QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF JOSEPH R. MICALLEF
ONOR. IMĦALLEF TONIO MALLIA

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 12 ta' Lulju, 2023.

Numru 11

Rikors numru 394/2018/2 LSO

Anthony Buttigieg

v.

Concetta Borg

1. Dan hu appell tal-konvenuta mis-sentenza tal-Ewwel Qorti tal-31 ta' Mejju 2018 li laqgħet it-talba ta' żgumbrament magħmul mill-attur Anthony Buttigieg bis-saħħa tal-proċeduri mibdijin skont l-Artikolu 167 tal-Kap. 12 billi l-konvenuta ma ressqet ebda kontestazzjoni lanqas fuq bazi *prima* facie għat-talbiet tal-attur.

2. Il-kawża hi dwar għalqa tal-kobor ta' ċirka tlett itmiem proprjetà tad-Dipartiment tal-Artijiet li tinsab fil-limiti tal-Aħrax tal-Mellieħa u li tmiss mal-bajja tal-Armier magħrufa wkoll bħala tal-Aħrax tal-Madonna fil-Mellieħa. L-attur isostni fir-rikors ġuramentat li kien iżomm din l-għalqa bi qbiela mingħand il-Gvern u ilha f'idejh għal iżjed minn tletin sena u qablu kienet għand missieru għal għexirien ta' snin. F'din l-għalqa hemm 'Nissan hut' (*recte*: Nissen) u fiż-żmien qabel il-ftuħ tal-kawża l-konvenuta talbet permess tal-Awtorità tal-Ippjanar biex tirranġa din il-'hut' biex iddaħħal fiha oġġetti li kienu jintużaw mal-fond ristorant li topera ftit 'il bogħod mill-għalqa. L-attur sostna li avolja l-konvenuta ġiet notifikata b'ittra legali u oħra uffiċjali mill-istess attur biex tiddesisti milli tagħmel xi pussess fuq il-'hut' jew jgħaddi minn fuq l-għalqa mqabbla lill-attur, l-istess konvenuta baqgħet inadempjenti. L-attur esebixxa rċevuta fuq l-istess art għal-perjodu 2015-2016.

3. Fis-seduta li nżammet quddiem l-Ewwel Qorti fil-31 ta' Mejju 2018 jirriżulta biss illi d-difensur tal-konvenuta vvanta biss aspettattiva għax kienu qed isiru diskussjonijiet mad-dipartiment tal-Gvern konċernat u ma kellha ebda titolu la fuq l-art mertu tal-kawża jew għelieqi li jwasslu għall-art. B'hekk il-Qorti għaddiet minnufih ghas-sentenza fuq l-Artikolu 167 tal-Kap. 12 u billi kkonsidrat li l-konvenuta ma ressqitx kontestazzjoni fuq

bażi *prima facie* għat-talba, għaddiet biex laqgħet it-talba attriċi għall-izgumbrament tal-konvenuta.

4. Il-konvenuta ressqet erba' aggravji kontra din is-sentenza. L-ewwel aggravju hu li l-Ewwel Qorti ma apprezzatx sew l-eċċezzjoni prinċipali tal-konvenuta li l-attur ma ssostanzjax il-pretensjoni tiegħu li għandu xi dritt fuq in-'Nissen hut' jew l-ambjenti tal-madwar. L-irċevuta esebita li tirreferi għal ħlas ta' qbiela datata sentejn qabel ma nfetħet il-kawża ma fiha ebda indikazzjoni ta' pjanta li tirreferi għall-istess art, u wisq anqas għal 'Nissen hut'.

5. Il-verbal tal-Ewwel Qorti ma juri ebda eċċezzjoni f'dan is-sens. F'kull każ l-irċevuta tal-ħlas tal-qbiela hi fiha nfisha prova ta' titolu fuq l-art. *Di piu* l-konvenuta kienet ġiet notifikata b'ittra legali u uffiċjali fl-2017 u 2018 b'referenza ċara għall-art u n-'Nissen hut' ġo fiha fejn il-konvenuta talbet permess tal-Awtorità tal-Ippjanar biex tirrestawraha, u li għal dawn l-interpellazzjonijiet il-konvenuta ma rrispondietx biex tinnega almenu li l-art jew in-'Nissen hut' kellha xi dritt fuqhom. Anki kieku stess jekk il-konvenuta kienet qed tivvanta pretensjoni kif jidher l-kaz mill-permess tal-Awtorità tal-Ippjanar li ottjeniet, kellha tressaq prova *prima facie* ta' kontestazzjoni kontra dak li jidher mill-irċevuta tal-qbiela. Minflok il-verbal tal-Qorti juri lill-konvenuta kellha biss aspettattiva minn xi trattattiva mad-

Dipartiment tal-Artijiet. Dan zgur ma jiġġustifikax dak li jrid l-Artikolu 167 tal-Kap. 12.

Għalhekk l-aggravju hu micħud.

6. It-tieni aggravju tal-appellanta hu fis-sens li l-attur ma ġabx prova li għandu titolu fuq in-'Nissen hut' iżda ġab biss irċevuta ta' titolu fuq art 'l-Aħrax tal-Madonna tal-Mellieħa', mingħajr ebda konnessjoni bejn is-sit u l-'hut' li tinsab ġewwa l-Armier Malta. Dan l-aggravju hu kontradett mill-istess appellanta meta waqt it-trattazzjoni quddiem il-Qorti rriferiet għal pjanta fejn uriet lill-Qorti l-art bil-'hut' in kwistjoni li tinsab fil-viċinanżi mmedjati ta' ristorant ġestit mill-istess konvenuta. Dan sar referenża għalih mill-attur fir-rikors promotur tiegħu u għalhekk ma hemmx dubju li l-vertenza li s-sit mertu tal-kawża hu kjarament l-istess wieħed kontestat bejn il-partijiet u hu dak li ġie kunsidrat mill-Ewwel Qorti. L-appellanta żżid illi l-permess tal-Awtorita' tal-Ippjanar fejn intalab il-kunsens tas-sid, ċjoè l-Gvern, għall-iżvilupp mitlub hu konferma ta' titolu. Li ħarab lill-appellanta hu li kull permess jinħareg *saving third part rights*, f'dan il-każ l-attur.

Dan l-aggravju wkoll hu miċħud.

7. It-tielet aggravju hu fis-sens illi s-sentenza tal-Ewwel Qorti tordna mhux biss l-izgumbrament min-'Nissen hut' iżda wkoll mill-ambjenti l-oħra tal-għalqa *de quo* li jwasslu lil wieħed jersaq lejn jew jitlaq mill-imsemmi 'hut'. L-appellanta tilmenta li fejn hemm il-'hut' hu passaġġ użat mill-appellanta u mir-ristorant operat minnha li jwassal għal xatt il-baħar li hu parti mill-*beach concession* mogħti lill-appellanta. Il-Qorti tirrileva illi s-sentenza tal-Qorti ma ssemmi ebda passaġġ iżda l-iżgumbrament jirrelata biss għal 'Nissen hut' u l-'ambjenti l-oħra tal-għalqa'. It-talba attriċi hi għall-izgumbrament tal-konvenuta mill-għalqa mqabbla u n-'Nissen hut' li jinsab fl-għalqa. Is-sentenza tal-Qorti għandha tiftiehem f'dan is-sens.

Għalhekk l-aggravju kif magħmul qed jiġi miċħud.

8. Ir-raba' aggravju hu fis-sens illi s-sentenza hi fis-sens li l-konvenuta qed tiġi mċaħħda mid-dritt li tuża ambjenti viċin in-'Nissen hut' biex taċċedi għal *beach concession*. Kif intqal fit-tielet aggravju, is-sentenza tirrifletti dak premess mill-attur ċjoè żgumbrament mill-għalqa mikrija lill-attur u l-ambjent li jwassal għal 'Nissen hut'. L-aggravju qed jiġi miċħud. Madankollu għal kjarezza jiġi preċiżat li 'l-ambjent tal-għalqa' msemmija fis-sentenza għandu jirreferi biss għal aċċess mill-għalqa għall-imsemmi 'hut'.

Għalhekk anki dan l-aggravju qed jiġi miċħud.

Deċide

Għal dawn ir-raġunijiet il-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi tiċħad l-appell ta' Concetta Borg u tikkonferma s-sentenza tal-Ewwel Qorti tal-31 ta' Mejju 2018, bl-ispejjeż tal-appell għall-appellanta.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Joseph R. Micallef Imħallef	Tonio Mallia Imħallef

Deputat Reġistratur
gr