PRIM' AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF
ONOR. ROBERT G. MANGION

SEDUTA TAL-25 TA' MEJJU, 2023

Kawża Numru: 3

Rik. Ġur. 1125/2022 RGM

Mary Saliba

vs.

Pietru Theuma u Josephine sive Joyce Theuma

Il-Qorti

1. Rat li b'rikors ġuramentat tal-25 ta' Novembru 2022 Mary Saliba fissret li permezz ta' ittra uffiċjali tal-14 ta' Novembru 2022, il-konvenuti ivvantaw pretensjonijiet fil-konfront tagħha u interpellawha sabiex fi żmien għoxrin ġurnata min-notifika tal-istess ittra uffiċjali tieqaf u tiddeżisti minn kwalunkwe pussess "abbużiv u

illegali" fuq bejt li jiġi fuq il-fond bin-numru 4 bl-isem Ave Maria fi Sqaq Nru 3, Triq Raymond Caruana l-Gudja, liema bejt il-konvenuti qegħdin jallegaw li hu tagħhom. Ippremettiet li tali kwistjoni ilha għaddejja żmien sal-punt li l-konvenut Pietru Theuma kien ikkommetta spoll[1] kif ukoll kien hemm kundanna penali fil-konfront tal-konvenut wara li ġiet intavolata azzjoni ta' *raggion fattasi,* liema kundanna ġiet ikkonfermata mill-Qorti tal-Appell Kriminali[2]. Fissret li safejn taf hi, il-konvenuti ma kinux pproċedew b'kawża fil-konfront tagħha fir-rigward tal-pretensjonijiet minnhom vantati fl-ittra uffiċċjali fuq imsemmija. Tgħid li hija għandha kull interess li teħles mill-millantazzjonijiet tal-konvenuti u kien għalhekk li b'din l-azzjoni ta' jattanza qiegħda titlob lil din il-Qorti sabiex:

"1. Tipprefiġġi lill-konvenuti żmien qasir u perentorju skond il-liġi sabiex iġibu 'l quddiem b'kawża l-pretensjonijiet tagħhom kontra l-attriċi senjatament dwar bejt li jiġi fuq il-fond bin-numru uffiċċjali erbgħa (4) bl-isem "ave Maria" fi Triq Raymond Caruana, Sqaq Numru 3 fil-Gudja;

2. Fin-nuqqas, tikkundannahom għas-skiet perpetwu ossia tipprekludihom milli jipprocedu ulterjorment fil-konfront tal-attriċi dwar tali pretensjoni.

Bl-ispejjeż kontra l-konvenuti minn issa inġunti in subizzjoni."

2. Rat li b'risposta ġuramentata tal-20 ta' Frar 2023 il-konvenuti eċċippew li l-oġġett ta' din il-kawża ġie eżawrit u dan peress li huma kien beħsiebhom jeżerċitaw id-drittijiet sepattanit lilhom f'każ li l-attriċi ma kinitx ser tieqaf mill-aġir abbużiv u illegali tagħha. Eċċepew li fil-fatt huma intavolaw kawża bl-għan li jinforzaw id-drittijiet proprjetarji tagħhom qabel biss ġew innotifikati bir-rikors odjern, liema kawża hija appuntata għall-15 ta' Mejju 2023. Fissru li din ir-risposta ġiet

[1] **Mary Saliba vs. Pietru Theuma** (Rik Ġur 255/2017) deċiża minn din il-Qorti diversament preseduta fis-27 ta' Frar 2020.
[2] **Il-Pulizija vs. Peter Theuma** mogħtija mill-Qorti tal-Appell Kriminali fit-23 ta' Lulju 2020.

ippreżentata sabiex ma jbatux l-ispejjeż tal-preżenti kawża u dan anke għaliex (i) l-attriċi fetħet il-kawża odjerna fil-25 ta' Novembru 2022, qabel biss skada t-terminu delineat fl-ittra uffiċċjali; (ii) ittra bonarja ntbagħtet "mingħajr preġudizzju" bħala tentattiv biex jintlaqaħ ftehim amikevoli bejn il-partijiet. Eċċipew ukoll li minkejja li l-attriċi ġiet informata li l-mertu tal-kawża odjerna ġie eżawrit, hija rrifjutat li ċċedi l-kawża odjerna u b'dan l-aġir l-ispejjeż tal-kawża ser jikbru stante li ma jistax jiġi applikat l-Artikolu 5 (1) ta' Skeda A tal-Kapitolu 12.

3. Rat li waqt is-seduta tal-14 ta' Marzu 2023 l-attriċi, mingħajr preġudizzju għall-pretenzjonijiet tagħha, irtirat it-talbiet attriċi minħabba li l-mertu tagħhom jinsab eżawrit u żammet ferm il-kap tal-ispejjeż.

4. Rat li l-partijiet ma kellhom ebda provi ulterjuri għajr għad-dokumenti ġia ppreżentati.

5. Wara li semgħet lill-abbli avukati tal-partijiet, ħalliet il-kawża għas-sentenza dwar il-kap tal-ispejjeż.

Ikkunsidrat;

6. L-azzjoni odjerna hija waħda ta' jattanza fejn l-elementi prinċipali huma tlieta u ċioe (a) il-millantazzjoni ta' pretensjoni; (b) il-pretensjoni li tirriżulta minn att ġudizzjarju jew bil-miktub u (ċ) min jeżerċita l-azzjoni irid ikun fil-pussess tad-dritt li fuqu tiġi magħmula l-millantazzjoni. Dan magħdud pero' dan il-ġudikat huwa limitat għall-kap tal-ispejjeż stante li kif jirriżulta mill-atti l-attriċi, mingħajr preġudizzju għall-pretenzjonijiet tagħha, irtirat it-talbiet tagħha stante li l-mertu hu eżawrit. Di fatti ġie reġistrat li wara li ġiet intavolata l-azzjoni odjerna fil-25 ta' Novembru, 2022 l-konvenuti il-konvenuti intavolaw il-konvenuti intavolaw kawża kontra l-attriċi odjerna dwar il-pretensjonijiet tagħhom mertu tal-kawża ta'

jattanza odjerna (rikors ġuramentat numru 41/2023). Jirriżulta illi l-kawża numru 41/2023AF ġiet intavolata fit-13 ta' Jannar, 2023

7. In tema legali ssir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Carmela sive Bella Hili vs. Meli Car Rentals Limited et** deċiża mill-Qorti tal-Appell (sede Inferjuri) fil-5 ta' Ġunju 2009:

> "Meta l-mertu ta' kawza jigi transatt jew, ghal xi raguni, ezawrit, fl-ipotesi ta' mankanza ta' ftehim bejn il-kontendenti dwar il-kap ta' l-ispejjez, il-Qorti ghandha tipprovdi ghal kunndanna dwarhom wara li tkun ezaminat il-mertu tat-talba u ta' l-eccezzjonijiet ghaliha. Fi kliem iehor, il-Qorti jkollha xorta wahda tiddelibera fuq il-fondament tat-talba ghaliex id-dikjarazzjoni tac-cessjoni tal-mertu tal-kwestjoni ma jezimix lil gudikant fil-mertu milli jippronunzja ruhu fuq l-ispejjez tal-kawza meta dan il-punt ikun kap ikkuntrastat mill-partijiet. Id-duttrina l-aktar akkreditata tippreciza li dan l-ezercizzju ghandu jkun bazat skond il-principju tas-sokkombenza virtwali jew potenzjali. Li jfisser li l-provi jridu jigu xorta wahda valutati mill-gudikant anke jekk ghal fini tar-regolamentazzjoni ta' l-ispejjez ma ghandux ghalfejn joqghod jaghti motivazzjoni dettaljata;"

8. Referenza ssir ukoll għas-sentenza **Joseph Bellizzi vs. Registratur tal-Qrati** deċiża mill-Prim'Awla fit-28 ta' Marzu 2003:

> "B'nota intavolata fl-24 ta' Lulju 1998 (fol. 63) ir-rikorrenti odjern irrinunzja ghat-talba pero` zamm ferm il-kap ta' l-ispejjez. Dan ifisser li l-Qorti jkollha tinvesti l-meritu biex tindaga jekk it-talba avvanzata kellhiex fondament;
>
> Jigi osservat illi r-rikorrenti ma adduca l-ebda raguni l-ghala ddecieda *sua sponte* li jcedi l-atti. Jista' jkun pero` ghaliex induna wara ezami aktar akkurat

ta' l-atti processwali illi kien ikun ferm difficli ghalih li t-talba tieghu tircievi favur;

[...]

Dan kollu jgib bhala konsegwenza illi r-rikorrenti ntavola r-rikors tieghu ghar-revoka tal-mandat appena imsemmi *per inutile.* In vista ta' dan l-ispejjez ghandhom jigu allokati lilu."

9. Il-kwistjoni ta' bejn il-partijiet tirrgwardja min mill-partijiet huwa s-sid tal-bejt fuq il-fond 4, Ave Maria, Triq Raymond Caruana, Sqaq Nru 3, Gudja.

10. Filwaqt li l-attriċi tippretendi li għandha titolu għaliex ilu fil-pussess tagħha u tal-antekawża tagħha sa minn żmien immemorabbli. Min-naħa l-oħra l-konvenuti, ppremetew fil-kawża Peter sive Pietru Tehuma et vs. Mary Saliba (Rik Ġur 41/2023) li permezz tal-kuntratt ta' xiri u bejgħ tal-25 ta' Lulju 1979 fl-atti tan-Nutar Dr. George Cassar huma akkwistaw id-dar flimkien bl-arja kollha libera bin-numru 4, Ave Maria, Sqaq Nru 3, Triq Raymond Caruana, Gudja. Din il-Qorti m'hijiex sejra tiddeċiedi min mill-partijiet għandu titolu fuq il-bejt imsemmi. Din il-Qorti sejra tillimita ruħha dwar min għandu jħallas l-ispejjeż ta' din il-kawża ta' jattanza wara li tieħu kont jekk it-talba avvanzata mill-attriċi kenitx waħda kapriċċuża jew inkella kenitx eżerċizzju raġjonevoli tal-jedd tagħha li tadixxi lill-Qorti.

11. Il-kwistjoni ta' bejn il-partijiet jidher li bdiet lejn Settembru 2016 meta b'ittra tal-5 ta' Settembru 2016, il-konvenut Peter Theuma bagħat ittra legali lil Maria Saliba sabiex jinformaha li kien ser itella ħajt tal-għoli opportun illi jkun jifred il-bejt tiegħu minn dak ta' Maria Saliba.[3] B'ittra oħra tat-3 t'Ottubru 2016 Peter Theuma kien informa lil Maria Saliba li skont il-kuntratt t'akkwist huwa kien xtara l-arja

[3] Fol 28 tal-proċess.

libera tal-istess fond u għalhekk m'huwiex minnu li hija għandha xi dritt għall-arja fuq il-proprjeta ta' Theuma.[4] Ittra oħra li kienet intbagħtet minn Pietru Theuma kienet dik fl-24 ta' Marzu 2017.[5] Fix-xahar ta' Marzu 2017 ġew intavolati mill-attriċi żewġ proċeduri, waħda ta' spoll quddiem il-Qorti Ċivili, Prim'Awla u oħra ta' *ragion fantasi* quddiem il-Qorti tal-Maġistrati (Malta).

12. Fis-17 ta' Novembru 2022 il-konvenuti ippreżentaw ittra uffiċċjali kontra l-attriċi fejn ppremetew kif isegwi:

> "F'każ li tixtieq tevita proċeduri ulterjuri inti mitluba tirreġistra l-ftehim tiegħek mal-kontenut ta' din l-ittra billi tippreżenta nota ta' ftehim fl-atti ta' din l-ittra uffiċjali fi żmien għoxrin (20) ġurnata min-notifika tal-preżenti.[6] Fin-nuqqas ta' dak li qiegħed jiġi mitlub minnek f'din l-ittra uffiċjali il-mittenti ser ikunu kostretti jipproċedu kontrik ulterjorament u dan sabiex ikunu jistgħu jagħmlu użu mill-bejt tagħhom b'mod xieraq."[7]

13. B'din l-ittra uffiċċjali l-attriċi ġiet notifikata f'19 ta' Novembru 2022 u sitt ijiem wara, proprju fil-25 ta' Novembru 2022 l-attriċi intavolat l-azzjoni odjerna.

14. Il-konvenuti jeċċepixxu li l-aġir tal-attriċi kien wieħed intempestiv stante li l-attriċi ma "tatx ċans adegwat lill-intimati jintavolaw il-proċeduri ġudizzjarji li wegħdu qabel bdiet il-proċeduri odjerni". Din il-Qorti tqis li bl-ittra uffiċċjali l-konjuġi Theuma talbu lil Mary Saliba tirreġistra ftehim fi żmien għoxrin ġurnata. Min-naħa tagħha Mary Saliba ma qablitx u minflok ipproċediet billi intavolat proċedura ta' jattanza. Din il-Qorti tqis li diżgwid bejn il-partijiet dwar il-bejtd de

[4] Fol 29 tal-proċess.
[5] Fol 30 tal-proċess.
[6] Sottolinear tal-Qorti.
[7] Fol 5 tal-proċess.

quo kien ilu għaddej is-snin, ta' lanqas mis-sena 2016 u ċioe għal sitt snin sħaħ qabel ġiet intavolata l-kawża odjerna.

15. L-attriċi ħasset li din il-kwistjoni għandha tiġi deċiża darba għal dejjem mingħajr dewmien u kien għalhekk li resqet l-azzjoni ta' jattanza qabel ma skada t-terminu ta' għoxrin jum li l-konvenuti fid-diskrezzjoni assoluta tagħhom għoġobhom li jiprefiġġu fl-ittra uffiċjali tagħhom. B'din l-azzjoni l-attriċi uriet li ma kinitx qiegħda taqbel ma' dak li kien qiegħed jintalab minnha li jsir f'dik l-ittra uffiċċjali.

16. Jiġi meqjus ukoll li l-għoxrin jum imsemmija fl-ittra uffiċjali ġew fi tmiemhom il-Ġimgħa, 9 ta' Diċembru 2022. Ifisser għalhekk skond l-ittra uffiċjali tagħhom stess kien beħsiebhom jipproċedu sa mit-Tnejn 12 ta' Diċembru 2022.

17. Il-konvenuti intavolaw il-kawża dwar il-mertu tal-vertenza ta' bejn il-partijiet fit-13 ta' Jannar 2023. Il-Qorti ma tqisx illi l-konvenuti ħadu żmien żejjed sabiex intavolaw il-kawża fil-mertu tenut kont ukoll illi bejn it-12 ta' Diċembru 2022 u t-13 ta' Jannar, 2023, kien żmien il-festi tal-Milied u l-Ewwel tas-Sena.

18. Dan magħdud, il-Qorti tikkunsidra wkoll li meta l-attriċi resqet l-azzjoni odjerna hija kienet konxja tal-fatt illi bl-intavolar tal-kawża odjerna qabel għaddew l-għoxrin jum imsemmija fl-ittra uffiċjali tal-konvenuti hija kienet qed tidħol fir-riskju li l-konvenuti jintavolaw l-azzjoni fil-mertu qabel ma jiġu notifikati bl-att promotur tal-azzjoni odjerna.

19. Magħmula dawn il-konsiderazzjonijiet u tenut kont li l-kwistjoni kienet ilha għaddejja bejn il-partijiet is-snin, il-Qorti tqis li jkun ġust li l-ispejjeż tal-kawża odjerna jibqgħu bla taxxa bejn il-partijiet.

Decide

Għal dawn il-motivi l-Qorti,

1. Tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tat-talbiet attriċi ħlief dwar il-kap tal-ispejjeż, peress li ġew ċeduti fil-mori tal-kawża.

2. Taqta' u tiddeċiedi l-kap tal-ispejjeż billi tiddikjara illi l-ispejjeż tal-kawża għandhom jibqgħu bla taxxa bejn il-partijiet.

Moqrija.

Robert G. Mangion
Imħallef
25 ta' Mejju, 2023

Lydia Ellul
Deputat Reġistratur