MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GIANNINO CARUANA DEMAJO

Seduta ta' l-4 ta' Mejju, 2010

Citazzjoni Numru. 1209/2005

A.I.Ċ. Joseph Barbara, Josephine mart Raymond Azzopardi *proprio* kif ukoll bħala prokuratur ta’ l-imsiefra Anna Maria mart Salvatore Saddemi, Patricia mart David Anastasi, u Greta mart Anthony Bartolo Parnis; u, wara l-mewt tal-A.I.Ċ. Joseph Barbara, il-kawża b’dikriet tat-23 ta’ Ġunju 2009 tkompliet fil-persuna ta’ Josephine Azzopardi, Anna Maria Saddemi, Patricia Anastasi u Greta Bartolo Parnis

Versus

Joseph Bonnet

Din hija azzjoni ta’ jattanza.
L-atturi fissru illi huma s-sidien tal-fond numru 29C, *Saint Julians Court*, Triq is-Sur Fons, San Ġiljan. Il-konvenut qiegħed iżomm dak il-fond mingħajr titolu li jiswa fil-liġi għax iċ-ċens temporanju [it-titolu li bih kien iżomm il-fond] għalaq fl-14 ta’ Ġunju 2002 u l-proprjetà għalhekk reġgħet lura għand id-direttarji, li huma l-atturi.

Il-konvenut iżda jippretendi illi jibqa' jżomm il-fond bħala r-residenza ordinarja tiegħu b'titolu ta' *utile dominium* perpetwu, għax qiegħed igħid illi l-liġi tagħtih dak il-jedd. Din il-pretensjoni tal-konvenut saret b'ittra uffiċjali tas-7 ta' Settembru 2005.

L-atturi għalhekk fid-19 ta' Diċembru 2005 fetħu din il-kawża u qegħdin jitolbu illi l-qorti:

1. tagħti lill-konvenut żmien, kif igħidu l-artt. 403 u 404 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili, li fih għandu jġib 'il quddiem b'kawża l-pretensjoni tiegħu; u

2. jekk jonqos, iżżomm lill-konvenut milli qatt iżjed jaġixxi għal dik il-pretensjoni.

Qegħdin jitolbu wkoll l-ispejjeż.

Il-konvenut ressaq dawn l-eċċezzjonijiet:

1. l-azzjoni ta' l-atturi waqgħet bi preskrizzjoni għax il-konvenut fit-13 t'Awissu 2002 kien ippreżenta att ġudizzjarju, li kien notifikat lill-atturi, u għalhekk għalaq iż-żmien ta' sena mogħti mil-liġi biex issir din l-azzjoni – din l-eċċezzjoni kienet miċħuda b'sentenza mogħtija minn din il-qorti fit-8 ta' April 2008 u mill-Qorti tal-Appell fit-28 ta' Novembru 2008; u

2. bla ħsara għall-ewwel eċċezzjoni, il-jedd tal-konvenut joħroġ mill-Ordinanza li tneħħi l-Kontroll ta' Djar [Kap. 158].

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 irrifjutaw l-offerta, fit-13 t'Awissu 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.

Għall-għanijiet tal-kawża tallum huwa relevanti wkoll dak li jgħid l-art. 12(6) tal-Ordinanza li tneħħi l-Kontroll tad-Djar [Kap. 158]:

12. (6) Meta l-enfitewta jew min ikun qed jokkupa d-dar ikollu jedd jikkonverti enfitewsi temporanja f’waħda perpetwa … dan jista’ jitlob li jsir kuntratt nutarili f’dan is-sens, u l-padrun dirett jew il-proprjetarju għandu jilqa’ dik it-talba.

Id-dispożizzjoni tal-art. 403 tal-Kodiċi ta’ Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili tolqot dawk il-pretensjonijiet li biex jinġiebu ’l quddiem hija meħtieġa azzjoni ġudizzjarja, bħal ma hija, *e.g.* pretensjoni ta’ kreditu kontra persuna; ma tolqotx dawk il-pretensjonijiet li min jagħmilhom ma jeħtieġ ebda azzjoni ġudizzjarja biex iġibhom ’il quddiem għax ġà għandu t-tgawdija jew il-pussess tagħhom.

Fil-każ tallum il-pretensjoni tal-konvenut hija illi jżomm il-fond tal-atturi b’titolu ta’ *utile dominium* għal dejjem. Il-fond ġà qiegħed f’idejh u għalhekk ġà għandu l-pussess tal-jedd minnu vantat: ma jeħtieġ ebda azzjoni ġudizzjarja biex iġiegħel lill-atturi jagħtuh il-pussess. Lanqas ma hu meħtieġ li l-konvenut jagħmel xi ħaġa oħra biex ikollu l-jedd minnu vantat. L-art. 12(6) tal-Kap. 158, miġjub fuq, jagħmilha ċara li huwa fakoltattiv u mhux obbligatorju għall-enfitewta illi t-titolu tiegħu jkun magħruf f’att pubbliku, għax il-konverżjoni tat-titolu ssir *ope legis* u mhux bil-ko-operazzjoni tas-sid.

Jekk l-atturi jidhrilhom li t-titolu tal-konvenut ma jiswiex, imiss lilhom li, bħala sidien imċaħħda mill-pussess, jagħmlu l-azzjoni relativa biex iġibu ’l quddiem din il-pretensjoni tagħhom; ma jistgħux, billi jinqdew bl-azzjoni ta’ jattanza, jitfgħu dan l-oneru fuq il-konvenut.
Il-qorti għalhekk taqta’ l-kawża billi tiċħad it-talbiet tal-atturi. L-ispejjeż, ħlief dawk li dwarhom ġà ngħatat deċiżjoni fis-sentenzi tat-8 ta’ April 2008 u tat-28 ta’ Novembru 2008, għandhom iħallsuhom l-atturi.

< Sentenza Finali >

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