MALTA

QORTI CIVILI

PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF

ANNA FELICE

Seduta tal-11 ta' Gunju, 2014

Citazzjoni Numru. 974/2011

Jokate Group of Companies Limited (C6881)

vs

Catherine Portelli, armla ta' Joseph u Miriam Paris mart Edward, Joseph Portelli, Ivan Portelli, ahwa Portelli

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ta' Jokate Group of Companies Limited li permezz tieghu, wara li gie premess illi:

Is-socjetà rikorrenti minn dejjem ippretendiet li u fil-fatt hi proprjetarja ta' garage minghajr isem jew numru ufficcjali, li jinsab go Clarence Street, G'Mangia u li jmiss ma' proprjetà ohra tas-socjetà rikorrenti fl-istess triq u proprjetajiet ohrajn tal-istess rikorrenti li jinsabu fuq G'Mangia Hill, G'Mangia;

L-intimati permezz ta' ittra ufficcjali tas-27 ta' Jannar 2011 ivvantaw dritt ossia pretensjoni fil-konfront tal-imsemmi garage li allura "jinsab fuq in-naha tax-xellug (meta thares lejn il-proprjetà)", kollox kif jirrizulta mill-annessa ittra hawn mmarkata Dok. A;

L-esponent jixtieq li jesercita d-dritt moghti lilu bis-sahha tal-artikolu 403 tal-Kodici tal-Procedura Civili (Kap 12), sabiex jigi prefiss terminu lill-intimati ta' mhux aktar minn tlett xhur li fi zmienu l-intimati ghandhom jressqu azzjoni gudizzjarja in sostenn tal-pretensjoni taghhom hekk maghmula jew fin-nuqqas jinzammu milli qatt izjed jressqu pretensjoni fir-rigward.

Intalbet din il-Qorti:

1. Tiddikjara li permezz tal-ittra ufficcjali tas-27 ta' Jannar 2011 hawn annessa Dok. A, huma ivvantaw dritt ossia pretensjoni fil-konfront tal-proprjetà tar-rikorrenti kif intqal fuq.

2. Tipprefiggi terminu ta’ mhux iktar minn tlett xhur a tenur tal-artikolu 403 tal-Kodici tal-Procedura Civili (Kap 12), li fi zmienu l-intimati ghandhom jressqu azzjoni gudizzjarja in sostenn tal-pretensjoni taghhom hekk maghmula;

3. Fin-nuqqas li l-intimati jintavolaw azzjoni kif hekk ordnati u fiz-zmien lilhom moghti kif intqal fuq, jigu kkundannati ghas-skiet perpetwu ossia li jinzammu permezz tal-kundanna ta’ din il-Qorti milli qatt izjed jressqu pretensjoni fir-rigward.

Bl-ispejjes kontra l-intimati li jibqghu ingunti ghas-subizzjoni taghhom.

Rat id-dokument anness.

Rat ir-risposta mahlufa tal-intimati li in forza taghha eccepew illi:

Preliminarjament, ma hemmx l-icken dubju li l-intimati huma, u s-socjetà rikorrenti ma hijiex, il-proprjetarji tal-garaxx mertu tal-kawza. Evidenti hu l-fatt li s-socjetà rikorrenti m’esebitx il-kuntratt tal-akkwist taghha. L-intimati qed jesebixxu n-nota tal-insinwa tal-kuntratt tal-akkwist li bis-sahha tieghu id-defunt Joseph Portelli kien xtara, tul iz-zwieg tieghu mal-intimata Catherine Portelli, dan il-garaxx mertu tal-kawza (Dokument A), u ser jesebixxu l-kuntratt relattiv fil-mori tal-kawza. L-intimati qed jesebixxu wkoll il-kuntratt tal-akkwist tal-garaxx li hu proprjetà tas-socjetà attrici mhux l-istess garaxx mertu tal-kawza. Jigi rilevat ukoll li l-intimati l-ohra huma eredi tad-defunt missierhom.

Ma jezistux l-elementi rikjesti sabiex tirnexxi l-azzjoni tal-jattanza, peress li fl-ittra ufficcjali taghhom tas-27 ta' Jannar 2011, l-intimati ma vvantawx pretensjoni izda rriferew ghall-jedd ikkristallizzat taghhom ta' titolu derivanti minn att pubbliku ta' akkwist dwar il-garaxx mertu tal-kawza. Hu inkoncepibbli li sid ta' fond, li jkun gie akkwistat minnu b'kuntratt pubbliku skond il-ligi, jitpogga fis-sitwazzjoni li jigi sfurzat minn terz li ma jurix li ghandu xi titolu fuq l-istess fond, li jipproponi kawza sabiex iwettaq il-prova tat-titolu tieghu.

Ghaldaqstant l-azzjoni attrici ghandha tigi michuda, bl-ispejjez kontra s-socjetà attrici.

L-intimati qeghdin jipprevalixxu ruhhom mill-istanza attrici u qed jippromwovu talba rikonvenzjonali (kontro-talba).

Salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat it-talba rikonvenzjonali tal-intimati li permezz taghha, wara li gie premess illi:

Il-konvenuti rikonvenjenti qeghdin jipprevalixxu ruhhom mill-istanza attrici u qed jippromwovu talba rikonvenzjonali (kontro-talba);

Il-konvenuti rikonvenjenti huma sidien tal-garaxx li m'ghandux numru fi Clarence Street, Msida, li jinsab fuq in-naha tax-xellug ta' garage proprjetà tas-socjetà Jokate Group of Companies Limited meta wiehed ihares lejn il-proprjetà;

Fir-rikors mahluf li bih giet intavolata din il-kawza, is-socjetà attrici rikonvenuta ivvantat pretensjoni li hi *"minn dejjem ippretendiet li u fil-fatt hi proprjetarja ta' garage minghajr isem jew numru ufficcjali, li jinsab go Clarence Street, G'Mangia u li jmiss ma' proprjetà ohra tas-socjetà rikorrenti fl-istess triq..."*;

L-intimati rikonvenjenti huma s-sidien tal-fond (garaxx) imsemmi;

L-intimati rikonvenjenti jixtiequ li jezercitaw id-dritt moghti lilhom fl-artikolu 403 tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta, sabiex jigi prefiss terminu lis-socjetà rikorrenti rikonvenuta ta' mhux aktar minn tlett xhur li fi zmienu hi ghandha tressaq azzjoni gudizzjarja in sostenn tal-pretensjoni taghha hekk maghmula dwar dan il-garaxx, u fin-nuqqas jigi mpost fuqha s-skiet perpetwu u ma tkunx tista' izjed tagixxi ghall-pretensjoni hawn imsemmija;

Ghalhekk kellha ssir din it-talba rikonvenzjonali.

Intalbet din il-Qorti:

1. Tiddikjara li permezz tar-rikors guramentat li bih inbdiet din il-kawza, is-socjetà rikorrenti rikonvenuta ivvantat pretensjoni dwar il-garaxx li m'ghandux numru fi Clarence Street, Msida, li jinsab fuq in-naha tax-xellug ta' garage proprjetà tas-socjetà Jokate Group of Companies Limited meta wiehed ihares lejn il-proprjetà, liema garaxx hu proprjetà tal-konvenuti rikonvenjenti;

2. Tipprefiggi terminu ta' mhux aktar minn tlett xhur a tenur tal-artikolu 403 tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta li fi zmienu s-socjetà Jokate Group of Companies Limited ghandha tressaq azzjoni gudizzjarja in sostenn tal-pretensjoni taghha kif hekk maghmula dwar l-imsemmi garaxx;

3. Fin-nuqqas li s-socjetà attrici rikonvenuta Jokate Group of Companies Limited tintavola l-azzjoni kif hekk ordnata u fiz-zmien lilha moghti minn din l-Onorabbli Qorti, tigi kkundannata ghas-skiet perpetwu sabiex ma tkunx tista' izjed tagixxi ghall-pretensjoni hawn imsemmija.

Bl-ispejjez kontra s-socjetà attrici rikonvenuta, ingunta minn issa stess ghas-subizzjoni.

Rat id-dokumenti annessi.

Semghet xhieda viva voce.

Semghet lid-difensuri jitrattaw il-kawza.

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza.

Ikkunsidrat illi din hija kawza ta' jattanza mibdija minn Jokate Group of Companies fir-rigward ta' garage li hija tipposjedi u li fuqha l-intimati qed jivvantaw dritt. L-intimati wiegbu billi sostnew li l-proprjetà hija taghhom. Isostnu wkoll li ma humiex sodisfatti l-elementi rikjesti biex tirnexxi kawza. L-intimati, meta wiegbu, ressqu minn naha taghhom, in linea rikonvenzjonali, talba identika fil-konfront tar-rikorrenti li wiegbu li fil-konfront taghhom il-kawza ma tistax issir. Jghidu wkoll illi ma jezistux l-elementi essenzjali skond il-ligi.

Ikkunsidrat illi l-Art. 403 tal-Kap. 12 jipprovdi illi:

> *"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 ilpretensjoni, u li, fin-nuqqas ta' dan, jiġi lilha impedut li taġixxi qatt iżjed għal dik il-pretensjoni."*

Fil-kawza Pickard vs Anderson (deciza mill-Imhallef J. R. Micallef fis-7 ta' Lulju 2010), gie ritenut illi:

> *"Illi bħala konsiderazzjonijiet legali dwar din l-azzjoni, jibda biex jingħad li l-azzjoni ta' Jattanza jew, kif ukoll magħrufa, tal-Millantazzjoni tapplika fejn persuna, f'att gudizzjarju jew xort'oħra bil-miktub, tippretendi li għandha xi jedd kontra persuna oħra. Din tal-aħħar, jekk trid teħles minn tali pretensjoni, għandha l-jedd li tressaq azzjoni sa mhux iżjed tard minn sena minn mindu ssirilha l-pretensjoni, kontra min għamilha, biex il-qorti tordna lil min jippretendi l-jedd li jressaq l-azzjoni għad-definizzjoni ta' dak il-jedd innifsu fiż-żmien mogħti mill-istess qorti."*

L-iskop ta' kawza ta' jattanza gie spjegat hekk fil-kawza Parnis vs Parnis (14.7.1999 P.A. N.A.):

> *"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."

L-elementi rikjest sabiex trnexxi kawza ta' jattanza huma ben stabbiliti fil-gurisprudenza ta' dawn il-Qrati. Fil-kawza ricenti Agius et vs Meilaq gew elenkati kif gej:

a. L-attur irid ikollu pusses, 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 trid ikollha l-karattru li tista tigi esercitata b' azzjoni gudizzjara (Vol-XXXIII-II-287).

e. Il-millantazzjoni jkollha skop determinabbli, specifiku jew kapaci li jigi specifikat (l-istess kawza indikata f'd.)

f. Il-pretensjoni ma ghandiex tkun kondizzjonata jew tiddependi minn fatt li jista jigri u ma jigrix (Vol- XVI-II-85 u XXI-I-6).

Applikati dawn il-principji ghall-kaz in ezami, din il-Qorti tqis li r-rikorrenti ghandha ragun. Jirrizulta pruvat illi l-garage mertu ta' din il-kawza jinsab fil-pussess tal-istess Jokate Group of Companies. Jinfed ma' mhazen ohra tal-istess group u l-bieb tieghu imbarrat (ara xhieda ta' Aldo Portelli a fol. 41). Din ix-xhieda ma gietx kontradetta. Jirrizulta wkoll illi fis-27 ta' Jannar 2011 giet intavolata ittra ufficcjali fil-konfront ta' Jokate Group of Companies u Aldo Portelli fejn Jokate intalbet tizgombra mill-garage ghaliex gie ritenut f'dik l-ittra li l-garage huwa proprjetà tal-mittenti (intimati odjerni) (ara. dok. a fol. 5).

Ghalhekk din il-Qorti tqis li t-talba ta' Jokate hija gustifikata u jisthoqqilha tintlaqa'.

Ghar-rigward tal-kontro-talba, din il-Qorti tqis li din ma tissodisfax ir-rekwiziti tal-ligi kif interpretata tul iz-zmien minn dawn il-Qrati. L-intimati rikonvenzjonanti ma gabu ebda prova dwar il-pussess ta' proprjetà mertu tal-kawza. Anzi, kif intqal aktar 'il fuq, is-socjetà Jokate ppruvat ghas-sodisfazzjon ta' din il-Qorti illi l-garage *de quo* huwa fil-pussess taghha u ilu hekk ghal snin twal. Ghalhekk il-Qorti tqis li t-talba maghmula in linea rikonvenzjonali m'hijiex misthoqqha u ghalhekk il-Qorti m'hijiex ser tilqaghha.

Ghaldaqstant il-Qorti taqta' u tiddeciedi t-talba ta' Jokate Group of Companies Limited billi, filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet tal-intimati, tilqa' l-ewwel talba, tilqa' t-tieni talba u tipprefiggi terminu ta' xahar mil-lum sabiex l-intimati jressqu l-pretensjonijiet taghhom. Il-Qorti taqta' u tiddeciedi l-kontro-

talba billi, filwaqt li tilqa’ t-tielet eccezzjoni ta’ Jokate Group of Companies, tichad it-talbiet.

L-ispejjez jibqghu rizervati ghall-gudizzju finali.

< Sentenza In Parte >

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