QORTI CIVILI
PRIM'AWLA
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE

Illum 10 ta' Ottubru, 2023

Rikors Guramentat Nru: 737/2022 AF

Matthew Spiteri

u

Dylan Abela

vs

Joseph Galea

Il-Qorti:

Rat ir-rikors tal-atturi Matthew Spiteri u Dylan Abela, li permezz tiegħu wara li ġie premess illi:

L-esponenti huma l-proprjetarji assoluti u essklussivi tal-fond numru ufficjali (83), Triq il-Mithna l-Qadima, Mosta, liema dar qabel kellha n-numru ufficjali erbatax (14) libera u franka, inkluza l-arja libera taghha u s-sottosuol, *tale quale* fl-istat u l-kondizzjoni li tinsab fiha illum, bid-drittijiet, il-gutijiet u l-pertinenzi kollha taghha, u bil-pussess vakanti, inkluz id-dritt tal-uzu tal-giebja li hemm access ghaliha ukoll mill-kamra adjacenti li ghandha n-numru ufficjali wiehed u tmenin (81), kif ukoll l-imsemmija kamra bin-numru ufficjali wiehed u tmeni (81) li ghandha access biss mit-Triq il-Mithna l-Qadima, l-Mosta, u li ggib in-numru ufficjali wiehed u tmenin (81), kif ukoll l-arja libera taghha u l-giebja u sottosuol, permezz tal-kuntratt datat wiehed u ghoxrin (21) ta' Jannar tas-sena elfejn tnejn u ghoxrin (2022) fl-atti tan-Nutar Dottor David Joseph Borg, liema kuntratt hu anness u mmarkat "**DOK A**".

L-esponenti huma l-proprjetarji wkoll tal-kamra bin-numru ufficjali wiehed u tmenin (81), Triq il-Mithna l-Qadima, Mosta bl-arja libera taghha u s-sottosuol, *tale quale* fl-istat u l-kondizzjoni li tinsab fiha illum, libera u franka, bid-drittijiet, il-gustijiet u l-pertinenzi kollha taghha, permezz tal-kuntratt datat erbgha u ghoxrin (24), ta' Frar tas-sena elfejn u tnejn u ghoxrin (2022) fl-atti tan-Nutar Dottor David Joseph Borg, liema kuntratt hu anness u mmarkat "**DOK B**".

Ritratt tal-fond numru tlieta u tmenin (83), Triq il-Mithna l-Qadima, Mosta u l-kamra adjacenti li ghandha n-numru ufficjali wiehed u tmenin (81), Triq il-Mithna l-Qadima, Mosta qed tigi annessa ma' dan l-umli rikors u mmarkat "**DOK C**".

Dan l-ahhar l-intimat qieghed javvanza pretenzjonijiet permezz tal-konsulent legali taghhom l-kamra li ggib in-numru wiehed u tmenin (81), Triq il-Mithna l-Qadima, Mosta akkwistat mill-

esponenti fil-fatt tappartjeni lilu u li ghandu xi pretenzjonijiet ta' natura legali.

L-esponenti jirrilevaw li l-intimat fix-xahar ta' Mejju tas-sena elfejn tnejn u ghoxrin (2022), minghajr permess tal-istess esponenti, ghamel katnazz mal-bieb tal-kamra bin-numru ufficjali wiehed u tmenin (81), Triq il-Mithna l-Qadima, Mosta.

Sussewgwentement, permezz ta' ittra legali mibghuta mill-intimat hawn anness u mmarkat "**DOK D**" iddattata nhar il-sbatax (17) ta' Gunju tas-sena elfejn tnejn u ghoxrin (2022) l-intimat ressaq pretensjoni fuq l-kamra li ghandha n-numru ufficjali wiehed u tmenin (81), Triq il-Mithna l-Qadima, Mosta.

L-esponenti interpellaw lill-intimat sabiex jiddezisti milli jkompli javvanza pretensjonijiet minghajr ma jressaq prova tat-titolu li huwa qieghed jivvanta izda l-istess intimat naqas milli jipprovdi l-istess.

L-esponenti ghandhom interess li tali pretenzjonijiet bla bazi legali da parti tal-intimat jieqfu ghal dejjem u dana ghar-raguni li qed jkun ta' ostaklu milli tissokta trankwilament fl-izvilipp tal-proprjetà taghhom skont il-permessi tal-bini akkordat mill-MEPA hawn anness u mmarkat "**DOK E**".

In linea mas-suespost, l-esponenti qed isoffru pregudizzju sforz tal-pretensjoni infondat fil-fatt u fid-dritt u bla bazi tal-intimat.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tiffissa zmien perentorju lill-intimat sabiex iressaq l-pretenzjoni tieghu fejn hu qed jivvanta xi dritt legali fil-konfront tal-kamra bin-numru ufficjali wiehed u tmenin (81) Triq il-Mithna l-Qadima, Mosta a tenur tal-Artikolu 403 u 404 tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta;

2. F'kaz li l-intimat jonqos li jottempora ruhhu mal-ordni moghtija hawn fuq tordna lill-istess intimat li jigi prekluz ghal dejjem mil-possibbilità li javvanza pretenzjonijiet simili fil-futur fuq l-istess parti tal-proprjetà in kwistjoni

u kwindi jodrna lill-intimat li jibqa mizmum f'silenzju perpetwu fuq tali pretenzjoni tieghu.

Bl-ispejjez kontra l-intimat li minn issa huwa ngunt ghas-subizzjoni u b'riserva ghal kull azzjoni ulterjuri spettanti lir-rikorrenti

Rat id-dokumenti annessi.

Rat ir-risposta tal-konvenut Joseph Galea li permezz tagħha eċċepixxa illi:

Minghajr ebda pregudizzju u preliminarjament, qed tigi eccepita n-nullita u l-vessatorjetà tal-istess rikors li jidher car li fit-fatt gie ntavolat biss biex jinkwieta u jivvessa lill-istess ntimat.

Dan ghandu jirrizulta pjenament ppruvat mill-fatt li anke, jekk semmai tintlaqa' t-talba rikorrenti, - talba li l-istess ntimat qieghed isostni bl-akbar qawwa li m'ghandhiex tintlaqa' - l-posizzjoni tar-rikorrenti b'ebda mod mhi ser tigi agevolata jew mibdula, dejjem fil-konfront tal-istess rikorrenti.

L-esponenti huwa l-propjetarju tal-fond numru disgha u sebghin (79), u wiehed u tmenin (81) gewwa Triq il-Mithna l-Qadima, il-Mosta, liema proprjetà giet mixtrija mill-esponenti permezz ta' kuntratt redatt fl-atti tan-Nutar Dottor Francis Micallef ddatat sbatax (17) ta' Marzu tas-sena elf disgha mija u sebghin (1970), li kopja tieghu qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala Dokument JGOOI.

Fuq dan l-istess kuntratt, din il-proprjetà kienet numerata bhala numru hamsa (5) u hamsa 'A' (5A) fis-sena meta l-esponenti xtara l-proprjetà in kwistjoni u sar l-istess kuntratt, cioè fis-sena 1970.

Permezz ta' ittra datata 31 ta' Mejju 2022 (Dokument JG002), l-avukat tar-rikkorrenti kien talab lil intimat sabiex javvanza l-pretenzjonijiet tieghu fuq il-kamra in kwistjoni u dana minhabba l-fatt illi r-rikkorenti ma ghandhom assolutament ebda mod li juru li qeghdin f'posizzjoni li jivvantaw xi pretenzjoni fuq il-kamra msemmija.

Sussegwentement, l-avukata tal-intimat, dejjem ghan-nom tal-istess intimat baghtet ittra responsiva ddatata 17 ta' Gunju 2022 li tikkjarifika bi precizjoni l-posizzjoni legali tal-istess intimat. Din l-ittra qed tigi annessa u mmarkata bhala Dokument JG003.

Minghajr pregudizzju ghall-premess, *dato non concesso* li ttiehdet xi azzjoni da parti tal-eccipjenti, din ma kienitx spontanja izda provokata, u kwindi ma taghtix lok ghall-azzjoni ta' jattanza.

Minghajr pregudizzju ghall-premess u anke in vista tal-ewwel eccezzjoni preliminari, l-atturi Matthew Spiteri u Dylan Abela mhumiex fil-pussess tad-dritt li dwaru saret l-ittra tal-eccipjenti datata 17 ta' Gunju 2022 (Dokument JG003), u ghalhekk dan l-element indispensabbli ta' l-azzjoni ta' jattanza huwa karenti.

Minghajr pregudizzju ghall-premess, it-talbiet attrici huma lkoll infondati kemm fil-fatt u kemm fid-dritt, billi ma jikkonkorrux l-elementi necessarji ghas-success ta' l-azzjoni ta' jattanza.

Minghajr pregudizzju ghall-premess u kif ntqal aktar 'l fuq, l-esponenti huwa s-sid assolut tal-kamra in kwistjoni kif ghandu jirrizulta car kemm mid-dokumenti esebiti (senjatament Dokument JGOOI) kif ukoll min provi ohra li jingiebu a konjizzjoni ta' din l-Onorabbli Qorti waqt t-trattazzjoni ta' dan ir-rikors.

L-istess rikorrenti huma min issa ngunti ghas-subizzjoni.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat illi fl-udjenza tas-16 ta' Frar 2023 il-Qorti ordnat l-allegazzjoni tal-atti tal-kawża bin-numru 999/18 GM fl-ismijiet Philip Dimech pro et noe vs Joseph Galea deċiża fl-14 ta' Mejju 2019.

Semgħet ix-xhieda.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat illi mill-provi rriżulta li l-konvenut ifformalizza l-pretensjoni tiegħu vis-à-vis l-atturi permezz ta' ittra legali tas-17 ta' Ġunju 2022. Din l-ittra stigat lill-atturi sabiex jipproċedu legalment fil-konfront tal-konvenut tant illi b'rikors datat 11 t'Awwissu 2022 intavolaw ir-rikors li bih taw bidu għall-proċeduri odjerni permezz ta' liema l-atturi talbu lill-Qorti tipprefiġġi terminu sabiex il-konvenut iġib il-pretensjonijiet tiegħu il-Qorti.

Jirriżulta li fil-mori ta' dan il-proċediment il-konvenut ipproċeda fil-konfront tal-atturi odjerni b'mandat t'inibizzjoni bin-numru 292/2023 fl-ismijiet Joseph Galea vs Matthew Spiteri et li ġie segwit b'kawża ta' spoll bin-numru 341/2023 fl-istess ismijiet.

Għaldaqstant, waqt illi tastjeni milli tieħu konjizzjoni tat-talbiet attriċi fil-mertu, il-Qorti sejra tikkunsidra biss il-kwistjoni dwar il-kap tal-ispejjeż.

Ai termini tal-Artikolu 412 tal-Kap 12:

> *"Jekk il-parti li ppretendiet li għandha l-jedd, tipprova li fiż-żmien lilha mogħti, hija ġiebet 'il quddiem il-pretensjoni tagħha, il-qorti ma tiddeċidix it-tieni talba miġjuba fir-rikors ġuramentat oriġinali, u tħalli d-deċiżjoni tal-ispejjeż għall-kawża magħmula minn dik il-parti."*

Għalhekk u ghal dawn ir-ragunijiet, din il-Qorti qegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi:

1. Tastjeni milli tieħu konjizzjoni tat-talbiet attriċi in vista tal-proċeduri mibdija mill-konvenut.

2. Tastjeni milli tiehu konjizzjoni tat-tieni talba, b'dana illi l-ispejjez jibqghu rizervati ghall-gudizzju finali fil-kawza 341/2023 pendenti bejn il-partijiet.

IMHALLEF

DEP/REG