PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

Onor. Imħallef Henri Mizzi

Numru: 2

Illum 21 ta' Mejju 2024

Rikors Ġuramentat Nru. 1055/2023

Town Properties Limited

v.

The Burlington Limited

1. Meta persuna tressaq, bil-miktub, pretensjoni kontra persuna oħra, il-persuna li kontriha tkun tressqet il-pretensjoni tista' tilob ordni ta' qorti biex il-pretensjoni ssir b'kawża jew, fin-nuqqas, biex il-persuna li tkun għamlet il-pretensjoni tiġi mwaqqfa milli taġixxi qatt iżjed dwarha. It-talba għal ordni bħal din ssir f'kawża magħrufa bħala ta' jattanza, u l-proċedura hi regolata fl-art. 403, u dawk li jsegwu, tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċudura Ċivili. In-natura tal-kawża toħroġ ċara mill-art. 403, li jgħid hekk:

> "Meta f'atti ġudizzjarji, jew xort'oħra bil-miktub, persuna tippretendi li għandha xi jedd, il-parti li trid teħles din il-pretensjoni tista' fi żmien sena mill-istess pretensjoni, titlob, b'rikors ġuramentat, li jiġi mogħti żmien lill-persuna li ppretendiet li għandha dak il-jedd, biex iġġib 'il quddiem b'kawża dik il-pretensjoni, u li, fin-nuqqas ta' dan, jiġi lilha impedut li taġixxi qatt iżjed għal dik il-pretensjoni."

2. Din hi kawża ta' jattanza mressqa minn Town Properties Limited ("Town") kontra The Burlington Limited ("Burlington"). Fir-rikors ġuramentat tagħha, Town tgħid li hi propjetarja ta' ambjent fil-livell ta' *basement* ta' blokka magħrufa bħala *Burlington Complex* f'Paceville. Tgħaddi imbagħad biex tgħid li Burlington kienet ressqet kawża kontriha bin-numru 342/2023 fl-ismijiet *The Burlington Limited v Town Properties et*), kawża hekk imsejjħa ta' spoll. Tkompli tgħid li f'dik il-kawża Burglinton qiegħda tippretendi li għandha dritt ta' "*access liberu*" fil-konfront tal-ambjent tal-*basement*, proprjetà ta' Town; pretensjoni li, skont Town, hi mingħajr bażi legali, jew titolu, u li l-uniċi drittijiet li għandha Burlington huma dawk imniżżla fil-kuntratt fl-atti tan-nutar George Bonello du Puis tal-31 ta' Ottubru 1986. Billi Town ma tridx li tkun esposta għal din il-pretensjoni ta' Burglinton, talbet lil din il-qorti biex:

a. Bl-applikazzjoni tal-artikoli 403 sa' 415 tal-Kap. 12 timponi u tipprefiġġi terminu li ma jeċċedix tlett xhur sabiex Burlington tressaq kawża li permezz tagħha tiġġustifika u tinforza d-dritt pretiż minnha fil-konfront ta' Town; u
b. Fin-nuqqas li Burlington tressaq azzjoni kif lilha impost u prefiss, din tiġi kkundannata għas-silenzju perpetwu kif kontemplat fl-art. 403 sa 415 tal-imsemmi Kodiċi fir-rigward tad-drittijiet allura legalment infondati li hija preżentement tippretendi.

3. Burlington ressqet dawn id-difiżi:

a. L-azzjoni hija irritwali stante li Burlington ressqet kawża ta' spoll bin-numru 342/2023 fl-ismijiet "*The Burlington Limited vs Town Properties Limited et*" u dan fid-29 ta' Marzu 2023 (kopja tar-rikors promotur eżebit minn Town bħala Dok A) u dan wara li Town baqgħet inadempjenti għat-talba ta' repristinazzjoni tal-aċċess għall-*basement* fil-kumpless magħruf bħala '*The Burlington Complex*' magħmula fl-ittra legali datata 24 ta' Frar 2023 (Dok C mar-rikors promotur).

b. Minn qari tar-rikors promotur, jidher illi kien ir-rikors promotur fil-kawża tal-ispoll imsemmi li dejqet lil Town (u mhux l-ittra legali). B'hekk huwa żgur illi l-azzjoni odjerna ma tistax tirnexxi stante li Town qegħda tipprova iġġiegħel lil Burlington tagħmel kawża oħra li m'għandhiex x'taqsam mal-millantazzjoni.

c. Azzjoni ta' jattanza tista' ssir biss kemm-il darba pretensjoni ssir b'mod spontaneju u mhux provokat. F'dan il-każ, Town biddlet is-serratura tal-bieb tal-*basement* fil-kumpless magħruf bħala '*The Burlington Complex'* għal-liema *basement* Burlington kienet – qabel l-atti spoljattivi - tgawdi aċċess liberu u kien dan il-fatt illi pprovoka l-ittra legali u l-kawża ta' spoll sussegwenti diġa imsemmija.

4. Il-fatti – sa fejn huma relevanti għas-sentenza - huma sempliċi. Burlington ressqet pretensjoni, jew aħjar pretensjonijiet, kontra Town permezz ta' ittra datata 24 ta' Frar 2023 (Dok C). Dawn il-pretensjonijiet kienu dwar (i) aċċess għall-*basement* ta' Town; u (ii) *ducting* fuq l-arja ta' bitħa interna.[1]

5. Il-pretensjoni dwar l-aċċess ma baqgħetx sempliċi pretensjoni. Burlington ressqet kawża dwarha, kawża hekk magħrufa ta' spoll, jiġifieri kawża li fiha Burlington qed tallega li kellha pussess ta' drittijiet fir-rigward tal-*basement* in kwistjoni u li Town neħħietilha dak il-pussess b'mod illegali (Rik. 342/2023).[2]

6. Apparti li ressqet difiża għall-kawża ta' Burlington, Town ressqet ukoll din il-kawża, il-kawża ta' jattanza. Kif sewwa tgħid Burlington, din il-kawża mhix mibnija fuq il-pretensjoni ta' Burlington fl-ittra li ntbagħtet qabel il-kawża ta' spoll. Minflok, hi mibnija fuq dak li Burlington tallega proprju fil-kawża ta' spoll. Dan joħroġ ċar mit-tieni paragrafu tar-rikors ġuramentat ta' Town f'din il-kawża, fejn jingħad li hu permezz tar-rikors ġuramentat fil-kawża ta' spoll li saret il-pretesjoni li Town trid li ssir ordni dwarha. Mkien fir-rikors ġuramentat ma tissemma l-ittra tal-24 ta' Frar 2023 li ntbagħtet qabel ma saret dik il-kawża. Hu minnu li kopja tal-ittra tressqet bħala parti minn Dok A - il-kopja ta-rikors ġuramentat fil-kawża 342/2023 imressqa mar-rikors ġuramentat f'din il-kawża - imma l-fatt jibqa' li l-bażi ta' dak mitlub f'din il-kawża hu dak imfisser fil-premessi u t-talbiet fir-rikors ġuramentat, u dawk jirreferu espressament għal dak pretiż fil-kawża ta' spoll, u mhux dak pretiż fl-ittra. It-tentattiv ta' Town, fin-nota ta' osservazzjonijiet tagħha, li tisposta l-bażi tal-pretensjoni fuq l-ittra kien inutili.[3]

---

[1] It-tieni pretensjoni mhix relevanti.

[2] Skont kif jingħad fin-nota ta' osservazzjonijiet tal-kumpannija attriċi, tressqet difiża għal din l-azzjoni, imma l-bażi fattwali u legali tagħha ma ġewx mgħarrfa lill-qorti.

[3] Ara *Mahmoud Chehede v L-Avukat Ġenerali et*, Qorti tal-Appell, 9 ta' Mejju 2024 u s-sentenzi hemm ċitati.

7. Dan ifisser li din il-kawża hi żgwidata, għaliex kawża ta' jattanza ma tistax issir fuq dak li jiġi allegat f'kawża, imma fuq dak li jiġi allegat, bil-miktub, barra l-kuntest ta' kawża, prorprju biex dak allegat jew jiġi deċiż b'kawża jew jiġi impost silenzju perpetwu dwaru.

8. Għalhekk, dak li tippremetti Town ma jistax jifforma bażi ta' kawża ta' jattanza; li jagħmel dak mitlub ftit jew wisq assurd.

9. Mhux li hu meħtieġ, imma l-qorti sejra tgħaddi kumment dwar dak li sostniet Burlington fid-difiża tagħha b'referenza għas-sentenza f'*Christopher Galea et v Emanuel Spiteri et*[4] fejn, skont Burlington, il-qorti kellha tisħarreġ sitwazzjoni identika għal dik tal-lum. Is-sitwazzjoni fattwali li kellha quddiemha l-qorti f'dik il-kawża kienet simili, jekk mhux sostantivament identika, għal dik tal-lum. Il-konvenuti f'dik il-kawża kienu bagħtu ittri qabel kawża, li fihom allegaw atti li neħħewlhom il-pussess li kellhom, u segwew l-ittri b'kawża dwar dawk l-allegazzjonijiet. Issa dak li ppretendew l-atturi fil-kawża ta' jattanza kien li l-konvenuti kellhom, wara l-ittri li kienu bagħtu, iressqu kawża hekk imsejjħa petitorja - jew kawża dwar titolu - u mhux (jew mhux biss) kawża dwar pussess. Il-qorti qalet li billi l-prentensjoni fl-ittri kienet dwar l-atti li neħħew il-pussess, kien biżżejjed għall-konvenuti li jsegwu l-ittri b'kawża dwar il-pussess; u li ma setgħux jiġu mġiegħla li jagħmlu kawża dwar titolu, meta, fl-ittri li ntbagħtu qabel il-kawża, ma kienux ressqu pretensjoni f'dan is-sens.

10. Din is-sentenza kienet tkun relevanti ħafna kieku Town ressqet din il-kawża fuq il-bażi ta' dak li ntqal minn Burglington fl-ittra tal-24 ta' Frar 2023. Imma kif rajna, Town mhux hekk għamlet. Il-pretensjoni tagħha, kif imressqa f'din il-kawża, mhix ibbażata fuq l-ittra, imma fuq dak allegat fil-kawża dwar il-kwistjoni tal-pussess; allegazzjoni li Town għandha d-dritt li tikkontesta f'dawk il-proċeduri. Li ma tistax tagħmel Town hu li tressaq kawża bħal din fir-rigward ta' dak allegat fil-kawża ta' spoll, u mhux fuq dak allegat fil-kitba li ġiet qabel dik il-kawża. Li kieku din il-kawża tressqet fuq il-bażi ta' dak li nkiteb fl-ittra jista' jkun li, a bażi tar-raġuament f'*Galea*, li xorta kient tintilef minn Town, imma l-qorti m'għandhiex bżonn tiddeċiedi dwar dan il-punt, u lanqas dwar il-punti l-oħra mqanqla mill-partijiet, fosthom dik dwar il-provokazzjoni.

[4] Rik 600/2012, deċiża fit-22 ta' Ottubru 2012

Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti qiegħda tiċħad it-talbiet tal-kumpannija attriċi bl-ispejjeż kontra tagħha.

Henri Mizzi
Imħallef

Tristan Duca
Deputat Reġistratur