MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
MARK CHETCUTI

Seduta ta' l-20 ta' Marzu, 2012

Citazzjoni Numru. 1194/2010

Clayton Chircop

vs

Mario Grech

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat tal-attur tat-18 ta' Novembru 2010 li jghid hekk:
1. Illi ir-rikorrent Clayton Chircop permezz ta' kuntratt ta' kompro-vendita' tal-11 ta' Awwissu 2009 akkwista il-fond numru: 28, Triq Xandru, Bormla minghand certu Frank Theuma u dan per via ta' att maghmul minn Nutar Dottor Adriana Vella li kopja tieghu qed tigi annessa u mmarkata Dok. CC01;

2. Illi inkluz f'dan il-bejgh kien hemm zewgt ikmamar li jinsabu fit-tielet sular fil-fond 28 Triq Xandru Bormla inkluz il-bejt u l-arja sovrastanti l-istess kmamar, accessibbli mill-

istess, liema kmamar jifformaw parti mill-istess fond u cioe in-numru 28, Triq Xandru Bormla;

3. Illi l-intimat qed jivvanta dritt ta' proprjeta fuq dan iz-zewgt ikmamar u l-bejt sovrastanti u dan permezz ta' skrittura privata tal-21 ta' Lulju 2010 li kopja taghha qed tigi annessa u mmarkata Dok. CC02 fejn qed jippretendi li dawn iz-zewgt ikmamar u l-bejt li jaghmlu parti mill-fond numru 28, Triq Xandru, Bormla fil-fatt huma tieghu u jifformaw parti mill-fond tieghu numru 29, Triq Xandru, Bormla. Din l-skrittura giet segwita permezz ta' ittra ufficjali mill-esponent, datata 28 ta' Settembru 2010, li wissiet lill-intimat biex jiddesisti minn tali pretenzjonijiet fil-konfront tieghu, kopja taghha qed tigi anness u mmarkata Dok. CC03, ghal-liema ittra ufficjali l-intimat irriafferma d-drittijiet u pretenzjonijiet tieghu permezz ta' ittra ufficjali responsiva datata 14 ta' Ottubru 2010 li kopja taghha qed tigi anness u mmarkata Dok. CC04. Illi l-istess Frank Theuma kien ppresenta protest gudizzjarju kontra l-istess intimat li kopja tieghu qed tigi annessa u mmarkata Dok. CC05;

4. Illi l-esponent ai termini tal-artikolu 403 et seq. tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta jrid jehles minn din il-pretenzjoni (li hija infondata fil-fatt u fid-dritt) u jrid li l-intimat jinghata zmien skond il-ligi sabiex l-intimat, li qed jippretendi li ghandu dan il-jedd, jgib 'il quddiem b'kawza dik il-pretenzjoni u fin-nuqqas ta' dan, jigi lilu impedut li jagixxi qatt izjed ghal dik il-pretensjoni;

5. Illi l-artikolu 404 tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta jipprovdi li dan iz-zmien ma jkunx izjed minn tlett (3) xhur;

6. Illi l-intimat interpellat jehilsu minn din il-pretenzjoni ta' dritt baqgha inadempjenti ghat-talbiet tar-rikorrenti;

7. Illi ghalhekk kellu jigi ntavolat dan ir-rikors guramentat;

Ghaldaqstant ir-rikorrent qed, ghar-ragunijiet fuq imsemmija, bil-qima jitlob illi din l-Onorabbli Qorti joghgobha, prevja kull dikjarazzjoni mehtiega w opportuna, illi:

1. Taghtih zmien ta' mhux aktar minn tlett (3) xhur biex fih igib 'il quddiem b'kawza dik il-pretensjoni u fin-nuqqas ta' dan tikkundannah li qatt izjed jagixxi ghall-pretensjoni fuq imsemmija;

Bl-ispejjez u kontra l-intimat inkluz dawk tal-ittra ufficjali tat-28 ta' Settembru 2010 minn issa ngunt ghas-subizzjoni. Din il-kawza qed issir minghajr pregudizzju u b'riserva cara ghad-drittijiet ulterjuri tal-esponent fil-konfront tal-intimat u ta' terzi;

Rat ir-risposta guramentata tal-konvenut li tghid hekk:
1. Illi preliminarjament il-kawza hija irritwali u dan peress illi l-konvenut ma vvanta l-ebda pretensjoni fil-konfront tal-attur la permezz ta' xi ittra ufficjali u lanqas permezz ta' xi kitba ohra kif espressament jirrikjedi artikolu 403 tal-Kap. 12. Id-Dok. CC04 ipprezentat mill-attur huwa biss ittra ufficjali responsiva datata 14 ta' Ottubru 2010 ghall-ittra ufficjali datata 28 ta' Settembru 2010 u li taghmel referenza specifika ghal skrittura datata l-21 ta' Lulju 2010 iffirmata biss bejn il-konvenut u certu Frank Theuma. Kwindi din l-azzjoni ta' jattanza ma tistax tregi peress li hemm nieqsa l-elementi rikjesti mill-artikolu 403 tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta’ Malta;

2. Illi minghjar pregudizzju ghall-premess sabiex tirnexxi din l-azzjoni tal-jattanza, ir-rikorrenti jehtieglu jipprova li huwa ghandu jedd legittimu fuq il-proprjeta
de quo;

3. Illi finalment dejjem bla pregudizzju ghal fuq espost, l-attur assolutament ma ghandux ragun fil-pretensjoni tieghu li huwa proprjetarju legittimu tal-kmamar in kwistjoni u dan kif talvolta sejjer jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza;

4. Salv eccezzjonijiet ulterjuri;

Bl-ispejjez kontra l-attur ingunt minn issa ghas-subizzjoni;

Rat l-atti kollha tal-kawza;

Rat li l-kawza hi differita ghas-sentenza ghall-20 ta' Marzu 2012;

Ikkunsidrat

Din hi kawza ta' jattanza fejn l-attur qed jallega illi l-konvenut qed jivvanta dritt ta' proprjeta fuq zewgt ikmamar u bejt li jifformaw parti mill-proprjeta numru 28 Triq Xandru, Bormla akkwistata mill-attur b'kuntratt tal-11 ta' Awwissu 2009 atti Nutar Adriana Vella, minghand Frank Theuma.

Il-millantazzjoni tikkonsisti fi skrittura maghmula bejn il-konvenut u l-awtur tal-attur Frank Theuma datata 21 ta' Lulju 2010 fejn l-istess partijiet iddikjaraw li z-zewgt ikmamar li jinsabu fit-tielet sular fil-fond 28 Xandru, Bormla jappartjenu lill-Mario Grech ghax formanti parti mill-kerrejja 29 Triq Xandru, Bormla skond kuntratt tat-28 ta' Settembru 1932, pero hemm kwistjoni dwar lil min jappartjeni l-bejt. Il-partijiet ftehmu illi kif isiru l-accertamenti tal-perit tal-partijiet dwar il-kmamar u l-bejt Frank Theuma jikkompensa lill-Mario Grech u f'kaz li ma jiftehmux dwar kumpens, Frank Theuma jghaddi l-kmamar lil Mario Grech apparti l-kwistjoni tal-bejt. Il-partijiet ftehmu li jirrisolvu l-kwistjoni fi zmien tlett xhur. Il-ftehim kien soggett li ma jinstabx kuntratt iehor li jghid il-kuntrarju.

Fit-28 ta' Settembru 2010 l-attur baghat ittra ufficjali lil konvenut biex dan jiddikjara li ma ghandux jedd jew pretenzjoni fuq il-proprjeta tal-attur. Il-konvenut fir-risposta tieghu ufficjali tal-14 ta' Ottubru 2010 zamm ferm mal-iskrittura u l-kontenut taghha.

Gie esebit ukoll protest gudizjarju bla data jew timbru li allegatament sar minn Frank Theuma kontra Mario Grech fejn tal-ewwel talab lil tal-ahhar biex jieqaf milli jivvanta pretensjonijiet fuq il-kmamar billi l-akkwist ta' Frank Theuma minghand l-awtur tieghu kien car u illi l-istess konvenut kien naqas li jiltaqa' man-Nutara ta' Clayton

Fenech u tal-istess Frank Theuma nonostante li nghata kull opportunita jaghmel dan.

Il-konvenut qed jichad li vvanta xi jedd fil-konfront tal-attur u illi minghajr pregudizzju l-attur irid jipprova l-jedd legittimu fuq il-proprjeta.

Frank Theuma li xehed a fol. 36 et seq. tal-process ikkonferma li z-zewgt ikmamar in kwistjoni u l-bejt fuqhom b'access minn garigor ifformaw parti mill-fond 28 Triq Xandru, Bormla u illi qatt ma kienu jifformaw parti mill-fond 29 Triq Xandru, Bormla, proprjeta ta' Mario Grech. Qabel il-bejgh l-attur ra l-fond. Muri l-iskrittura li ghamel ma' Mario Grech, ix-xhud qal li Mario Grech kien qed jaghmel hafna pressjoni fuqu li l-kmamar jappartjenu lilu, u anki heddu avolja x-xhud insista li hu xtara l-fond 28 Triq Xandru, Bormla bil-kmamar fit-tielet sular. Avolja l-avukat tieghu qallu jaghmel rapport bil-pulizija, ix-xhud ma ridx inkwiet u ma ghamlux (ghalkemm fil-kontroezami jixhed li ghamel rapport) u minflokk mar wahdu ghand l-avukat ta' Grech u ffirmaw l-iskrittura wara li l-avukat qallu li kien hemm kuntratt tal-1932 li juri li l-kmamar kienu jappartjenu lil fond 29 Triq Xandru, Bormla. Huma ftehmu li jfittxu biex jaraw isibux informazzjoni ohra li tmur kontra dak li jinghad fil-kuntratt tal-1932 u fil-fatt qabbad perit u kellem lin-nies li kienu jghixu fil-fond 28 Triq Xandru, Bormla qabel ma xtrah hu fl-2006. Dawn kienu ilhom ighixu fih xi tnax-il sena u qalu li dejjem gawdew iz-zewgt ikmamar fit-tielet sular. Hu kkonferma li ghamel protest gudizjarju kontra l-konvenut.

L-attur jixhed li hu xtara l-fond 28 Triq Xandru, Bormla konsistenti fi pjan terran, zewg sulari u bejt. L-ahhar sular fih zewgt ikmamar accessibbli biss mill-bieb ta' barra tal-fond 28 Triq Xandru, Bormla. Kien biss sitt xhur wara l-kuntratt ta' akkwist li l-konvenut li ma kienx jafu qabel, cempillu u qallu li z-zewgt ikmamar fl-ahhar sular u l-bejt kienu tieghu mhux tal-attur. Frank Theuma l-awtur tal-attur accertah li l-kmamar u l-arja kienu tieghu mhux tal-konvenut.

Nannuh Nazzareno Chircop ikkonferma x-xiehda tal-attur u xehed li kien involut kemm fix-xiri u meta nqala' l-inkwiet mal konvenut.

Il-Perit Duncan Mifsud gie mqabbad mill-attur jaghmel pjanta tal-fond qabel ma nxtara, li tikkonferma li z-zewgt ikmamar fit-tieni sular huma accessibbli biss mill-fond 28 Triq Xandru, Bormla.

Il-konvenut in subizzjoni xehed illi l-access mill-fond tieghu cioe 28 Triq Xandru, Bormla ghal kmamar in kwistjoni u bejt gie maghluq bil-bricks frisk.

Konsiderazzjonijiet legali

Fil-kawza **Mario Pickard vs Grace Andersen** deciza mill-Qorti tal-Appell fil-25 ta' Novembru 2011 (1064/2088):

"Illi bħala konsiderazzjonijiet legali dwar din l-azzjoni, jibda biex jingħad li l-azzjoni ta' Jattanza jew, kif ukoll magħrufa, tal-Millantazzjoni tapplika fejn persuna, f'att ġudizzjarju jew xort'oħra bil-miktub, tippretendi li għandha xi jedd kontra persuna oħra. Din tal-aħħar, jekk trid teħles minn tali pretensjoni, għandha l-jedd li tressaq azzjoni sa mhux iżjed tard minn sena minn mindu ssirilha l-pretensjoni, kontra min għamilha, biex il-qorti tordna lil min jippretendi l-jedd li jressaq l-azzjoni għad-definizzjoni ta' dak il-jedd innifsu fiż-żmien mogħti mill-istess qorti;[1]

"Illi huwa mgħallem li biex tirnexxi l-azzjoni tal-jattanza jeħtieġ jirriżulta li tkun saret pretensjoni bil-miktub minn min jallega jedd, li l-persuna li kontra tagħha tkun saret ilpretensjoni tkun fil-pussess tal-ħaġa li jrid jikkawtela, li l-pretensjoni tkun waħda spontanja u mhux provokata, u tkun waħda li tista' titmexxa 'l quddiem b'kawża fil-qrati, u li ma tkunx kondizzjonata minn fatt li jista' jseħħ jew jista' ma jseħħx.[2] Biex jista' jingħad li pretensjoni tkun waħda spontanja, irid jirriżulta li din ma tkunx ir-riżultat ta' pretensjoni jew "provokazzjoni" li tkun saritilha mill-parti

[1] Art. 403 tal-Kap 12
[2] P.A. TM **11.12.2003** fil-kawża fl-ismijiet ***Imelda Tabone et vs Agnes Galea et***

nnifisha li tkun fetħet il-kawża tal-jattanza.[3] Fuq kollox, l-azzjoni ta' jattanza tolqot biss dawk il-pretensjonijiet li, biex jinżammu 'l quddiem, jeħtieġu azzjoni fil-Qrati: ma tolqotx dawk il-pretensjonijiet li, min jagħmilhom, ma jeħtieġ l-ebda azzjoni għaliex diġa' jgawdi dak li jippretendi jew hu fil-pussess tagħhom;

"Illi għalhekk l-artikolu 403 tal-Kodiċi jrid jingħata tifsira dejqa minħabba li l-azzjoni tal-jattanza għandha l-għan li ġġib fuq il-parti li tagħmel il-pretensjoni tal-jedd is-sanzjoni ta' skiet għal dejjem fuq dik il-pretensjoni. Dan qiegħed jingħad għaliex jixraq li wie]ed iżomm quddiem għajnejh li r-regoli magħmula mil-leġislatur fid-diversi dispożizzjonijiet li jmexxu dawn il-proċeduri speċjali għandhom dejjem jitqiesu bħala partikolari għalihom jew kontra l-bixra tarregoli normali. Kemm hu hekk, dwar l-azzjoni tal-jattanza, il-Professur Caruana[4] jfisser din l-għamla ta' azzjoni bħala "...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."[5] Il-kundizzjonijiet għall-applikazzjoni tagħha, għalhekk, għandhom jitfissru sewwasew kif riedhom il-leġislatur;

Din il-Qorti tqis li din il-kawza tinkwadra ruhha sew fil-parametri tal-ligi.

Gie ppruvat illi l-attur akkwista l-fond 28 Triq Xandru, Bormla, komprendenti zewgt ikmamar fit-tieni sular u bejt b'kuntratt tat-28 ta' Settembru 2010. Gie wkoll ppruvat illi l-attur ghandu l-pussess esklussiv ta' dawn il-kmamar u bejt u l-uniku access ghalihom hu mill-bieb ta' barra tal-istess fond.

Ghalkemm il-konvenut jallega li l-access mill-fond tieghu cioe 29 Triq Xandru, Bormla gie mbarrat bil-bricks frisk, ma saret ebda prova ta' dan fl-ebda stadju tal-kawza.

---

3 Maġ. (Għ) AE **2.10.2007** fil-kawża fl-ismijiet ***Stella Rapa et vs John Mary Portelli***
4 *Notes on Civil Procedure*, paġ. 1456
5 Ara wkoll f'dan is-sens sentenza P.A. **13.12.1930** fil-kawza fl-ismijiet ***Gauci vs Francia*** (Kollez. Vol: **XXVII.ii.332**)

Jirrizulta illi l-konvenut ghamel skrittura mal-awtur tal-attur fit-titolu li fiha nfisha ma titrasferixxi ebda drittijiet fuq l-immobbli, fejn qed jigi dikjarat illi z-zewgt ikmamar, b'riserva ghal indagini fuq il-bejt sovrastanti, huma tal-istess konvenut.

Din tikkostitwixxi fiha nfisha pretensjoni fuq l-immobbli akkwistat b'titolu mill-attur. Qed jigi eccepit mill-konvenut li ma saret ebda pretensjoni fil-konfront tal-attur. Din l-eccezzjoni hi errata billi l-pretensjoni hi immirata direttament lejn l-akkwist tal-attur u intiza biex timmina lill-attur fit-tgawdija pacifika tal-jedd u pussess tal-immobbli akkwistat minnu. Pero b'mod dirett l-ittra ufficjali tal-konvenut (fol. 14 tal-process) in risposta ghall-ittra ufficjali tal-attur hi cara u diretta lejn l-attur fejn il-konvenut qed jafferma d-drittijiet tieghu kif msemmija fl-iskrittura tal-21 ta' Lulju 2010. Bl-istess mod it-tielet eccezzjoni tal-konvenut hi intiza biex tpoggi fid-dubbju t-titolu tal-attur meta l-konvenut jallega li l-attur mhux proprjetarju legittimu tal-kmamar in kwistjoni.

Din il-pretensjoni vantata mill-konvenut ma kienitx wahda provokata. L-attur ghandu favur tieghu kuntratt ta' bejgh fejn hu akkwista b'mod li jidher validu u korrett fil-ligi titolu fuq fond komprendenti zewgt ikmamar fit-tielet sular mit-triq u bejt sovrastanti. Dan il-kuntratt jaghti lill-attur dritt ergo omnes ta' proprjeta, sakemm dan it-titolu ma jigix attakkat bil-mod permess mill-ligi. L-asserzjoni tal-konvenut li l-attur mhux is-sid ibbazata biss fuq skrittura mal-awtur tal-attur aktar minn sena wara li sar il-kuntratt tal-attur hi provokazzjoni spontanja fil-konfront tal-attur li qed jigi provokat b'dubbju fuq it-titolu tieghu, akkwistat b'kuntratt pubbliku kapaci li jitrasferixxi titolu.

Tali pretensjoni maghmula mill-konvenut tista' tinzamm biss billi issir azzjoni fil-Qorti billi l-konvenut ma jistghax isostni l-pretensjoni tieghu mod iehor u bl-istess mod l-attur hu fid-dritt li jara li t-titolu tieghu mhux qed jigi attakkat jew mess f'dubbju b'mod li l-incertezza kkrejata tista' tikkagunalu hsara specjalment meta hemm skrittura privata fejn qed jigi vantat dritt kontra dak akkwistat mill-attur.

L-azzjoni attrici ghalhekk timmerita li tigi milqugha.

Decide

Ghalhekk din il-Qorti filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenut, tiddikjara li l-konvenut wettaq millantazzjoni fil-konfront tal-attur bl-iskrittura li saret fil-21 ta' Lulju 2010 u l-ittra ufficjali tieghu tal-14 ta' Ottubru 2010 u l-attur ghandu dritt jehles minn tali millantazzjoni jekk kemm il-darba il-konvenut ma jgibx il-quddiem l-azzjoni gudizjarja mehtiega. Ghalhekk qed jigu milqugha t-talbiet attrici u ghal finijiet tal-artikolu 402(1) u 408 tal-Kapitolu 12 qed tordna lil konvenut sabiex irressaq il-pretenzjonijiet tieghu fi zmien tletin jum millum u thalli l-kawza ghas-smigh ghas-26 ta' April 2012 ghal informazzjoni ulterjuri u jekk ikun il-kaz ghal provvediment mehtieg fir-rigward. L-ispejjez ibatihom il-konvenut.

< Sentenza In Parte >

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