Qorti tal-Maġistrati (Għawdex)
Ġurisdizzjoni Superjuri
Sezzjoni Ġenerali

Maġistrat Dottor Brigitte Sultana LL.D., LL.M (Cardiff) Adv. Trib. Eccl. Melit.

Illum, il-Ħamis, 30 ta' Settembru 2021

Rikors Ġuramentat numru:- 29/2021BS

Raymond u Marianne konjuġi Attard

vs

Francis u Jane konjugi Cutajar u Ir-Reġistratur tal-Artijiet u l-Avukat tal-Istat

Il-Qorti;

Rat ir-rikors ġuramentat ta' Raymond Attard u ta' Marianne Attard ppreżentat u maħluf mill-atturi fis-26 ta' April 2021 illi ppremettew:

Premess illi permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Marthese Felice, tal-wieħed u tletin (31) ta' Ottubru elf disa' mija u tmienja u disgħin (1998), ir-rikorrenti Raymond u Marianne konjuġi Attard akkwistaw mingħand Joseph Cutajar, Samuel Cutajar u Salvatore Cutajar, ulied il-mejtin Lawrence u Carmela née Magro, "Dar bil-ġiardina magħha, qabel bla

numru u li issa bin-numru disgħa u ħamsin (59) u bla isem li tidħol għaliha minn ġo sqaq li jiżbokka fi Triq Belveder, qabel kienet Triq Ħondoq ir-Rummien, il-Qala Għawdex bl-arja libera tagħha tal-kejl komplessiv, id-dar u l-ġiardina ta' ċirka mitejn u sebgħa u ħamsin metri kwadri (257m.k) li tikkonfina mill-punent mal-imsemmi sqaq li jiżbokka fi Triq Belvedere qabel Triq Ħondoq ir-Rummien, mit-tramuntana ma' beni ta' Carmelo Attard u mil-lvant ma' beni tal-aħwa Portelli u min-nofsinhar in parti mal-beni tal-familja Hili u in parti ma' beni tal-Familja Cutajar. L-imsemmi sqaq huwa komuni bejn il-vendituri u familja oħra bl-isem Cutajar ukoll, kopja ta' liema kuntratt huwa hawn anness u mmarkat bhala Dok AF1;

Premess illi skont l-istess kuntratt (Dok AF1), il-proprjeta tar-rikorrenti huwa soġġett għas-servitù diskontinwu ta' passaġġ bir-riġel a favur tal-art fuq in-naħa ta' nofsinhar proprjeta tal-familja Cutajar, li ai termini tal-istess kuntratt dan il-passaġġ għandu l-kejl ta' ċirka sebgħa u għoxrin pied (27') ekwivalenti għal tmienja punt tnejn ħamsa metri lineari (8.25ml) u l-wisgħa ta' ċirka tlett piedi (3') ekwivalenti għal żero punt disgħa wieħed metri lineari (0.91ml);

Premess illi l-intimati huma fil-pussess u propjetarji tal-propjetà dominanti u dak deskritt fil-kuntratt bħala propjeta tal-familja Cutajar u dan bis-saħħa tal-kuntratt ta' akkwist tagħhom ippublikat minn Nutar Enzo Dimech datat it-tmienja u għoxrin ta' Mejju tas-sena elfejn u għaxra (28.05.2010) in parte u in parti mil-wirt u suċċessjoni ta' Katerina Cutajar u Gużepp Cutajar, u dan kif kollox ingħad fl-applikazzjoni LRA 629/10 hawn anness u mmarkat bħala Dok AF3;

Premess illi l-intimati introduċew bieb ġo l-istess passaġġ b'mod u manjiera li qed jipprivjaw lil atturi mil-godiment u pussess tal-isqaq propjeta tagħhom u qed itaqqlu u jirrendu aktar gravuż il-piż tal-fond servjenti in vjolazzjoni tal-artiklu 475, 475 tal-Kap 16 u proviżżjonijiet oħra relatati tal-Kapitlu 16 tal-Liġijiet ta' Malta kif ukoll qed jipprivjaw lir-rikorrenti mil-pussess sħiħ tal-passaġġ;

Premess illi għalkemm ġew interpellati ġudizzjarjment sabiex ineħħu l-bieb u jqiegħdu kollox kif kien b'dana illi l-isqaq propjeta tar-rikorrenti jitqiegħed fl-istat oriġinali u sabiex bl-ebda mod ma jgħabbu il-propjetà tar-rikorrenti in vjolazzjoni tal-istess artiklu 475 tal-Kap 16, l-intimati konjugi Cutajar baqgħu inadempjenti u konsegwentment ir-rikorrenti ma kellhom ebda għażla oħra għajr li jintavolaw dawn il-proċeduri kontra l-inimati konjugi Cutajar u peress li l-art tinsab f'żona ta' reġistrazzjoni mar-reġistru tal-Artijiet, il-proċeduri neċessarjament iridu jkunu wkoll kontra l-istess Reġistratur tal-Artijiet in ottempranza mal- 37(3) tal-Kap 296 tal-Ligijiet ta' Malta, sabiex il-Qorti tkun tista tordna l-korrezzjoni fir-Reġistru tal-Artijiet, jekk ikun il-każ.

Għaldaqstant r-rikorrenti konjugi Attard jitolbu bir-rispett lil intimati jgħidu il-għaliex din il-Qorti Onorabbli ma għandhiex:

Tiddikjara illi l-passaġġ tal-kejl għandu l-kejl ta' ċirka sebgħa u għoxrin pied (27') ekwivalenti għal tmienja punt tnejn ħamsa metri lineari (8.25ml) u l-wisgħa ta' ċirka tliet piedi (3') ekwivalenti għal żero punt disgħa wieħed metri lineari (0.91ml) huwa propjetà esklussiva tar-rikorrenti;

Tiddikjara li l-intimati konjuġi Cutajar igawdu servitu ta' passaġġ bir-rigel fuq l-istess passaġġ.

Tiddikjara illi l-intimati bħala sidien tal-propjetà dominanti ma għandhom l-ebda jedd li jintroduċu bibien ġo l-istess sqaq ossia passaġġ u jużurpaw parti jew oħra mil-passaġġ u ma' għandhom l-ebda jedd li b'xi mod jew manjiera jirrendu aktar gravuż il-piż tal-fond servjenti.

Konsegwentement tordna lil intimati sabiex jaqilgħu il-bieb li introduċew f'dan il-passaġġ u kwalunkwe ħaġa oħra li tista' tirriżulta li saret minnhom, f'din il-propjetà tar-rikorrenti, fi żmien qasir u perentorju li għandha tiffissa din il-Qorti Onorabbli.

Fin-nuqqas tawtorizza lir-rikorrenti jeżegwixxu ix-xogħolijiet neċessarji a spejjeż tal-istess intimat taħt is-superviżżjoni ta' perit nominandi.

Bl-ispejjeż kollha inkluż dawk tal-ittra uffiċjali kontra l-intimati li huma minn issa mħarrka għas-subizzjoni.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenuti Francis u Jane konjuġi Cutajar ippreżentata u maħlufa fis-16 ta' Ġunju 2021 minn Francis Cutajar fejn ippremmetta:-

Li l-esponenti qegħdin jammettu l-ewwel talba attrici fis-sens li huwa minnu li l-konjuġi Attard huma s-sidien tal-passaġġ indikat fl-istess rikors ġuramentat tal-kejl ta' cirka sebgħa u għoxrin pied (27') ekwivalenti għal tmienja punt tnejn ħamsa metri lineari (8.25ml) u l-wisgħa ta' cirka tliet piedi (3') ekwivalenti għal zero punt disgħa wieħed metri lineari (0.91ml);

Li huwa minnu li l-istess esponenti igawdu s-servitu ta' passaġġ bir-riġel fuq l-istess passaġġ;

Li l-esponenti sejrin b'mod immedjat ineħħu l-bieba li ġiet introdotta fl-istess passaġġ;

Illi huma qegħdin jikkontestaw li jħallsu l-ispejjeż tal-kawża. Dan għaliex fl-ittra ufficjali li ppreċediet il-kawża, ir-rikorrenti ma kienu taw l-ebda indikazzjoni dwar kif huma kienu s-sidien tal-passaġġ in kwistjoni u lanqas ma taw riferenza tal-kuntratt tal-akkwist tagħhom. Din il-ħaġa għamluha biss issa mal-preżentata tal-kawża. Li kieku din l-informazzjoni inġabet a konjizzjoni tal-esponenti, is-sitwazzjoni kienet tkun kompletament differenti u ma kienx ikun hemm il-ħtieġa ta' dawn il-proċeduri. In oltre l-esponenti kienu ġew kostretti jagħmlu l-bieba għar-raġuni li l-imsemmi passaġġ kien dejjem qiegħed ikun ostakolat b'umbrellel u deckchairs imkissrin, tankijiet tal-chlorine tal-pool u anke żibel. Dan kollu kien qed ixekkel l-istess aċċess tal-esponenti u uliedu. Kienu t-tfal tal-esponenti li naddfu l-istess passaġġ kemm-il darba u imbagħad installaw il-bieba biex il-passaġġ jibqa' nadif u d-dritt ta' aċċess tagħhom bir-riġel jibqa' mhux ostakolat;

Illi mingħajr preġudizzju għall-premess, irrispettivament mill-eżitu tal-eċċezzjoni preċedenti, l-esponenti lanqas għandhom jiġu kundannati jagħmlu tajjeb għall-ispejjeż tar-Reġistratur tal-Artijiet u tal-Avukat tal-Istat stante li dawn ġew ċitati fil-kawża inutilment.

Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.

Rat ir-risposta ġuramentata tar-Reġistratur tal-Artijiet u tal-Avukat tal-Istat ippreżentata u maħlufa fit-30 ta' Ġunju 2021 mir-Reġistratur tal-Artijiet Claude Sapiano fejn ippremmetta illi:

Illi qabel xejn, u għal kull buon fini, l-Avukat tal-Istat mhuwiex il-leġittimu kontradittur f'din l-azzjoni ai termini tal-artikolu 181B tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta stante illi m'għandu ebda kompetenza fir-reġistrazzjoni tal-artijiet;

Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, dwar il-mertu u l-fatti ta' din il-kawża, fl-20 ta' Marzu 2007 daħlet applikazzjoni LRA362/07 għar-reġistrazzjoni tar-Raba' magħrufa bhala 'Taħt ir-Riħ tal-Ħotba l-Qala' tal-kejl ta' 288m.k f'isem Carmela Buttigieg (ID 70030G), Michael Cutajar (ID 64533G), Karmnu Cutajar (ID35137G), Maria Vella (ID23844G), Joseph Cutajar (ID 74245G), Ganni Cutajar (Passport 577237), Toni Cutajar (ID27950G), Frencu Cutajar (ID5936G), Pawlu Cutajar (ID56440G) u Emmanuel Cutajar (ID21247G) għas-sehem ta' 1/10 indiviż kull wieħed a bazi ta' denunzja ta' Katerina Cutajar 92/86 li ġiet korretta permezz ta' 18/07 u denunzja ta' Guzepp Cutajar 14/70 li ġiet korretta permezz ta' 251/70 u 19/70. Wara din l-applikazzjoni ingħata ċertifikat ta' titolu numru 48003109.

Illi sussegwentament, fl-4 ta' Ġunju 2010 daħlet applikazzjoni LRA 629/10 ta' trasferiment parzjali tat-titolu numru 48003109 u ċioe trasferiment ta' 9/10 indiviżi tal-imsemmija raba a favur Francis Cutajar (ID 5936G) u martu Jane Cutajar (ID25138G) (peress li Francis kien ġia akkwista 1/10 indiviż permezz ta' LRA362/07) a bazi ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Enzo Dimech tat-28 ta' Mejju 2010.

Illi mingħajr preġudizzju għall-permess, l-esponent, filwaqt illi jirrileva illi huwa m'għandux ibati spejjeż ta' dawn il-proċeduri, f'dan l-istadju jirrimetti ruħu għas-savju u superjuri ġudizzju ta' din l-Onorabbli Qorti.

Salv eċċezzjonijiet ultejuri jekk jkun il-każ.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat il-verbal tal-14 ta' Lulju 2021, fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza għas-seduta tal-lum dwar il-kap ta' l-ispejjeż.

Ikkunsidrat

Il-Kawża odjerna ġiet intavolata fis-26 ta' April, 2021 mill-atturi fejn huma ippremettew illi huma akkwistaw propjeta fil-Qala Għawdex tal-kejl komplessiv ta' circa mitejn u sebgħa u ħamsin metri kwadri (257m.k). Din il-propjeta li tikkonfina mill-punent mal-sqaq li jiżbokka fi Triq Belvedere li qabel kienet magħrufa bħala Triq Ħondoq ir-Rummien, mit-tramuntana ma' beni ta' Carmelo Attard u mil-lvant ma' beni tal-aħwa Portelli u min-nofsinhar in parti mal-beni tal-familja Hili u in parti ma' beni tal-Familja Cutajar. Jgħidu li skond il-kuntratt l-sqaq huwa komuni bejn il-vendituri u familja oħra bl-isem Cutajar ukoll. Huma annettew kopja tal-kuntratt mar-rikors ġuramentat. Dan il-passaġġ huwa tal-kejl ta' ċirka sebgħa u għoxrin pied (27') u wiesgħa ċirka tlett piedi (3').

Jaffermaw illi il-proprjeta tagħhom hija soġġett għas-servitù diskontinwu ta' passaġġ bir-riġel a favur tal-art fuq in-naħa ta' nofsinhar li tiġi proprjeta tal-familja Cutajar. Jgħidu li l-intimati iżda introduċew bieb ġo l-istess passaġġ b'tali mod li issa qed itaqqlu u jirrendu aktar gravuż il-piż tal-fond servjenti. Barra minn hekk jikkontendu li l-konvenuti qed iċaħħdu lir-rikorrenti mil-pussess sħiħ tal-passaġġ.

L-atturi jsostnu li huma interpellaw ġudizzjarjment lill-konvenuti sabiex ineħħu l-bieb u jpoġġu l-isqaq fl-istat li kien qabel iżda dawn u għalhekk l-atturi kellhom bilfors jirrikorru għal dawn il-proċeduri sabiex jissalva gwardaw id-drittijiet tagħhom.

Jgħidu wkoll li l-huma kellhom wkoll jipproċedu kontra ir-Reġistratur ta' l-Artijiet u l-Avukat ta' l-Istat peress li l-art tinsab f' f'żona ta' reġistrazzjoni mar-reġistru tal-Artijiet, u għaldaqstant il-proċeduri bilfors iridu jkunu wkoll kontra l-istess Reġistratur tal-Artijiet in ottempranza ma l-Artikolu 37(3) tal-Kap 296 tal-Ligijiet ta' Malta u dana sabiex il-Qorti tkun tista tordna l-korrezzjoni fir-Reġistru tal-Artijiet, jekk ikun il-każ.

Minn naħa tagħhom il-konvenuti konjugi Cutajar fir-risposta ġuramentat tagħhom filwaqt li jammettu l-ewwel talba u ma jikkontestawx li huma jgawdu s-servitu li jgħaddu bir-riġel mill-passaġġ jiddikjaraw li kienu ser jneħħu l-bieba li kienu għamlu fil-passaġġ.

Rigward l-ispejjeż tal-kawża l-konvenuti jikkontendu li huma qed jikkontestawhom billi l-atturi meta bagħtu l-ittra uffiċjali naqsu milli jgħidu kif kienu akkwistaw il-passaġġ u lanqas ma taw indikazzjoni dwar il-kuntratt ta akkwist tagħhom. Jghidu li din l-informazzjoni saru jafu biha meta infetħet il-kawża. Iżidu jgħidu li huma għamlu il-bieba billi l-passaġġ kien jkun mimli imbarazz u ħmieġ u d-dritt tagħhom li jgħaddu minn hemm bir-riġel kien qed jiġi ostakolat.   Jgħidu wkoll li l-konvenuti l-oħra ġew ċitati fil-kawża inutilment u għalhekk huma ma għandhomx ibatu l-ispejjeż tagħhom.   Jgħidu wkoll li huma jirrimettu ruħhom għal-ġudizzju ta' din il-Qorti u li ma għandhomx ibatu spejjeż.

Fis-seduta tas-16 ta' Ġunju, 2021 l-abbli difensur tal-konvenuti ippreżenta sett ta' ritratti li juri li l-bieba li l-atturi kienu qed jilmentaw dwarha kienet tneħħiet. L-istess abbli difensur iddikjara wkoll li l-konvenuti kienu qed jammettu t-talbiet pero kienu qiegħdin jikkontestaw l-ispejjeż.

Da parti tagħhom il-konvenuti l-oħra ir-Reġistratur ta' l-Artijiet u l-Avukat ta' l-Istat jgħidu li fl-ewwel lok l-Avukat ta' l-Istat ma hux leġittimu

kontradittur u dan ai termini ta' l-Artikolu 181 B tal-Kap 12 u li ma għandux ebda kompetenza sa fejn għandu x'jaqsam ir-reġistrazzjonijiet ta' l-art.

Fid-dawl tal-fatt li l-konvenuti konjugi Cutajar ammettew it-talbiet attriċi, din il-Qorti tqis il-mertu eżawrit u għalhekk ser tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tiegħu.

Jibqa pero` il-kap ta l-ispejjeż li dwaru trid tiddeċiedi dina l-Qorti u dan stante l-konvenuti Cutajar qed jikkontendu illi huma ma għandhomx ibatu l-ispejjeż ġudizzjarji.

Fis-seduta ta' l-14 ta' Lulju, 2021, reġgħu dehru il-partijiet debitament assistiti. L-atturi infurmaw lill-Qorti illi għalkemm il-bieba kienet inqalgħet pero kien għad hemm iċ-ċaċċis imwaħħal. Il-konvenuti Cutajar irribattew illi kulma kien għad jonqos li jinqala u li kienu ser jagħqiluh kien il-ħadid li kien għadu imdaħħal fl-art. Infatti il-konvenuti obbligaw ruħhom li jaqilgħu l-ħadid li kien għad fadal fi żmien ġimgha mid-data tas-seduta.

Barra minn hekk mid-dokumenti esebiti mill-atturi[1] jirriżulta li l-atturi kienu interpellaw lill-konvenuti b'ittra uffiċjali li ġġib id-data 25 ta' Frar, 2021, għal liema ittra il-konvenuti konjugi Cutajar irrispondew fis-17 ta' Marzu, 2021. F'din l-ittra il-konvenuti msemmija jirribattu bis-sħiħ il-fatt li l-atturi huma propjetarji tal-passaġġ. Il-Qorti tinnota li f'din ir-risposta jidher li l-konvenuti kienu ċerti li l-atturi ma kienux is-sidien tal-passaġġ u fl-ebda ħin ma talbu lill-atturi sabiex jipprovdu prova tat-titolu tagħhom.

In tema legali hu prinċipju ġenerali rakkolt mill-ġurisprudenza illi huwa "l-obbligu tas-sokkombent f'kawża ċivili li jirrifondi lir-rebbieħ l-ispejjeż tal-kawza għandu bħala fondament ġuridiku t-turbament tad-dritt li l-kondotta inġusta tkun ikkaġunat; u minħabba f'dan, l-ordni privat ma jkunx ristabbilit għal kollox jekk is-sokkombent ma jirrifondix lir-rebbieħ l-

[1] A fol 47 sa fol.49 tal-process

ispejjeż li kienu neċessarji għall-eżerċizzju ta' l-azzjoni jew tad-difiża (Mortara, "Principi di Proc. Civ. n. 179)"[2] .

Barra minn hekk huwa aċċettat ukoll li dan il-kriterju tas-sokkombenza jista' jkollu wkoll bażi fil-kolpa, tant li ġie enunċjat illi "l-Qorti taħseb li għal raġunijiet ugwali, jekk mhux aqwa, ta' ġustizzja, l-attur jista' f'każijiet speċjali jew speċjalissimi jiġi eżonerat minn kull spejjeż u dawn jeħilhom il-konvenut minħabba l-kolpa jew malizzja ta' dan."[3]

Sta għal Qorti illi tuża il-poter diskrezzjonali tagħha u wara li tevalwa l-provi tikkonkludi min mill-partijiet għandu jerfa l-piż ta' l-ispejjeż ġudizzjarji.

Fil-każ odjern jirriżulta li l-atturi interpellaw lill-konvenuti Cutajar sabiex jaqilgħu l-bieba. Ma għandux mis-sewwa l-argument sollevat mill-konvenuti Cutajar li l-atturi ma kienux tawhom prova li huma s-sidien tal-passaġġ. Mir-risposta tagħhom il-konjugi Cutajar wrew ruħhom determinati u ċerti li l-atturi ma kienux is-sidien. Barra minn hekk l-ittra interpellatorja ġiet notifikata lill-konvenuti Cutajar fi Frar, 2021, mentri l-kawża ġiet intavolata fl-aħħar ta April, 2021. Il-Qorti tqis li l-konvenuti kellhom żmien biżżejjed sabiex jistħarrġu u jikkommunikaw ma' l-atturi bil-għan li l-pendenza tingħalaq mingħajr l-involviment tal-qorti. Issa, ġia la darba il-kwistjoni ġiet riżolta wara li nfetħet il-kawża allura l-ispejjeż iridu jerfgħawhom il-konvenuti Cutajar.

Decide

Għaldaqstant in vista tal-premess u għal motivi ġia espressi din il-Qorti tastjeni milli tieħu konjizzjoni tat-talbiet stante l-eżawriment tal-mertu kif dikjarat mill-partijiet.

[2] Veronica Conti vs Victor Conti, PrimAwla, deciza 20 ta' Marzu, 1957.
[3] Francis Vella vs John Debono, Appell Civili, deciza 15 ta' Frar, 1965.

Rigward l-ispejjeż tenut kont taċ-ċirkostanzi kollha tal-każ, l-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri għandhom jitħallsu interament mill-konvenuti Francis u Jane konjugi Cutajar.

(ft.) Dr Brigitte Sultana
Maġistrat

(ft.) Dorianne Cordina
D/Reġistratur

Vera Kopja

Għar-Reġistratur