# QORTI CIVILI
# PRIM'AWLA
# ONOR IMHALLEF ANNA FELICE

**Illum 06 ta' Ottubru, 2020**

**Rikors Guramentat Nru: 300/2018 AF**

**Paul Micallef**

**vs**

**Ruth Aquilina**

**u**

**Landmark Properties Limited (C-34424)**

Il-Qorti:

Rat ir-rikors guramentat ta' Paul Micallef, li permezz tiegħu wara li ġie premess illi:

Ir-rikorrent ilu sa fejn jiftakar hu, u zgur ghal dawn l-ahhar hamsin sena, flimkien dak iz-zmien ma' missieru, igawdi ghalqa maghrufa bhala "tal-Lombard" jew "tal-Imbart" fil-limiti ta' Had-Dingli, accessibbli minn trejqa li tizbokka fit-Triq San Pawl tal-Pitkali ta' kejl ta' madwar zewg tomniet. Huwa ghadu jaghmel uzu mill-istess art sal-lum.

L-intimati jew min minnhom qeghdin iressqu pretensjonijiet ta' titolu ta' proprjetà kontra r-rikorrent fuq l-istess art u dan sar permezz ta' kwereli mill-intimati jew min minnhom li taw lok biss ghal proceduri kriminali. Kopja ta' sentenza u att ta' citazzjoni li gie notifikat biha ricentement r-rikorrent qeghdin jigu esebiti bhala Dok. A u Dok. B. Dawn kienu jikkoncernaw l-artikolu 85 tal-Kapitolu 9 tal-Ligijiet ta' Malta.

L-intimati jew min minnhom qeghdin javvanzaw pretensjonijiet ta' titolu ta' proprjetà fuq l-istess art in kwistjoni.

Però l-intimati jew min minnhom naqsu milli jipprocedu kontra r-rikorrent permezz ta' proceduri civili appoziti sabiex tigi deciza din il-pretensjoni b'mod finali.

Ir-rikorrent jaf b'dawn il-fatti personalment.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Takkorda lill-intimati jew min minnhom zmien ta' mhux iktar minn tlett xhur biex fih igibu 'l quddiem b'kawza l-pretensjonijiet avvanzati minnhom, u

2. Fin-nuqqas li jaghmlu dan fit-terminu lilhom prefiss, timponi fuq l-intimati jew min minnhom skiet perpetwu u dan taht dawk il-provvedimenti li jidhrilha xierqa u opportuni.

Bl-ispejjez u l-intimati ngunti in subizzjoni.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat ir-risposta tal-konvenuti Ruth Aquilina u Landmark Properties Limited li in forza taghha gie eccepit illi:

Il-konvenuta Ruth Aquilina fil-kapacità taghha personali ghandha tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju peress illi ma tistax tigi kkunsidrata bhala l-legittimu kontradittur fil-konfront tal-allegazzjoni u talbiet attrici.

Difatti il-kwerela ndikata mill-attur saret minnha ghan-nom u in rapprezentanza tas-socjetà konvenuta u mhux f'isimha proprju kif *del resto* seta' facilment jikkonstata l-istess attur minn semplici qari tal-istess qabel ma abbozza u ntavola l-odjern rikors (Dok. C fir-rikors promotur).

In vista tal-premess u minghajr pregudizzju ghar-risposti l-ohra li sejrin isegwu, l-attur ghandu jbati wahdu l-ispejjez tal-konvenuta *di proprio*.

Fil-meritu jinghad li t-talbiet attrici ghandhom jigu respinti in vista tal-fatt li huma ghal kollox legalment inproponibbli stante li ma jirrikorrux l-elementi rikjesti mill-ligi ghal kawza ta' jattanza kif ser jigi spjegat u elaborat ahjar waqt l-ismigh ta' dawn il-proceduri.

Ma hux minnu li l-attur kien fil-pussess effettiv tal-ghalqa in kwistjoni ghalkemm jista' jirrizulta li minn zmien ghal zmien seta' tefa' xi affarijiet fl-istess ghalqa minghajr il-kunsens u ghal insaputa tas-socjetà konvenuta li hija l-proprjetarja tal-istess.

Difatti anke l-garr u proprjetarju tal-ghalqa adjacent ha passi biex izomm lill-istess attur milli jissokta f'dan l-abbuz li jitfa' l-affarijiet tieghu fl-ghalqa in kwistjoni.

Difatti ghalkemm din l-ghalqa ma kienitx qed tigi mahduma minn hadd fl-istess hin is-socjetà konvenuta ma trid tippermetti lil hadd li jabbuza mill-proprjetà taghha.

Din l-ghalqa ilha proprjetà ta' membri tal-familja tal-azzjonista tas-socjetà konvenuta ta' l-anqas mis-sena 1971. Difatti l-konvenuta nomine kienet xtrat din il-proprjetà fl-10 ta' Mejju 2006 atti Nutar Dottor Marco Burlò hawn anness minghand is-socjetà ohra li l-azzjonista taghha kien jigi minnha. Da parti taghha l-istess socjetà venditrici kienet akkwistat l-istess fit-13 ta' Frar 1971 atti Nutar Salvatore Abela.

Fl-imsemmija akkwisti l-kompraturi kienu hadu l-ghalqa *de quo* bhala battala u hielsa minn kull piz.

Apparti l-kwistjoni tal-pussess, il-pretenzjoni mressqa mis-socjetà konvenuta tramite l-imsemmija procedura penali (kwerela Dok. C fir-rikors promotur) ma zvolgietx b'manjiera spontaneja izda per konsegwenza tal-agir provokattiv da parti tal-istess attur meta bl-aktar manjiera abbuziva u llegali qabad u tefa' materjal fl-ghalqa *de quo* proprjetà tal-istess socjetà kovnenuta.

Per konsegwenza ta' dan l-abbuz imwettaq mill-attur, anke l-Awtorità tal-Ippjanar bdiet procedura ta' enforzar fuq l-ghalqa *de quo* in konnessjoni ma materjal mitfugh hemmhekk minghajr il-permess taghha.

Dan il-fattur wahdu tal-provokazzjoni ifisser li legalment l-attur ma jistax juzufruwixxi ruhu mill-odjerna azzjoni ta' jattanza u dana kif ritenut diversi drabi konstantament fil-gurisprudenza Maltija.

Minghajr pregudizzju ghal premess jinghad ukoll li l-kontenut tal-kwerela penali ndikata mill-attur ma tistax tigi kkunsidrata li tinkwadra ruhha bhala pretenzjoni bil-miktub ai termini tar-rekwizit f'azzjoni ta' jattanza.

Il-fatti li jikkostitwixxu s-sustanza ta' dawn ir-risposti huma maghrufa personalment lill-eccipjenta *pro et noe*.

Qed jigi riservat li jitressqu risposti ulterjuri permissibbli bil-ligi jekk jinqala' l-kaz.

Bl-ispejjez kontra l-attur minn issa ngunt personalment ghas-subizzjoni.

Semghet ix-xhieda.

Rat id-dokumenti esibiti.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

Rat l-atti kollha.

Ikkunsidrat illi din hija azzjoni ta' jattanza li permezz taghha il-Qorti qeghda tintalab timponi terminu lill-intimati biex jagixxu gudizzjarjament rigward il-pretensjonijiet taghhom u fin-nuqqas jigi mpost fuqhom skiet perpetwu.

L-intimata Ruth Aquilina tibda billi teccepixxi illi hija ma ghamlet ebda azzjoni f'isimha izda dejjem agixxiet f'isem is-socjetà intimata. Mill-provi prodotti jirrizulta li dan huwa minnu u b'hekk l-eccezzjoni tal-istess Ruth Aquilina hija misthoqqa u hija qeghda tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju. L-intimati jeccepixxu inoltre illi ma jirrikorrux l-elementi essenzjali sabiex tirnexxi azzjoni ta' din ix-xorta.

Jirrizulta illi r-rikorrenti jaghmel uzu minn bicca art maghrufa bhala "Tal-Lombard" jew "Tal-Imbart" f'Had-Dingli. Jirrizulta wkoll li dan l-ahhar saru kwereli fil-konfront tar-rikorrenti in relazzjoni mal-uzu li qed isir ta' din l-art.

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 ppretendietli 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."*

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."*

Huwa ritenut illi sabiex tirnexxi azzjoni ta' din ix-xorta, jehtieg li jirrikorru diversi elementi kostituttivi.

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."*

Fis-sentenza Imelda Tabone vs Agnes Galea[1] (11 ta' Dicembru 2003) din il-Qorti diversament presjeduta irriteniet illi:

*"Skond il-gurisprudenza, biex tirnexxi din l-azzjoni iridu jinkonkorru sitt elementi. Dawn l-elementi huma:*

*(a) l-attur irid ikun fil-pussess, almenu de facto u prima facie, tal-oggett li jkun qed jikawtela (Vol. XX.II.338; XXXIII.II.201);*

*(b) il-konvenut ikun, bil-miktub, ressaq pretensjoni fuq dak l-oggett, l-esercizzju ta' liema pretensjoni tkun ghad trid tigi (Vol. XXXIII.II.287; XLII.II.1146);*

[1] Deciza mill-Prim Awla fis-sEduta tal-11 ta' Dicembru, 2003 (Citazzjoni Numru: 458/2002/1).

*(c) il-pretensjoni trid tkun spontanea, u mhux provokata bl-agir tal-attur (Vol. XXIV.II.358; XXXI.I.494);*

*(d) il-pretensjoni irid ikollha l-karattru li tista' tigi esecitatata b'azzjoni gudizzjarja (Vol. XXXIII.II.287);*

*(e) il-millantazzjoni jkollha skop determinabbli, specifiku jew kapaci li jigi specifikat (Vol. XXXIII.II.287; XXXVI.III.632)*

*(f) il-pretensjoni m'ghandhiex tkun kondizzjonata, jew tiddependi minn fatt li jista' jigri u ma jigrix (Vol. XVI.II.85; XXI.II.6)."*

Meqjusa dawn ir-rekwiziti fl-ambitu tal-vertenza ezistenti, l-Qorti tinnota illi l-unika xhieda mressqa mir-rikorrenti biex jissodisfa l-oneru tal-ligi li jipprova li huwa fil-pussess tal-oggett hija affidavit tieghu stess. Dan l-affidavit ma huwa sorrett minn ebda prova ohra.

Il-Qorti tinnota illi s-sentenzi tal-Qorti tal-Magistrati esibiti in atti it-tnejn ezoneraw mill-akkuzi migjuba kontrih ghaliex irrizulta illi kienet persuna ohra li qeghda tingombra l-ghalqa u mhux ir-rikorrenti odjern. Inoltre, jirrizulta mill-istess sentenzi illi kien biss ftit zmien qabel dawk il-proceduri li kien iddecieda li jibda jahdem din l-art. Tant hu hekk li meta l-intimati inkarigaw lil min jirregistra l-art mad-Dipartiment tal-Agrikoltura, dan ma sab ebda xkiel ghax l-art qatt ma kienet giet registrata bhala tali li tinhadem minn hadd. Din il-Qorti ma tqisx illi l-fatt li r-rikorrenti seta' ghadda pajpijiet tat-tisqija minn fuq l-art jammonta ghall-pusess tal-istess art. Ukoll, il-kuntratti relattivi ghall-akkwist tal-art *de quo* dejjem ddeskrivew l-art bhala battala.

Il-Qorti tistaghgeb kif, jekk tassew ir-rikorrenti ilu jahdem u juza din l-art ghal tant zmien, ma sab ebda xhud, qarib jew habib, li jista' jikkorrobora dak li jsostni.

Finalment, il-Qorti tenfasizza illi l-oneru tar-rikorrenti ai fini tal-kawza kien li jipprova illi hu <u>stess</u> ghandu l-pussess tal-oggett u mhux li s-socjetà intimata ma tgawdix dan il-pussess. Din il-

prova ma ngabitx ghas-sodisfazzjon ta' din il-Qorti. Ghaldaqstant it-talbiet tar-rikorrenti ma jistghux jintlaqghu.

Ghaldaqstant il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi filwaqt li tillibera lil Ruth Aquilina mill-osservanza tal-gudizzju, tichad it-talbiet tar-rikorrenti.

L-ispejjez tal-kawza jithallsu mir-rikorrenti.

IMHALLEF

DEP/REG