ittra tal-1 ta' Settembru, 2020 u għalhekk lanqas l-attur ma kellu l-jedd li jippromwovi l-azzjoni ta' jattanza;

(III) L-ewwel Qorti ma kellha qatt tilqa' t-tieni talba attriċi flimkien mal-ewwel talba.

13. Illi in kwantu fl-ewwel aggravju jingħad li l-ittra tal-1 ta' Settembru, 2020, ġiet indirizzata biss lill-attur appellat u mhux lis-soċjeta` attriċi, fatt li jirriżulta mal-ewwel *ictu oculi,* iżda huwa ritenut li għall-fini tal-azzjoni odjerna, meta fil-provvediment tal-liġi jingħad li "*persuna tippretendi li għandha xi jedd*" permezz ta' att ġudizzjarju jew "*xort'oħra bil-miktub*", il-liġi kienet qiegħda tislet l-importanza li mill-kitba tirriżulta pretensjoni ta' jedd. Imkien fil-provvediment tal-liġi ma jingħad li tali pretensjoni bil-miktub għandha ssir fil-konfront, jew notifikata lis-sid. Kwindi hija s-sostanza tal-kitba li tgħodd u mhux il-forma, jekk il-kitba saritx permezz

ta' ittra legali jew ittra uffiċjali. Bl-istess raġunament, lanqas ma huwa għalhekk ritenut daqstant importanti lil min tiġi ndirizzata l-kitba, peress li huwa l-kontenut tal-kitba jgħodd. Li wieħed irid jara huwa jekk fil-kitba hemmx pretensjoni ta' jedd, u fil-każ tal-lum ma hemm l-ebda dubbju illi l-konvenut għamel dik il-pretensjoni, peress li minn eżami tal-ittra datata l-1 ta' Settembru, 2020, jirriżulta li l-konvenut qiegħed jivvanta titolu ta' proprjeta` fuq l-art tal-kejl ta' madwar tnax-il tomna art f'Marsaxlokk, fejn hemm ukoll mibni *Hunter's Tower*, il-post minn fejn is-soċjeta` attriċi tiġġestixxi restorant. Pretensjoni aktar ċara minn hekk diffiċli li wieħed jista' jimmaġina.

14. Kwindi, ġaladarba l-konvenut qiegħed jivvanta jedd, is-soċjeta` attriċi bħala "parti" hija ġustifikata li tressaq l-azzjoni odjerna. Fil-fatt, f'sentenza li ġiet ikkonfermata minn din il-Qorti fis-27 ta' Ġunju, 2003, fil-kawża fl-ismijiet **Maestro Joseph Gatt v. Joseph Aquilina *nomine*,** ġie konstatat li l-konvenut *nomine* f'dik il-kawża kien avvanza l-pretensjonijiet tiegħu permezz <u>ta' att ġudizzjarju li sar fil-konfront ta' terzi</u> li kienu applikaw għall-permess ta' żvilupp mal-Awtorita` kompetenti fejn ġew imwissija li jkunu *in mala fede* jekk jippruvaw jakkwistaw l-art mingħand xi ħadd li jista' jivvanta bla jedd xi drittijiet fuqha. Effettivament l-attur f'dik il-kawża ta' jattanza ma kienx interpellat ġudizzjarjament iżda ressaq il-kawża ta' jattanza bbażata proprju fuq l-ittra uffiċjali mibgħuta lil terzi, in kwantu minn hemm kienet tirriżulta l-pretensjoni tal-konvenut *nomine*.

Hekk ukoll, f'dan il-każ, minkejja li s-soċjeta` attriċi ma kinitx direttament interpellata dwar il-pretensjonijiet tal-konvenut, l-azzjoni attriċi hija bbażata fuq l-imsemmija ittra ndirizzata lill-attur l-ieħor Jon Jon Dalli, li ġiet spedita fil-post minn fejn topera l-istess soċjeta` attriċi.

15. L-iskop ta' kawża ta' jattanza kien spjegat fis-sentenza tal-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili tal-14 ta' Lulju, 1999, fil-kawża fl-ismijiet **Stephen Parnis et v. Costantino Parnis et**:

> *"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."*

Galadarba l-konvenut qiegħed jivvanta jedd, is-soċjeta` attriċi hija ġustifikata li trid teħles minn din il-pretensjoni, u għalhekk tressaq l-azzjoni odjerna, aktar u aktar fid-dawl tal-konvenju li hija daħlet fih ma' terzi.

16. Kwindi lil hinn minn dak li ngħad mill-ewwel Qorti, li ma kellha l-ebda dubbju li l-ittra ntbagħtet lill-attur bħala rappreżentant tas-soċjeta` attriċi, li kellha l-pussess tal-fond u li tagħha l-attur kien u għadu rappreżentant legali, u li jirriżulta li l-attur huwa direttur tas-soċjeta` attriċi, kif ukoll l-ilmenti tal-konvenut appellant fir-rigward ta' tali dikjarazzjonijiet, huwa ritenut li minkejja li l-pretensjoni bil-miktub saret fil-konfront tal-attur

appellat John Mary *sive* Jon Jon Dalli, is-soċjeta` attriċi appellata għandha kull interess u kull jedd li tikkuntrasta l-pretensjoni avvanzata mill-konvenut, permezz tal-kawża odjerna ta' jattanza. Kif osservat mill-atturi appellati fir-risposta tal-appell tagħhom, huwa naturalment interess u dritt tas-sid tal-art fuq liema qegħdin jiġu vantati tali pretensjonijiet, li jipproċedu b'kawża ta' jattanza. Għalhekk għal raġunijiet differenti minn dawk li ngħataw mill-ewwel Qorti, din il-Qorti ma taqbilx mal-ewwel ilment tal-konvenut appellant.

17. Imiss li jiġi trattat it-tieni aggravju, dak fejn il-konvenut appellant jilmenta li l-attur appellat mhuwiex pussessur tal-art li dwarha saret l-ittra tal-1 ta' Settembru, 2020 u għalhekk huwa ma kellux il-jedd li jressaq azzjoni ta' jattanza. F'dan l-aggravju, filwaqt li l-konvenut appellant jikkonċedi li s-soċjeta` attriċi seħħilha turi li hija tinsab fil-pussess tal-art in kwistjoni (għalkemm jibqa' jsostni li ma ġiet qatt millantata bil-miktub minnu), jikkritika lill-ewwel Qorti talli waslet għall-konklużjoni li l-attur, bħala direttur tas-soċjeta` attriċi, wkoll kien fil-pussess tal-art. Ir-raġunijiet wara dan l-ilment huma li, apparti li l-attur ma ressaq l-ebda prova li huwa direttur tas-soċjeta` attriċi, il-fatt li l-attur hu direttur tas-soċjeta` attriċi, ma jfissirx li huwa pussessur tal-art, iżda fl-aħjar ipoteżi jista' jingħad li huwa detentur tal-art, peress li jżommha f'isem is-soċjeta` attriċi u l-azzjoni ta' jattanza mhix mogħtija lil min hu biss detentur, peress li detentur iżomm il-ħaġa f'isem ħaddieħor. F'dan is-sens, issir referenza għall-Artikolu 524

tal-Kodiċi Ċivili. Wara kollox jingħad mill-appellant li jekk huwa jressaq kawża dwar il-pretensjoni tiegħu, hu jrid iressaqha fil-konfront tas-soċjeta` attriċi li qiegħda tgħid li hija s-sid u mhux kontra d-direttur tagħha. Għalhekk isostni li l-attur appellat Dalli ma kellux jitqies pussessur u għall-finijiet tal-ġudizzju ta' jattanza, it-talbiet attriċi, kif imressqa minnu ma kellhomx jiġu milqugħa.

18. Kif osservat mill-istess konvenut appellant, f'kawża ta' jattanza huwa biżżejjed li jiġi ppruvat pussess *de facto,* u mhuwiex meħtieġ li ssir il-prova li dak il-pussess huwa wieħed leġittimu. Kif ingħad fis-sentenza tal-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili tat-13 ta' Frar, 1948, fil-kawża fl-ismijiet **Teodoro Cilia et v. Antonio Francalanza et (Vol. XXXIII.ii.198):**

> *"Il-pussess f'materja ta' millantazzjoni ma jridx necessarjament ikun legittimu u pruvat b'dokumenti; imma huwa bizzejjed il-pussess, u anki l-kwazi-pussess. L-attur ma ghandux bzonn jipprova li l-pussess tieghu huwa legittimu, imma huwa bizzejjed li jipprova l-pussess de facto"*

Tajjeb li jiġi mfakkar li dawn il-proċeduri ġew mressqa wara li l-konvenut appellant ressaq il-pretensjonijiet tiegħu fil-konfront tal-attur appellat Dalli u bagħtlu ittra fil-post minn fejn is-soċjeta` attriċi topera r-restorant. Saħansitra mix-xhieda tal-konvenut jingħad li l-proprjeta` li għandu s-sur John Dalli hija proprjeta` tiegħu b'ċens perpetwu. Kwindi l-konvenut stess għaraf il-pussess tal-attur appellat Dalli, għall-finijiet tal-kawża mressqa minnu. Jiġi ribadit li l-iskop ta' din il-kawża mhuwiex sabiex jiġi stabbilit min għandu titolu validu għall-proprjeta` in kwistjoni, iżda sempliċement li

jiġu mistħarrġa jekk jeżistux l-elementi meħtieġa sabiex titressaq l-azzjoni ta' jattanza, fosthom il-pussess.

19. Lanqas taqbel din il-Qorti ma' dak li jingħad mill-konvenut appellant li l-ewwel Qorti żbaljat meta qalet li l-attur Dalli bħala direttur tas-soċjeta` attriċi, kien fil-pussess tal-art in kwistjoni, stante li ma tressqu l-ebda provi li l-attur Dalli huwa direttur tas-soċjeta` attriċi. Tant hu hekk li, fuq il-konvenju datat 21 ta' Lulju, 2016, (esebit in atti bħala Dok. C) jingħad li John Mary *sive* John John Dalli, Direttur, qiegħed jidher flimkien ma' missieru John Dalli għan-nom u in rappreżentanza tas-soċjeta` venditriċi D & B Catering Limited. L-istess kliem jintuża fil-kuntratt tal-estensjoni tal-konvenju datat 17 ta' Settembru, 2020. Hekk ukoll mir-rapport tan-Nutar Dr. Malcolm Mangion esebit bħala Dok. E a fol. 23 tal-proċess, jingħad hekk:

> *"'D & B Catering Limited' C5816, registered on the 23rd February, 1982 of 'Dar iż-Żebbuga', St. Mark Street, Gudja and in terms of the last updated memorandum registered in the MFSA on the 27/2/1998, it was duly represented by both its directors being John Dalli, in business and son of the late John Mary and of Giovanna nee Spiteri, born in Gudja in the 17/1/1946 and residing at Gudja, Malta of identity card number 84446M and John Mary sive John John Dalli, Director, son of appearer John and Josephine nee Tortell born in Sliema on the 23/7/1968 and residing at Gudja of identity cardnumber 291468(M)."*

Inoltre, għalkemm l-Artikolu 524(3) tal-Kodiċi Ċivili jipprovdi li min għandu ħaġa miżmuma għandu jew taħt idejh, iżda f'isem ħaddieħor, jissejjaħ detentur, mhuwiex eskluż li detentur ukoll jista' jkun fil-pussess. Dan

qiegħed jingħad biss għall-fini tal-pussess relattiv għall-kawża odjerna ta' jattanza. Naturalment jekk il-konvenut jiddeċiedi li jipproċedi bil-kawża sabiex isostni l-pretensjonijiet tiegħu, sta għalih jiddeċiedi kontra min huwa opportun li jipproċedi. Fi kwalunkwe każ, lanqas it-tieni aggravju ma jimmerita li jintlaqa' u ser jiġi miċħud.

20. Jonqos li jiġi trattat it-tielet aggravju tal-konvenut, dak fejn jingħad li l-ewwel Qorti ma kellha qatt tilqa' t-tieni talba attriċi flimkien mal-ewwel talba, in kwantu l-ewwel Qorti kellha jekk xejn, tilqa' biss l-ewwel talba tal-atturi u tirriserva d-deċiżjoni tagħha dwar it-tieni talba għal udjenza oħra wara li jiddekorri t-terminu prefiss fid-deċiżjoni tagħha dwar l-ewwel talba.

21. Fil-verita` jingħad li l-konvenut appellant għandu raġun f'dan l-aħħar aggravju tiegħu, in kwantu l-Artikoli 408 *et seq* tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili jipprovdu hekk:

> *"408. Jekk il-fatt li saret il-pretensjoni jiġi ppruvat u ma ssirx id-dikjarazzjoni msemmija fl-aħħar artikolu qabel dan, il-qorti tagħti żmien lill-parti li ppretendiet li għandha l-jedd, bħal kif jingħad fl-artikolu 404, u tħalli d-deċiżjoni dwar il-kwistjoni tas-skiet għal dejjem għal waħda mill-ewwel seduti li jsiru wara l-egħluq taż-żmien mogħti kif jingħad hawn fuq.*
>
> *409. Jekk matul iż-żmien hawn fuq imsemmi, il-parti li ppretendiet li għandha l-jedd titlob it-tiġdid ta' dak iż-żmien, id-deċiżjoni fuq it-talba tas-skiet għal dejjem imħollija kif jingħad fl-aħħar artikolu qabel dan, titħalla sakemm tiġi deċiża t-talba dwar it-tiġdid, jew sakemm jagħlaq iż-żmien imġedded.*

> *410. Jekk il-parti li ppretendiet li għandha l-jedd, fiż-żmien li jkun ġie lilha mogħti, ma ġġibx 'il quddiem b'kawża l-pretensjoni tagħha, il-qorti tiddeċidi t-tieni talba miġjuba fir-rikors ġuramentat oriġinali, u timponi lill-parti li ppretendiet li għandha dak il-jedd is-skiet għal dejjem dwar dik il-pretensjoni.*
>
> *412. Jekk il-parti li ppretendiet li għandha l-jedd, tipprova li fiż-żmien lilha mogħti, hija ġiebet 'il quddiem il-pretensjoni tagħha, il-qorti ma tiddeċidix it-tieni talba miġjuba fir-rikors ġuramentat oriġinali, u tħalli d-deċiżjoni tal-ispejjeż għall-kawża magħmula minn dik il-parti."*

Isegwi li dik il-parti tas-sentenza appellata, fejn l-ewwel Qorti ddeċidiet it-tieni talba tal-atturi, kienet prematura, in kwantu l-ewwel Qorti kellha tirriserva d-deċiżjoni dwar it-tieni talba tal-atturi għal udjenza oħra li tiġi wara t-terminu prefiss bis-saħħa tad-deċiżjoni dwar l-ewwel talba. Għalhekk dan l-aggravju jimmerita li jintlaqa' u ser jingħata l-provvediment opportun.

Deċide

Għal dawn ir-raġunijiet, din il-Qorti tilqa' *in parte* l-appell tal-konvenut appellant, u filwaqt li tiċħad l-ewwel żewġ aggravji u tikkonferma s-sentenza appellata sa fejn laqgħet l-ewwel talba tal-atturi u ċaħdet l-eċċezzjonijiet tal-konvenut, tvarja s-sentenza appellata fis-sens li tħassarha fil-bqija tagħha u tirriserva illi l-ewwel Qorti għandha tipprovdi dwar it-tieni talba tal-atturi u dwar il-kap tal-ispejjeż, wara li jgħaddi t-terminu ta' tliet xhur, li ser jibda jiddekorri mid-data ta' din is-sentenza.

Tordna lir-Reġistratur tal-Qorti jibgħat l-atti lura quddiem il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili, *a tenur* ta' dak hawn deċiż.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Joseph R. Micallef Imħallef	Tonio Mallia Imħallef

Deputat Reġistratur
rm