QORTI TAL-APPELL

IMHALLFIN

S.T.O. PRIM IMHALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMHALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMHALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta ta' nhar it-Tlieta 6 ta' Ottubru 2020

Numru 8
Rikors numru 3/13 JVC

Maria Grima

v.

Alfred Attard u Direttur tal-Ufficcju Kongunt illum Direttorat tal-Ufficcju Kongunt

Il-Qorti:

1. Rat ir-rikors guramentat li l-attrici pprezentat fit-21 ta' Jannar, 2013, u li jaqra hekk:

> "Illi r-rikorrenti hija proprjetarja ta' porzjon art maghrufa bhala 'ta' Borg Gharib' fi Triq il-Qala, Ghajnsielem, tal-kejl ta' cirka elfejn hames mija u sebghin metri kwadri (2,570m.k.), jew kejl verjuri u tinsab konfinanti mit-tramuntana ma' beni tal-konvenut Ufficcju Kongunt, kif ukoll mill-punent in parti mieghu wkoll u in parti ma' beni ta' Carmel Cauchi, mil-lvant ma' entrata pubblika registrata mill-Gvern li tizbokka fi Triq il-Qala u minn nofsinhar ma' Triq il-Qala, murija bordurata bl-ahmar fuq l-annessa pjanta mmarkata G;
>
> "Illi din l-art taghha r-rikorrenti akkwistatha b'kuntratt tal-erbgha (4) ta' Mejju elfejn u hdax (2011), fl-atti tan-Nutar Anna Maria Mizzi (esebit u

mmarkat A), li sar in esekuzzjoni ta' sentenza ta' din il-Qorti tas-16 ta' Settembru 2009, fil-kawza fl-ismijiet: Pietro Paul Said et vs Giuseppe Said et (Citaz. Numru 38/1973) (esebita u mmarkata B), li permezz taghha din lart giet assenjata lir-rikorrenti;

"Illi l-art tal-Ufficcju Kongunt li tikkonfina mar-raba' tar-rikorrenti kif hawn fuq deskritt fiha l-kejl ta' cirka tliet elef tliet mija u erbghin metri kwadri (3,340mk) u ghandha faccata fuq l-entrata pubblika minn naha tal-lvant – murija bordurata bl-ahmar fuq l-annessa pjanta mmarkata G;

"Illi dan ir-raba' jew parti minnu proprjeta` tal-Ufficcju Kongunt jinsab detenut mill-konvenut Alfred Attard bi qbiela;

"Illi f'dawn l-ahhar gimghat meta r-rikorrenti giet biex issewwi l-hitan tas-sejjieh tal-bicca tar-raba' taghha l-konvenut beda jippretendi li biex jaccedi ghar-raba li ghandu f'idejh bi qbiela huwa ghandu jghaddi minn gol-bicca raba' proprjeta` taghha u wzata b'ittra tal-20 ta' Novembru 2012 (esebita u mmarkata C), biex bl-ebda mod ma taghlaqlu l-access minn gor-raba' taghha u tfittex tnehhi l-gebel li bniet fejn il-hajt kien imwaqqa' ghax altrimenti kien sejjer jipprocedi fil-konfront taghha b'kawza ta' spoll;

"Illi l-konvenut Alfred Attard kien ukoll parti fil-kawza tad-divizjoni fuq imsemmija deciza fis-16 ta' Settembru 2009, u kien ukoll parti fuq il-kuntratt tad-divizjoni tal-4 ta' Mejju 2011, fl-atti tan-Nutar Anna Maria Mizzi, u la fil-kawza u lanqas fuq il-kuntratt ma kien semma', qajjem jew ghamel ebda pretensjoni ta' moghdija f'dan is-sens u ma kien zamm ebda rizerva jew kundizzjoni fuq il-kuntratt dwar din il-pretensjoni tieghu msemmija;

"Illi ghal xi zmien qabel ma giet deciza l-kawza l-konvenut sa kien ikkapparra din l-art kollha tar-rikorrenti u kien baqa' jikkapparraha anke' wara s-sentenza ta' din il-Qorti tas-16 ta' Settembru 2009, minkejja l-interpellazzjonijiet li kienu sarulu mir-rikorrenti biex ma jibqax jidhol aktar fiha u r-rikorrenti sa kienet kostretta zzommu milli jibqa' jidhol fiha b'mandat ta' Inibizzjoni numru 50/2010 fl-ismijiet: Maria Grima vs Alfred Attard (esebit u mmarkat D), f'liema mandat il-konvenut kien irrilaxxa l-pussess tal-art minghajr ebda rizervi jew kundizzjonijiet billi ddikjara permezz ta' nota tat-30 ta' Settembru 2010, li ma ghandux interess fl-art imsemmija u li kien qed jirrilaxxa l-istess art favur ir-rikorrenti;

"Illi minkejja li l-konvenut Alfred Attard gie nterpellat permezz ta' ittra ufficjali tat-23 ta' Novembru 2012, biex jissostanza din il-pretensjoni tieghu u fin-nuqqas jiddikjara li mhux ser jibqa' jghaddi minn fuq l-art taghha altrimenti kienet ser tkun kostretta tiehu passi opportuni biex jigi dikjarat li l-art taghha mhix gravata minn ebda moghdija favur raba' ta' haddiehor, huwa baqa' inadempjenti;

"Illi l-esponenti ghamlet l-istess haga wkoll mal-konvenut l-iehor Ufficju Kongunt b'ittra gudizzjarja tas-26 ta' Dicembru 2012, dwar il-

pretensjonijiet li gew avvanzati mill-konvenut Alfred Attard, ghal-liema ittra r-rikorrenti lanqas ma kellha ebda twegiba fi zmien preskritt mil-ligi;

“Illi kull pretensjoni ta’ moghdija minn fuq l-art taghha vantata mill-konvenut Alfred Attard hija assolutament priva min kwalsiasi’ fondament legali;

“Illi ghalhekk r-rikorrenti htiegilha illi tipprocedi bl-azzjoni istanti kontra s-sid u kontra l-inkwilin li ghamel din il-pretensjoni, biex tipprotegi l-godiment reali u liberu tal-porzjon art proprjeta` taghha hawn fuq imsemmija

“Talbet li din il-Qorti:

“1. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-porzjon ta’ art maghrufa bhala ‘Ta Borg Gharib ‘ proprjeta` tal-attrici fuq deskritta hija hielsa u libera minn kwalisiasi’ moghdija jew passagg fuqha vantat mill-konvenut Alfred Attard;

“2. Konsegwentament ghall-ewwel talba, tordna lill-konvenuti jew min minnhom jiddesistu minn kull pretensjoni ta’ moghdija minn fuq l-art tal-attrici hawn fuq imsemmija, u tinibihom milli jghaddu minn fuq l-art taghha msemmija.

“Bl-ispejjez kontra l-konvenuti jew min minnhom inkluzi tal-ittra ufficjali tat-23 ta’ Novembru 2012 (Ittra Numru 683/2012), u tal-ittra ufficjali tas-26 ta’ Dicembru 2012 (Ittra numru 717/2012), u bl-ingunzjoni tal-konvenuti ghas-subizzjoni li ghaliha minn issa huma mharrkin.

“Rat li l-konvenut Alfred Attard wiegeb ;

“1. Illi huwa jammetti t-talbiet attrici fis-sens illi huwa ma ghandux dritt jghaddi minn fuq l-art tal-attrici;

“2. Illi min-naha l-ohra huwa ma ghandux ibghati spejjez stante illi wara l-ittra ufficcjali 683/2012 tat-23 ta’ Novembru 2012 huwa ddesista minn li jghaddi minn fuq l-art tal-attrici kif ser jigi pruvat waqt il-kors tas-smiegh ta’ din ilkawza u b’dan l-atturi kienu jafu.

“3. Illi din il-kawza fil-fatt saret inutilmet frott ta’ animozita mill-familja tal-attrici u ghalhekk hija kawza frivola u vessatorja.

“4. Illi din ir-risposta qed tigi kkonfermaata bil-gurament minn Alfred Attard li ghandu konoxxenza vera u proprja tal-fatti in kawza.

“Salvi eccezzjonijiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.

“Rat illi fit-22 ta’ Ottubru, 2013 giet prezentata r-risposta guramentata tad-Direttur tal-Ufficcju Kongunt li eccepixxa kif isegwi:

“1. Illi permezz tar-rikors guramentat fin-numru u l-ismijiet premessi, l-atturi fil-21 ta’ Jannar 2013 intavolaw kawza kontra Alfred Attard u r-rikorrenti Direttur tal-Ufficcju Kongunt.

“In linea preliminari:

“2. Illi jirrizulta li filwaqt li d-Direttur tal-Ufficcju Kongunt gie notifikat fis-6 ta’ Frar 2013, l-Avukat Generali gie notifika bir-rikors guramentat fl-ismijiet premessi fit-3 t’Ottubru 2013.

“3. Illi l-artikolu 181B tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta’ Malta jghid kif gej:

> “Kull rikors, guramentat jew le, jew att gudizzjarju iehor maghmul kontra l-Gvern ghandu jigi notifikat lil kull kap ta’ dipartiment tal-gvern li kontra tieghu jkun dirett u lill-Avukat Generali u kull terminu biex issir risposta dwar att bhal dak minn kull kap ta’ dipartiment tal-gvern li jkun konvenut jew intimat fi proceduri gudizzjarji ma jibdiex jiddekorri qabel ma l-att jigi notifikat lill-kap jew kapjijiet ta’ dipartimenti tal-gvern li kontra taghhom ikun dirett u lill-Avukat Generali. In-notifika lill-Avukat Generali ssir bla hlas lir-registratur.

“4. Illi jsegwi ghalhekk li sabiex jigu sodisfatti l-provvedimenti ta’ dan l-artikolu li huwa tassattiv kien jonqos li ssir in-notifika tal-Avukat Generali b’dan li kwalunkwe terminu ghar-risposta tal-esponenti jibda jiddekorri biss mid-data ta’ dik in-notifika lill-istess Avukat Generali.

“5. Isegwi ghalhekk li fid-dawl tas-suespost, inkwantu t-terminu ghar-risposta tal-esponent beda jiddekorri mit-3 t’Ottubru, 2013, l-esponent ma jistax jitqies li huwa kontumaci kif hemm indikat fil-verbal tat-23 t’April 2013.

“6. Illi ghaldaqstant l-esponent ser jghaddi biex iressaq is-segwenti eccezzjonijiet fil-mertu kif gej.

“Fil-Mertu

“7. Illi subordinatament u minghajr pregudizzju ghas-suespost l-esponent m’ghandu l-ebda pretensjonijiet fuq l-art delineneata bil-kulur ahmar fil-pjanta annessa u mmarkat bhala Dok G mar-rikors promotur.

“8. Illi l-esponent jamministra biss kirjiet rurali fuq art proprjeta tal-Gvern.

“9. Illi ghaldaqstant l-esponent qatt ma konceda dritt ta’ passagg lill-konvenut Alfred Attard fuq l-art sureferita.

“10. Illi ghaldaqstant fil-mertu l-esponent jirrimetti ruhu a savju gudizzju ta’ din l-Onorabbli Qorti, salv ghall-provi li jistghu jkunu mehtiega sabiex l-esponent jipprova l-estent tal-art proprjeta` tieghu limitatament ghall-inhawi mertu tal-kawza.

“11. Illi finalment l-esponent jissottometti li l-azzjoni tal-attrici m’hijiex attribwibbli ghal xi ghemil jew nuqqas ta’ agir tal-esponent u kwindi huwa m’ghandux jigi assoggettat ghallispejjez tal-kawza istanti;

“12. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

“Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti li qeghdin jigu ngunti in subizzjoni.

“Rat is-sentenza li tat il-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Gurisdizzjoni Superjuri, Sezzjoni Generali, fil-10 ta’ Marzu, 2015, li in forza taghha ddecidiet il-kawza fis-sens li gej:

> “Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet suesposti, din il-Qorti filwaqt li tiddikjara l-mertu tal-kawza ezawrit, ghar-ragunijiet suesposti tiddeciedi l-kap tal-ispejjez billi tiddikjara li dan ghandu jkun kollu a karigu tal-konvenut Alfred Attard inkluz dawk tal-attrici kollha kif mitluba fir-rikors guramentat u dawk tad-Direttur tal-Ufficcju Kongunt.

“Dik il-Qorti tat is-sentenza taghha wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

“Illi l-fatti ta’ dan il-kaz huma kif isegwi:

“Illi mhux kontestat li llum l-attrici hija proprjetarja ta’ porzjon art maghrufa bhala ‘ta’ Borg Gharib’ fi Triq il-Qala, Ghajnsielem u li din l-art hija akkwistata b’kuntratt tal-erbgha (4) ta’ Mejju elfejn u hdax (2011), fl-atti tan-Nutar Anna Maria Mizzi li sar in esekuzzjoni ta’ sentenza ta’ din il-Qorti diversament preseduta tas-16 ta’ Settembru 2009, fil-kawza flismijiet: Pietro Paul Said et vs Giuseppe Said et (Citaz. Numru 38/1973) li permezz taghha din l-art giet assenjata lill-attrici. Il-konvenut kien ukoll parti f’din il-kawza u firmatarju fl-istess kuntratt ta’ divizjoni. F’dan il-kuntratt ma jissemma’ l-ebda dritt ta’ passagg fuq l-art li messet lill-attrici a favur tal-konvenut.

“Illi mhux kontestat ukoll li l-konvenut jahdem art proprjeta` tal-Ufficcju Kongunt li tikkonfina mar-raba’ tal-attrici liema raba’ ghandha faccata fuq entrata pubblika.

“Illi mhux kontestat ukoll illi ghal xi zmien qabel ma giet deciza l-kawza precedenti l-konvenut kien jahdem kemm l-art li messet lill-attrici kif ukoll dik li kienet bi qbiela f’idejh proprjeta` tal-ufficcju kongunt. Dan jammettih l-istess konvenut fl-affidavit tieghu a fol. 130 et seq. L-attrici ssostni li sabiex il-konvenut inqala’ mill-ghalqa li messet lilha hija kellha tintavola mandat ta’ inibizzjoni numru 50/2010 fl-ismijiet: Maria Grima vs Alfred Attard f’liema mandat il-konvenut kien iddikjara kif isegwi:

> “‘li permezz taghha jiddikjara illi huwa ma ghandux interess fl-art msemmija fil-mandat u markata fil-pjanta u ghalhekk qed jiddikjara li prezenzjalment qed jirrilaxxa l-istess art ghaddispozizzjoni tar-rikorrenti.’ (fol. 34 tal-process)

"Dan kien lura fit-30 ta' Settembru, 2010. Anki f'dan l-istadju l-konvenut fid-dikjarazzjoni tieghu ma kienx irriserva xi dritt ta' passagg a favur tieghu fuq l-ghalqa li messet lill-attrici.

"Il-partijiet jaqblu wkoll li fis-sena 2012 l-attrici procediet sabiex tibni l-hitan tal-ghalqa li messet lilha u konsegwentement hija rceviet ittra legali minghand il-konvenut datata 20 ta' Novembru 2012 fejn dan interpellaha sabiex bl-ebda mod ma taghlaqlu l-access minn gorraba' taghha u tfittex tnehhi l-gebel li bniet ghax altrimenti kien sejjer jipprocedi fil-konfront taghha b'kawza ta' spoll. (esebita a fol. 40 tal-process). L-attrici ghalkemm ma qablitx ma dak li kien qed isostni l-konvenut fuq parir tal-konsulent legali taghha nehhiet il-gebel biex tevita l-kawza ta' spoll izda bl-istess hin intbaghtet ittra ufficcjali lill-konvenut Alfred Attard fejn gie nterpellat permezz ta' ittra ufficjali tat-23 ta' Novembru 2012 (esebita a fol. 41 talprocess), biex jissostanzja l-pretensjoni tieghu ghal dritt ta' passagg u fin-nuqqas jiddikjara li mhux ser jibqa' jghaddi minn fuq l-art taghha altrimenti kienet ser tkun kostretta tiehu passi opportuni.

"Ittra simili ntbaghtet lid-Direttur tal-Ufficcju Kongunt datata 26 ta' Dicembru, 2015, f'din littra l-Ufficcju Kongunt gie nfurmat bil-pretensjonijiet li gew avvanzati mill-konvenut Alfred Attard. Sfortunatament ma' din l-ittra ma gietx annessa pjanta tal-art u wisq anqas gew indikati xi numri ta' 'files' biex b'hekk l-Ufficcju Kongunt seta' jidentifika ghal-liema art lattrici kienet qed taghmel referenza. Jirrizulta li l-Ufficcju Kongunt ma prezenta l-ebda risposta ghall-istess ittra. Mix-xhieda ta' Martin Bajada a fol.64 et seq tal-process irrizulta li l-Ufficcju Kongunt ma kienx irnexxielu jidentifika l-ghalqa in kwistjoni allura wisq anqas seta' jipprezenta risposta ghall-istess ittra.

"Il-partijiet jaqblu wkoll li wara l-ittra ufficcjali l-konvenut Attard pogga fil-fetha in kwistjoni dahar tas-sodda tal-hadid u xi gebel kif jidher mir-ritratt esebit a fol. 59 tal-process. Fir-risposta guramentata tieghu Attard jammetti t-talbiet attrici izda sostna li ma kellhiex ghalfejn tinfetah il-kawza ghaliex hu kien gia ghalaq il-passagg u l-kawza ma kellhiex issir.

"Huwa dwar il-kwistjoni jekk inghalaqx il-passagg jew le li l-partijiet mhux qed jaqblu. L-attrici (fol. 52 et seq) tghid li hija nterpretat id-dahar tas-sodda bhala kancell li jista' jinfetah u jinghalaq mill-konvenut meta jrid filwaqt li l-konvenut isostni fix-xhieda tieghu (fol. 130 et seq) u anki fil-kontro-ezami (fol. 139 et seq) li huwa ghamlu apposta biex juri li ghalaq il-fetha u ghamel il-gebel apposta biex ma jkunx jista jitnehha. Fl-istess kontro-ezami l-konvenut jammetti li huwa ma ghamel l-ebda risposta bil-miktub li permezz taghha rtira l-pretensjoni tieghu ta' passagg minn fuq l-ghalqa tal-attrici.

"Minn naha tieghu id-Direttur tal-Ufficcju Kongunt isostni li huwa qatt ma kellu jidhol f'din il-kawza ghaliex huwa qatt ma ta xi dritt ta' passagg lill-konvenut u ghalhekk ma ghandux ibaghti l-ispejjez tal-kawza. L-attrici ssostni da parti taghha li bhala sid tal-art mahduma mill-konvenut

hija ma kellhiex alternattiva ghajr li tharrek ukoll lid-Direttur tal-Ufficcju Kongunt bhala s-sid fil-kawza.

“Ikkunsidrat:

“Illi mix-xhieda migbura quddiem din il-Qorti jirrizulta li l-konvenut kien jaf ben tajjeb li huwa ma kellu l-ebda jedd fuq l-ghalqa proprjeta` tal-attrici wisq anqas dritt ta’ passagg. Tant hu hekk li fl-istadju tal-mandat ta’ inibizzjoni lura fis-sena 2010 huwa ddikjara li ‘ma ghandux interess fl-art imsemmija’ (fol. 34) u ma ghamel l-ebda riserva dwar xi dritt ta’ passagg. Jirrizulta ghalhekk lil din il-Qorti li anki meta l-attrici rrangat il-hitan fis-sena 2012 il-konvenut kien jaf ben tajjeb li huwa ma ghandu l-ebda drittijiet fuq dik l-ghalqa tant li meta rcieva l-ittra ufficcjali tal-attrici, skont hu, mar jaghlaq il-hajt u dan ghamlu bid-dahar tas-sodda tal-hadid. Minn dan ghalhekk jirrizulta kemm l-ittra li huwa baghat lill-attrici sabiex terga’ tiftah il-passagg, li huwa suppost kien igawdi, kienet saret b’mod vessatorju ghall-ahhar u mhux ghaliex verament il-konvenut kellu xi drittijiet li ried jissalvagwardja. Din il-Qorti ma tqisx li ghandha tkun problema tal-attrici li l-konvenut deherlu li ma jinfurmax lill-konsulent legali tieghu f’dan l-istadju li d-dritt ta’ passagg tieghu ma kienx minn fuq l-art tal-attrici u dan ghamlu biss fl-istadju tal-ittra ufficcjali wara li l-konvenut kien gia baghat l-ittra legali nterpellatorja bil-pretensjoni tal-passagg.

“Illi din il-Qorti tqis ukoll li l-attrici, la darba ma rceviet xejn bil-miktub li permezz taghha l-konvenut irtira l-pretensjoni ta’ passagg, ma kellhiex triq ohra ghajr li tipprocedi bil-kawza. Wiehed seta’ forsi jargumenta mod iehor kieku l-konvenut rega’ ghalaq il-hajt bil-gebel kif kien sar mill-istess attrici. Il-fatt li dan inghalaq semplicement b’dahar ta’ sodda tal-hadid bi ftit gebel facilment jista’ jigi nterpretat li sar hekk sabiex facilment jerga’ jinfetah il-passagg. L-attrici certament ma kinitx f’mohh il-konvenut biex taghraf l-intenzjonijiet tieghu meta pogga d-dahar tas-sodda tal-hadid ma’ hajt ta’ ghalqa. In oltre, il-Qorti tqis li bhalma l-konvenut ma sabiex difficli li bil-miktub iqajjem pretensjonijiet ta’ passagg, fil-mument li huwa rcieva l-ittra ufficcjali u skont hu ghalaq il-passagg ghaliex ma kellux dritt, ma kellux ikun wisq difficli li ssir ittra ohra fejn jinghad li ma hu qed jippretendi l-ebda dritt ta’ passagg u l-kwistjoni kienet tieqaf hemm u tigi evitata l-kawza.

“Illi la darba l-attrici gie rinfaccjata b’din is-sitwazzjoni u la darba d-dritt ta’ passagg kien qed jigi avvanzat a favur ta’ art proprjeta` tal-Ufficcju Kongunt, din il-Qorti tqis li legalment l-attrici ma kellhiex alternattiva ghajr li tharrek ukoll l-istess Ufficcju Kongunt bhala sid fil-kawza odjerna. Din is-sitwazzjoni izda gaba fuqu l-konvenut stess bin-nuqqas tieghu li jirtira l-pretensjonijiet tieghu u ghalhekk ghal dan in-nuqqas ma ghandhomx jahtu la l-attrici u wisq anqas id-Direttur tal-Ufficcju Kongunt”.

2. Il-konvenut hassu aggravat bis-sentenza tal-ewwel Qorti u ghalhekk interpona dan l-appell minnha. L-aggravju tieghu, in succint, huwa s-segwenti:

L-appellant ma jaqbilx mal-konkluzzjoni tal-ewwel Qorti li huwa kellu jehel l-ispejjez kollha tal-kawza semplicement ghax ma baghtax ittra ufficjali responsiva.

3. Hu spjega l-aggravvju tieghu billi qal li l-kawza kienet biss frott ta' inkejja u pika familjari u ma kien hemm ebda bazi legali ghall-azzjoni tal-attrici. Hemm diversi fatturi li juru li l-attrici ma kinitx kostretta li taghmel il-kawza imma ghamlitha biss b'pika u kienet taf li l-konvenut kien iddikjara li ma kienx bi hsiebu jghaddi aktar mir-raba taghha. Hu pogga dahar ta' sodda qadima biex ghalaq il-fetha biex juri n-nuqqas ta' pretensjoni tieghu. Illi l-attrici kienet taf li l-konvenut kien merament inkwilin u li l-Gvern bhala sid tal-art ma kellu ebda dritt ta' passagg. L-attrici lanqas setghet ragjonevolment tobsor li l-konvenut kellu xi dritt ta' moghdija billi l-passagg kien wiehed pubbliku.

4. Illi l-appellant isostni li m'ghandux jehel l-ispejjez tad-dipartiment tal-Ufficju Kongunt ghax hu ma kellux kontroll fuq meta u kif id-Direttur ser iwiegeb ghall-korrispondenza.

5. Ghalhekk l-appellant talab li dina l-Qorti joghgobha tirrevoka s-sentenza appellata tal-10 ta' Marzu 2015, tilqa' l-eccezzjonijiet kollha tieghu u tikkundanna l-attrici thallas l-ispejjez kollha tal-kawza. Bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra taghha.

6. Il-konvenut Direttur Ufficju Kongunt wiegeb li kemm l-aggravju kif ukoll t-talba tal-appellant mhijiex fil-konfront tieghu imma fil-konfront tal-attrici appellata. L-ewwel Qorti gustament ikkunsidrat li l-Ufficju Kongunt ma kienx f'pozizzjoni li jirrispondi l-ittra ufficjali li ntbghatet mill-attrici fis-26 ta' Dicembru 2012 ghax ma kienx fiha informazzjoni bizzejjed biex tigi identifikata l-art jew il-file.

7. Ghalhekk l-appellat Direttur irrimetta ruhu ghar-rizultanzi processwali kif ukoll ghall-gudizzju ta' dina l-Qorti salv li qal li m'ghandux jehel l-ispejjez gudizzjarji taz-zewg istanzi.

8. L-appellata Maria Grima wiegbet li l-appell ta' Alfred Attard huwa wiehed fieragh u vessatorju u jimmerita li jigi michud u s-sentenza appellata kkonfermata bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-konvenut appellant. Talbet ukoll l-applikazzjoni tal-Artikolu 223(4) tal-Kap. 12 u tal-Artikolu 10 tat-Tariffa A tal-Iskeda A tal-Kap. 12.

9. L-appellata tissottometti li bhal ma kien il-konvenut appellant li vvanta pretensjoni li ghandu jghaddi mill-ghalqa tal-appellata u dana ghamlu bil-mitkub, anzi heddidha li fin-nuqqas li tnehhi l-hajt kien sejjer jipprocedi b'kawza ta' spoll, kellu jkun l-istess konvenut appellant li kellu jirtira bl-istess mod l-pretensjoni tieghu, juriha li m'ghandux oggezzjoni li jinbena l-hajt mill-gdid u jiskuza ruhu u mhux ipoggi dahar ta' sodda b'mod vertikali qisha xatba fuq il-qasma fejn kien hemm qabel il-hajt

Appell Incidentali

10. L-appellata Grima nqdiet b'dana l-appell biex ghamlet appell incidentali mis-sentenza tal-ewwel Qorti inkwantu li l-ewwel Qorti ddikjarat il-mertu ezawrit. Fid-dawl tal-ammissjoni tal-konvenut u d-dikjarazzjoni tal-Ufficju Kongunt li ma ghandu ebda pretensjoni fuq l-art attrici, l-ewwel Qorti kellha tghaddi biex tilqa t-talbiet attrici fuq ammissjoni u mhux tiddikjara l-mertu ezawrit.

11. Ghalhekk l-appellata talbet li dina l-Qorti biex tirriforma s-sentenza appellata billi filwaqt li tikkonfermaha inkwantu sabet lill-konvenut appellant responsabbili ghall-hlas tal-ispejjez tal-kawza, tirriformaha inkwantu ddikjarat il-mertu ezawrit u minflok tilqa t-talbiet attrici, bl-ispejjez ta' dan l-appell incidentali ibatihom ukoll l-konvenut appellant.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

Talbiet

12. L-attrici appellata kienet talbet lill-Qorti tiddeciedi illi l-porzjon ta' art maghrufa bhala 'Ta' Borg Gharib' proprjeta` taghha kienet hielsa u libera minn kwalisiasi moghdija jew passagg fuqha, vantat mill-konvenut Alfred Attard u konsegwentement tordna lill-konvenut jiddesisti minn kull pretensjoni ta' moghdija minn fuq l-art imsemmija, u tinbiegh milli jghaddi minn fuq l-art taghha.

Ammissjoni

13. Il-konvenut kien ammetta t-talbiet attrici fis-sens illi huwa ma ghandux dritt jghaddi minn fuq l-art tal-attrici izda min-naha l-ohra qal li huwa ma ghandux ibati spejjez stante illi wara l-ittra ufficjali 683/2012 tat-23 ta' Novembru 2012 huwa ddesista milli jghaddi minn fuq l-art tal-attrici u l-attrici kienet taf b'dan.

14. Il-konvenut Direttur Ufficju Kongunt wiegeb li ma kellu l-ebda pretensjonijiet fuq l-art delineata bil-kulur ahmar fil-pjanta u li qatt ma kkonceda dritt ta' passagg lill-konvenut Alfred Attard fuq l-art tal-attrici. Illi li l-azzjoni tal-attrici m'hijiex attribwibbli ghal xi ghemil jew nuqqas ta' agir tal-Ufficju u ghalhekk huwa m'ghandux jigi assoggettat ghall-ebda spejjez ta' dina l-kawza.

15. L-ewwel Qorti, fuq ammissjoni tal-konvenut Attard u d-dikjarazzjoni tal-ufficju kongunt, kienet fl-ewwel lok iddikjarat il-mertu ezawrit u kkundannat lill-konvenut Attard ihallas l-ispejjez kollha tal-kawza.

16. Minn din is-sentenza sar appell mill-konvenut Attard u appell incidentali mill-attrici.

17. Bazikament l-aggravju tal-appellant fir-rigward tal-kundanna tal-Qorti biex huwa jhallas l-ispejjez kollha tal-kawza, huwa fis-sens li hu ma kellux jehel l-ispejjez kollha tal-kawza semplicement ghax ma baghtx ittra ufficjali responsiva u ghadu jinsisti li l-kawza kienet biss frott ta' inkejja u pika familjari u ma kien hemm ebda bazi legali ghall-azzjoni.

18. L-ewwel Qorti kienet iddecidiet hekk:

> "Din il-Qorti tqis ukoll li l-attrici, la darba ma rceviet xejn bil-miktub li permezz taghha l-konvenut irtira l-pretensjoni ta' passagg, ma kellhiex triq ohra ghajr li tipprocedi bil-kawza".

19. Illi dak li ta lok ghall-vertenza mertu tal-kawza odjerna kienet l-ittra interpellatorja li giet mibghuta mill-konvenut appellant lill-attrici appellata datata 20 ta' Novembru 2012 (esibita bhala Dok. 'D' a fol. 40) fejn l-appellant ivvanta pretensjoni li jghaddi minn fuq ir-raba' taghha biex jilhaq l-ghalqa tieghu li tinsab imqabbla ghandu minghand l-Ufficcju Kongunt. Hu kien wissa lill-attrici biex fi zmien jumejn tnehhi l-hajt li bniet fil-ghalqa

taghha ghaliex altrimenti kien sejjer jipprocedi kontra taghha b'kawza ta' spoll.

20. L-appellata kienet nehhiet il-hajt u wiegbet permezz ta' ittra ufficjali tat-23 ta' Novembru 2012 (esibita bhala Dok. 'E' a fol. 41) u fl-istess ittra kienet tat lill-appellant gimgha zmien sabiex jiddikjara jekk huwiex ser jghaddi mill-ghalqa taghha (enfazi tal-Qorti) u fin-nuqqas li jaghmel dan infurmatu li kienet ser tkun kostretta li tipprocedi gudizzjarjament biex hwejjigha tigi dikjarata hielsa minn kwalisiasi servitu` ta' moghdija.

21. Ghal din l-ittra l-appellant baqa' ma wegibx, u minflok pogga dahar ta' sodda antika wieqaf bhal speci ta' xatba fil-post fejn kien tnehha l-hajt.

22. L-appellata tghid li kienet ippruvat tikkuntattja lill-appellant tramite l-Avukat tieghu biex tara x'kien ser jaghmel l-appellant imma dan kien qatalhom it-telefon (ara fol. 88). L-appellata kienet wkoll interpellat lid-Direttur tal-Ufficcju Kongunt (ara fol. 57) u gharrfitu bil-pretensjoni vantata mill-appellant, u nterpellatu sabiex jaghmel cara l-pozizzjoni tieghu bhala sid tal-ghalqa u ghal din l-ittra lanqas ma kien hemm twegiba. Ghalhekk kellha ssir dina l-kawza.

23. Fl-appell tieghu l-appellant jghid li kien hemm diversi fatturi li kollha juru li mhux minnu li l-appellata kienet kostretta taghmel din il-kawza

imma dan ghamlitu frott ta' pika. Fost dawn il-fatturi jsemmi li hu kien hareg mill-art tal-attrici li kien jahdem qabel; li wara l-mandat ta' inibizzjoni li nhareg kontra tieghu mill-attrici hu ddikjara li ma kellu ebda interess fl-art. Inoltre hu kien parti fil-kuntratt ta' divizjoni fl-atti tan-Nutar Anna Maria Mizzi meta nqasmet l-art.

24. Il-Qorti tirrileva li l-kuntratt ta' divizjoni sar fl-4 ta' Mejju 2011 {ara fol. 6), id-dikjarazzjoni li l-appellant m'ghandux aktar interess fl-art imsemmija saret wara l-hrug tal-mandat ta' inibizzjoni fit-30 ta' Settembru 2010 (ara fol. 34). Nonostante dawn il-fatturi, fl-ittra tal-appellant li ntbaghtet wara, proprjament fill-20 ta' Novembru 2012, hu beda jippretendi li ghandu dritt ta' moghdija fuq l-art tal-appellata u li kien lest li jiehu passi gudizzjarji kontra taghha.

25. L-appellant isostni li wara l-ittra li ircieva minghand l-attrici hu waqaf u ma ghaddiex aktar u pogga dahar ta' sodda qadima msahha bil-gebel biex ma tinqalibx biex juri li ghalaq l-entratura. L-appellant jishaq li b'dak il-mod huwa kien qed juri li m'ghandux pretensjonijiet ohra.

26. L-appellata min-naha 'l ohra targumenta li bhal ma kien il-konvenut appellant li vvanta pretensjoni li ghandu jghaddi mill-ghalqa taghha u ghamilha bil-miktub, u kien heddidha li fin-nuqqas li tnehhi l-hajt hu kien sejjer jipprocedi b'kawza ta' spoll, kellu jkun l-istess konvenut appellant li

kellu jirtira bl-istess mod il-pretensjoni tieghu, u juriha li m'ghandux oggezzjoni li jinbena l-hajt mill-gdid, u jiskuza ruhhu tal-malintiz u tal-inkonvenjent. Minflok l-appellant pogga dahar ta' sodda b'mod vertikali fuq il-qasma fejn tnehha l-hajt. Ghal appellata dana kompla jaghtiha x'tifhem il-kuntrarju. Hi ma kelliex ghalfejn tahseb xorta ohra wara kawza ta' divizjoni li hadet aktar minn sitta u tletin sena biex finalment hi hadet sehemha (ara sentenza Dok.B a fol. 8 u l-kuntratt ta' divizjoni Dok. 'A' a fol. 6). Hi kellha twaqqaf lill-intimat milli jibqa' jokkupa l-istess raba' li mess lilha b'mandat ta' inibizzjoni (Dok. 'C' a fol. 32) L-appellant baqa' jivvessaha permezz tal-ittra nterpellatorja tal-20 ta' Novembru 2012 mibghuta minnu u ghalhekk hadd ma jlumha li hi kellha tirrikorri ghal din il-kawza. L-appellata inkwetat billi kienet ghadha kemm spiccat minn kawza ta' divizjoni li damet dawk is-snin kollha biex inqatghet u issa l-appellant kien se jkompli bil-pretensjonijiet tieghu.

27. Illi fil-fehma ta' din il-Qorti meta l-appellata wiegbet ghall-ittra interpellatorja tal-appellant tal-20 ta' Novembru 2012 permezz ta' ittra ufficjali tat-23 ta' Novembru 2012 hija kienet tat lill-appellant gimgha zmien sabiex jiddikjara jekk huwiex ser jghaddi mill-isemmija ghalqa taghha u fin-nuqqas kienet se tipprocedi kontrih.

28. Illi l-appellata kienet cara li hija kienet qed tistenna dikjarazzjoni mill-appellant, cara u univoka, li huwa ma kienx qed jippretendi ebda dritt

fuq l-ghalqa taghha, haga li pero`' huwa ma ghamilx u dana anke wara li l-attrici ppruvat tikkuntattjah biex tara l-intenzjonijiet tieghu. Fil-fehma tal-Qorti l-fatt li l-appellant ghamel dahar ta' sodda qadima fil-fetha (ara fol. 59) mhijiex prova cara li huwa ma kienx ser jghaddi mill-ghalqa tal-appellata u fil-fatt it-tqeghid tad-dahar tas-sodda jixbah xatba jew kancell mhux ekwivalenti ghal gheluq permanenti. Qabel dan ma kienx hemm u lanqas kien hemm bibien imma gebel imwaqqa. L-appellant setgha dejjem qalilha biex terga tibni l-hajt kif hija kienet bnietu qabel ma qaliha biex tnehhih. Jidher li l-appellant kien inghata parir mill-avukat tieghu (ara fol. 133) illi ma kellux jaghmel l-affarijiet bil-miktub illi setghu jippregudikaw id-drittijiet tas-sidien.

29. L-appellant isemmi wkoll li l-attrici appellata kienet taf meta pprezentat il-kawza li l-appellant kien biss inkwilin u li l-Gvern bhala sid tal-art ma kellu ebda dritt ta' passagg fuq l-art. Mill-provi prodotti pero` jirrizulta li meta l-attrici/appellata pprezentat il-kawza hija ma kellha ebda dikjarazzjoni mill-konvenuti li huma ma kienux qed jippretendu ebda dritt fuq l-art taghha.

30. L-appellant ighid li hu ma zamm ebda dritt ta' passagg favurih la fil-kawza, la fil-kuntratt u lanqas fil-mandat ta' inibizzjoni, imma dan l-argument, kif gia rajna, gie fix-xejn meta l-Qorti kkonsidrat li fis-sena 2012 l-appellant rega beda jippretendi dritt fuq l-ghalqa tal-appellata. Dan ukoll

iwaqqa l-argument l-iehor tal-appellant li hu kellu passagg pubbliku minn fejn hu seta jinqeda, izda nonostante dana, xorta ressaq pretensjoni fuq l-ghalqa tal-appellata.

31. Ghalhekk dina l-Qorti ma ssib xejn ticcensura fid-decizjoni tal-ewwel Qorti fil-konkluzzjoni taghha f'dan ir-rigward.

Ufficcju kongunt

32. L-appellant isostni li hu m'ghandux jehel l-ispejjez tal-konvenut l-iehor Direttur Ufficju kongunt ghaliex huwa ma kellu l-ebda kontroll fuq meta u kif ser iwiegeb ghall-korrispondenza dan il-konvenut.

33. L-appellata wiegbet li l-azzjoni negatorja riedet issir fil-konfront tas-sid u mhux semplicement fil-konfront tad-detentur tal-art li vvanta l-pretensjoni.

34. L-attrici mexxiet kontra l-konvenut Direttur Ufficju Kongunt bhala bhala sid tal-art li taghha l-appellant kien inkwilin (ara **Darmanin v. Camilleri** deciza 3 ta' Gunju 2004 PA 1932/1999/1). Kien l-appellant li ressaq pretensjonijiet kontra l-appellata fuq l-art taghha u mhux id-Direttur tal-Ufficju kongunt u ghalhekk gustament fil-fehma ta' din il-Qorti kien l-appellant li gie kkundannat ihallas l-ispejjez tal-kawza.

Azzjoni frivola u vessatorja

35. Illi l-appellata/attrici ssostni li wara s-sentenza tal-ewwel Qorti minflok mal-appellant ghamel tajjeb ghall-ispejjez tal-kawza, huwa ntavola dan l-appell u qed ikompli jahli l-hin tal-Qorti u ghalhekk l-appell tieghu ghandu jigi kkonsidrat bhala fieragh u l-vessatorju fejn din il-Qorti ghandha tapplika fil-konfront tieghu l-komminazzjonijiet kollha kontemplati fil-ligi ghal appelli fiergha u vessatorji.

36. Il-Qorti hi tal-fehma li dan l-appell hu vessatorju u se tipprovdi fir-rigward fid-decizjoni taghha.

Appell Incidentali

37. L-appellata Grima pprezentat appell incidentali mis-sentenza tal-ewwel Qorti inkwantu li l-ewwel Qorti ddikjarat il-mertu ezawrit minflok ma laqghet it-talba.

38. Fil-fehma tal-Qorti l-appellata ghandha ragun, fid-dawl tal-ammissjoni tal-konvenut l-ewwel Qorti kellha tghaddi biex tilqa' t-talbiet attrici fuq ammissjoni u mhux tiddikjara l-mertu ezawrit.

39. Ghalhekk l-aggravju tal-appellata Grima qed jigi milqugh.

Decide

40. Ghal dawn il-motivi l-Qorti tiddeciedi billi tichad l-appell tal-konvenut appellant, u tilqa' l-appell incidentali tal-appellata Grima u ghalhekk qed tirriforma s-sentenza appellata billi filwaqt li tikkonfermaha inkwantu sabet lill-konvenut appellant responsabbli ghall-hlas tal-ispejjez tal-kawza, tirriformaha inkwantu ddikjarat il-mertu ezawrit u minflok tilqa' t-talbiet attrici, l-ispejjez ta' dan l-appell u appell incidentali ghandu jbatihom l-istess konvenut appellant.

Stante li l-Qorti tikkonsidra li dan l-appell hu vessatorju[1] u sar biss biex jigu mtawwla inutilment l-proceduri u b'aktar telf ta' zmien ghall-Qorti li seta' jintuza ahjar, l-appellant qed jigi kkundannat ihallas ghal darbtejn l-ispejjez.

Mark Chetcuti Prim Imhallef	Giannino Caruana Demajo Imhallef	Anthony Ellul Imhallef

Deputat Registratur
mb

[1] L-appellant ukoll ma riedx ihallas l-ispejjez tal-mandat ta' inibizzjoni li harget l-appellata kontra tieghu u kellha tohroglu mandat ta' sekwestru biex tithallas (ara xhieda a fol. 132 xhieda Dr K. Monpalao)