MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI

MAGISTRAT DR. ANTHONY ELLUL

Seduta tat-2 ta' Ottubru, 2007

Citazzjoni Numru. 37/2006

Stella Rapa, Josephine mart Coronato Said, Frances mart Joe Gambin, Pawlu Theuma, Angelo Thuema, u Maria xebba Theuma

Vs

John Mary Portelli

Il-Qorti,

Kawza ta’ Jattanza – Htiega li Pretensjoni tkun Spontaneja.

Rat ir-rikors guramentat prezentat fl-24 ta’ April 2006 li permezz tieghu l-atturi ppremettew illi:-

Il-konvenut ghamel diversi oggezzjonijiet fl-atti ta’applikazzjoni numru 1976/2005 li saret mal-MEPA ghall-izvilupp ta’ sit appartenenti lill-atturi bl-indirizz 45,

Triq is-Salib, Qala, Ghawdex fejn allega li hu proprjetarju ta' parti minn din il-proprjeta'.

Il-konvenut baghat ukoll ittra ufficjali prezentata f'Lulju 2005 u ittra legali datata 13 ta' Jannar 2006, fejn irrepeta din l-allegazzjoni.

L-atturi ghandhom interess li jilliberaw rwiehhom minn din il-pretensjoni tal-konvenut peress li l-allegazzjoni hi ghal kollox infondata.

Minkejja li nfurmaw lill-konvenut permezz ta' ittri legali datati 24 ta' Mejju 2005, ittra ufficjali datata Gunju 2005, ittra legali datata 13 ta' Awwissu 2005, ittra legali ohra datata 15 ta' Settembru 2005 u ittra ohra mibghuta bil-posta elettronika datata 17 ta' Frar 2006, fejn talbu lill-konvenut jirtira l-allegazzjonjiet fittizji tieghu, il-konvenut mhux talli ma ghamilx dan, imma ppersista fil-qlajja tieghu.

Talbu ghalhekk l-atturi ghaliex din il-Qorti m'ghandhiex:-

1. Tiffissa terminu perentorju ta' mhux iktar minn tlett xhur li fih il-konvenut ghandu jressaq il-pretensjoni tieghu quddiem il-Qorti.

2. Tordna fin-nuqqas li jigi impost fuqu s-silenzju perpetwu b'dan li jigi ghalhekk lilu mpedit li qatt jipprocedi b'din il-pretenzjoni immaginarja tieghu.

Permezz ta' risposta prezentata fid-29 ta' Mejju 2006 (fol. 20), il-konvenut wiegeb li:-

1. L-azzjoni ta' jattanza m'hijiex proponibbli mill-atturi ghaliex kienu huma li ppretendew jeddijiet fuq art li l-konvenut u l-antenati tieghu qablu ilhom jippossjedu minn zmien twil. L-atturi ma jistghux jinvertu l-posizzjoni rispettiva tal-partijiet billi minn pretendenti u millantataturi jerigu ruhhom ta' millantati. Ghalhekk l-azzjoni ta' jattanza ma hijiex proponibbli f'dan il-kaz u se mai kellha tigi istitwita tip ta' azzjoni ohra.

2. L-atturi ma jistghux jirnexxu f'din l-azzjoni proprju ghaliex l-azzjoni tal-konvenut kienet b'reazzjoni ghal att miktub mibghut originarjament mill-atturi, u qatt ma kienet xi azzjoni spontanja.

3. L-ittri ezebiti bhala dokumenti 'A' u 'B' flimkien mar-rikors ma humiex interpellazzjoni ai sensi rikjesti mill-artikolu 403 tal-Kap. 12 tal-ligijiet ta' Malta u ghalhekk ir-rekwiziti rikjesti mil-ligi fil-procedura ta' jattanza ma jippersistux.

4. L-atturi ma ghandhom l-ebda ragun fil-pretensjonijiet taghhom dwar l-art in kwistjoni, kif ser jirrizulta waqt it-trattazzjoni.

Semghet ix-xhieda li ressqu l-partijiet.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet li gew prezentati mill-kontendenti.

Rat il-verbal tas-seduta tal-11 ta' Lulju 2007 minn fejn jirrizulta li l-kawza thalliet ghas-sentenza ghas-seduta tal-lum.

Ikkunsidrat:-

1. Il-kawza odjerna hi ta' jattanza.

2. Fil-qosor il-fatti huma s-segwenti:-

(a) Fl-4 ta' Dicembru 2004 l-atturi ffirmaw konvenju li permezz tieghu obbligaw ruhhom li jbieghu l-fond 45, Triq is-Salib, Qala, Ghawdex (fol. 29-30) lill-kumpannija Camfor Properties Limited.
(b) Fit-8 ta' April 2005 il-kumpannija kompratrici pprezentat applikazzjoni ghall-izvilupp tal-fond 45, Triq is-Salib, Qala, Ghawdex (1976/2005). Mill-atti jirrizulta li din l-applikazzjoni saret f'isem wiehed mid-diretturi taghha, Frank Formosa (fol. 61).
(c) F'Mejju 2005 il-konvenut ghamel oggezzjoni bil-miktub lil MEPA (fol. 32) fejn gharrafha li parti mill-

proprjeta’ fejn kien qieghed jigi propost li jsir l-izvilupp, hi proprjeta’ tieghu u li l-bini propost kien in kontravenzjoni tal-ligijiet sanitarji u *policies*. Spjega li:-

“The applicant is encroaching on third party property of which he is not the rightful owner.

The applicant is proposing to block a window which has been in place for the last forty years and hence going against sanitary regulations”.

(d) Fl-24 ta’ Mejju 2005 l-atturi baghatu ittra legali lill-konvenut u lil certu Jesmond Borg (fol. 6) fejn ghamlu riferenza ghall-oggezzjoni li kienet saret mal-MEPA u nterpellawh sabiex jirtiraw l-oggezzjoni.

(e) Fis-27 ta’ Gunju 2005 l-atturi baghatu ittra ufficjali lill-konvenut u lil Jesmond Borg fejn interpellawhom jirtiraw l-oggezzjoni li ghamlu mal-MEPA (fol. 7).

(f) Fil-5 ta’ Lulju 2005 il-konvenut ipprezenta ittra ufficjali kontra l-atturi bi twegiba ghal dik tas-27 ta’ Gunju 2005, fejn irrespinga l-pretensjonijiet taghhom in kwantu ghandu kull dritt li jaghmel oggezzjoni mal-MEPA (fol. 4).

(g) Fit-28 ta’ Lulju 2005 (fol. 33) l-atturi pprezentaw ittra ufficjali li permezz taghha nterpellaw lil Comfor Properties Limited sabiex jersqu ghall-pubblikazzjoni tal-att ta’ bejgh.

(h) Fil-5 ta’ Awwissu 2005 il-kumpannija Comfor Properties Limited wiegbet permezz ta’ ittra ufficjali u gharrfet lill-atturi li ma kellha l-ebda intenzjoni li tixtri l-proprjeta’ minhabba kwistjonijiet ma’ terzi *“dwar il-proprjeta’ ta’ parti sostanzjali mill-gnien tal-fond in vendita”* (fol. 34).

(i) Jirrizulta li sussegwentement l-partijiet iltaqghu fuq il-post u gie nkarigat perit sabiex ikejjel il-mandra. Permezz ta’ ittra datata 13 ta’ Awwissu 2005 (fol. 9), id-difensur tal-atturi baghatet tgharraf lill-konvenut li mill-kejl li kien ghamel il-perit Salvu Micallef, kien irrizulta li l-kejl kien jaqbel mal-porzjon art li kienet giet assenjata lil Angela Theuma (in-nanna tal-atturi) fuq il-kuntratt ta’ divizjoni li sar fl-14 ta’ Awwissu 1930 fl-atti tan-nutar Francesco Gauci.

(j) Permezz ta’ ittra legali ohra datata 15 ta’ Settembru 2005 (fol. 10), l-atturi baghatu kopja tal-pjanta li kien hejja l-perit Micallef.

(k) Fit-13 ta' Jannar 2006 intbaghatet ittra legali min-naha tal-konvenut li biha rega' rrespinga l-pretensjoni tal-atturi fuq parti mill-fond 45, Triq is-Salib, Qala, Ghawdex (fol. 5).
(l) Fil-5 ta' Mejju 2006 l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar irrifjutat l-applikazzjoni numru 1976/2005.

3. Skond l-Artikolu 403 tal-Kodici ta' Organizazzjoni u Procedura Civili (Kap. 12):-

"Meta f'atti gudizzjarji jew xort'ohra bil-miktub persuna tippretendi li ghandha xi jedd, il-parti lit rid tehles din il-pretensjoni tista' fi zmien sena mill-istess pretensjoni, titlob, b'citazzjoni, li jigi moghti zmien lill-persuna li ppretendiet li ghandha dak il-jedd, biex iggib 'il quddiem b'kawza dik il-pretensjoni u li fin-nuqqas ta' dan, jigi lilha impedut li tagixxi qatt izjed ghal dik il-pretensjoni".

4. L-elementi tal-kawza ta' jattanza gew spjegati fil-kawza fl-ismijiet **Imelda Tabone et vs Agnes Galea et** deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Imhallef Tonio Mallia) fil-11 ta' Dicembru 2003:-

"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)[1];
(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);
(c) il-pretensjoni trid tkun spontanea, u mhux provokata bl-agir tal-attur (Vol. XXIV.II.358; XXXI.I.494);

[1] *"Il-pussess f'materja ta' millantazzjoni ma jridx necessarjament ikun legittimu u pruvat b'dokumenti; imma huwa bizzejjed il-pussess, u anki l-kwazi-pussess. L-attur ma ghandux bzonn jipprova li l-pussess tieghu huwa legittimu, imma huwa bizzejjed li jipprova l-pussess de facto"* (**Teodoro Cilia et vs Antonio Francalanza et** deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fit-13 ta' Frar 1948 – Vol. XXXIII.ii.198).

(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)".

5. Bla dubju dak li ghandu jinteressa lill-Qorti hi l-oggezzjoni li ghamel il-konvenut permezz tal-ittra li ntbaghatet lil MEPA wara li giet prezentata applikazzjoni ghall-izvilupp numru 1976/2005. Dan in kwantu l-ittri l-ohra li ntbaghatu mill-konvenut [ittra ufficjali datata 5 ta' Lulju 2005 (fol. 4) u ittra legali datata 13 ta' Jannar 2006 (fol. 5)] kienu bi twegiba ghall-ittri ufficjali li pprezentaw l-atturi. Permezz ta':-

(a) **L-ittra ufficjali prezentata fil-5 ta' Lulju 2005** (fol. 4), il-konvenut iddikjara:-

"Bil-prezenti l-mittenti jirrespendi (suppost jirrespingi) *l-pretensjonijiet taghkom hekk dedotti f'dik l-ittra bhala infondati fil-fatt u fid-dritt u dan peress illi l-mittenti ghandu kull dritt jezercita d-drittijiet moghtija lilu skond il-ligi billi jaghmel l-oggezzjoni tieghu mal-MEPA meta terzi persuni qeghdin jippruvaw jnezzawh mid-drittijiet u t-titoli tieghu illi huwa ghandu fuq il-proprjeta' tieghu stess"*[2].

(b) **Ittra legali datata 13 ta' Jannar 2006** (fol. 5), gie ddikjarat li din l-ittra kienet qeghda tintbaghat bi twegiba ghall-ittra datata 15 ta' Settembru 2005 u:-

"il-mittenti huwa proprjetajru ta' madwar seba' kejliet tal-proprjeta' li tinsab fi Triq is-Salib, Qala, Ghawdex li huwa

---

[2] *"Quando in un controprotesto si deduce un atto di difesa contro pretensioni millantate dalla controparte, non sono applicabili le depozioni dell'art. 425 e segg. Cod. Proc. Civ. (A. 9 novembre 1864,* ***Spiteri Agius Bonnici c. Formosa, ibid.,*** *a`90 col. 1a. in fin. E in senso conforme* ***v. infre*** *P. A. 19 novembre 1898,* ***Azzopardi c. Genovese,*** *vol. XVI, part. II, 398 in fin.)"* Cremona, Raccolta della Giurisprudenza sul Codice di Procedura Civile (Vol. I pagni 875 et seq fir-rigward ta' l-azzjoni ta' millantazzjoni).

wiret minghand il-familjari tieghu tramite l-kuntratt ta' bejgh tal-1924 u l-kuntratt ta' divisjoni tal-1930".

6. Fil-11 ta' Lulju 2007 il-Qorti ghamlet access fil-post u kkonstatat li fejn il-konvenut qieghed ighid li hu proprjeta' tieghu jinsab fil-pussess ta' l-atturi[3] u hu cirkondant minn hajt divizorju. Il-proprjeta' li hemm kontestazzjoni dwarha tidher fir-ritratt XX2. Min-naha tal-proprjeta' tal-konvenut m'hemmx mezz ta' access ghal din il-parti tal-proprjeta' ghajr ghall-fetha zghir li tidher fir-ritratt XX1. Pero' f'kawza ta' din ix-xorta l-kwistjoni m'hijiex lil min tappartjeni l-proprjeta' in kwistjoni, imma jekk ghandux jigi impost fuq il-konvenut terminu li fih ghandu jressaq il-pretensjoni tieghu permezz ta' kawza. F'dan is-sens il-Qorti ma tistax tiddecidi ta' min hi l-proprjeta' tal-porzjon art in kwistjoni. Min-naha tieghu l-konvenut qieghed isostni li l-agir tieghu kien wiehed legittimu in kwantu hu qieghed jiddefendi l-interessi tieghu fuq il-proprjeta'.

7. Il-Qorti tara li l-kawza tal-atturi tehel fuq it-tielet element. Fil-kawza fuq citata gie osservat li dan it-tielet element *"….hu element diversi drabi ribadit mill-gurisprudenza. Hekk, fil-kawza, "Pellegrini Petit vs Sammut, vs 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 indikat ukoll minn din il-Qorti fil-kawza "Grixti vs 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 XLII.II.1146"*. Fil-kawza fl-ismijiet **John Borg vs Paolo Borg proprio et noe** deciza mill-Qorti ta' l-Appell fl-1 ta' Lulju 1946 (Vol. XXXII.ii.645) inghad:- *"….mhix millantazzjoni ghall-finijiet tal-gudizzju tal-jattanza*

---

[3] *"Il-pussess f'materja ta' millantazzjoni ma jridx necessarjament ikun legittimu u pruvat b'dokumenti; imma huwa bizzejjed il-pussess, u anke l-kwazi-pussess. L-attur ma ghandux bzonn jipprova li l-pussess tieghu huwa legittimu, imma huwa bizzejjed li jipprova l-pussess de facto"* (**Teodoro Cilia et vs Antonio Francalanza et** deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Imhallef A.V. Camilleri) fit-13 ta' Frar 1948).

l-att kawtelatorju intiz ***<u>biex jigi evitat pregudizzju li l-konvenut ikun jista' jsofri u li jkun provokat minn att li l-konvenut ikun jidhirlu li hu illegali</u>****"*. Imbaghad fil-kawza fl-ismijiet **Maria Dolores Vella et vs Rosario Micallef** deciza fil-15 ta' Dicembru 1958 (Vol. XLII.ii.1146) gie osservat: *"…..Issa, hija haga ormaj kostanti fil-gurisprudenza taghna illi, bix ikun hemm lok ghall-gudizzju ta' jattanza, l-allegazzjoni maghmula mill-konvenut trid tkun spontanea, u mhux provokata, b'mod illi, jekk dik l-allegazzjoni ssir ghall-konservazzjoni jew ghad-difiza ta' drittijiet minn persuna, mhux biss azzjonata, imma anki merament interpellata b'att gudizzjarju, din ma tikkostitwix millantazzjoni, u ma taghtix lok ghar-rimedju eccezzjonali kontemplat fl-art. 404 tal-Procedura Civili (Kollez. XXIV.i.714; XXXII.i.645)"*.

8. Fl-istadju li saret l-applikazzjoni, il-konvenut ghamel oggezzjoni ghall-izvilupp propost minn Frank Formosa li m'huwiex wiehed mill-atturi. Mix-xhieda li nghatat minn David Cassar (Senior Planning Officer tal-MEPA), ***"…nghid illi l-applikant, jigifieri Formosa, iddikjara fuq l-applikazzjoni li hu sole owner"*** (fol. 52). Jidher bic-car li f'dak l-istadju l-konvenut kien qieghed jaghmel il-pretensjoni tieghu fil-konfront ta' dan l-applikant, Frank Formosa li ddikjara li hu s-sid meta zgur li ma kienx. Mela l-pretensjoni tal-konvenut ma kienitx spontaneja imma provokata mill-applikazzjoni li pprezenta Frank Formosa li m'huwiex parti f'dawn il-proceduri, u intiza ghall-konservazzjoni jew ghad-difiza tad-drittijiet li l-konvenut jippretendi li ghanu. F'kull kaz f'dak l-istadju l-pretensjoni tieghu kienet kontra l-istess Frank Formosa, li ddikjara li hu l-proprjetarju, u mhux kontra l-atturi. Skond l-Artikolu 32(5) ta' l-Att dwar l-Ippjanar ta' l-Izvilupp (Kap. 356), kull persuna tista' taghmel sottomissjonijiet taghha fejn toggezzjona ghall-izvilupp propost. Dan hu att li wiehed jista' jqiesu bhala kawtelatorju intiz sabiex wiehed jevita pregudizzju. Dak kollu li gara wara bejn il-kontendenti kien provokat mill-applikazzjoni li pprezenta Frank Formosa mal-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar. Fil-kawza fl-ismijiet **Emanuela Attard vs Joseph Attard** deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fit-13 ta' Gunju 2007 li

wkoll kienet kawza ta' millantazzjoni, il-Qorti osservat li *"….jidher li l-iskambju ta' ittri inbeda mill-attrici ghaliex l-att indikat mill-attrici fic-citazzjoni taghha kien wiehed responsive u ghalhekk dan ir-rekwizit jirrizulta ukoll fil-fehma tal-Qorti ukoll mankanti"*. Kawza li kienet saret wara li permezz ta' att gudizzjarju l-konvenut kien ippretenda li kellu titolu ta' qbiela fuq art li f'kawza ta' separazzjoni kienet giet assenjata lill-attrici (li kienet omm il-konvenut). Il-Qorti cahdet it-talba proposta mill-attrici in kwantu kkonkludiet li l-pretensjoni tal-konvenut ma kienitx wahda spontaneja u mhux provokata bl-agir tal-attrici. Rilevanti wkoll hi s-sentenza, li ghamel riferenza ghaliha l-konvenut, fl-ismijiet **Maestro Joseph Gatt vs Joseph Aquilina nomine** tal-Qorti tal-Appell (27 ta' Gunju 2003). F'dak il-kaz kollox beda minn konvenju li l-attur kien iffirma ma' terzi fuq porzjon art u applikazzjoni ghall-izvilupp li l-prospettivi akkwirenti kienu ghamlu. Il-Qorti osservat li *"….l-ewwel Qorti ikkonkludiet tajjeb illi l-allegat millantazzjoni tal-konvenut nomine ma kienitx spontanea izda kienet provokata mill-imsemmi att ta' konvenju, u konsegwentement, l-aggravju in ezami ta' l-attur appellant mhux fondat"*.

Ghal dawn il-motivi l-Qorti qeghda taqta' u tiddecidi l-kawza billi tilqa' l-eccezzjonijiet sollevati mill-konvenut u tichad it-talbiet ta' l-atturi, salv u mpregudikat kwalsiasi dritt iehor li ghandhom l-atturi.

Spejjez kontra l-atturi.

< Sentenza Finali >

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