QORTI TAL-APPELL

IMHALLFIN

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

Seduta ta' nhar l-Erbgha, 30 ta' Ġunju, 2021.

Numru 22

Citazzjoni numru 528/2015/1 SM

Stefania Mercieca

v.

Stephen Bonavia u Mary Bonavia

Il-Qorti:

1. Rat ir-rikors guramentat tal-attrici Stefania Mercieca datat it-2 ta' Gunju, 2015, li permezz tieghu esponew is-segwenti:

> "1) Illi l-attrici hija l-proprjetarja assoluta u esklussiva tal-fond bin-numru ufficcjali 10 u bl-isem ta Saint Rita bil-garage sottostanti bin-numru 12 gia bin-numri 9 u 11 fi triq il-Kunzar, gia triq gdida bla isem li tizbokka f'Misrah il-Barrieri street, Msida gieli maghruf bhala fil-limiti ta' Hamrun,

inkluż parti mill-arja relattiva tieghu u dana peress illi parti mill-arja hija proprjeta ta terzi persuni u in parti bis-sottosual relattiv tieghu u dana peress illi l-imsemmija proprjeta tinsab in parti sovraposta proprjeta ta terzi persuni w liema proprjeta tinsab immarkata bhala Dokumenti ittra "D" fuq il-pjanta annessa mal-kuntratt ta' l-akkwist atti Nutar Dottor Jean Paul Farrugia datat 16 ta April 2014, it-tnejn hawn annessi bhala Dok SM1 u Dok SM2;

2) Illi dan l-ahhar l-intimati bdew javvanzaw pretenzjonijiet tramite l-Perit Arkiett u konsulent legali taghhom illi parti mill-bejt u arja tal-proprjeta fuq indikata akkwistatan mill-attrici fil-fatt tappartjeni lilhom u/jew li ghandhom xi pretenzjonijiet ta natura legali fuq parti mill-proprjeta akkwistata mill-istess attrici, u dana kif jirrizulta mill-annessi dokumenti markati Dok SMB 1,SMB 2, u Dok SMB3;

3) Illi fil-fatt il-parti ta l-arja u bejt in disgwid bejn il-kontendenti tinsab immarkata bl-ittra B fuq il-pjanta Dok SM2 mehmuza sew mad-dikjarazjoni maghmula minn-Nutar Dr Jean Paul Farrugia hawn anness markati Dok SM3 u kif ukoll mal-istess kuntratt ta l-Akkwist Dok SM1;

4) Illi l-attrici ghandha interess li tali pretenzjonijiet bla bazi legali da parti ta l-intimati jieqfu ghal dejjem u dana ghar-raguni wkoll illi qed iwasslu biex jostakalawha milli tissokta trankwillament fl-izvilupp tal-proprjeta taghha skond il-permessi tal-bini lilha akkordat mill-MEPA hawn anness markat DOK SM4;

5) Illi l-fatti fuq esposti li jifformaw parti mil-premessi sollevati mill-attrici huma maghrufa sew personalment u kif ukoll tramite d-dokumentazzjoni prezentata;

Ghaldaqstant l-esponenta qed titlob bir-rispett illi dina l-Onorabbli Qorti joghgobha ghar-ragunijiet premessi u ai termini tal-artikoli 403 at seq tal-Kap12 tal-Ligijiet ta' Malta:-

1. Tiffissa zmien perentorju lill-intimati sabiex iressqu l-pretenzjoni taghhom fejn huma qed ivantaw xi dritt legali fil-konfront ta dik il-parti tal-proprjeta ta l-attrici ndikata fil-premessi u dana tramite l-prezentata tal-kawza relattiva u opportuna; u

2. F'kaz li l-intimati jonqsu li jottemporaw ruhhom mal-ordni moghtija hawn fuq tordna lill-istess intimati li jigi prekluzi ghal dejjem mill-possibbilita li javvanzaw pretenzjonijiet simili fil-futur fuq l-istess parti

tal-proprjeta in kwistjoni u kwindi jordna lill-intimati li jibqghu mizmuma f'silenzju perpetwu fuq tali pretenzjonijiet taghhom.

Bl-ispejjes kontra l-intimati minn issa ngunti personalment ghas-subizzjoni."

2. Rat ir-risposta guramentata tal-konvenuti Stephen u Mary Bonavia tas-16 ta' Lulju, 2015, li permezz taghha eccepew hekk:

"1) Illi l-azzjoni attrici ghandha tigi michuda bl-ispejjez u dan stante illi l-kommunikazzjoni maghmula mill-intimati, kif ukoll l-oggezzjoni ma' l-Awtorita ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjannar, kienet provokata u saret b'reazzjoni ghal-agir abbusiv u illegali tar-rikkorrenti li dahhlu applikazzjoni ma' l-Awtorita ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjannar fejn indikaw illi l-bejt proprjeta tal-intimati kien fil-fatt tar-rikorrenti tant illi ottjenew permess sabiex jibnu fuq dan il-porzjon.

2) Illi oltre dan, b'mod abbussiv, kienet l-istess rikorrenti illi irregistrat tali porzjon ta' art bhala proprjeta taghha mar-Registru ta' l-Artijiet, u kull ma ghamlu l-intimati kien illi irreagixxew ghall-azzjonijiet unilaterali u abbusivi tar-rikorrenti.

3) Illi oltre dan, l-istess azzjoni hija daqstant iehor nulla u ghandha tigi michuda stante li r-rikorrenti lanqas biss ma hi fil-pusses, almenu de facto u prima facie, tal-oggett li qeghda tipprova tikkawtela;

4) Illi oltre dan, hija ir-rikorrenti illi qeghda tippretendi illi ghandha xi drittijiet sew ta' proprjeta kif ukoll ta' pusess fuq il-porzjon ta' art mertu tal-vertenza odjerna, tant illi indikat bosta drabi, sew direttament kif ukoll tramite terzi, fosthom haddiema, illi hija kienet ser tibqa ghaddejja bl-izvilupp propost minnha fuq il-porzjon ta' art mertu tal-vertenza odjerna;

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjes kontra r-rikorrenti minn issa ngunti personalment ghas-subizzjoni"

3. Rat is-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili tas-16 ta' Frar, 2017, li permezz taghha l-kawza giet deciza fis-sens illi laqghet it-talbiet attrici u cahdet l-eccezzjonijiet tal-konvenuti. Iffissat ukoll il-perjodu ta' tliet xhur mid-data tas-sentenza li fih il-konvenuti jistghu jressqu l-pretensjonijiet taghhom fil-konfront ta' dik il-parti tal-proprjetà tal-attrici permezz tal-azzjoni opportuna fir-rigward u ordnat li kemm-il darba l-konvenuti jonqsu li jottempraw ruhhom mal-ordni tal-Qorti, jigu prekluzi ghal dejjem milli javvanzaw tali pretensjoni fuq l-istess parti tal-proprjeta` in dizamina, u li jibqghu hekk fis-silenzju fir-rigward b'mod perpetwu. Bl-ispejjez ta' din il-procedura kontra l-konvenuti.

4. Dik il-Qorti tat is-sentenza taghha wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

> "7.0. Illi l-fatti rizultanti mill-azzjoni odjerna jistghu jigu sintetikament elenkati bil-mod segwenti:
>
> "7.1. Illi r-rikorrenti applikat lill-Awtorita` kompetenti biex tizviluppa parti tal-arja li ghandha fuq il-bejt taghha fuq indikat, (ara paragrafu numru wiehed punt wiehed, (1.1.), aktar qabel);
>
> "7.2. Illi l-intimati oggezzjonaw ghal tali zvilupp, (ara paragrafu numru wiehed punt tnejn, (1.2.), aktar qabel;
>
> "7.3. Illi nonostante tali oggezzjoni, il-permess relattiv xorta inhareg mill-Awtorita` de quo, (ara foll 16);

“Ikkunsidrat:

“8. Illi in vista tal-opposizzjoni fuq riskontrata r-rikorrenti intavolat il-procedura odjerna, komunement maghrufa bhala wahda ta’ jattanza jew millantazzjoni fejn qed titlob l-imposizzjoni ta’ terminu biex l-intimati jintavolaw azzjoni fir-rigward fit-terminu lilhom prefiss minn din il-qorti rigwardanti l-bejt u l-arja tal-proprjeta` numru 10, Saint Rita, Triq il-Kunzar, triq gdida bla isem li tizbokka f’Triq Misrah il-Barrieri, l-Imsida, gieli maghrufa l-Hamrun;

“9. Illi l-pretensjonijiet tal-intimati gew vantati ghalihom kemm mill-perit u mill-avukat taghhom, u anke oggezzjonaw ghall-izvilupp rikjest mir-rikorrenti meta din applikat biex tkun awtorizzata taghmel dan mal-Awtorita` kompetenti;

“10. Illi nonostante tali opposizzjoni, l-Awtorita` de quo xorta wahda harget il-permess ghall-izvilupp mitlub;

“Ikkunsidrat:

“11. Illi l-vertenza in dizamina ssib ir-risoluzzjoni taghha fl-artiklu 403 tal-Kap 12 fuq gia` riferit li jistabbilixxi s-segwenti:

> “Meta f’atti gudizzjarji, jew xort’ohra bil-miktub, persuna tippretendi li ghandha xi jedd, il-parti li trid tehles din ilpretensjoni tista’ fi zmien sena mill-istess pretensjoni, titlob, b’rikors guramentat, li jigi moghti zmien lill-persuna li ppretendiet li ghandha dak il-jedd, biex iggib ’l quddiem b’kawza dik il-pretensjoni, u li, fin-nuqqas ta’ dan, jigi lilha impediet li tagixxi qatt izjed ghal dik il-pretensjoni”;

“12. Illi fid-dawl tas-suespost il-Prim’Awla tal-Qorti Civili rriteniet is-segwenti fil-kawza fl-ismijiet Jokate Group of Companies Limited vs. Catherine Portelli, datata l-11 ta’ Gunju, 2014:

“L-element rikjest sabiex tirnexxi l-kawza ta’ jattranza 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 pussess, 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 gudizzjarja;

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-II85 u XXI-1-6);

"Ikkunsidrat:

"13.0. Illi mill-fatti rizultanti u fuq elenkati, jista' sintetikament jigi karpit is-segwenti:

"13.1. Illi r-rikorrenti ghandha l-pussess tal-bejt u tal-arja in dizamina, (ara foll 43);

"13.2. Illi l-intimat isosstni li l-post meritu tal-procedura odjerna kien xtrah missieru u kien xtrah bl-arja b'kollox, (ara foll 82);

"13.3. Illi min-naha l-ohra r-rikorrenti ssosstni li l-fond de quo u l-bejt in dizamina huma proprjeta` taghha;

"13.4. Illi permezz t'ittra datata t-28 ta' Lulju, 2014, l-intimati ivvantaw pretensjoni bil-miktub fis-sens li trid il-ligi kif fuq elenkat, (ara paragrafu numru tnax, (12.), aktar qabel) u foll 20), konsistenti f'ittra li permezz

taghha l-abbli avukat hemm indikat qed jivvanta d-drittijiet hemm indikati favur l-intimati;

“13.5. Illi di piu`, permezz tal-perit taghhom indikat f’ittra li ggib l-istess data indikata fil-paragrafu precedenti, l-istess intimati jenfasizzaw il-pretensjonijiet taghhom fuq il-bejt u l-arja in dizamina ghad-detriment tar-rikorrenti;

“Ikkunsidrat:

“14. Illi in vista tas-suespost, ghandu jkun pacifiku li hu assodat li l-intimati ressqu pretensjonijiet bil-miktub fuq dak li qed tipprova tikkawtela r-rikorrenti;

“Ikkunsidrat:

“15. Illi fil-kawza fl-ismijiet Louis Borg et vs. Francesco Bezzina et, datata s-7 ta’ Lulju, 2004, il-Prim’Awla tal-Qorti Civili issosstni li:

“Il-legislatur, b’din it-tip ta’ kawza, kellu f’mohhu li jillimita kemm jista’ jkun pretensjonijiet li jistghu ikunu bla bazi b’mod li min jaghmel il-pretensjoni bil-miktub jinghata zmien mill-qorti biex jekk ghandu jagixxi gudizzjarjament jaghmel dan minghajr dewmien eccessiv u ma jibqax idejjaq lill-parti l-ohra inutilment”;

“Ikkunsidrat:

“16.0. Illi in vista tal-premess u tal-fatt li r-rikorrenti issodisfat ir-rekwiziti kollha fuq elenkati biex tesperixxi din il-kawza, din il-qorti hi sodisfatta li r-rikorrenti ipprovat il-kaz taghha skont il-ligi…”

5. Rat ir-rikors tal-appell ta’ Stephen Bonavia u ommu, Mary Bonavia, li permezz tieghu talab lil din il-Qorti sabiex thassar u tirrevoka s-sentenza tal-ewwel Qorti tas-16 ta’ Frar, 2017 fl-ismijiet premessi, u konsegwentement tilqa’ l-eccezzjonijiet minnhom imressqa u tichad it-

talbiet tal-appellata, u dan taht dawk il-provvedimenti xierqa u opportuni li joghgobha taghti din l-Onorabbli Qorti.

6. Rat ir-risposta tal-appell ta' Stefania Mercieca, li permezz taghha u ghar-ragunijiet hemm imsemmija, talbet lil din il-Qorti tichad l-appell intavolat mill-konvenuti appellanti u konsegwentement tikkonferma s-sentenza appellata moghtija mill-ewwel Qorti datata 16 ta' Frar, 2017, fl-ismijiet premessi. Bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-konvenuti appellanti.

7. Semghet lid-difensuri tal-partijiet jitrattaw l-appell in ezami, li baqa' differit ghas-sentenza.

8. Rat l-atti kollha tal-kawza;

Ikkonsidrat:

9. Illi din hija kawza ta' jattanza mressqa mill-attrici fejn jinghad li permezz tal-perit arkitett u l-avukat taghhom, il-konvenuti bdew jinsistu li parti mill-bejt u arja fuq il-proprjeta` taghha tappartjeni lilhom, jew ghandhom pretensjonijiet ta' dritt ta' proprjeta` fuq parti mill-proprjeta`

akkwistata minnha. Ghalhekk l-attrici ressqet il-proceduri odjerni sabiex tipprova tehles mill-pretensjonijiet ta' jedd ta' proprjeta` da parti tal-konvenuti fuq proprjeta` akkwistata minnha, sabiex tkun tista' tissokta bl-izvilupp tal-proprjeta` skont il-permess tal-bini lilha akkordat mill-Awtorita` ta' Malta ghall-Ambjent u l-Ippjanar. Kwindi l-attrici ressqet din il-kawza sabiex il-konvenuti jigu ordnati jressqu l-pretensjonijiet taghhom billi jipprezentaw il-kawza opportuna fi zmien perentorju u fin-nuqqas tal-konvenuti jottempraw ruhhom ma' tali ordni, jigu prekluzi ghal dejjem milli javvanzaw pretensjonijiet simili fil-futur fuq l-istess kwistjoni u kwindi jibqghu mizmuma f'silenzju perpetwu fuq tali pretensjonijiet taghhom.

10. Il-konvenuti wiegbu li l-komunikazzjoni li tilmenta dwarha l-attrici kienet provokata u saret b'reazzjoni ghall-agir abbusiv tal-attrici li dahlet applikazzjoni mal-Awtorita` ta' Malta ghall-Ambjent u l-Ippjanar, fejn indikat li l-bejt proprjeta` taghhom kien tal-attrici, tant li ottjeniet permess sabiex tibni fuq din il-porzjon. Hekk ukoll irregistrat il-proprjeta` mar-Registru tal-Artijiet. Kwindi l-konvenuti rreagixxew ghall-azzjonijiet unilaterali u abbusivi tal-attrici. Fi kwalunkwe` kaz, il-konvenuti jsostnu li l-azzjoni attrici hija nulla, in kwantu l-attrici lanqas hija fil-pussess tal-oggett li qieghda tipprova tikkawtela. Ghalhekk kienet l-attrici li qieghda tippretendi li ghandha drittijiet ta' proprjeta` u ta' pussess fuq il-porzjon art mertu tal-vertenza.

11. L-ewwel Qorti laqghet it-talbiet attrici u cahdet l-eccezzjonijiet tal-konvenuti, kif ukoll iffissat perjodu ta' tliet xhur sabiex il-konvenuti jressqu l-pretensjonijiet taghhom fil-konfront ta' dik il-parti tal-proprjeta` tal-attrici permezz tal-azzjoni opportuna, u fin-nuqqas il-konvenuti jigu prekluzi ghal dejjem milli javvanzaw il-pretensjonijiet taghhom fuq l-istess parti tal-proprjeta` in kwistjoni u li jibqghu hekk fis-silenzju fir-rigward, b'mod perpetwu. Bl-ispejjez kontra l-konvenuti.

12. Il-konvenuti hassewhom aggravati bl-imsemmija sentenza u ghalhekk interponew appell minnha. L-aggravji tal-konvenuti appellanti huma bazikament tnejn:

(i) Il-fatt li l-istess bejt kollu (inkluz il-porzjon vantata mill-appellata) huwa fil-pussess tal-appellanti, tant li l-appellata lanqas biss ghandha access ghall-istess bejt. Ghalhekk l-ewwel Qorti ghamlet kostatazzjoni hazina meta qalet li l-pussess tal-bejt huwa tal-appellata, premessa li jinghad mill-appellanti hija fattwalment zbaljata;

(ii) Inoltre, l-pretensjoni taghhom ma kenitx wahda spontanja izda pprovokata. Il-konvenuti appellanti jishqu li huma ressqu l-pretensjonijiet taghhom bil-miktub wara li huma gew notifikati mill-Awtorita` ta' Malta ghall-Ambjent u l-Ippjanar li l-appellata kienet issottomettiet applikazzjoni

sabiex tottjeni permess sabiex tizviluppa din il-porzjon art, fejn iddikjarat li hija s-sid tal-art kollha fejn intalab il-permess tal-izvilupp, inkluz il-parti tal-bejt proprjeta` tal-konvenuti appellanti. Kwindi kien biss meta l-attrici appellata ressqet l-applikazzjoni tal-izvilupp li huma ressqu l-pretensjonijiet taghhom bil-miktub.

Il-konvenuti appellanti jsostnu l-aggravji taghhom permezz ta' referenza estensiva ghall-gurisprudenza applikabbli in materja.

13. Ghandu jinghad mal-ewwel illi l-Qrati taghna diversi drabi kkonfermaw il-principji dwar l-istitut ta' jattanza jew il-millantazzjoni. Kif inghad mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fis-sentenza appellata, l-gurisprudenza ricenti tistabbilixxi sitt elementi li ghandhom jikkonkorru sabiex din l-azzjoni tirnexxi, fosthom dawk li l-attur ikun fil-pussess tal-oggett li jrid jikkawtela u li l-pretensjoni trid tkun spontanja u mhux provokata mill-attur, li huma proprju l-qafas tal-appell tal-konvenuti appellanti. Fir-rigward tal-element tal-pussess fis-sentenza taghha fil-kawza **Contessina Maria Teuma Castelletti v. Angelo Camenzuli (Kollez. Vol. XXVI.I.485)** din il-Qorti qalet hekk:

> "*Attesoche, come venne piu volte deciso dai nostri Tribunali, non si puo muovere azione di jattanza quando il possesso della cosa circa la quale ha luogo la millantazione, si trove presso il convenuto. (Prim'Aula 'Trapani versus Vella' 20 aprile 1907, Coll.XX, 338; 'Massa versus Pace' 20 novembre 1907, XX, 373; 'Grech Delicata versus Agius' 9 gennaio, 1875, VII, 293); e*

> *pertanto **l'attore in jattanza, volendo prevalersi del rimedio accordato con l'articolo 425 (illum 403) delle Leggi di Organizzazione e Procedura Civile, deve provare d'essere non soltanto possessore della cosa in litigio, ma di essere in confronto del convenuto il solo possessore** (Prim'Aula 17 aprile 1871, V, 506 e 1 aprile, 1920 'Pellegrini versus Sammut')."*(enfasi ta' din il-Qorti).

14. Applikati dawn il-principji ghall-kaz in ezami, ghandhom ragun il-konvenuti appellanti jilmentaw li l-azzjoni attrici ma tistax tirnexxi f'dan l-aspett ta' pussess. Mill-atti jirrizulta illi, fl-oghla saqaf tal-proprjeta` tal-attrici hemm tambocc, hija m'ghandhiex access dirett ghal fuq il-bejt, peress li biex titla' trid taghmel uzu ta' sellum (ara ritratti esebiti mill-attrici a fol. 47 sa 50 tal-process). Relevanti hija x-xhieda in kontro-ezami tal-istess attrici fir-rigward: *"L-intimati ghandhom access ghall-bejt…Naf li fuq bejt minnhom hemm skylight u tahtu hemm it-tarag. It-tarag jieqaf sular taht is-skylight. L-iskylight ma tinfetahx. Jien ma nafx min ghandu l-pussess fuq il-bejt in dizamina naf li l-intimati jitilghu fuq dan il-bejt."* Min-naha l-ohra, l-konvenut appellant xehed hekk:

> "*F'parti mill-bejt hemm skylight tal-hgieg matt li ma jinfetahx u li tahtu hemm il-proprjetà li issa xtrat l-attrici.*
>
> *Fuqu l-bejt ma hemm l-ebda sinjali jew hitan li juru il-linja tal-proprjetà ta' dawk il-postijiet ta' taht.*
>
> *L-uniku access ghall-bejt huwa minn gol-proprjetà taghna. Hadd izjed m'ghandu access….*

> *Ahna dejjem ghamilna l-maintenance tal-bejt u qatt f'dawn is-snin kollha ma kien hemm xi hadd li talabna naghmlu xi maintenance jew pretenda xi dritt fuq xi parti mill-bejt….*
>
> *Nghid ukoll li wara li hareg il-permess, l-attrici xtaqet tara l-bejt, u fil-fatt hija talbet illi sabiex titla fuq dan il-bejt mill-proprjetà taghna. Jiena kont prezenti u sar dan l-access flimkien mal-Perit tal-attrici u l-Perit tieghi."*

Il-fatt li l-uniku access ghal fuq il-bejt in kwistjoni huwa mill-fond tal-konvenuti jimmilita kontra l-pretensjonijiet attrici ghall-fini ta' din il-kawza. Minn dan isegwi li d-decizjoni tal-ewwel Qorti kienet tabilhaqq zbaljata meta qalet li l-attrici ghandha l-pussess tal-bejt u tal-arja in dizamina.

15. Hekk ukoll fir-rigward tal-element li l-pretensjoni tkun spontanja u mhux provokata bl-agir tal-attrici appellata. Fis-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili, fil-kawza fl-ismijiet **Mario Pickard v. Grace Andersen,** kif ikkonfermata minn din il-Qorti fil-25 ta' Novembru, 2011, nghad hekk:

> "*Fil-kuntest tat-tielet element, u cioe`, il-htiega tal-ispontaneata` tal-millantazzjoni, din il-Qorti tosserva li dan hu element diversi drabi ribadit mill-gurisprudenza. Hekk, fil-kawza, Pellegrini Petit v. Sammut, Vol. XXIV.II.358, intqal, b'approvazzjoni ta' dak li jghid il-gurista Rodolfino fuq il-materja, li "allegazioni fatte in propria difesa in atti giudiziali dietro provocazione altrui, non possono servire di base al giudizio in jattanza". Dan il-principju gie ndikat ukoll mill-prim' awla tal-Qorti Civili fil-kawza Grixti v. Borg, deciza fit-22 ta' Ottubru 1982, fejn saret riferenza ghad-decizjonijiet riportati fil-Vol. III.189, XVI.II.337, XXIV.II.359, XXXII.I.645 u XLIII.II.1146.*
>
> *"Hekk ukoll fil-kawza, Buhagiar v. Busuttil, deciza mill-prim' awla tal-Qorti Civili fit-22 ta' Ottubru, 1999, intqal li "meta l-attur mexxa jew gieb 'il quddiem kontra l-konvenut xi pretensjoni, jew igib raguni ghaliex huwa qieghed jirrespingi dik il-pretensjoni,*

> *allura d-dikjarazzjoni ma tkunx izjed wahda spontanja, imma tassumi l-kwalita` ta' dikjarazzjoni ta' dritt provokata. Il-konvenut f'kazijiet bhal tal-ahhar ikun qed jezercita dritt tieghu".*
>
> *"…Illi huwa mghallem li biex tirnexxi l-azzjoni tal-jattanza jehtieg jirrizulta li tkun saret pretensjoni bil-miktub minn min jallega jedd, li l-persuna li kontra taghha tkun saret il-pretensjoni tkun fil-pussess tal-haga li jrid jikkawtela,* ***li l-pretensjoni tkun wahda spontanja u mhux provokata****, u tkun wahda li tista' titmexxa 'l quddiem b'kawza fil-qrati, u li ma tkunx kondizzjonata minn fatt li jista' jsehh jew jista' ma jsehhx.*[1] ***Biex jista' jinghad li pretensjoni tkun wahda spontanja, irid jirrizulta li din ma tkunx ir-rizultat ta' pretensjoni jew "provokazzjoni" li tkun saritilha mill-parti nnifisha li tkun fethet il-kawza tal-jattanza.***[2] *Fuq kollox, l-azzjoni ta' jattanza tolqot biss dawk il-pretensjonijiet li, biex jinzammu 'l quddiem, jehtiegu azzjoni fil-Qrati: ma tolqotx dawk il-pretensjonijiet li, min jaghmilhom, ma jehtieg l-ebda azzjoni ghaliex diga' jgawdi dak li jippretendi jew hu fil-pussess taghhom;*
>
> ***"Illi ghalhekk l-artikolu 403 tal-Kodici jrid jinghata tifsira dejqa minhabba li l-azzjoni tal-jattanza ghandha l-ghan li ggib fuq il-parti li taghmel il-pretensjoni tal-jedd is-sanzjoni ta' skiet ghal dejjem fuq dik il-pretensjoni. Dan qieghed jinghad ghaliex jixraq li wiehed izomm quddiem ghajnejh li r-regoli maghmula mil-legislatur fid-diversi dispozizzjonijiet li jmexxu dawn il-proceduri specjali ghandhom dejjem jitqiesu bhala partikolari ghalihom jew kontra l-bixra tar-regoli normali. Kemm hu hekk, dwar l-azzjoni tal-jattanza, il-Professur Caruana***[3] ***jfisser din l-ghamla ta' azzjoni bhala "...a violation of the principle that no one may be compelled, against his will, to institute proceedings and reduce to an insignificant term the normal period for the institution of a lawsuit."***[4] ***Il-kundizzjonijiet ghall-applikazzjoni taghha, ghalhekk, ghandhom jitfissru sewwasew kif riedhom il-legislatur****;"*

Din il-Qorti kompliet hekk:

> ***"…Il-provokazzjoni ssehh meta dak li jkun jasserixxi xi dritt fuq haga fil-pussess ta' haddiehor, bhal meta dak li jkun jippretendi li hu proprjetarju assolut ta' xi haga f'idejn terz. Jekk it-terz jichad din il-pretensjoni u jghid li dik il-haga hi***

---

[1] P.A. TM 11.12.2003 fil-kawza fl-ismijiet *Imelda Tabone et vs Agnes Galea et*

[2] Mag. (Gh) AE 2.10.2007 fil-kawza fl-ismijiet *Stella Rapa et vs John Mary Portelli*

[3] *Notes on Civil Procedure*, pag. 1456

[4] Ara wkoll f'dan is-sens sentenza P.A. 13.12.1930 fil-kawza fl-ismijiet *Gauci vs Francia* (Kollez. Vol: XXVII.ii.332)

> ***tieghu, dak li ressaq il-pretensjoni fl-ewwel lok ma jistax imexxi azzjoni ta' jattanza kontra t-terz, ghax l-asserzjoni ta' proprjeta` li jkun ghamel it-terz tkun giet ipprovokata bil-pretensjoni ta' dak li jkun.*"** (enfasi ta' din il-Qorti).

16. Applikati dawn il-principji ghall-kaz in ezami, l-azzjoni attrici hija destinata li tfalli. Kif jirrizulta mill-atti, l-attrici applikat mal-Awtorita` ta' Malta ghall-Ambjent u l-Ippjanar sabiex taghmel l-izvilupp propost minnha, nkluz fuq il-bejt in kwistjoni, fejn hija ddikjarat li hija s-sid wahdieni tas-sit fejn kellu jsir l-izvilupp. Dan wassal sabiex il-konvenuti, bhala girien, gew notifikati bl-izvilupp propost (ara wkoll avviz esebit in atti) u kien f'dan l-istadju li l-konvenut appellant ressaq l-oggezzjonijiet tieghu. Mill-provi esebiti mill-kontendenti fil-kawza, ma jirrizultax li l-konvenuti ressqu xi pretensjoni bil-miktub fil-konfront tal-attrici appellata qabel dan l-episodju. Kwindi huwa ritenut li l-konvenuti kienu qeghdin sempliciment jezercitaw id-dritt taghhom li jikkontestaw talba maghmula mill-istess attrici. Kif inghad fis-sentenza ta' din il-Qorti tat-28 ta' Marzu, 2014, fil-kawza fl-ismijiet **Paul Agius et v. Joseph Meilaq et:**

> *"Il-provokazzjoni tikkonsisti f'att li jixpruna reazzjoni u l-att provokattiv mhux neccessarjament ibiddel xi stat ta' fatt u anzi jista' jikkonsisti f'affermazzjoni ta' dak li fil-fehma tal-agent ikun l-istatus quo u li l-parti l-ohra tigi ghalhekk kostretta tikkontesta."*

Hekk ukoll f'dan il-kaz, l-agir tal-konvenuti appellanti ma kienx wiehed spontanju, izda kien provokat u reattiv ghad-dikjarazzjoni tal-attrici f'dokument pubbliku li hija s-sid wahdieni tal-bejt in kwistjoni sabiex

twettaq l-izvilupp. L-ittri li segwew da parti tal-perit tal-konvenuti u tal-avukat taghhom iridu jittiehdu f'dan il-kuntest u mhux kif tissottometti l-attrici appellata fir-risposta tal-appell taghha.

17. In kwantu l-attrici appellata fir-risposta tal-appell taghha tikkontendi li d-disgwid bejn il-kontendenti huwa wiehed ta' dritt ta' proprjeta` li fil-kaz taghha huwa korroborat mill-kuntratt t'akkwist, tajjeb li jigi mfakkar li l-kawza ta' jattanza m'ghandhiex tintuza sabiex jigi stabbilit titolu u lanqas m'ghandha ssir sabiex wiehed jiehu vantagg strategiku. Ir-rimedju li tipprovdi l-istess azzjoni huwa wiehed eccezzjonali. Ara f'dan is-sens is-sentenza ta' din il-Qorti tal-31 t'Ottubru, 2014, fil-kawza fl-ismijiet **David Debono v. Alfred Galea et,** fejn saret referenza wkoll ghas-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili tas-6 ta' Frar, 2004, fil-kawza fl-ismijiet **Madliena Developments Limited et v. L-Ufficcju Kongunt** fejn fost affarijiet ohra, nghad hekk:

> "*L-atturi qed jghidu li ghandhom pussess tal-art u kwindi jekk il-konvenut jidhirlu li ghandu dritt ta' propjeta' ghandu jkollhu zmien impost mill-Qorti biex jagixxi. Madankollu setghu liberament istitwew kawza biex il-Qorti tiddikjarahom propjetarji tal-art minflok ghazlu dan ir-rimedju eccezzjonali kif sejhitlu l-Qorti fil-kawza imsemmija. Jekk ma kienux certi minn dik it-triq ma ghandhomx juzaw l-arma tal-kawza ta' jattanza semplicement biex ikollhom vantagg strategiku ghaliex jaghzlu li jkunu konvenuti minflok atturi fil-kawza li jridu jipprovokaw*." (sottolinjar ta' din il-Qorti).

18. Isegwi li ghandhom ragun il-konvenuti appellanti fl-aggravji taghhom in kwantu la jirrizulta li l-art mertu tal-vertenza hija fil-pussess

tal-attrici, kif ukoll li l-pretensjoni taghhom kienet wahda pprovokata u mhux spontanja u ghalhekk l-appell jimmerita li jintlaqa'. Ladarba ma jirrizultawx dawn l-elementi, essenzjali, l-azzjoni attrici ma setghet qatt tirnexxi u m'hemmx htiega li l-bqija tal-elementi jigu nvestiti ulterjorment.

Decide

Ghaldaqstant, din il-Qorti tiddeciedi l-appell tal-konvenuti appellanti billi tilqghu. Thassar u tirrevoka s-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili tas-16 ta' Frar, 2017, fil-kawza fl-ismijiet premessi u minflok filwaqt li tilqa' l-eccezzjonijiet tal-konvenuti, tichad it-talbiet attrici, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra taghha.

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

Deputat Registratur
da