QORTI TAL-APPELL

IMHALLFIN

ONOR. IMHALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
(President)
ONOR. IMHALLEF TONIO MALLIA
ONOR. IMHALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta ta' nhar il-Hamis, 21 ta' Ottubru, 2021.

Numru 2

Rikors numru 989/20/1 JVC

Joseph u Vincenza konjugi Attard

v.

Mario u Antonia konjugi Attard

Il-Qorti:

1. Rat ir-rikors guramentat li ressqu l-atturi fid-29 ta' Ottubru, 2020, u li jaqra hekk:

> "1. Illi permezz ta' rikors mahluf bin-numru tmienja u erbghin tas-sena elfejn u ghaxra (48/2010) istitwiet quddiem l-Onorabbli Prim'Awla tal-Qorti Civili fl-ismijiet 'Joseph u Vincenza konjugi Attard vs. Mario u Antonia konjugi 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 Civili:
(i) Tiddikjara u tiddeciedi illi r-rikorrent Joseph Attard ghandu l-kirja'qbiela tar-raba' ossia barriera tal-gebel, u dak li jinsab mibni fuqha, maghrufa bhala Kuttaf Gandolf f'Valletta Road, drabi ndikati bhala fl-Imqabba u ohrajn bhala f'Hal Kirkop, liema art tirrizulta indikata fid-Dokument JA 1 anness
(ii) Tiddikjara u tiddeciedi illi l-intimati m'ghandhom l-ebda titolu jew jeddijiet legali dwar din l-art indikata fid-Dokument JA 1, u dak li jinsab mibni fuqha, u ghalhekk ma jistghu 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-gebel u dak li jinsab mibni fuqha, mertu tal-kawza
(iv) Tiddikjara illi l-intimati bil-pretensjonijiet li ivventilaw u qed jivventilaw fuq din l-art indikata fid-Dokument JA 1 ikkagunaw danni ingenti lir-rikorrenti
(v) Tillikwida d-danni hekk kagunati mill-intimati lir-rikorrenti
(vi) Tikkundanna lill-intimati ihallsu lir-rikorrenti d-danni kollha hekk likwidati.

2. Illi permezz ta' sentenza moghtija fis-sebgha (7) ta' Lulju tas-sena elfejn u erbatax (2014), l-Onorabbli Prim'Awla tal-Qorti Civili ddecidiet illi:

1. Tichad l-eccezzjonijiet 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 ghat-tieni talba tiddikjara li l-konvenuti m'ghandhomx il-jeddijiet li qeghdin 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), ghalhekk m'ghandhom l-ebda jedd li jfixklu lill-atturi fit-tgawdija ta' l-art fuq imsemmija.
3. Tilqa' l-eccezzjoni ulterjuri tal-konvenuti u tichad it-tielet talba. Tichad ukoll ir-raba', hames u sitt talbiet bl-ispejjez kontra l-atturi.

Salv ghal dak li nghad hawn fuq dwar l-ispejjez, inkluzi dawk tas-sentenza parzjali, huma a karigu tal-konvenuti.

3. Illi sussegwentement, b'sentenza moghtija fis-sitta (16) ta' Dicembru tas-sena elfejn u dsatax (2019), l-Onorabbli Qorti ta' l-Appell ikkonfermat is-sentenza ta' l-ewwel istanza fl-intier taghha, u provvediet dwar l-ispejjez.

4. Illi fuq l-iskorta tal-premess kollu, il-konvenuti m'ghandhom ebda titolu jew jedd fuq it-territorju (minn hawn 'l quddiem imsejjah biss bhala 't-Territorju') li huwa muri mmarkat bin-numru tnejn (2) u delineat bil-kulur isfa fil-pjanta tal-perit Alan Saliba datata erbgha (4) t'April tas-

sena elfejn u hamsa (2005) u li tinsab inserita a folio sitta (6) tal-process tal-kawza istitwita permezz tar-rikors mahluf bin-numru tmienja u erbghin tas-sena elfejn u ghaxra (48/2010) quddiem l-Onorabbli Prim'Awla tal-Qorti Civili fl-ismijiet 'Joseph u Vincenza konjugi Attard v. Mario u Antonia konjugi 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), ricevut min-Nutar Pubbliku Anthony Hili, l-atturi akkwistaw b'titolu ta' enfitewsi temporanja minghand il-Kummissarju ta' l-Artijiet kif awtorizzat biex jidher f'isem il-Gvern ta' Malta, il-barriera fil-kuntrada msejha 'ta' Kuttaf Gandolf', limiti ta' l-Imqabba, bil-kejl ta' circa tlettax-il elf sitt mija u disgha u ghoxrin metru kwadru (13,629m.k.), konfinanti mil-lbic ma' proprjeta` tal-Gvern, mix-xlokk ma' Valletta Road, u mil-lvant ma' beni tal-familja Zahra jew tas-successuri taghhom fit-titolu, u dan taht il-kundizzjonijiet u l-pattijiet stipulati fl-att pubbliku precitat, u li minnha jifforma parti t-Territorju.

6. Illi minkejja li l-konvenuti gew debitament interpellati sabiex jizgumbraw mit-Territorju, dawn baqghu inadempjenti.

7. Illi sa fejn jaf l-attur, il-konvenuti m'ghandhom ebda eccezzjoni valida x'jaghtu kontra t-talbiet taghhom.

8. Illi ghalhekk kellha ssir din il-kawza.

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

Ghaldaqstant l-atturi umilment jitolbu lil dina l-Onorabbli Qorti, previa kull provvediment iehor li jidhrilha xieraq u opportun, joghgobha:

(1) tiddeciedi t-talbiet taghhom bid-dispensa tas-smigh billi jikkonkorru l-elementi kollha mehtiega mill-artikolu 167 tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili;

(2) tikkundanna lill-konvenuti sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom prefiss jizgombraw mit-Territorju.

Bl-ispejjez, inkluz dawk ta' l-ittra ufficcjali bin-numru 1439/2020, kontra l-konvenuti, li huma minn issa ngunti in subizzjoni."

2. Rat is-sentenza li tat il-Prim Awla tal-Qorti Civili fl-14 ta' Jannar, 2021, li in forza taghha ddecidiet il-kawza fis-sens li gej:

"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."

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

"**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-kumplament 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 ghall-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."

4. Rat illi b'digriet tat-3 ta' Frar, 2021, il-Qorti gharfet illi bi zvista ma kenitx ipprovdiet dwar l-ispejjez tal-kawza fis-sustanza taghha, u ordnat li l-ispejjez relattivi ghal din il-kawza jkunu a kariku tal-konvenuti;

5. Rat ir-rikors tal-appell tal-konvenuti li in forza taghha, ghar-ragunijiet minnhom premessi, talbu illi din il-Qorti joghgobha:

> "tannulla, thassar u tirrexxindi s-sentenza moghtija nhar l-14 ta' Jannar 2021 mill-Onorabbli Prim'Awla tal-Qorti Civili fl-ismijiet ***Joseph u Vincenza konjugi Attard vs Mario u Antonia konjugi Attard*** (Rikors Guramentat Numru 989/2020JVC), u tiddeciedi billi tichad it-talbiet attrici bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-atturi appellati jew bilil taghti lill-esponenti konvenuti fakolta` li jressqu risposta guramentata sabiex jikkontestaw it-talbiet attrici fiz-zmien li trid il-ligi u tirrinvija l-atti lura lill-ewwel Onorabbli Qorti sabiex din il-kawza tinstema' fil-mertu, bl-ispejjez a karigu ta' l-atturi appellati".

6. Rat ir-risposta tal-atturi li in forza taghha, ghar-ragunijiet minnhom premessi, iddikjaraw li l-aggravji tal-konvenuti appellanti huma nfondati:

7. Semghet lid-difensuri tal-partijiet:

8. Rat l-atti tal-kawza u d-dokumenti esebiti;

Ikkunsidrat;

9. Illi f'din il-kawza l-atturi qed jitolbu l-izgumbrament tal-konvenuti minn territorju gewwa l-Imqabba/Kirkop li parti minnha giet dikjarata li hi taghhom b'sentenza ta' din il-Qorti tas-16 ta' Dicembru, 2019, u l-parti l-

ohra akkwistawha b'titolu ta' enfitewsi temporanja minghand il-gvern. Jidher li l-konvenuti ma humiex fil-pussess tal-art, izda qed jitolbu kumpens ghax-xoghol li wettqu fil-bini ta' garaxx fuq l-art. Il-konvenut jinsisti li l-kamra bniha bi spejjez tieghu biss u qed jinsisti li huwa ghandu il-*ius retentionis* fuq l-istess kamra. L-ewwel Qorti qalet li hi fehmet illi din il-kamra mhix fil-pussess tal-konvenuti izda tal-atturi u ghalhekk mhux applikabbli dan id-dritt u ordnat l-izgumbrament.

10. Il-konvenuti appellaw mis-sentenza u jghidu illi huma ghandhom il-pussess tal-kamra u li allura, fit-termini tal-Artikolu 550 tal-Kodici Civili ghandhom dritt li jzommu f'idejhom il-haga sakemm jiehdu dak li jmisshom.

11. L-atturi, min-naha l-ohra, jghidu li l-konvenuti ghandhom biss id-detenzjoni tal-kamra u jirreferu ghal sentenzi tal-qrati taghna (fosthom <u>Attard v. Buontempo</u> deciza minn din il-Qorti fl-20 ta' Dicembru 1946) li jghidu li d-dritt moghti fl-Artikolu 550 mhux koncess lid-detentur.

12. Din il-Qorti tista' taqbel ma' dan it-taghlim ghax, bhala fatt, il-*ius retentionis* hu moghti bil-ligi lill-possessur u mhux lil min ghandu biss id-detenzjoni tal-haga. Jidhrilha pero`, li din il-materja ma gietx mistharrga mill-ewwel Qorti. Din id-distinzjoni bejn pussess u detenzjoni hija pjuttost wahda fina u ma ghandhiex tigi deciza b'mod sommarju u wara smigh ta'

ftit provi – f'dan il-kaz, il-konvenut biss. Il-konvenut xehed li fil-kamra ghadu jidhol fiha u ghandu c-cwievet tal-istess. Bniha meta t-territorju kien f'idejn it-tlett ahwa u avolja saret il-qasma, il-konvenut jghid li hu zamm il-kamra.

13. Kif taraha din il-Qorti, il-konvenuti wrew almenu *prima facie* li qed jaghmlu uzu mill-kamra, u dan jista' jkun li jaghtihom id-dritt li qed jinvokaw fuq l-istess kamra. Din hi kwistjoni li trid tigi mistharrga *funditus* u, ghalhekk, is-sentenza sejra tigi mhassra u l-atti rinvjati lill-ewwel Qorti biex din tistharreg u tiddeciedi dan il-mertu.

14. Hemm ukoll kwistjoni ta' konfini bejn il-proprjeta` tal-partijiet. Jidher li l-qasma giet determinata bis-sentenza ta' din il-Qorti, pero`, hemm diversi allegazzjonijiet li jistghu jitfghu dubju dwar fejn ezatt hi l-linja divizorja. Din ukoll hi materja li tehtieg determinazzjoni wara smigh ta' provi. Il-kwistjoni ta' delimitazzjoni ma tigix rizolta bi zgumbrament li jehtieg linji cari ta' fejn hu tal-atturi u tal-partijiet l-ohra, u fil-konfront tas-sid, occorrendo.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-appell tal-konvenuti konjugi Attard billi tilqa' l-istess, tirrevoka u thassar is-sentenza tal-ewwel Qorti tal-14 ta' Jannar, 2021, u tibghat l-atti lura lill-Prim Awla

tal-Qorti Civili sabiex din, wara li tikkoncedi lill-konvenuti zmien biex iressqu risposta guramentata kif trid il-ligi, tistharreg u tiddeciedi l-kawza.

L-ispejjez kollha tal-kawza sa issa, inkluzi dawk in prim istanza, jibqghu bla taxxa bejn il-partijiet.

Giannino Caruana Demajo	Tonio Mallia	Anthony Ellul
President	Imhallef	Imhallef

Deputat Registratur
gr