QORTI CIVILI - PRIM'AWLA

IMHALLEF

ONOR. DR. JOANNE VELLA CUSCHIERI
B.A., MAG. JUR. (EUR. LAW.), LL.D.

Illum il-Hamis, 14 ta' Jannar 2021

Kawza Numru: 46

Rikors Guramentat Numru:- 989/20JVC

Joseph u Vincenza konjugi Attard

vs

Mario u Antonia konjugi Attard

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat bil-gijlottina fejn ir-rikorrenti Attard ikkonfermaw:

1. 'Illi permezz ta' rikors maħluf bin-numru tmienja u erbgħin tas-sena elfejn u għaxra (48/2010) istitwiet quddiem l-Onorabbli Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fl-ismijiet "Joseph u Vincenza konjuġi Attard vs. Mario u Antonia konjuġi Attard u b'digriet tat-23 ta' Novembru 2010 il-Qorti awtorizzat lill-Kummissarju tal-Artijiet sabiex jintervjeni in statu et terminis", l-atturi odjerni talbu lill-Onorabbli Prim'Awla tal-Qorti Ċivili:

   (i) *Tiddikjara u tiddeċiedi illi r-rikorrent Joseph Attard għandu l-kirja/qbiela tar-raba' ossia barriera tal-ġebel, u dak li jinsab mibni fuqha, magħrufa bħala Kuttaf Gandolf f'Valletta Road, drabi ndikati bħala fl-Imqabba u oħrajn bħala f'Ħal Kirkop, liema art tirriżulta indikata fid-Dokument JA 1 anness*

   (ii) *Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimati m'għandhom l-ebda titolu jew jeddijiet legali dwar din l-art indikata fid-Dokument JA 1, u dak li jinsab mibni fuqha, u għalhekk ma jistgħu jivvantaw l-ebda pretensjonijiet dwar l-istess*

   (iii) *Tinibixxi lill-intimati milli b'xi mod jimmolestaw lir-rikorrent/i fit-tgawdija tar-raba' ossia barriera tal-ġebel u dak li jinsab mibni fuqha, mertu tal-kawża*

   (iv) *Tiddikjara illi l-intimati bil-pretensjonijiet li ivventilaw u qed jivventilaw fuq din l-art indikata fid-Dokument JA 1 ikkaġunaw danni inġenti lir-rikorrenti*

   (v) *Tillikwida d-danni hekk kaġunati mill-intimati lir-rikorrenti.*

   (vi) *Tikkundanna lill-intimati iħallsu lir-rikorrenti d-danni kollha hekk likwidati.*

2. Illi permezz ta' sentenza mogħtija fis-sebgħa (7) ta' Lulju tas-sena elfejn u erbatax (2014), l-Onorabbli Prim'Awla tal-Qorti Ċivili ddeċidiet illi:

   1. *Tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti u tilqa' l-ewwel talba limitatament fir-rigward ta' dik il-porzjon art markata bin-numru 2 u delineata bil-kulur isfar fil-pjanta a fol. 6 (pjanta tal-perit Alan Saliba datata 4 ta' April 2005).*
   2. *B'riferenza għat-tieni talba tiddikjara li l-konvenuti m'għandhomx il-jeddijiet li qegħdin jippretendu fuq dik il-porzjon art markata bin-numru 2 u delineata bil-kulur isfar fil-pjanta a fol. 6 (pjanta tal-perit Alan Saliba datata 4 ta' April 2005), għalhekk m'għandhom l-ebda jedd li jfixklu lill-atturi fit-tgawdija ta' l-art fuq imsemmija.*
   3. *Tilqa' l-eċċezzjoni ulterjuri tal-konvenuti u tiċħad it-tielet talba. Tiċħad ukoll ir-raba', ħames u sitt talbiet bl-ispejjeż kontra l-atturi.*

   Salv għal dak li ngħad hawn fuq dwar l-ispejjeż, inklużi dawk tas-sentenza parzjali, huma a karigu tal-konvenuti.

3. Illi sussegwentement, b'sentenza mogħtija fis-sittax (16) ta' Diċembru tas-sena elfejn u dsatax (2019), l-Onorabbli Qorti ta' l-Appell ikkonfermat is-sentenza ta' l-ewwel istanza fl-intier tagħha, u provvediet dwar l-ispejjeż.

4. Illi fuq l-iskorta tal-premess kollu, il-konvenuti m'għandhom ebda titolu jew jedd fuq it-territorju (minn hawn 'l quddiem imsejjaħ biss bħala "t-Territorju") li huwa muri mmarkat bin-numru tnejn (2) u delineat bil-kulur isfar fil-pjanta tal-perit Alan Saliba datata erbgħa (4) t'April tas-sena elfejn u ħamsa (2005) u li tinsab inserita a folio sitta (6) tal-proċess tal-kawża istitwita permezz tar-rikors maħluf bin-numru tmienja u erbgħin tas-sena elfejn u għaxra (48/2010) quddiem l-Onorabbli Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fl-ismijiet "Joseph u Vincenza konjuġi Attard vs. Mario u Antonia konjuġi Attard u b'digriet tat-23 ta' Novembru 2010 il-Qorti awtorizzat lill-Kummissarju tal-Artijiet sabiex jintervjeni in statu et terminis".

5. Illi fil-frattemp, permezz ta' kuntratt datat tlettax (13) ta' Novembru tas-sena elfejn u tlettax (2013), riċevut min-Nutar Pubbliku Anthony Hili, l-atturi akkwistaw b'titolu ta' enfitewsi temporanja mingħand il-Kummissarju ta' l-Artijiet kif awtorizzat biex jidher f'isem il-Gvern ta' Malta, il-barriera fil-kuntrada msejħa "ta' Kuttaf Gandolf", limiti ta' l-Imqabba, bil-kejl ta' ċirka tlettax-il elf sitt mija u disgħa u għoxrin metru kwadru (13,629 m.k.), konfinanti mil-lbiċ ma' proprjeta' tal-Gvern, mix-xlokk ma' Valletta Road, u mil-lvant ma' beni tal-familja Zahra jew tas-suċċessuri tagħhom fit-titolu, u dan taħt il-kundizzjonijiet u l-pattijiet stipulati fl-att pubbliku preċitat, u li minnha jifforma parti t-Territorju.

6. Illi minkejja li l-konvenuti ġew debitament interpellati sabiex jiżgumbraw mit-Territorju, dawn baqgħu inadempjenti.

7. Illi sa fejn jaf l-attur, il-konvenuti m'għandhom ebda eċċezzjoni valida x'jagħtu kontra t-talbiet tagħhom.

8. Illi għalhekk kellha ssir din il-kawża.

9. Illi l-attur jiddikjara li jaf bil-fatti fuq premessi personalment.

Għaldaqstant l-atturi umilment jitolbu lil dina l-Onorabbli Qorti, previa kull provvediment ieħor li jidhrilha xieraq u opportun, jogħġobha:

(1) tiddeċiedi t-talbiet tagħhom bid-dispensa tas-smigħ billi jikkonkorru l-elementi kollha meħtieġa mill-artikolu 167 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili;

(2) tikkundanna lill-konvenuti sabiex fi żmien qasir u perentorju li jiġi lilhom prefiss jiżgombraw mit-Territorju.

Bl-ispejjeż, inkluż dawk ta' l-ittra uffiċċjali bin-numru 1439/2020, kontra l-konvenuti, li huma minn issa nġunti in subizzjoni.'

Semghet ix-xiehda tal-intimat Attard fis-seduta ta' nhar it-8 ta' Jannar, 2021 liema xhieda giet ukoll irrekordjata;

Semghet it-trattazzjoni estensiva tal-partijiet;

Rat id-dokumentazzjoni kollha esebita;

Rat li l-kaz gie differit ghad-decizjoni ta' din il-Qorti ghal-lum dwar l-ewwel talba ghal decizjoni bid-dispensa tas-smigh;

Rat l-atti kollha;

Ikkunsidrat;

Rat illi llum il-gurnata ma hemmx kontestazzjoni bejn il-partijiet li t-territorju in kwistjoni huwa fil-pussess u jsejjah lill-atturi mhux lill-konvenuti;

Semghet li l-kontestazzjonijiet principali tal-konvenuti mhux it-territorju kollu involuta fil-pjanta annessa numru 2 mad-decizjoni tal-Onorabbli Qorti izda:

(i) fuq garaxx jew store partikolari li jinsab fl-estremita` tat-territorju li fuqu l-konvenuti qed jippretendu l'jus retentionis stante li jsostnu li kienu huma li hargu l-ispejjez sabiex dan inbena;
(ii) wkoll ghaliex il-konvenuti jikkontendu li d-decizjonijiet precedenti bejn il-partijiet ma ddecidewx b'mod car il-konfini bejn it-territorju rispettivi tal-atturi u tal-konvenuti b'dan li partikolament hemm kontestazzjoni jekk ir-rampa li twassal ghat-territorju tal-konvenuti hijiex tal-atturi jew tal-istess konvenuti;

Il-Qorti rat id-decizjoni tal-Onorabbli Qorti tal-Appell esebita a fol. 26 tal-process u li ggib id-data tas-16 ta' Dicembru, 2019 fl-istess ismijiet odjerni li minnha jirrizulta li t-talbiet attrici f'dik il-kawza kienu primarjament ta' natura dikjaratorja fejn l-atturi talbu dikjarazzjoni tal-Qorti li huma ghandhom titolu ta' kirja/qbiela fuq porzjon art u dak li jinsab mibni fuqha, inkluza l-barriera tal-

gebel, maghrufa bhala Kuttaf Gnadolf, Valletta Road fl-Imqabba/Kirkop ad eskluzjoni tal-konvenuti; dikjarazzjoni sabiex il-konvenuti jinzammu milli jfixklu lill-atturi fit-tgawdija tal-art u talbiet ghal-likwidazzjoni u hlas ta' danni.

Rat illi permezz tad-decizjoni tal-ewwel Qorti kif konfermata mill-Onorabbli Qorti tal-Appell intlaqghu l-ewwel zewg talbiet attrici limitatament fuq il-porzjon art markata bn-numru 2, delineata bil-kulur isfar fuq il-pjanta tal-Perit Alan Saliba datata 4 ta' April, 2005 (esebita fil-process odjern a fol 47) u gie dikjarat li l-konvenuti ma kellhomx jedd fuq l-istess porzjon art jew li jfixklu lill-atturi mit-tgawdija taghhom fuq l-imsemmija art. Cahdet izda it-tielet, ir-raba', l-hames u sitt talbiet tal-atturi.

Rat partikolarment dak dikjarat mill-Onorabbli Qorti tal-Appell a fol. 32, 33 u 39 tad-decizjoni kif isegwi:

'Mentri fir-rigward tal-kumpoament tal-art ghalkemm huwa minnu li hemm diskrepanza zghira, dik li gie sostitwit garaxx fuq naha ma' garaxx fuq naha ohra, izda l-konvenuti appellanti donnhom jinsew li dak il-garaxx li jinsab fil-porzjon numru 2, kien jifforma parti mic-cessjoni li saret fil-21 ta' Frar, 2007 favur Joseph Attard (ara fol. 4 u fol. 6), filwaqt li l-garaxx l-iehor li qieghed fil-porzjon numru 1 kien jifforma parti mic-cessjoni li sehhet favur l-istess Mario ATtard permezz tal-iskrittura tas-16 ta' Settembru, 2008 (ara fol. 137 u 138). Kwindi lil hinn minn kull diskrepanza li tista' tirrizulta bejn iz-zewg pjanti (inkluz passaggi), jibqa' l-fatt li llum il-gurnata hemm cessjoni favur Joseph Attard li hija rikonoxxuta mis-sid, kif ukoll cessjoni ohra favur Mario Attard li hija wkoll rikonoxxuta mis-sid. Dan l-istat ta' fatt jipprevali fuq

kull diskrepanza li seta' kien hemm bejn iz-zewg pjanti, ghaliex illum-il gurnata huma l-pjanti li hemm annessi mal-iskritturi ta' cessjoni rikonoxxuti mill-Gvern li jorbtu lill-partijiet . . . .

. . . . Jonqos li jigi trattat l-ahhar aggravju – l-ilment li l-ewwel Qorti naqset milli tikkunsidra l-passagg necessarju li ghandu jithalla favur il-konvenuti appellantis abiex jaccedu ghall-ghalqa. Dan huwa argument iehor frivolu, kunsidrat li tqajjem f'dan l-istadju inoltrat tal-kawza u l-istess il-konvenuti appellanti jikkontendu li dan l-ilment qatt ma tqajjem quddiem l-ewwel Qorti. Jigi osservat li mhux imholli li parti f'kawza thalli l-kawza ghaddejja ghal snin shah u tressaq argumenti godda fl-istadju tal-appell, altrimenti l-kontro-parti tkun ingustament rinfaccjata b'tali sitwazzjoni u b'hekk jintilef il-beneficcju tad-*doppio esame.* Kwindi dan l-ahhar aggravju wkoll qedvjigi rigettat in kwantu mhux meritoveli li jinfetah kapitolu gdid f'dan l-istadju inoltrat tal-kawza.'

Illi minn dak suespost jirrizulta car lil din il-Qorti li l-kwistjoni ta' diskrepanzi bejn il-pjanti inkluz konfini u l-kwistjoni tal-passagg tal-konvenut llum il-gurnta hija kwistjoni 'res judicata' bejn il-partijiet anki ghaliex setghet tqajjmet fil-kawza precedenti izda kif dikjarat mill-Qorti tal-Appell ma tqajjmitx fl-istadju opportun u ma tistax terga' titqajjem illum f'kawza ohra per via ta' eccezzjoni mill-konvenuti.

Illi jonqos ghalhekk li din il-Qorti tikkunsidra jekk ghandhiex taghti l-jedd lill-konvenuti li jaghmlu l-eccezzjonijiet taghhom fil-kawza odjerna a bazi tal-dritt pretiz ta' jus redentionis fuq parti ferm zghira tat-territorju kollu nvolut u cioe' l-garaxx/store li

jidher a fol. 47 (u cioe' l-hekk imsejha pjanta numru 2 fid-decizjoni) liema garaxx jinsab taht il-linja P u Q entro l-linja safra fl-istess pjanta.

Dwar dan il-Qorti semghet lill-konvenut Mario Attard jikkonferma bil-gurament li l-garaxx in kwistjoni inbena fiz-zmien meta t-territorju kien ghadu f'idejn l-ahwa kollha izda jsostni li l-ispejjez sabiex dan sar thallsu minnu biss. Skont l-istess konvenut dan inbena numru ta' snin ilu. Minn dak dikjarat mill-Avukati waqt is-smigh il-Qorti fehmet ukoll li l-garaxx illum mhux fil-pussess tal-konvenuti izda tal-atturi. Jirrizulta ghalhekk li l-konvenuti qed jippretendu dritt ta' *jus retentionis* fuq proprjeta' li llum lanqas tinsab fil-pussess taghhom ghal spejjez li allegatament ghamlu snin ilu, tenut kont ukoll li l-garaxx probabilment inbena b'gebel mill-istess barriera u dan meta l-pussess kien ghadu bejn l-ahwa. Il-Qorti rat ukoll b'referenza ghall-pjanta a fol. 47 tal-process li l-garaxx in kwistjoni huwa parti ferm zghira mit-territorju kollu li l-atturi odjerni qed jitolbu l-izgumbrament tal-konvenuti minnu. Il-Qorti ghalhekk filwaqt li tqis li ma hemm xejn xi jwaqqaf lill-kovenuti milli jressqu l-pretensjonijiet taghhom dwar l-ispejjez fuq il-garaxx f'kawza separata jekk ghad ghandhom dritt jaghmlu dan f'dan l-istadju, ma tqisx izda li dawn il-pretensjonijiet huma ta' natura li jimmeritaw li jwaqqfu l-proceduri ta' zgumbrament odjerni anzi tqis li qed jintuzaw biss bhala skuza biex itawwlu ulterjoment il-proceduri ta' zgumbrament u xejn aktar.

Illi f'dawn ic-cirkustanzi u in vista ta' dak gia deciz mill-Qrati precedentement bejn il-partijiet, il-Qorti tqis li l-konvenuti ma rnexxielhomx jikkonvincuha li ghandhom eccezzjonijiet 'prima

facie' xi jressqu fil-konfront tat-talba tal-atturi għall-izgumbrament taghhom mit-territorju indikat fil-pjanta a fol. 47 tal-process u ghalhekk ser tghaddi sabiex tilqa' l-ewwel talba attrici.

Ikkunsidrat ulterjorment;

Illi stante li l-Qorti ser tilqa' l-ewwel talba attrici u cioe' li ser tiddeciedi t-talbiet atturi bid-dispensa tas-smigh jehtieg ukoll li allura tipprosegwi sabiex tiddeciedi t-tieni talba attrici.

Illi l-Qorti rat id-dokumentazzjoni anessa mar-rikors guramentat partikolarment il-kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Anthony Hili datat 13 ta' Novembru, 2013 li jevidenzja li t-territorju in kontestazzjoni immarkat bin-numru 2 fil-pjanta a fol. 14 tal-process isejjah lill-atturi kif fuq kollox jikkonfermaw u jammettu l-konvenuti. Il-Qorti rat ukoll li l-pjanta a fol. 14 ghal dak li hu t-territorju bin-numru 2 taqbel ma' dik li fuqha inghatat id-decizjoni mill-Onorabbli Qorti tal-Appell u li tinsab esebita a fol. 47 tal-process. Jirrizulta ghalhekk li l-atturi ppruvaw il-pretensjonijiet taghhom u ghalhekk it-talba sabiex il-konvenuti jigu zgumbrati mit-territorju in kwistjoni hija gustifikata.

Decizjoni

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet kollha suesposti l-Qorti tghaddi sabiex taqta' u tiddeciedi l-kaz odjern kif isegwi:

1. Tilqa' l-ewwel talba u tiddeciedi t-talbiet attrici bid-dispensa tas-smigh billi jikonkorru l-elementi kollha mehtiega mill-artikolu 167 tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili;

2. Konsegwentement tghaddi sabiex tilqa′ t-tieni talba u tikkundanna lill-konvenuti sabiex fi zmien xahar minn meta din id-decizjoni ssir *res judicata* jizgumbraw mit-territorju mmarkat bin-numru 2 fil-pjanta esebita a fol. 14 tal-process li ghandha titqies bhal parti integrali mid-decizjoni odjerna.

Moqrija.

Onor. Imhallef Dr. Joanne Vella Cuschieri
B.A., Mag. Jur. (EUR.LAW), LL.D.
14 ta' Jannar, 2021

Karen Falzon
Deputat Registratur
14 ta' Jannar, 2021