MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI

MAGISTRAT DR. JOSETTE DEMICOLI

Seduta tal-15 ta' Frar, 2013

Citazzjoni Numru. 89/2011

Micsav Limited

Vs

Maria Antonia sive Marinton Farrugia

Il-Qorti,

Rat illi s-socjeta' rikorrenti fir-rikors guramentat ippremettiet :

1. Billi r-rikorrenti dahal f'kuntratt ta' permuta mal-Kurja Veskovili ta' Ghawdex datat 3 ta' Novembru 2004 fl-atti tan-Nutar Dottor Joanne Cauchi b'liema r-rikorrenti akkwistat mill-kurja b'titolu ta' permuta porzjoni art maghrufa bhala ta' L-Ibragg fil-limiti ta' Victoria, Ghawdex tal-kejl ta' cirka mitejn hamsa u sebghin metru kwadru

(275m.k.) konfinanti mill-majjistral, grigal u lbic mat-triq u nofsinhar ma' beni tal-Perit Salvu Micallef;

2. U billi s-socjeta' rikorrenti hadet pussess legali ta' l-art;

3. U billi sussegwentement f'Mejju tas-sena 2011 ir-rikorrenti giet notifikata b'ittra ufficjali b'liema l-intimata qed tippretendi li parti mill-art in kwistjoni (u cioe' feles art tal-kejl ta' mija wiehed u tletin punt disgha u tletin metru kwadru (131.39m.k.) li jmiss mal-post bin-numru 1, Triq Mons Pietru Pace, Rabat, Ghawdex) huwa fil-fatt proprjeta' taghha u mhux tar-rikorrenti;

4. U billi r-rikorrent meta kien akkwista l-proprjeta' tieghu permezz ta' permuta mal-Kurja Veskovili ta' Ghawdex kien ghamel dan ghaliex kien verament jemmen li l-Kurja kellha l-proprjeta' u setghet titrasferixxi lilu kif accertat fl-istess kuntratt;

5. U billi r-rikorrent malli sema' li dan jista' ma jkunx hekk u giet avvanzata l-pretensjoni tal-intimati kontra tieghu kellu l-htiega li jikkawtela l-posizzjoni tieghu kontra l-Kurja;

6. U billi meta huwa rega' avvicina l-Kurja Veskovili ta' Ghawdex dawn regghu accertawh li l-proprjeta' kienet taghhom;

7. U billi dan l-istat ta' incertezza dwar proprjeta' minnu akkwistata in buona fede qeghdha tikkawzalu dannu serju;

8. U billi r-rikorrenti ma xtaqx li dina l-pretensjoni tibqa' pendenti u b'hekk jigi perpetwat dan l-istat ta' incertezza u ghalhekk qieghed jipprocedi b'rikors ai termini ta' l-artikolu 403 et seq tal-Kap 12.

Ghaldaqstant is-socjeta' rikorrenti talbet lil din il-Qorti:

1. Tipprefiggi terminu lill-istess intimati a tenur ta' l-artikoli 403 u 404 tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili (Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta) sabiex f'dan it-terminu l-intimati jgibu 'l quddiem b'kawza l-pretensjoni taghhom u

fin-nuqqas, timpedixxi lill-intimati milli qatt izjed ma jagixxu ghal dik il-pretensjoni.

Bl-ispejjez u l-ingunzjoni in subizzjoni ta’ l-istess intimati.

Rat li fir-risposta guramentata taghha l-konvenuta eccepiet is-segwenti:

1. Illi preliminarjament l-azzjoni ta’ jattanza mhix proponibbli mis-socjeta’ attrici stante illi kienet hi li ppretendew jeddijiet fuq art mertu ta’ dina l-kawza. Illi s-socjeta’ attrici ma tistax tinverti l-pozizzjoni rispettiva tal-partijiet billi minn pretendenti u millantaturi terigi ruhha ta’ millantata. Ghalhekk l-azzjoni ta’ jattanza ma hijiex proponibbli f’dan il-kaz u *se mai* kellha tigi stitwita xi tip ta’ azzjoni ohra;

2. Illi s-socjeta’ attrici ma tistax tirnexxi f’din l-azzjoni proprju ghaliex l-azzjoni tal-esponenti u cioe’ l-ittra ufficcjali datata 2 ta’ Mejju 2011 (Nru: 291/2011) kienet b’reazzjoni ghall-att pubbliku li sar bejn is-socjeta’ attrici u l-Kurja Veskovili ta’ Ghawdex fit-3 ta’ Novembru 2004 (Atti Nutar Dr Joanne Cauchi). Infatti l-istess ittra ufficcjali giet spedita mill-konvenuta fuq parir u addirittura fuq insistenza li l-istess direttur tas-socjeta’ attrici u cioe’ l-Perit Saviour Micallef u dan hekk kif ser jigi pruvat dettaljament waqt is-smiegh tal-kawza;

3. Illi inoltre’, bla pregudizzju ghas-suespost, is-socjeta’ attrici ma ghandha l-ebda ragun fil-pretensjoni taghha dwar l-art in kwistjoni, u dan kif ser jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza;

Salv eccezzjonijiet ulterjuri fil-fatt u fid-dritt.

Semghet ix-xhieda.

Rat in-noti ta’ sottomissjonijiet tal-partijiet.

Rat l-atti u d-dokumenti l-ohra kollha tal-kawza.

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza ghas-seduta tallum.

Kunsiderazzjonijiet

Is-socjeta' attrici qeghdha titlob lil din il-Qorti taghti zmien qasir u perentorju lill-konvenuta sabiex fih iggib 'il quddiem b'kawza l-pretensjonijiet taghha u tordna fin-nuqqas ta' dan li l-istess konvenuta qatt izjed ma tagixxi ghal din il-pretensjoni.

Din hija ghalhekk kawza ta' Jattanza jew kif ukoll komunement maghrufa tal-Millantazzjoni.

Il-fatti li taw lok ghall-kawza odjerna kienu s-segwenti:

- Is-socjeta' attrici partet bicca art taghha ma' art ohra mal-Kurja Veskovili ta' Ghawdex permezz ta' kuntratt tat-3 ta' Novembru 2004 fl-atti tan-Nutar Joanne Cauchi u l-art akkwistata giet deskritta bhala *'porzjon art maghrufa bhala 'Ta' l-Ibragg' fil-limiti ta' Victoria, Ghawdex tal-kejl ta' madwar 275m.k. konfinanti mill-Majjistral, Grigal u Lbic ma' Triq, u Nofsinhar ma' beni tal-Perit Saviour Micallef'.*

- F'Mejju 2011 is-socjeta' rikorrenti giet notifikata b'ittra ufficcjali mill-konvenuta li permezz taghha talbet ir-rexissjoni tal-kuntratt tat-3 ta' Novembru 2004 u dan *inkwantu li dan il-kuntratt fil-kejl tieghu jinkludi fih sebgha kejliet raba' pari ghal mija wiehed u tletin punt disgha u tletin metru kwadru (131.39m.k.) li jmissu mal-post bin-numru 1,Triq Mons Pietru Pace Rabat, Ghawdex) u li flimkien mieghu huma lkoll proprjeta' tal-eredi tal-mejjet Antonio Aquilina*.

- Il-Perit Micallef baghat ittra lill-Kurja li min-naha taghha accertatu li ma kienx hemm difett fit-titolu.

- L-art imsemmija fl-ittra ufficcjali giet indikata bhala li fiha 7 kejliet u allura dan ifisser li l-pretensjoni hija ghall-kejl anqas minn dak imsemmi fil-kuntratt ta' permuta.

- Il-konvenuta ressqet lil Krispinu Parnis li huwa n-neputi tal-konvenuta li xehed li dawn is-7 kejliet huma ta'

proprjeta' tal-konvenuta u li lhom fil-pussess taghhom ghal madwar 80 sena.

Illi l-azzjoni tal-jattanza hija meqjusa fil-Kodici tal-Procedura Civili Malti bhala wahda minn sensiela ta' azzjonijiet ta' "procedura specjali" kif migbura lkoll fit-Titolu VIII tal-Ewwel Taqsima tat-Tieni Ktieb tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta. Dan qieghed jinghad ghaliex jixraq li wiehed izomm quddiem ghajnejh li r-regoli maghmula mil-legislatur fid-diversi dispozizzjonijiet li jmexxu dawn il-proceduri specjali ghandhom dejjem jitqiesu bhala partikolari ghalihom jew kontra l-bixra tar-regoli normali. Kemm hu hekk, dwar l-azzjoni tal-jattanza, il-Professur Caruana[1] ifisser din l-ghamla ta' azzjoni bhala "...*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.*" Il-kundizzjonijiet ghall-applikazzjoni taghha, ghalhekk, ghandhom jitfissru sewwa sew kif riedhom il-legislatur[2]. L-artikolu 403 tal-Kodiċi jrid jinghata tifsira dejqa minħabba li l-azzjoni tal-jattanza ghandha l-ghan li ggib fuq il-parti li taghmel il-pretensjoni tal-jedd is-sanzjoni ta' skiet ghal dejjem fuq dik il-pretensjoni.

Illi hekk kif gie ritenut fis-sentenza fl-ismijiet **Stephen Parnis et vs Costantino Parnis et**[3] *l-iskop uniku legali u socjali ta' l-istitut ta' jattanza huwa li l-kontestazzjonijiet jigu rizolti. Il-Ligi ma tridx li thalli l-pretensjonijiet fl-arja kif lanqas ma trid li persuna tivvessa persuna ohra bi pretensjonijiet li ma jingiebu qatt quddiem il-Qorti kompetenti ghas-smigh u determinazzjoni.*

Fil-kawza **Mario Pickard vs Grace Andersen**[4] ir-rekwiziti ta' din l-azzjoni gew hekk imfissra:

"Illi bhala konsiderazzjonijiet legali dwar din l-azzjoni, jibda biex jinghad li l-azzjoni ta' Jattanza jew, kif ukoll

---

[1] Notes on Civil Procedure, pagna 1456
[2] **Turu Ciscaldi Limited vs Water Services Corporation et,** Cit Nru: 658/01JRM deciza fit-30 ta' Mejju, 2002
[3] 14 ta' Lulju, 1999 per Imhallef Arrigo
[4] Qorti ta' l-Appell, Rik Nru: 1064/2008 deciza fil-25 ta' Novembru, 2011

maghrufa, tal-Millantazzjoni tapplika fejn persuna, f'att gudizzjarju jew xort'ohra bil-miktub, tippretendi li ghandha xi jedd kontra persuna oħra. Din tal-ahhar, jekk trid tehles minn tali pretensjoni, ghandha l-jedd li tressaq azzjoni sa mhux izjed tard minn sena minn mindu ssirilha l-pretensjoni, kontra min ghamilha, biex il-qorti tordna lil min jippretendi l-jedd li jressaq l-azzjoni ghad-definizzjoni ta' dak il-jedd innifsu fiz-zmien mogħti mill-istess qorti[5];

"Illi huwa mghallem li biex tirnexxi l-azzjoni tal-jattanza jehtieg jirrizulta li tkun saret pretensjoni bil-miktub minn min jallega jedd, li l-persuna li kontra taghha tkun saret il-pretensjoni tkun fil-pussess tal-haga li jrid jikkawtela, li l-pretensjoni tkun wahda spontanja u mhux provokata, u tkun waħda li tista' titmexxa 'l quddiem b'kawza fil-qrati, u li ma tkunx kondizzjonata minn fatt li jista' jsehh jew jista' ma jsehhx[6]. Biex jista' jinghad li pretensjoni tkun wahda spontanja, irid jirrizulta li din ma tkunx ir-rizultat ta' pretensjoni jew "provokazzjoni" li tkun saritilha mill-parti nnifisha li tkun fethet il-kawza tal-jattanza[7]. Fuq kollox, l-azzjoni ta' jattanza tolqot biss dawk il-pretensjonijiet li, biex jinzammu 'l quddiem, jehtieġu azzjoni fil-Qrati: ma tolqotx dawk il-pretensjonijiet li, min jaghmilhom, ma jehtieg l-ebda azzjoni ghaliex diga' jgawdi dak li jippretendi jew hu fil-pussess taghhom;'

Illi kif inhu risaput fil-gurisprudenza[8] it-terminu ta' sena biex titressaq kawza ta' jattanza jibda jiddekorri mill-ahhar millantazzjoni.

Illi din il-kawza giet prezentata fis-7 ta' Novembru 2011 mentri l-ittra ufficcjali tal-konvenuta giet prezentata fit-2 ta' Mejju 2011 u ghaldaqstant giet prezentata entro t-terminu previst mil-ligi.

---

[5] Art 403 tal-Kap12

[6] **Imelda Tabone et vs Agnes Galea et,** per Imhallef Tonio Mallia deciza fil-11 ta' Dicembru 2013

[7] **Stella Rapa vs John Mary Portelli,** Rik Nru: 37/2006AE deciza fit-2 ta' Ottubru, 2007

[8] **L-Avukat Dott Kevin Dingli noe vs Rebecca Bisazza et,** Rik Nru: 55/2008 deciz fit-18 ta' Dicembru 2009

Dwar il-millantazzjoni l-konvenuta sostniet u eccepiet li effettivament hija kienet provokata mid-direttur tas-socjeta' attrici biex tipprezenta l-ittra ufficcjali.

Illi l-principju li l-millantazzjoni m'ghandhiex tkun provokata mill-attur gie ribadit f'diversi sentenzi[9] fejn inghad li din id-distinzjoni hija wahda razzjonali hafna; infatti, jekk l-attur ma jipprovokax lill-konvenut, izda dan spontaneament johrog b'millantazzjoni tad-dritt kontra l-attur, u l-attur ikollu nteress jillibera ruhu mid-dritt vantat kontra tieghu, u ma jibqax f'dak l-istat ta' sospensjoni sakemm joghgob lill-konvenut li jagixxi, allura l-ligi taghti rimedju lill-attur biex precizament jillibera ruhu darba ghal dejjem minn dik il-millantazzjoni; izda meta l-attur mexxa jew gieb 'il quddiem kontra l-konvenut xi pretensjoni u dan biex jillibera ruhu minn dik il-pretensjoni gieb ir-raguni l-ghala huwa qieghed jirrespingi dik il-pretensjoni, allura l-millantazzjoni ma tkunx izjed spontanea, ghalkemm issir f'att gudizzjarju u bhala difiza, imma tassumi l-kwalita' ta millantazzjoni provokata. U min ikun qieghed jirrespingi pretensjoni ta haddiehor, ma jkunx qieghed "jikkalunnjah", izda jkun qieghed jezercita dritt tieghu li kellu bhala "causa" l-pretensjoni dedotta kontra tieghu.

Fil-fehma tal-Qorti l-ittra ufficcjali mibghuta mill-konvenuta tikkostitwixxi millantazzjoni. Infatti rrizulta li wara li sar il-kuntratt ta' permuta l-Perit Micallef gie avvicinat mill-konvenuta jew rapprezentant taghha u gie mgharraf li parti mill-proprjeta' li kien akkwista kienet taghha. Imbaghad bdew isostnu li nofs l-ghalqa hija taghha u sussegwentement ghaddewlu zewg kuntratti li skont huma jippruvaw li l-konvenuta hija proprjetarja ta' seba' kejliet. Kien ghalhekk li l-Perit Micallef talabhom biex inizzlu l-pretensjonijiet taghhom bil-miktub. L-argument li l-konvenuta ghamlet hekk bi pjacir ghall-Perit Micallef ghax hija m'ghandhiex ghalfejn tipprocedi ghaliex qeghdha fil-pussess ta' l-art u ghandha l-kuntratti mhux daqstant kredibbli. Li kieku dan kien il-kaz ma kienet tibghat l-ebda ittra ufficjali partikolarment in vista tad-dictura wzata.

---

[9] Ara **Edgar Staines noe vs Dottor Albert Hamilton Stilon**, Kollez. Vol. XXX1.1.494; kif ukoll **Paul Agius et vs Joseph Meilaq et,** Rik Nru: 791/2008RCP deciza fit-28 ta' Ottubru, 2010

Din il-pretensjoni vantata mill-konvenuta ma kienitx wahda provokata. Is-socjeta' attrici ghandha favur taghha kuntratt ta' bejgh fejn akkwistat b'mod li jidher validu u korrett fil-ligi titolu fuq l-art de quo. Dan il-kuntratt jaghti lis-socjeta' attrici dritt *ergo omnes* ta' proprjeta, sakemm dan it-titolu ma jigix attakkat bil-mod permess mil-ligi. L-asserzjoni tal-konvenuta li s-socjeta' attrici mhux is-sid ibbazata biss fuq zewg kuntratti li mhux cert li jirreferu ghall-istess art u lanqas insibu fl-atti li l-konvenuta hija fi kwalunkwe kaz l-eredi legittma ta' Antonio Aquilina.

Irid jigi ccarat li mhux il-kompitu ta' din il-Qorti f'din il-kawza li tidhol fil-petitorju ghaliex din hija kawza possessorja li min-natura taghha hija wahda sommarja.

Izda fil-fehma tal-Qorti, l-azzjoni attrici tfalli billi l-element tal-pussess tal-art ma giex ippruvat. Tali prova trid issir mill-attur. Is-socjeta' attrici tghid fil-premessi taghha li wara l-kuntratt hadet il-pussess legali. Is-socjeta' attrici pproduciet il-kuntratt ta' permuta w ghalhekk gie ppruvat li hija akkwistat din l-art. F'dan ir-rigward fis-sentenza **Joseph Atanasio et vs Giuseppi Atanasio**[10] hemm gabra utli ta' gurisprudenza dwar l-element ta' pussess li jrid ikollu attur li jipproponi azzjoni ta' din ix-xorta. Il-Qorti tal-Appell osservat:

"lanqas mhu permess illi d-dritt li tigi ezercitata l-azzjoni ta' millantazzjoni jigi estiz biex ikopri ukoll lil min jista' jkollu interess fl-azzjoni imma ma jkunx l-attwali possessur ta' l-oggett jew dritt li jkun qed jigi vantat mill-konvenut."

Wahda mis-sentenzi li saret riferenza ghaliha fil-kawza fuq imsemmija hi **Spiteri Agius vs Formosa**[11], fejn gie ritenut li:-

"per essere sostenuta l'azione di jattanza e' necessario che l'attore provi di essere nel possesso delle cose o del diritto su cui tentano le millantazioni e di avere interesse a

[10] Qorti ta' l-Appell deciza fit-30 ta' April 1998
[11] Vol VIII.169

liberarsene. Nel giudizio sommario di iattanza pero' l'attore non deve provare un giusto titolo di possesso sulla cosa controversa, e' sufficiente la prova egli de facto la possega."

Illi l-attur ghandu jipprova li l-pussess tieghu fuq il-haga in kwistjoni tkun ad eskluzjoni ta' min ikun qieghed jimmillanta l-pretensjoni tieghu. Fis-sentenza fl-ismijiet **Maestro Joseph Gatt vs Joseph Aquilina nomine**[12] saret referenza ghas-sentenza **Contessina Maria Theuma Castelletti vs Angelo Camenzuli**[13] (A.C. - Kollezz. Vol. XXVI.I.485) citata fis-sentenza **Angelo Buhagiar et vs Carmelo Busuttil**[14] fejn kien gie ritenut:-

"Attesocche', come venne piu' volte deciso dai nostri Tribunali, non si puo' muovere azione di jattanza quando il possesso della cosa circa la quale ha luogo la millantazione, si trova presso il convenuto (Prim'Aula "Trapani versus Vella" 20 aprile, 1907, Coll.XX,338; "Massa versus Pace" 20 novembre, 1907, XX, 373; "Grech Delicata versus Agius" 9 gennaio, 1875, V11,293); e pertanto l'attore in jattanza, volendo prevalersi del rimedio accordato con l'Articolo 425 delle Leggi di Organizzazione e Procedura Civile, deve provare d'essere non soltanto possessore della cosa in litigio, ma di essere in confronto del convenuto il solo possessore (Prim'Aula 17 aprile, 1871, V.506 e 1 aprile, 1920 "Pellegrini versus Sammut")."

Illi l-fatt li gie pprezentat il-kuntratt ta' akkwist ta' l-art mhuwiex bizzejjed. Kif inhu risaput din hija azzjoni possessorja u tista' tigi avvanzata minn min ghandu l-pussess attwali ta' l-art inkwistjoni. L-argument tas-socjeta' attrici li l-konvenuta nonostante li sostniet li ilha fil-pussess ta' l-art inkwistjoni ma gabitx prova ta' dan huwa fallaci peress li kif diga' inghad huwa l-attur li jrid jipprova l-pussess. Id-direttur tas-socjeta' attrici lanqas fl-affidavit u

[12] Prim'Awla deciza fis-7 ta' April, 2000 u kkonfermata mill-Qorti ta' l-Appell fis-27 ta' Gunju 2003
[13] Kollezz. Vol. XXVI.I.485
[14] Prim'Awla per Imhallef Frank G. Camilleri deciza fit-22 ta' Ottubru 1999

meta xehed *viva voce* m’accenna li l-art qeghda fil-pussess ta’ l-istess socjeta’.

Ghaldaqstant ghal dawn il-motivi l-Qorti qeghda taqta’ u tiddeciedi l-kawza billi tichad it-talbiet tas-socjeta’ attrici, salv u mpregudikat kwalsiasi dritt iehor li ghandha l-istess socjeta’.

Spejjez a karigu tas-socjeta’ attrici.

< Sentenza Finali >

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