



**QORTI ĊIVILI
PRIM' AWLA**

**ONOR IMHALLEF
DR FRANCESCO DEPASQUALE
LL.D. LL.M. (IMLI)**

**Seduta ta' nhar it-Tlieta
Tlettax (13) ta' Lulju 2021**

Rikors Numru 1126/20 FDP

Fl-ismijiet

John Mary Dalli sive Jon Jon Dalli (KI 291468M) u D & B Catering Ltd. (C 5816)

Vs

Incorvaja Leonard (KI 966744 M)

Il-Qorti:-

1. Rat ir-rikors datat 27 ta' Novembru 2020, li permezz tiegħu r-rikorrenti talbu is-segwenti:
 1. *Illi permezz ta' ittra legali datata 1 ta' Settembru 2020, hawn annessa bħala Dok. A, l-intimat Leonard Incorvaja b'mod infondat ivvanta drittijiet fuq l-art fuq liema hija mibnija l-propjeta' Hunters Tower, illum Hunter's Tower Restaurant, u artijiet adjaċenti, misjuba Wilga Street, Marsaxlokk;*
 2. *Illi din il-pretensjoni hija għal kollox infondata fil-fatt u fid-dritt, oltre li frivola u vessatorja;*
 3. *Illi t-titolu tas-soċjeta' rikorrenti D & B Catering LTD ta' liema missier ir-rikorrent Jon Jon Dalli - John Dalli - huwa Direttur, fuq il-*

propjeta' u art in kwistjoni hija naxxenti minn kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor J.R. Darmanin datat 23 ta' Marzu 1982;

4. *Illi r-rikorrenti għandhom interess li tali pretensjonijiet bla bażi legali da parti tal-intimat jieqfu għal dejjem u dana għal raġuni wkoll li qed jistultifikaw u jikkrejaw ostaklu għal bejgħ tal-propjeta' in kwistjoni;*
5. *Illi fil-fatt fil-frattemp ir-rikorrenti D&B Catering LTD qiegħda fuq konvenju sabiex tbiegħ l-art in kwistjoni, u dawn il-pretensjonijiet bla bażi legali u għal kollox fiergħa u vessatorji qiegħdin jirrekawlha danni konsiderevoli liema danni ser ikompli jakkumulaw sakemm din il-vertenza tiġi magħluqa. Ta' dawn id-danni qed jiżamm responsabbli l-intimat;*
6. *Illi l-atturi jixtiequ jeħilsu mill-imsemmija pretensjonijiet tal-konvenut kif jiddisponi l-Artikolu 403 et sequitur tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili (Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta);*
7. *Illi minkejja li l-konvenut gie interpellat mill-atturi permezz ta' ittra legali tat-18 ta' Settembru 2020, hawn annessa bhala Dok. B, sabiex, fost oħrajn, jirtira l-pretensjonijiet kollha tiegħu kif dedotti fl-ittra legali tiegħu tal-1 ta' Settembru 2020, l-istess konvenut baqa' inadempjenti mingħajr ebda raġuni valida fil-liġi;*
8. *Illi għalhekk kellha ssir din il-kawża.*

Għaldaqstant ir-rikorrenti umilment jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti sabiex, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna, jogħgħoha:

1. *Tippreferiġġi, skond id-disposizzjonijiet tal-Artikolu 403 et sequitur tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta, żmien qasir u perentorju ta' mhux aktar minn tlett (3) xhur, li matulu l-konvenut għandu jgħib 'il quddiem b'kawża l-pretensjonijiet kollha msemmija minnu fl-ittra legali tiegħu tal-1 ta' Settembru 2020;*
2. *F'kaz illi l-konvenut jonqos milli, f'dak iz-zmien qasir u perentorju hekk prefiss minn din l-Onorabbli Qorti, igħib 'il quddiem b'kawża l-pretensjonijiet kollha msemmija minnu fl-ittra legali tiegħu tal-1 ta' Settembru 2020, tordna u tikkundanna lill-istess konvenut għas-silenzju perpetwu, ossija għas-skiċt għal dejjem, u konsegwentement timpedixxi lill-istess konvenut milli jaġixxi qatt iżjed dwar tali pretensjonijiet.*

Bl-ispejjeż kontra l-konvenut minn issa ngunt in subizzjoni u b'riżerva għal kwalunkwe azzjoni spettanti lill-mittenti għad-danni sofferti a kawża tal-pretensjonijiet in kwistjoni.

2. Rat illi fit-23 ta' Diċembru 2020 l-konvenut irrisponda għal dak mitlub billi qajjem is-segwenti difiżi:

1. *Illi preliminarjament, ma saret ebda interpellazzjoni jew komunikazzjoni ta' kwalsiasi xorta mas-soċjetà attriċi, li għalhekk m'għandha ebda bażi biex tipproċedi b'azzjoni ta' jattanza kontra l-eċċipjenti.*
2. *Illi mingħajr preġudizzju għall-premess, l-ittra ta' l-1 ta' Settembru 2020 li tikkostitwixxi l-baži ta' l-azzjoni ta' jattanza esperita mill-atturi ma tikkostitwix millantazzjoni skond il-liġi.*
3. *Illi mingħajr preġudizzju għall-premess, datum sed non concessum li saret xi millantazzjoni mill-eċċipjenti, din ma kenetx spontanja iżda provokata, u kwindi ma tagħtix lok għall-azzjoni ta' jattanza.*
4. *Illi mingħajr preġudizzju għall-premess, l-attur John Mary sive 'Jon Jon' Dalli mhux fil-pussess tad-dritt li dwaru saret l-ittra ta' l-eċċipjenti datata 1 ta' Settembru, 2020, u għalhekk dan l-element indispensabbli ta' l-azzjoni ta' jattanza huwa karenti.*
5. *Illi mingħajr preġudizzju għall-premess, it-talbiet attriċi huma lkoll infondati kemm fil-fatt u kemm fid-dritt, billi ma jikkonkorru l-elementi neċessarji għas-suċċess ta' l-azzjoni ta' jattanza.*

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjeż kontra l-atturi, u bl-ingunzjoni għas-subizzjoni tagħhom.

Provi:

3. Rat illi fl-1 ta' Marzu 2020 il-kawża giet differita għall-provi.
4. Rat id-dokumentazzjoni ippreżentata mir-rikorrenti, ossija:
 - a. Ittra legali ta' l-intimat datata 1 ta' Settembru 2020 (fol 7);
 - b. Ittra legali tar-rikorrenti datata 18 ta' Settembru 2020 (fol 8);
 - c. Konvenju ta' bejgħ tal-Hunter's Tower Restaurant datat 21 ta' Lulju 2016 (fol 10);
 - d. Estensjoni tal-konvenju datat 17 ta' Settembru 2020 (fol 19);
 - e. 'Report of Examination of Title' redatt minn-Nutar Malcolm Mangion datat 10 ta' Ottubru 2017 (fol 21);
 - f. 'Report of Examination of Title' redatt minn-Nutar Malcolm Mangion datat 16 ta' Novembru 2021 (fol 33).
5. Rat illi l-intimat ma ppreżenta ebda dokumentazzjoni.

6. Semgħet ix-xhieda ta' **Leonard Incorvaja**, prodott mir-rikorrenti u mogħtija fl-4 ta' Mejju 2021. (fol 49)
7. Rat illi fl-4 ta' Mejju 2021 ir-rikorrenti ddikjaraw illi ma kellhomx aktar provi u l-kawża tħalliet għall-provi intimati.
8. Rat illi fil-5 ta' Lulju 2021, l-intimat iddikjara illi ma kellux provi.
9. Semgħet it-trattazzjoni ta' l-abbli difensuri tal-partijiet illi saret fil-5 ta' Lulju 2021, wara liema data il-kawża għet differita għas-sentenza.

Fatti tal-każ

10. Jirrizulta, mill-provi prodotti, li s-soċjeta' rikorrenti D & B Catering Limited, hija sid ta' propjeta' ġewwa Wilġa Street, Marsaxlokk, ossja r-restaurant bl-isem ta' Hunter's Tower Restaurant, flimkien ma' art adjaċenti ta' l-istess restaurant, u dan kif ċertifikat minn Nutar Malcolm Mangion fir-rapport minnu redatt u pprezentat mis-soċjeta' rikorrenti.
11. Jirrizulta illi r-rikorrent John Mary Dalli sive Jon Jon Dalli huwa Direttur tas-soċjeta' rikorrenti D & B Catering Limited.
12. Jirrizulta illi fl-1 ta' Settembru 2020, l-intimat Leonard Incorvaja baġhat ittra legali tramite l-konsulent legali tiegħu redatta kif ġej: (fol 7)

*Mr Jon Jon Dalli
Hunters Tower
5, Triq il-Wilġa
Marsaxlokk*

Ref. [128:20-023591

Sinjur.

Nikteb għan-nom tas-sur Leonard Incorvaja, proprjetarju tal-art denominata "Tal-Basal" u "Ta' Lawrenz" f Marsaxlokk, liema art iġġib kejl ta' ċirka tmax-il tomna. Illi l-proprjeta' Hunters Tower hija mibnija fl-art appartenenti lill-mittenti, u dan mingħajr l-ebda titolu validu fil-liġi. Premezz tal-preżenti ngħarrfek illi l-mittenti qed jikkontempla proċeduri legali sabiex jirriprendi pussess tal-art surriferita, iżda, qabel ma jagħmel hekk, huwa dispost illi jisma' kwalsiasi offerta li inti lest li tagħmel għall-akkwist tal-istess parti tal-art in kwistjoni.

Fin-nuqqas milli tottempera ruhek ma' din l-intima fi zmien gimghatejn, sejr in jittieħdu proċeduri ulterjuri kontra tiegħek skond il-liġi, u dan mingħajr ebda pre-avviż ieħor.

Tant sabiex tagħraf timxi.

Bl-ispejjeż tal-preżenti.

13. Jirriżulta illi fit-18 ta' Settembru 2020, is-soċjeta' rikorrenti D & B Catering Limited irrispondiet għal dak interpellat billi ċaħdet l-allegazzjoni ta' l-intimat u zammitu responsabbli għal danni.
14. Jirriżulta illi l-intimat ma ressaq ebda pretenzjonijiet kontra r-rikorrenti quddiem il-Qrati, kif minnu indikat.
15. Jirriżulta illi, sussegwentement, fis-27 ta' Novembru 2020, ir-rikorrenti ressqu l-proċeduri odjerni ta' jattanza a tenur tal-Artikolu 403 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili.

Azzjoni u Difiza

16. Jirriżulta illi, bl-azzjoni odjerna, r-rikorrenti għamlu referenza għall-allegazzjonijiet ta' l-intimat dwar titolu fuq l-propjeta' tagħhom u talbu lill-Qorti sabiex tipprefiġgi terminu biex fiha huwa jressaq il-pretensjonijiet tiegħu quddiem il-Qrati, wara t-trapass ta' liema perjodu, f'każ li ma jagħmel ebda azzjoni, huwa ma jkun jista' jagħmel ebda pretensjoni oħra simili fil-konfront tar-rikorrenti.
17. Jirriżulta illi l-intimat, da parte tiegħu, laqa' għal tali azzjoni billi saħaq illi ma saret ebda komunikazzjoni li tista' twassal għall-azzjoni odjerna filwaqt illi nsista li l-ittra mibgħuta ma tistax titqies bħala millantazzjoni skond il-Liġi, u anke jekk titqies bħala millantazzjoni, l-ittra hija waħda provokata mir-rikorrenti u għalhekk ma tagħtix lok għal azzjoni odjerna. L-intimat saħaq ukoll illi r-rikorrent John Mary sive Jon Jon Dalli ma għandux pussess fuq il-propjeta' u għalhekk ma setgħax jagħmel l-azzjoni odjerna.

Konsiderazzjonijiet legali

18. Il-Qorti tqis illi qabel ma tagħmel il-konsiderazzjonijiet tagħha fuq dak mitlub w d-difiż mqajjma, jkun opportun illi ssir referenza għall-ġurisprudenza u leġislazzjoni.
19. Jirriżulta illi l-Artikolu 403 tal-Kap 12 jipprovdi dan li ġej:

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 zmien sena mill-istess pretensjoni, titlob, b'rikors ġuramentat, li jiġi mogħti zmien 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 impedit li taġixxi qatt iżjed għal dik il-pretensjoni.

20. Jirriżulta mill-insenjament tal-ġurisprudenza nostrana, jirriżulta li l-elementi rikjesti għal din l-azzjoni huma:
- L-attur irid ikollu **pussess**, almenu *de facto* u *prima facie* tal-oġġett li jkun qed jikkawtela (Vol XX-II-338).
 - Il-konvenut ikun **bil-miktub ressaq pretensjoni** fuq l-oġġett (Vol XXXII-II-287 u XLII-II-1146).
 - Il-pretensjoni trid tkun **spontanea** u mhux provokata bl-aġir tal-attur – Vol XXIV-II-358 u XXXI-I-494).
 - Il-pretensjoni trid ikollha l-karattru li tista' tiġi eżerċitata b'**azzjoni ġudizzjarja** (Vol-XXXIII-II-287).
 - Il-millantazzjoni jkollha **skop determinabbli** speċifiku jew kapaci li jiġi speċifikat.
 - Il-pretensjoni **m'għandhiex tkun kondizzjonata** jew tiddependi minn fatt li jista' jiġri u ma jiġrix.
21. Dawn l-elementi jew rekwiżiti ġew elenkati fil-kawżi **Tabone vs Galea** deċiża mill-Prim' Awla Qorti Ċivili fil-11 ta' Diċembru 2003; **Angelo Rev. Carmelo Consiglio et vs Tereza Gatt et** (508/2002/1) deċiża mill-Prim' Awla Qorti Ċivili fis-7 ta' Jannar 2005.

Konsiderazzjonijiet fattwali

22. Jirriżulta, mill-provi prodotti, illi s-soċjeta' D & B Catering Limited, bhala propratarja tal-fond Hunter's Tower Restaurant u l-art adjaċenti, skond riċerki li saru min-Nutar Malcolm Mangion u eżebiti mar-rikors promotur, daħhlet f'konvenju sabiex tbiegħ tali fond u l-art adjaċenti lill-soċjeta' terza, liema konvenju sar fil-21 ta' Lulju 2016 u ġie estiż sa' l-1 ta' Frar 2021.
23. Jirriżulta illi fl-1 ta' Settembru 2020, l-intimat kiteb lil John Mary sive Jon Jon Dalli fl-indirizz tal-fond, ossija "*Hunters Tower, 5, Triq il-Wilġa, Marsaxlokk*", fejn sahaq illi huwa propratarju ta' tna-x-il tomna art fejn hija mibnija l-fond u jinsabu wkoll l-artijiet adjaċenti.
24. Jirriżulta illi l-intimat Leonard Incorvaja, fix-xhieda tiegħu, jikkontendi illi b'kuntratt tan-Nutar Dr George Borg Olivier tat-28 ta' Marzu 1918, li kopja tiegħu huwa naqas li jippreżenta, l-art ingħatat b'ċens għal disġha u disġhin sena mill-

familja tiegħu u għalhekk, la issa skada t-terminu ta' tali ċens, mar għand avukat u bagħat ittra sabiex jirriprendi l-art, liema ittra hija dik illi huwa bagħat fl-1 ta' Settembru 2020.

25. Jirriżulta illi fix-xhieda tiegħu, fuq domanda tal-Qorti, l-istess Leonard Incorvaja ikkonferma illi huwa kien ser jipproċedi kontra r-rikorrenti b'kawża abbażi tal-kuntratt ta' ċens tat-28 ta' Marzu 1918.

Konsiderazzjonijiet finali

26. Jirriżulta, mill-provi prodotti, illi s-soċjeta' D & B Catering Limited ippruvat illi hija għandha l-pussess u hija propratarja tal-fond Hunters Tower Restaurant u l-artijiet adjacenti, kif aħjar deskritti fil-konvenju datat 21 ta' Lulju 2016 eżebit mir-rikorrenti.

27. Jirriżulta wkoll illi John Mary sive Jon Jon Dalli, li huwa direttur tas-soċjeta' D & B Catering Limited, għandu wkoll pussess ta' l-istess fond, qua direttur tal-kumpannija.

28. Jirriżulta, għalhekk illi l-element tal-**pussess** gie ppruvat miż-żewġ rikorrenti.

29. Jirriżulta illi l-intimat bagħat interpellazzjoni **bil-miktub** indirizzata lil Jon Jon Dalli mhux fl-indirizz personali tiegħu iżda fl-indirizz tal-fond Hunters Tower Restaurant, propjeta' tas-soċjeta' rikorrenti, illi tagħha John Mary sive Jon Jon Dalli huwa Direttur u rappreżentant legali.

30. Jirriżulta illi l-intimat ikkonferma illi tali ittra ntbagħtet wara illi huwa kkontenda li skada ċ-ċens ta' disgħa u disgħin (99) sena li kien ingħata fis-sena 1918.

31. Jirriżulta illi dak minnu mitlub jista' jiġi eżerċitat b'azzjoni ġudizzjarja u għandha skop determinat u mhux kondizzjonat, ossija dik illi jieħu lura l-art preżentement fil-pussess tar-rikorrenti.

32. Jirriżulta, għalhekk, illi l-Qorti ma għandha ebda dubju illi l-ittra tal-1 ta' Settembru 2020 mibgħuta mill-intimat kienet ittra ta' intimazzjoni u ta' **millantazzjoni** skond il-Liġi fil-konfront tar-rikorrenti u kienet ittra **spontanja** tal-intimat.

33. Jirriżulta wkoll illi l-Qorti ma għandha ebda dubju illi l-ittra interpellatorja ta' l-intimat mibgħuta lill Jon Jon Dalli, kienet lilu mibgħuta bħala rappreżentant tas-soċjeta' illi tipossjedi l-fond, ossija D & B Catering Limited, illi tagħha l-istess Jon Jon Dalli kien u għadu r-rappreżentant legali tagħha.

34. Jirriżulta, għalhekk, mingħajr ebda dubju, illi l-ittra interpellatorja kienet indirizzata kemm lil Jon Jon Dalli kif ukoll lis-soċjeta' D & B Catering Limited.

35. Jirriżulta, finalment, illi l-intimat, fix-xhieda tiegħu, ikkonferma illi huwa ried jipproċedi legalment kontra r-rikorrenti.

36. Jirrizulta, għalhekk, illi mill-assjem tal-provi kif prodotti, jissussistu l-elementi kollha meħtieġa biex it-talba kif redatta mir-rikorrenti tiġi kkunsidrata favorevolmente.

37. Għaldaqstant, għal dawn il-motivi, din il-Qorti ser tilqa' t-talbiet tal-atturi.

Konkluzjoni

Il-Qorti;

Wara illi semgħet ix-xhieda, rat l-atti kollha proċesswali kollha ppreżentati quddiemha u rat is-sottomissjonijiet tal-abbli difensuri tar-rikorrenti u tal-intimat.

Tgħaddi biex taqta' u tiddeċiedi l-vertenza odjerna billi:

Tiċhad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimat u għalhekk;

Tilqa' t-talbiet rikorrenti.

Tippreferiġġi terminu ta' tlett xhur millum, skond id-disposizzjonijiet tal-Artikolu 403 et sequitur tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta, li matulu l-intimat Leonard Incorvaja għandu jgħib 'il quddiem b'kawża l-pretensjonijiet kollha msemmija minnu fl-ittra legali tiegħu tal-1 ta' Settembru 2020;

Tikkundanna lill-istess intimat Leonard Incorvaja għas-silenzju perpetwu, ossija għas-skiet għal dejjem, f'każ illi l-intimat Leonard Incorvaja jonqos milli, fiż-żmien fuq stabbilit, igħib 'il quddiem b'kawża l-pretensjonijiet kollha msemmija minnu fl-ittra legali tiegħu tal-1 ta' Settembru 2020.

L-ispejjeż għall-proċeduri odjerni għandhom ikunu a kariku ta' l-intimat.

Francesco Depasquale LL.D. LL.M. (IMLI)

Imħallef

Rita Sciberras

Deputat Registratur