MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GEOFFREY VALENZIA

Seduta tas-16 ta' Dicembru, 2005

Citazzjoni Numru. 2632/2000/1

Emilio Agius
Vs
Joseph Spiteri

Il-Qorti.

Preliminari

Rat **l-att tac-citazzjoni** li permezz taghha l-attur Emilio Agius ppremetta:

Premess illi l-attur ghamel diversi benefikati, inkorra spejjez ghall-ammont ta' erbat elef u hames mitt lira Maltin (Lm4,500) fuq il-flat li huwa bla numru u jinsab fir-raba' sular u huwa formanti parti minn blokk ta' appartamenti u zewg *garages* fi Triq Ganni Bencini, Gzira, illum propjeta' tal-konvenut; illi l-esponent izid jghid illi l-inkarigu tahulu

certu Saviour sive Silvio Cassar biex jaghmel ix-xoghol fuq il-propjeta'; l-attur sussegwentement iskriva privilegg specjali fuq il-fond "de quo", Privilegg Specjali Numru 2164 / 1992 fuq il-fond; l-Onorabbli Qorti ta' l-Appell permezz ta' sentenza tas-6 ta' Ottubru 2000 ordnat il-kancellament tal-privilegg – kopja tas-sentenza minn fejn johorgu l-motivazzjonijiet taghha tinsab esebita Dok "A";

Premess illi l-konvenut qed igawdi minn arrikiment ingustifikat fis-sens illi qed igawdi minn spejjez inkorsi mill-attur u dan minghajr kawza jew gustifikazzjoni u l-arrikiment ingustifikat jaghti dirtt ghall-kumpens,

Jghid ghalhekk il-konvenut ghaliex m'ghandhiex din il-Qorti:

1. tiddikjara u tiddeciedi illi l-konvenut qed jarrikixxi ruhu ingustifikatament u dan ghall-ammont ta' erbat elef u hames mitt lira Maltin (Lm4,500) ghar-ragunijiet fuq esposti fil-konfront tal-attur;

2. tikkundanna u tordna lill-konvenut ihallas lill-attur il-kumpens ghall-ammont ta' erbat elef u hames mitt lira Maltin (Lm4,500);

Bl-imghax u bl-ispejjez inkluzi dawk tal-Mandat ta' Inibizzjoni numru 4189/00 fl-ismijiet premessi u bir-rizerva ta' kull azzjoni fil-Ligi; il-konvenut ingunt ghas-subizzjoni

Rat id-dikjarazzjoni ta' l-attur a fol. 3 tal-process;

Rat in-**nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenut Joseph Spiteri a fol. 25** tal-process fejn eccepixxa:

1. Preliminarjament il-preskrizzjoni kwinkwennali.

2. Illi l-azzjoni attrici mhijiex sostenibbli ghaliex l-attur kellu a disposizzjoni tieghu azzjoni diretta kontra Saviour Cassar u fil fatt hu ezercitaha. L-azzjoni *de in rem verso* illi qed jesercita l-attur hija esercitabbli biss meta l-attur ma jkollux azzjonijiet ohra a disposizzjoni tieghu.

3. Illi f’ kull kaz il-privilegg li kien iskriva l-attur kontra l-esponent kien ghal cirka elfejn u tlett mitt lira u kwindi ferm inqas minn dik li qed jippretendi issa.

Salv eccezzjonijiet ohra permissibbli.

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti ezibiti;

Rat in-noti tal-partijiet fuq l-ewwel zewg eccezzjonijiet;

KONTESTAZZJONI

Il-kawza thalliet ghal lum ghas-sentenza fuq l-ewwel eccezzjoni tal-konvenut dwar il-preskrizzjoni (ara verbal a fol 59). Il-konvenut eccepixxa l-preskrizzjoni kwinkwenali a bazi ta’ l-artikolu 2156(F) tal-Kap 16 (ara verbal a fol 53).

L-attur issottometta li hu qed jezercita l-*actio de in rem verso* u li dina l-azzjoni tista tigi ezercitata meta ma hemm ebda rimedju iehor possibbli ghalih sabiex jithallas tax-xogholijiet li hu ghamel fuq il-fond tal-konvenut, liema xogholijiet qed igawdihom l-istess konvenut. L-attur sostna li hu ezawrixxa r-rimedji kollha li seta jezercita u ghalhekk il-preskrizzjoni tibda tiddekorri min data ta’ meta dawn ir-rimedji gew ezawriti u cjoe f’dan il-kaz mid-data tas-sentenza tal-Appell tas-6 ta’ Ottubru 2000. Il-kawza odjerna giet prezentata fid-19 ta’ Dicembru 2000.

Minn naha l-ohra l-konvenut qed jirritjeni li l-azzjoni proposta mill-attur ma setghetx tigi ezercitata billi jonqosha wiehed ir-rekwiziti rikjesti ghal azzjoni proposta u cjoe il-vantagg li terza persuna takkwista. Il-konvenut isostni li hu ma arrikkiex ruhhu billi meta xtara l-flat minghand Silvio Cassar l-ispejjez li qed jitlob l-attur kienu inkluzi fil-prezz li bih xtara. Dwar il-preskrizzjoni sollevata minnu, hu jirritjeni li dina bdiet tiddekorri minn 1991 cjoe meta tlesta x-xoghol u li l-attur ma pprezenta ebda att gudizzjarju biex jippreserva d-drittijiet tieghu.

KONSIDERAZZJONIJIET

L-*Actio De In Rem Verso* hi azzjoni bhala rimedju sussidjarju estiz ghall-kazijiet meta tkun avverat ruhha lokupletazzjoni effettiva ghad-dannu ta' haddiehor, u ssib il-fondament taghha fil-principju "*jure naturae est neminem cum alterius detrimento et injuria fieri locupletiorem.*" Din l-azzjoni hija koncessa meta mhix esperibbli l-azzjoni *ex contractu* (ara Vol 38 p 397 Falzon vs Xuereb u sentenzi hemm imsemmija).

Biex tirnexxi dina l-azzjoni jehtieg jikkonkorru tlett fatturi: 1. Li l-haga li tkun giet versata, jew li tkun ghaddiet fil-patrimonju tal-konvenut, tirrizulta ta' vantagg u utilita' ghalih; 2. li dak il-passagg tal-haga jkun sar b'titolu lukrattiv; u 3. li min ikun irceviha jkun sar aktar sinjur b'dak li jghaddi ghandu."

Illi mill provi prodotti jirrizulta (ara anke s-sentenza ta' l-Appell ezibita a fol 5 et seq) li Silvio Cassar kien inkariga lill attur biex jesegwixxi xoghol u materjal fil-flat fil-Gzira propjeta' tal-konvenut u li dana l-inkarigu inghata minn Cassar mhux mill-konvenut lill attur u dana meta Cassar kien ghadu qieghed fuq konvenju mal-konvenut biex jixtri dan il-flat. Il-konvenut jikkontendi, u ma saritx prova kuntrarja, li meta xtara l-flat, l-ispejjez, li issa l-attur qed jippretendi minghandu, kienu inkluzi fil-prezz tal-flat li bieghlu Cassar. Ghalhekk il-konvenut ma giex li hu arrikkixxa ruhhu indebitament a skapitu ta' l-attur u jekk issa jigi kkundannat biex ihallas lill attur dak li qed jitlob f'dina l-kawza, l-konvenut se jigi ihallas doppju. Ma tantx ikun ekwu jekk il-konvenut jigi mgieghel ihallas ghal xi haga li diga hallas ghaliha.

Jigi rilevat li fil-fatt l-attur kien fittex lill Cassar ghal ammont li issa qed jippretendi minghand il-konvenut izda jidher li ma rnexxilux jigbor il-flus. Ghalkemm l-attur jghid li hu ezawrixxa r-rimedji kollha possibbli li kellu, l-Qorti tirrileva li hu ma gabx prova dwar dana, la giet ezibita s-sentenza li ottjena u wisq inqas il-mandati li allegatament saru u r-raguni ghaliex dawn ma gewx esegwiti b'success. Ghalhekk il-Qorti tikkonkludi li l-azzjoni li ezercita l-attur hija nieqsa minn elementi essenzjali u kostitutivi taghha.

Il-konvenut pero' jirritjeni wkoll li anke kieku l-azzjoni kienet legalment ezercitabbili xorta wahda jibqa l-fatt li dina l-azzjoni hija preskritta a bazi ta' l-artikolu 2156(f) tal-Kap 16. L-attur qed jippretendi li l-azzjoni setghet tigi ezercitata biss wara li nqata' l-appell fejn il-Qorti kienet ikkonfermat is-sentenza tal-Prim Istanza li laqghet it-talba tal-konvenut odjern biex tigi kancellata l-ipoteka li l-attur kien iskriva fuq il-propjeta' tal-konvenut. Il-Qorti pero' ma taqbilx li din hi l-posizzjoni korretta. Il-preskrizzjoni kellha tibda minn meta tlesta x-xoghol fuq il-propjeta' tal-konvenut. Fil-1991 tlesta x-xoghol fil-flat mentri l-attur iskriva l-ipoteka fil-1997 meta kienu diga ghaddew sitt snin u fl-ebda hin fil frattemp ma kien pprezenta xi att gudizzjarju biex jipprezerva d-drittijiet tieghu kontra l-konvenut. Apparti dan, l-iskrizzjoni tal-ipoteka ma hiex wahda mill-atti elenkati fil-Ligi (Art. 2128 tal-Kap 16) biex tinterrompi l-preskirzzjoni.

Meta l-konvenut ghamel il-kawza lill attur odjern biex inehhi l-ipoteka, l-attur lanqas ma kien ipproceda biex jissalvagwardja d-drittijiet tieghu u stenna sakemm inqata' l-appell fit-2000 biex istitwixxa dina l-kawza. Illi t-terminu preskrittiv ma giex interrott bil-kawza li l-konvenut kien ghamel kontra l-attur. Il-pretenzjoni ta' dritt allegat u in segwitu michud mill-Qorti ma jistax jopera bhala interruzzjoni tal-preskrizzjoni dwar dritt iehor, aktar u aktar meta l-kawza ma kienx fetaha l-attur. L-azzjoni l-ohra ma hiex kompriza f'dina l-azzjoni u lanqas m'ghandha l-istess elementi kostitutivi.

Ghalhekk il-Qorti tiddeciedi li l-eccezzjoni sollevata mill-konvenut dwar il-preskrizzjoni ghandha tigi milqugha billi ghaddew aktar minn hames snin minn meta setghet tigi ezercitata dina l-azzjoni, (kieku kellha l-elementi kostitutivi taghha) cjoe minn 1991.

DECIZJONI

Ghal dawn il-motivi
Il-Qorti tiddeciedi
Billi tilqa' l-ewwel eccezzjoni tal-konvenut

Tichad it-talba tal-attur, bl-ispejjez kontra l-attur.

< Sentenza Finali >

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