MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI
(GHAWDEX)
(GURISDIZZJONI SUPERJURI)
(SEZZJONI GENERALI)

MAGISTRAT
JOANNE VELLA CUSCHIERI

Seduta ta' l-10 ta' Marzu, 2015

Citazzjoni Numru. 3/2013

Maria Grima

Vs

Alfred Attard u Direttur tal-Ufficcju Kongunt

Il-Qorti;

Rat ir-rikors guramentat ta' Maria Grima li ppremettiet.

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 l-art 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.

Talab 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 ir-risposta guramentata tal-konvenut Alfred Attard li jikkonferma:

1. Illi huwa jammetti t-talbiet attrici fis-sens illi huwa ma ghandux dritt jghaddi minn fuq l-art ta' l-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 ta' l-attrici kif ser jigi pruvat waqt il-kors tas-smiegh ta' din il-kawza u b'dan l-atturi kienu jafu.

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

4. Illi din ir-risposta qed tigi kkonfermata 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 fil-verbal tat-23 ta' April, 2013 (a fol. 50) din il-Qorti kif diversament preseduta hadet konjizzjoni tal-fatt illi l-konvenut Alfred Attard fl-ewwel eccezzjoni tieghu kien qed jammetti t-talbiet attrici 'b'dan li l-partijiet qeghdin izommu ferm il-kap tal-ispejjez.' Gie notat ukoll li d-Direttur ta' l-Ufficcju Kongunt ghalkemm notifikat bir-rikors guramentat, bid-digriet u d-dokumenti fis-6 ta' Frar, 2013, baqa' ma prezenta l-ebda risposta u waqa' fi stat ta' kontumacja.

In vista ta' dak suespost, il-provi fl-atti ta' din il-kawza ngabru unikament ai fini tal-kap tal-ispejjez.

Rat illi fil-verbal tal-24 ta' Settembru, 2013 din il-Qorti diversament preseduta rrilevat li l-Avukat Generali kien ghadu mhux notifikat bil-kawza u ordnat in-notifika tieghu.

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, in kwantu 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 ta' l-esponent u kwindi huwa m'ghandux jigi assoggettat ghall-ispejjez tal-kawza istanti;

12. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

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

Illi konsegwenti ghan-notifika tal-Avukat Generali u r-risposta tad-Direttur tal-Ufficcju Kongunt din il-Qorti diversament preseduta fil-verbal tat-13 ta' Marzu 2014 ikkoregiet il-verbal tal-24 ta' Settembru 2013 billi ddikjarat li d-Direttur tal-Ufficcju Kongunt ma kienx fi stat ta' kontumacja.

Rat l-affidavits, ix-xhieda, d-dokumenti, pjanti u ritratti kollha esebiti fl-atti.

Semghet is-sottomissjonijiet tal-partijiet limitatament ghall-kap tal-ispejjez.

Rat illi fil-verbal tas-26 ta' Frar, 2015 il-kawza giet differita ghas-sentenza ghal-lum.

Ikkunsidrat

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 fl-ismijiet: 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 ghad-disposizzjoni 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 gor-raba′ 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 tal-process), 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 l-ittra 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 l-attrici 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.

Decizjoni

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.

< Sentenza Finali >

--------------------------------TMIEM--------------------------------