MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
ALBERT J. MAGRI

ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA

Seduta tat-28 ta' Novembru, 2008

Appell Civili Numru. 1209/2005/1

AIC Joseph Barbara, Josephine mart Raymond Azzopardi proprio kif ukoll bhala prokuratur tal-imsiefra Anna Maria mart Salvatore Saddemi, Patricia mart David Anastasi, u Greta mart Anthony Bartolo Parnis.

v.

Joseph Bonett.

Il-Qorti:
Rat ic-citazzjoni pprezentata mill-attrici li tghid hekk;

"Peress li l-atturi huma proprjetarji tal-fond numru 29C, *St Julians Court*, Sur Fons Street, San Giljan.

"U billi l-konvenut qieghed jokkupa l-fond surreferit minghajr ebda titolu validu fil-ligi *stante* l-gheluq tac-cens temporanju fl-14 ta' Gunju, 2002 (skond il-kuntratt hawn anness u mmarkat Dok. 'A') u l-konsegwenti reversjoni tal-proprjeta` f'idejn id-direttarji, l-atturi.

"U billi l-konvenut jippretendi li jibqa' jokkupa l-fond surreferit bhala residenza ordinarja tieghu b'titolu ta' *'utile dominium'* perpetwu billi l-konvenut jippretendi li l-ligi taghtih dan id-dritt.

"U billi din il-pretensjoni tal-konvenut saret b'ittra ufficjali tal-konvenut datat 7 ta' Settembru, 2005 (hawn annessa u mmarkata Dok. 'B').

"Ghaldaqstant jghid il-konvenut ghaliex din l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex:

"1. Tipprefigi terminu lill-istess konvenut a tenur tal-Art. 403 u 404 tal-Kodici t'Organizzazzjoni u Procedura Civili (Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta), sabiex f'dan it-terminu l-konvenut igib 'il quddiem b'kawza l-pretensjoni tieghu;

"2. Timpedixxi lill-konvenut milli qatt izjed jagixxi ghal dik il-pretensjoni, fin-nuqqas.

"Bl-ispejjez, komprizi dawk tal-ittra ufficjali datata 26 ta' Lulju, 2005 u bl-ingunzjoni tal-konvenut ghas-subizzjoni."

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenut li in forza tieghu eccepixxa;

"1. Illi qabel xejn it-talbiet attrici huma preskritti stante illi l-konvenut fit-13 ta' Awwissu 2002 ipprezenta att gudizzjarju, liema att gie debitament notifikat lill-atturi u ghalhekk ghadda t-terminu ta' sena stipulat mill-ligi ghall-istituzzjoni ta' l-azzjoni odjerna. Kopja ta' dan l-att qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala Dok. JB.

“2. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt *stante* illi d-dritt tal-konvenut johrog mill-ligi, Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta’ Malta.

“3. Salv eccezzjonijiet ohra.”

Rat is-sentenza preliminari moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fit-8 ta’ April, 2008 li in forza taghha cahdet l-ewwel eccezzjoni tal-konvenut, ikkundannatu jhallas l-ispejjez relattivi, u ordnat li jitkompla s-smigh tal-kawza;

Dik il-Qorti tat is-sentenza taghha wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet;

"Il-fatti li wasslu għal din il-kawża seħħew hekk:

"B’kuntratt ta’ l-14 ta’ Ġunju 1957 fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino l-atturi kienu taw lill-awtur tal-konvenut b’titolu ta’ enfitewsi għal ħamsa u erbgħin (45) sena l-fond numru 29C, *Saint Julians Court*, Triq is-Sur Fons, San Ġiljan. Iċ-ċens għalaq fl-14 ta’ Ġunju 2002.

"Il-konvenut, billi deherlu li kellu jedd illi jikseb titolu ta’ enfitewsi perpetwa taħt id-dispożizzonijiet ta’ l-Art. 12(4) tal-Kap. 158, offra li jħallas lill-atturi ċ-ċens miżjud kif tgħid dik id-dispożizzjoni u, wara li l-atturi rrifjutaw l-offerta, fit-13 ta’ Awwissu, 2002 iddepożita ċ-ċens fir-reġistru ta’ din il-Qorti b’ċedola, li ġiet notifikata lill-atturi, li fiha qal illi “qed jipprevalixxi ruħu mill-Artikolu 12 sub-inċiż 4 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta’ Malta u għalhekk a tenur ta’ l-imsemmi Artikolu 12 sub-inċiż 4 qed jikkonverti s-sub-ċens temporanju … … … għal ċens perpetwu”. Imbagħad, wara ittra uffiċjali ta’ l-atturi tas-26 ta’ Lulju 2005, il-konvenut, b’ittra uffiċjali tas-7 ta’ Settembru 2005, ukoll notifikata lill-atturi, wieġeb billi qal illi “jirrespinġi l-allegazzjonijiet u pretensjonijiet magħmula mill-atturi” u għarrafhom illi “huwa jgawdi titolu ta’ *utile dominium* perpetwu skond il-liġi” fuq il-fond *de quo*.

"L-atturi mbagħad b’ċitazzjoni tad-19 ta’ Diċembru 2005 fetħu din l-azzjoni tallum ta’ jattanza għal dak li jgħid u jrid l-Art. 403 tal-Kodiċi ta’ Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili:

"403. 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."

"Il-konvenut qiegħed igħid illi ż-żmien ta' sena beda jgħaddi minn dakinhar tal-preżentata jew tan-notifika taċ-ċedola ta' depożitu, u għalhekk iż-żmien ta' sena għadda u l-atturi ma jistgħux iżjed imexxu b'din l-azzjoni.

"L-atturi qegħdin igħidu illi ċedola ta' depożitu ma hijiex att ġudizzjarju jew kitba oħra li tiswa għall-għanijiet ta' l-Art. 403.

"Din il-Qorti ma tista' b'ebda mod taqbel ma' l-atturi meta jgħidu illi ċedola ta' depożitu illi fiha d-depożitant igħid illi qiegħed jinqeda bil-jedd li tagħtih il-liġi illi enfitewsi temporanja jagħmilha waħda perpetwa ma hijiex att ġudizzjarju li bih "persuna tippretendi li għandha xi jedd", meta l-konvenut qiegħed jippretendi ċar u tond illi issa għandu l-*utile dominium* perpetwu fuq il-proprjetà ta' l-atturi. Hija s-sostanza tal-kitba li tgħodd, mhux il-forma. Li trid tara hu jekk fil-kitba hemmx pretensjoni ta' jedd, u fil-każ tallum ma hemm ebda dubju illi l-konvenut għamel dik il-pretensjoni.

"L-atturi qegħdin igħidu wkoll, iżda, illi, f'kull każ, il-jedd li parti tagħmel azzjoni ta' jattanza jitnissel mill-ġdid kull meta ssirilha pretensjoni ta' jedd kontra tagħha b'att ġudizzjarju jew xort'oħra bil-miktub.

Il-konvenut wieġeb illi meta tgħaddi sena mill-ewwel millantazzjoni l-jedd li tagħmel azzjoni ta' jattanza jintemm darba għal dejjem, u ma jerġax jitnissel mill-ġdid jekk, wara, issir millantazzjoni oħra. Il-konvenut straħ fuq sentenza mogħtija minn din il-Qorti fit-30 ta' Mejju 2002 *in*

re ***Turu Ciscaldi Limited versus Water Service Corporation et*** (ċitazzjoni numru 658/2001):

“Illi din il-Qorti taf li f’xi ċirkostanzi oħrajn ġie deċiż li azzjoni ta’ jattanza kienet magħmula sewwa minkejja li l-ewwel millantazzjoni kienet saret minn ta’ lanqas tliet snin qabel l-att ġudizzjarju li tenna l-“ftaħira”. Iżda l-Qorti ma temminx li dak hu li ried il-leġislatur u taqbel mal-korporazzjonijiet imħarrkin f’dan ir-rigward. Jekk il-kont mibgħut lill-kumpannija attriċi jista’ jitqies bħala okkażjoni ta’ millantazzjoni bil-miktub (għaliex ċertament mhux att ġudizzjarju), u bħalu kienu ntbagħtu oħrajn, ma hemm l-ebda raġuni għaliex iż-żmien mogħti lill-kumpannija attriċi biex tressaq l-azzjoni tal-jattanza ma kellux għalfejn jibda jitqies mal-wasla għandha tal-ewwel kont. Kieku, min-naħa l-oħra, iż-żmien ta’ sena jista’ jiġġedded kull darba li persuna tirċievi kont (fis-sens ta’ *statement*, bħal f’dan il-każ), ma jagħmel l-ebda sens li l-Artikolu 403 ikollu dak it-terminu għaliex dejjem hemm il-possibilità li ’l quddiem għad jasal kont ieħor u jerġa’ jibda għaddej iż-żmien mill-ġdid. Dan kollu, fid-dawl tal-fatt li l-azzjoni hija waħda li teħles lil persuna minn pretensjoni billi tagħlaq għal dejjem ħalq il-pretendent, jimmilita kontra l-argument imressaq ’il quddiem mill-kumpannija attriċi.

"Din il-Qorti, bir-rispett kollu, ma tistax taqbel ma’ dan l-argument.

"L-azzjoni ta’ jattanza hija maħsuba biex ma tħallix lil min jivvessa lil ħaddieħor bi pretensjonijiet bla ma jmexxi b’kawża biex ikollu sentenza fuq dik il-pretensjoni, u hekk iħalli lill-parti l-oħra f’inċertezza għax kull darba jikser il-preskrizzjoni iżda ma jagħmel xejn aktar. L-Art. 403 igħid illi azzjoni ta’ jattanza ma tistax issir wara li tagħlaq sena minn meta ssir il-millantazzjoni għax tqis illi, jekk min għamel il-millantazzjoni ma ressaq ebda pretensjoni oħra fi żmien sena, ma baqax jivvessa lill-parti l-oħra bil-“ftaħir” tiegħu u għalhekk ma jifdalx ħtieġa għal dik il-parti l-oħra li tfittex li ġġiegħlu jew jiskot għal dejjem jew jikseb deċiżjoni ġudizzjarja fuq dik il-pretensjoni. Jekk iżda jerġa’ jtenni l-millantazzjoni u hekk jerġa’ jiftaħ il-kwistjoni, jerġa’ jitnissel fil-parti l-oħra l-interess li ma tibqax bi pretensjonijiet

pendenti kontrijha bla deċiżjoni dwarhom; għalhekk, la darba reġa' hemm l-interess, reġa' hemm ukoll il-jedd ta' azzjoni.

"Il-liġi la trid multiplikazzjoni ta' azzjonijiet u lanqas ma trid illi sitwazzjoni ta' inċertezza tibqa' għal dejjem jew tibqa' sseħħ skond l-arbitriju ta' parti. Li kieku ma kienx illi azzjoni ta' jattanza tingħata dwar kull att ta' millantazzjoni, il-parti li darba tagħżel li ma tweġibx – jew ma tħossx il-ħtieġa li twieġeb, forsi għax tħoss illi l-pretensjoni hija waħda fiergħa – fi żmien sena għall-ewwel att ta' millantazzjoni kontrijha jkollha tibqa' fi stat ta' inċertezza sakemm tkun trid iżżommha hekk il-parti l-oħra. Biex tevita dan, il-parti li kontrijha ssir il-pretensjoni jkollha tiftaħ kawża ta' jattanza dwar kull pretensjoni, ukoll jekk tkun fiergħa, u dan iwassal għall-multiplikazzjoni ta' azzjonijiet li wkoll ma tridx il-liġi.

"Il-Qorti għalhekk hija tal-fehma li ż-żmien ta' sena msemmi fl-Art. 403 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili jibda jgħaddi mill-aħħar att ta' millantazzjoni."

Rat li l-konvenut gie awtorizzat jappella minn din is-sentenza in parti b'digriet moghti mill-ewwel Qorti fit-30 ta' April, 2008;

Rat ir-rikors tal-appell tal-konvenut li in forza tieghu, ghar-ragunijiet minnu premessi, talab ir-revoka tad-decizjoni tal-ewwel Qorti, u li dina l-Qorti tilqa' l-ewwel eccezzjoni tieghu u b'hekk tichad it-talbiet attrici bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-atturi appellati;

Rat ir-risposta tal-atturi li in forza taghha, ghar-ragunijiet minnhom premessi, talbu li dina l-Qorti joghgobha tikkonferma s-sentenza appellata bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-appellant;

Semghet lid-difensuri tal-partijiet;

Rat l-attijiet kollha tal-kawza u d-dokumenti ezebiti;
Ikkunsidrat:

Din hija azzjoni ta’ jattanza li kontra taghha l-konvenut qed jilqa’ billi, fl-ewwel lok, jecepixxi l-preskrizzjoni taghha fit-termini tal-Artikolu 403 tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta’ Malta, riprodott mill-ewwel Qorti fis-sentenza taghha. Il-kwistjoni li ghandha tigi determinata hija jekk individwu li jitlef id-dritt tal-azzjoni peress li jkun halla jiskadi z-zmien ta’ sena wara l-ewwel millantazzjoni, jirriakkwistax id-dritt tal-azzjoni meta l-millantazzjoni tigi ripetuta.

L-ewwel Qorti rrispondiet fl-affermattiv ghal dan il-kwezit, u peress li dik id-decizjoni waslet ghac-cahda tal-eccezzjoni preliminari tal-konvenut li l-azzjoni attrici hi perenta, l-istess konvenut qed jappella kontra dik id-decizjoni.

Qabel ma jigi trattat il-meritu tal-kwistjoni, tajjeb li jigi rilevat li qabel mal-ewwel Qorti tat is-sentenza taghha, kien jehtigilha tiddeciedi jekk, fil-fatt, kienitx saret millantazzjoni qabel l-ittra ufficjali tas-7 ta’ Settembru, 2005 li kienet "l’att gudizzjarju" li instiga dawn il-proceduri. L-ewwel Qorti osservat li c-Cedola ta’ Depozitu li saret fit-13 ta’ Awwissu, 2002, li in forza taghha l-konvenut inqeda bil-jedd li taghtih il-ligi illi l-enfitewsi temporanja li kien igawdi jaghmilha wahda perpetwa, u ghadda biex jiddepozita c-cens relattiv – u dan kontra l-aspettattivi tal-atturi – hija "kitba" li tista twassal ghall-azzjoni ta’ jattanza fil-kuntest tal-Artikolu 403 imsemmi. Ghalkemm l-atturi appellati, fir-risposta tal-appell taghhom, ressqu aggravji kontra din il-parti tad-decizjoni tal-ewwel Qorti, fil-fatt ma resqu ebda appell incidentali kontra taghha, u kwindi, ghall-fini ta’ dawn il-proceduri, din il-Qorti ma tistax tqis din il-kwistjoni bhala wahda kontestata, izda ghandha tqis li dik ic-Cedola kienet fil-fatt pretensjoni ta’ jedd registrata bil-miktub, li minnha l-atturi setghu "jehilsu" billi jezercitaw l-azzjoni ta’ jattanza.

Ghalhekk, ghall-fini ta’ dawn il-proceduri, ghandna pretensjoni ta’ jedd li giet imressqa l-ewwel darba fit-13 ta’ Awwissu, 2002, u li kontra taghha l-atturi ma irreagixxewx. Sussegwentement, b’ittra ufficjali tas-26 ta’ Lulju, 2005, l-atturi, probbabiliment (u qed jinghad hekk ghax kopja ta’

din l-ittra ma gietx ezebita fl-atti), talbu li l-konvenut jizgombra mill-fond in kwistjoni ghal-liema ittra ufficjali l-konvenut wiegeb b'ittra ufficjali tas-7 ta' Settembru, 2005, billi rrispinga l-pretensjonijiet tal-atturi stante illi huwa jgawdi titolu ta' *utile dominju* perpetwu skond il-ligi fuq l-istess fond. Hija l-pretensjoni tal-konvenut kif dedotta f'din l-ittra ufficjali li l-atturi qed jippruvaw "jehilsu" b'dawn il-proceduri.

Kif inghad, din il-pretensjoni tal-konvenut giet dedotta l-ewwel darba fic-Cedola ta' Awwissu, 2002, u l-ittra ufficjali tas-7 ta' Settembru, 2005 hi biss ripetizzjoni jew affermazzjoni tal-istess pretensjoni. Issa – u dan hu l-kwezit meritu ta' din il-kawza – la darba l-atturi ma ressqux l-azzjoni ta' jattanza wara l-ewwel millantazzjoni, jistghu jipprocedu b'din l-azzjoni meta jkun hemm ripetizzjoni, ghalkemm taht forma differenti, tal-millantazzjoni?

Kif intwera, l-ewwel Qorti wiegbet fl-affermattiv, u, minn dan il-lat, tidher li hi konfortata b'decizjoni li tat il-Prim Awla tal-Qorti Civili fil-kawza "Mifsud Bonnici v. Busietta", deciza fis-7 ta' Lulju, 1995. Il-konvenut, min-naha tieghu, isostni li t-terminu preskrittiv ta' sena jiddekorri mil-ewwel millantazzjoni, u jidher li hu konfortat ukoll minn zewg decizjonijiet moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili, wahda fil-kawza "Turu Ciscaldi Ltd v. Water Services Corporation et", deciza fit-30 ta' Mejju, 2002, u l-ohra fil-kawza "Barbara et v. D'Alessandro", deciza fis-27 ta' Gunju, 2007.

Din il-Qorti hasbet fit-tul fuq din il-kwistjoni u hija inklinata taqbel mal-posizzjoni li hadet il-Prim Awla fil-kawza odjerna. Il-preskrizzjoni, kif inhu risaput, toqtol l-azzjoni, izda mhux id-dritt jew l-obbligazzjoni nfisha, tant li dik l-obbligazzjoni, issa preskritta, titqies li ghada tezisti bhala obbligazzjoni naturali, u hlas ta' dik l-obbligazzjoni ma taghtix lok ghal ripetizzjoni minhabba zball (Artikolu 1021 Kodici Civili). Il-kreditur ta' dik l-obbligazzjoni li jkun tilef id-dritt ta' azzjoni minhabba l-preskrizzjoni, jista pero`, jirriakwista dak id-dritt ta' azzjoni bl-istqarrija tad-debitur tal-obbligazzjoni li biha jirrikonoxxi l-ezistenza ta' dik l-

obbigazzjoni. B’din id-dikjarazzjoni hu jkun qed jaghraf id-dritt tal-kreditur u b’hekk, bl-agir tieghu, l-obbligazzjoni terga tigi munita bid-dritt tal-azzjoni. Dan hu principju enuncjat fl-Artikolu 2108(2) tal-Kodici Civili – li jiddisponi li tista’ ssir rinunzja ghall-preskrizzjoni gia` akkwistata – u l-gurisprudenza nostrana (ara, per ezempju, il-kawza "Fenech v. Portelli", deciza minn din il-Qorti fis-27 ta’ Lulju, 2007)

F’dan il-kaz, il-konvenut ressaq pretensjoni ta’ jedd f’Awwissu tal-2002; l-atturi, fit-terminu tal-Artikolu 403, inholoq dritt li jitolbu l-imposizzjoni tas-silenzju perpetwu fuq il-konvenut jekk dan ma jgibx ‘il quddiem b’kawza dik il-pretensjoni. L-atturi, pero`, tilfu d-dritt li jinforzaw dak id-dritt moghti lilhom bl-Artikolu 403, peress li naqsu li jagixxu fi zmien sena kif irid l-istess artikolu. Hekk, pero`, kif il-konvenut irrepeta dik il-pretensjoni (bir-reazzjoni tieghu ghall-ittra ufficjali tal-atturi), huwa gie rrinunzja ghal preskrizzjoni gia` akkwistata, u rega’ kkonceda lill-atturi d-dritt tal-azzjoni.

Din il-Qorti mhux qed tghid li l-atturi ghandhom jirnexxu fl-azzjoni, ghax hemm diversi rekwiziti ohra li jridu jigu sodisfatti qabel ma wiehed jirnexxi f’azzjoni simili (u li l-ezistenza o meno taghhom qed tibqa’ impregjudikata ghax ma jiffurmawx parti mill-meritu ta’ dan l-appell), izda qed tghid biss li l-azzjoni odjerna mhux perenta u tista’ tkompli tinstema’.
Ghal bqija, din il-Qorti tabqel mal-argumenti li gabet l-ewwel Qorti in sostenn tad-decizjoni taghha, u kwindi sejra tikkonfermha.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-appell tal-konvenut billi tichad l-istess u tikkonferma s-sentenza tal-ewwel Qorti meritu ta’ dan l-appell.

Minhabba n-natura tal-kaz, l-ispejjez ta’ dan l-appell ghandhom jibqghu bla taxxa bejn il-partijiet.

Tordna li l-atti jigu mibghuta lura quddiem l-ewwel Qorti sabiex din tkompli tisma’ l-kaz skond il-ligi.

< Sentenza Finali >

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