MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GINO CAMILLERI

Seduta tat-2 ta' Marzu, 2007

Citazzjoni Numru. 317/2004

Brian u Roberta konjugi Zarb Adami

vs

Nazarenno sive' Reno u Mary Anne konjugi Psaila

Il-Qorti,

Rat ic-citazzjoni fejn l-atturi ppremettew:

Illi permezz ta' kuntratt tas-17 ta' Dicembru 2002 fl-atti tan-Nutar Dottor Pierre Cassar (Dok ZA 1) l-atturi xtraw u akkwistaw porzjon diviza ta' art maghrufa bhala "Ta' Petric" sive "Tax-Xwieki", fil-kuntrada tal-Iklin, fil-limiti tan-Naxxar, fi triq gdida bla isem li tizbokka fi Triq il-Harruba, tal-kejl superficjali ta' cirka tmien mija sebgha u erbghin punt erba' metri kwadri (847.4 m.k) kompriza f'dan il-kejl il-parti stradali konfinanti mix-Xlokk mal-imsemmija triq gdida minghajr isem mil-Lbic mal-porzjon numru (5) mill-

istess artijiet ta’ J.J.P Ltd gia Victor Zammit Tabona Ltd u mill-Grigal mal-porzjon numru tlieta (3) mill-istess artijiet proprjeta’ ta’ Charles Psaila jew irjieh verjuri, kif tinsab ahjar delinata fil-pjanta annessa mal-kuntratt relattiv fl-atti tan-Nutar Dottor Mario Louis Felice tal-10 ta’ Marzu 1992 (Dok ZA 2) fejn hija indikata bhala plot numru erbgha (4) u fuq l-estratt ta’ survey sheet annessi mal-istess kuntratt, kopji ta’ liema pjanta u estratt ta’ survey sheet kienu annessi mal-kuntratt Dok ZA 1 u markati rispettivament dokumenti bl-ittra “A” u “B” f’ liema pjanta l-art in vendita kienet mill-gdid delinata bl-isfar, bid-drittijiet u pertinenzi kollha taghha, libera u franka, tale quale u fl-istat attwali taghha;

Illi kif jirrizulta mill-imsemmi kuntratt Dok ZA 2, l-art li minnha kienet taghmel parti l-porzjoni art akkwistata mill-atturi giet ghand il-Prebenda Arcipretali tan-Naxxar b’att tan-Nutar Franceso Magri tal-21 ta’ Dicembru 1733 (Dok ZA 3);

Illi permezz ta’ ittra tad-29 ta’ Lulju 2003 (Dok ZA 4) li l-atturi rcevew minghand il-konsulent legali tal-konvenuti, l-istess konvenuti jallegaw li ghandhom dritt ta’ passagg minn fuq l-art akkwistata mill-atturi abbazi ta’ kuntratt tad-29 ta’ Ottubru 1920 (Dok ZA 5);

Illi l-pretensjoni tal-konvenuti hija infondata kif kienu debitament infurmati mill-atturi permezz ta’ ittra precedenti tal-konsulent legali taghhom tal-25 ta’ Lulju 2003 (Dok ZA 6) u in segwitu permezz ta’ ittra tal-istess konsulent legali tal-atturi tad-29 ta’ Awissu 2003 (Dok ZA 7);

Illi l-atturi jridu jehilsu lilhom innfushom mill-pretensjoni tal-konvenuti;

Ghalhekk l-atturi talbu li l-konvenuti jghidu ghaliex, ghar-ragunijiet premessi, dina l-Qorti, m’ghandhiex: -

tikkundannahom sabiex, fi zmien perentorju li jigi prefiss lilhom minn dina il-Qorti, igibu l’quddiem b’kawza l-pretensjoni taghhom li ghandhom dritt ta’ passagg fuq l-art

tal-atturi fuq riferita, kif huma avvanzaw permezz tal-ittra tal-konsulent legali taghhom data 29 ta' Lulju 2003;

timponi fuqhom s-skiet ghal dejjem dwar tali pretensjoni, f'kaz li jonqsu milli jgibu l' quddiem b'kawza l-pretensjoni taghhom fit-terminu perentorju lilhom prefiss;

Bl-ispejjez u b'riserva ta' kull azzjoni ohra spettanti lill-atturi kontra l-konvenuti li gew ukoll ingunti ghas-subizzjoni;

Rat id-dikjarazzjoni tal-atturi debitament konfermata bil-gurament u l-lista tax-xhieda taghhom;

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti fejn gie eccepit :-

Illi ma' jista' jigi mpost ebda terminu fuq dak possedut legittimament mill-eccipjenti;

Illi l-eccipjenti jipposjedi u jgawdu minn dritt ta' passagg minn fuq il-proprjeta' tal-atturi u dan kif ser jigi ppruvat fil-kors tal-kawza;

Illi l-ittra tad-29 ta' Lulju 2003 ma tikkostitwix jattanza billi saret in risposta ghall-pretensjonijiet tal-istess atturi dedotti precedentement u rinfaccati mill-allegazzjonijiet promossi mill-atturi il-konvenuti kellhom bilfors jiccaraw il-posizzjoni taghhom u l-ittra tad-29 ta' Lulju 2003 tirriassumi il-posizzjoni;

Illi t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-istess atturi;

Rat id-dikjarazzjoni tal-konvenuti debitament konfermata bil-gurament u l-lista tax-xhieda taghhom;

Rat l-atti l-ohra kollha tal-kawza u d-dokumenti esibiti;

Rat li l-kaza giet differita ghas-sentenza;

Ikkonsidrat:

L-atturi jghamlu referenza ghall-att pubbliku tas-17 ta' Dicembru 2002 fl-atti tan-Nutar Dottor Pierre Cassar li permezz tieghu huma akwistaw porzjon diviza ta' art maghrufa bhala "Ta' Petric" sive "Tax-Xwieki", fil-kuntrada tal-Iklin, fil-limiti tan-Naxxar, fi triq gdida bla isem li tizbokka fi Triq il-Harruba, tal-kejl superficjali ta' cirka tmien mija sebgha u erbghin punt erba' metri kwadri (847.4 m.k) bid-drittijiet u pertinenzi kollha taghha, libera u franka, tale quale u fl-istat attwali taghha. L-atturi jippremettu li permezz ta' ittra tad-29 ta' Lulju 2003 il-konsulent legali tal-konvenuti ghan-nom tal-istess konvenuti allega li l-konvenuti ghandhom dritt ta' passagg minn fuq l-imsemmija porzjoni art. L-atturi jsostnu li din il-pretensjoni tal-konvenuti mhux fondata u ghalhekk huma jridu jehilsu lilhom innfushom mill-imsemmija pretensjoni tal-konvenuti;

Ghalhekk l-atturi qed jitolbu li l-konvenuti jigu kundannati sabiex, fi zmien perentorju, igibu l'quddiem b'kawza l-imsemmija pretensjoni taghhom u li fin-nuqqas jigi impost fuqhom l-iskiet ghal dejjem dwar l-istess pretensjoni;

Da parti taghhom il-konvenuti qed jeccepixxu li ma' jista' jigi mpost ebda terminu fuq dak li hu possedut legittimament minnhom. Jeccepixxu ukoll li huma jipposjedu u jgawdu minn dritt ta' passagg minn fuq il-proprjeta' tal-atturi u li l-imsemmija ittra tad-29 ta' Lulju 2003 ma tikkostitwix jattanza billi l-ittra kienet risposta ghall-pretensjonijiet ohra tal-istess atturi. Ghalhekk it-talbiet attrici ghandhom jigu michuda;

Jirrizulta li l-konvenuti permezz tal-ittra tal-konsulent legali taghhom tad-29 ta' Lulju 2003 avvanzaw pretensjonijiet li huma ghandhom dritt ta' passagg minn fuq l-imsemmija porzjoni art tal-atturi. Da parti taghhom l-atturi jirrespingu dawn il-pretensjonijiet tal-konvenuti u ghalhekk qed jghamlu din il-kawza biex jehilsu lilhom innfushom mill-imsemmija pretensjoni tal-konvenuti;

Bil-presenti l-atturi qed isostnu li huma ssubew milantazzjoni da parti tal-konvenuti u ghalhekk qed jitolbu

l-applikazzjoni tal-provedimenti tal-artikolu 403 tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta. B'hekk qed jitolbu li jinghata zmien perentorju ta' mhux aktar minn tlett xhur lill-konvenuti sabiex dawn igibu 'il quddiem b'kawza l-imsemmija pretensjonijiet taghhom u cioe' li huma jgawdu minn dritt ta' passagg mnn fuq l-imsemmija art tal-atturi. Fin-nuqqas qed jitolbu li jigi impost fuq il-konvenuti l-iskiet perpetwu dwar l-imsemmija pretensjonijiet u b'hekk il-konvenuti jigu impeduti milli jagixxu qatt izjed ghar-rigward ta' l-imsemmija pretensjonijiet;

It-talba hi konsegwenza tal-imsemmija ittra mibghuta mill-konsulent legali tal-konvenuti fejn hemm inkluza l-imsemmija pretensjoni tal-istess konvenuti. Hu irrilevanti ghal finijiet ta' dawn il-proceduri li din l-ittra kienet b'risposta ghal ittri ohra tal-atturi. Il-fatt rilevanti hu li l-imsemmija ittra in effett tikkontjeni dawn il-pretensjonijiet tal-konvenuti. Ghalhekk jirrizulta l-elementi rikjest mill-ligi fl-imsemmi artikolu 403 u cioe' li l-pretensjonijiet vantati ghadhom jsiru jew f'att gudizzjarju jew xort'ohra bil-miktub. Fil-fatt hawnhekk jirrizulta li l-pretensjonijiet tal-konvenuti saru bil-miktub;

In vista tal-premess hu ovvju li b'dawn il-proceduri mhux ser jigi deciz u m'ghandux jigi deciz jekk jesistix jew le d-dritt ta passagg vantat u pretiz pretiz mill-konvenuti;

Iridu ukoll jigu konsidrati l-provedimenti tal-artikolu 405 dejjem tal-Kap.12. Dan l-artikolu jipprovdi li talba simili bhal dik tal-atturi f'dawn il-proceduri m'ghandiex tigi akkolta jekk il-pretensjonijiet vantati ikunu "dwar jeddijiet incerti, li jiddependu minn fatt li jista jigri u ma jigrix jew minn kundizzjonijiet, jew dwar jeddijiet li ma jistghux jingiebu il-quddiem f'dak iz-zmien." Fil-kaz in esami l-pretensjonijiet vantati ma jirreferux ghal xi jedd incert u ma jiddependux minn fatt li jista jsehh jew le jew minn xi kundizzjoni partikolari. Inoltre ma hemm l-ebda ostakolu ta' zmien li jista jimpedixxi li l-pretensjonijiet vantati jingiebu 'il qudiem b'kawza f'dawn iz-zminijiet;

F'dan ir-rigward din il-Qorti (diversament presjeduta) fil-kawza fl-ismijiet "Avukat Generali nomine et vs Avukat

Dottor Hugh Peralta nomine” deciza fil-15 ta’ Dicembru 1997 qalet – “Qabel xejn ghandu jigi enfasizzat li f’kawza ta’ jattanza din il-Qorti mhux tenuta tezamina cirkostanzi ohra …. Jekk kellha tghamel dan tkun kostretta ta’ bilfors li tidhol fil-meritu tal-kwestjoni bejn il-kontendenti. Haga li certament ma kinitx intiza mill-legislatur meta ta’ lill-Qorti l-poteri msemmija fl-artikolu 403 et seq tal-Kap.12. L-indagini li trid tghamel il-Qorti ghalhekk ghandha tkun limitata sabiex jigi determinat jekk il-jedd pretiz huwiex wiehed incert jew li jiddependi minn event futur”. Kif gia gie rilevat fil-kaz in esami l-jedd pretiz mhux wiehed incert u ma jiddependix fuq xi cirkostanza futura;

In vista ta’ dan kollu l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenuti jimmeritaw li jigu rigettati filwaqt li t-talbiet attrici, peress li jirrizultaw sufficjentement pruvati, ghandhom jigu akkolti;

Ghal dawn il-motivi:

Tiddeciedi billi fl-ewwel lok tichad l0-eccezzjonijiet kollha tal-konvenuti u billi fit-tieni lok tilqa t-talbiet attrici u tikkundanna l-konvenuti sabiex fi zmuien tlett xhur millum igibu l’quddiem b’kawza l-pretensjoni taghhom li ghandhom dritt ta’ passagg fuq l-art tal-atturi li hi I dikata fic-citazzjoni, kif huma avvanzaw permezz tal-ittra tal-konsulent legali taghhom tad-29 ta’ Lulju 2003 u timponi fuq il-konvenuti skiet ghal dejjem dwar tali pretensjoni, f’kaz li jonqsu milli jgibu l’quddiem b’kawza l-imsemmija pretensjoni taghhom fit-terminu perentorju lilhom prefiss;

Spejjez kollha kontra l-konvenuti.

< Sentenza Finali >

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