QORTI TAL-APPELL

IMHALLFIN

S.T.O. PRIM IMHALLEF JOSEPH AZZOPARDI
ONOR. IMHALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMHALLEF NOEL CUSCHIERI

Seduta ta' nhar il-Ġimgħa 5 ta' Ottubru 2018

Numru 1

Rikors numru 812/09 GC

Angelo Bajada

v.

John Ross, Anna Ross, Austin Winston Engerer, Barry Tyrrell, Jenny Anne Tyrell u Christopher Gerald Clive Brousson

Il-Qorti:

Preliminari

1. Dawn huma **żewġ appelli** mis-sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-13 ta' Lulju 2012:

(i) wieħed ad istanza tal-konvenuti **John u Anna Ross** limitatament

fil-konfront tal-attur Angelo Bajada, li permezz tiegħu qed jitolbu lil din il-qorti:

- <u>tikkonferma</u> s-sentenza appellata in kwantu ġew miċħuda it-talbiet tal-attur ad eċċezzjoni tal-aħħar żewġ talbiet;

- <u>tvarja</u> r-rimanenti parti tas-sentenza billi tiċħad l-aħħar żewġ talbiet tal-attur (b'dan li jiġu miċħuda t-talbiet kollha tal-attur) u

- <u>tħassar</u> dik il-parti (relattiva għall-aħħar żewġ talbiet) fejn jingħad "*tordna li għandu jibqa' fis-seħħ dak li ġie miftiehem mill-attur u l-konvenuti Ross fil-kors tas-seduta tat-18 ta' Jannar 2011 fil-kawża numru 613/2009*".

- Bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-attur; u

(ii) l-ieħor ad istanza tal-attur **<u>Angelo Bajada</u>**, li permezz tiegħu qed jitlob lil din il-qorti:

- <u>tikkonferma</u> s-sentenza appellata in kwantu ma ġewx miċħuda l-aħħar żewġ talbiet tiegħu, u

- <u>tvarjaha</u> billi tilqa' t-talbiet kollha (u cioe` inkluż it-talbiet li ma

ċaħditx) billi tipprovdi fuqhom skont ma hu mitlub fir-rikors promutur.

- Bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-konvenuti.

2. Għal intendiment aħjar ta' dan l-appell is-sentenza mogħtija mill-ewwel Qorti qegħda tiġi hawnhekk riprodotta fl-intier tagħha:

> "Rat ir-rikors guramentat tal-attur Angelo Bajada fejn gie premess:-
>
> "Illi l-konvenut Austin Engerer akkwista dar numru 6 fi Sqaq numru 2 Triq il-Pjazzetta, Attard b'kuntratt tat-13 t'Awwissu 1976, kif ukoll artijiet fil-kontrada maghrufa bhala "Tal-Warda" f'H'Attard minn ghand il-knsija parrokjali tar-Rabat permezz ta' kuntratt tan-Nutar Dottor George Bonello DuPuis tas-17 ta' Novembru 1978, u minghand certu Victor Attard permezz ta' kuntratt tan-Nutar Dottor Francis Micallef ta' l-1 t'Ottubru 1979.
>
> "Illi b'kuntratt tat-18 ta' marzu 1982 tan-Nutar Antoine Agius l-istess Austin Engerer biegh lill-attur Angelo Bajada Plot minn dawn il-proprjetajiet attigwi, liema plot huwa maghruf bhala Plot 12 fil-kuntratt relattiv (Dokument A), u dan sa gholi ta' wiehed u ghoxrin filata 'l fuq mill-qatran.
>
> "Illi Engerer u Bajada qablu li Engerer ikun jista' juza wiehed mill-garages li inbena fuq dan il-Plot 12, u li jkollu dritt jghaddi bir-rigel mid-drive-way li inbniet fuq l-istess Plot 12 sabiex Engerer ikun jista jaccedi bil-mixi minn Triq Hal Warda u mill-imsemmi garage ghall-proprjeta' tieghu fi Triq il-Pjazzetta, u jaccedi bil-mixi mill-istess prprjeta' ghall-imsemmi garage u ghal Triq Hal Warda.
>
> "Illi b'kuntratt tan-Nutar Dottor Remigio Zammit Pace tat-30 ta' Mejju 1991 (Dokument B) il-konvenut Austin Winston Engerer ittrasferixxa a facur ta' l-attur Angelo Bajada bicca art ohra ta' circa 20 metru kwadru li tigi fuq wara ta' l-imsemmi Plot 12 (pjanta Dokument C).
>
> "Illi bl-istess kuntratt tat-30 ta' Mejju 1991 l-attur Angelo Bajada accetta li jippermetti kancell fl-ahhar tad-drive-way biex jifred l-istess drive-way proprjeta' tieghu mill-proprjeta' li kien xtara l-konvenut Christopher Clive Brousson, izda din l-accettazzjoni saret a bazi ta' zball jew injoranza dwar fejn kienet tispicca d-drive-way proprjeta' tieghu u per konsegwenza dan il-kancell twahhal diversi metri 'l gewwa fuq id-drive-way ta' l-attur. In oltre u in vista ta' dan l-uzu tad-drive-way, Brousson u l-attur intrabtu li ma jipparkjawx il-vetturi taghhom fid-drive-way.

“Illi bl-istess kuntratt tat-30 ta’ Mejju 1991, l-attur Angelo Bajada li kien qed jagixxi taht zball dwar l-entita’ tad-driveway tieghu u l-entita’ tal-propjeta’ tat-terzi, accetta gratuwitament li jippermetti lill-konvenut Christopher Clive Brousson jghaddi bil-vettura tieghu minn fuq id-drive-way tieghu (ta’ l-attur) biex imur jipparkja fuq il-proprjeta’ tieghu wara l-kancell imsemmi.

“Illi kieku l-attur kien jaf li l-imsemmi konvenut ma kienx jippossjedi art kbira bizzejjed li tippermetti li tilqa’ fuqha vettura, kif fil-fatt huwa l-kaz, huwa ma kienx jikkoncedi gratuwitament tali dritt lill-imsemmi konvenut, u anqas ma kien allura jintrabat fl-istess kuntratt li ma jipparkjax il-vettura tieghu fid-drive-way: l-attur conceda dawn id-drittijiet facur l-imsemmi konvenut ghax kien kolpit bi zball ta’ fatt dwar l-entita’ tal-proprjeta’ tieghu u tat-terzi.

“Illi minkejja l-imsemmi kuntratt, l-aventi kawza ta’ Christopher Clive Brousson, u cioe’ il-konvenuti John Ross u Anna Ross qeghdin jipparkjaw il-vettura taghhom fl-imsemmija drive-way proprjeta ta’ l-Attur, b’dan li allura qed jingombraw, jostakolaw u jimblukkaw l-imsemmija drive-way u l-access ta’ l-attur ghall-proprjeta’ tieghu.

“Illi di piu’, l-attur sar jaf li b’kuntratt tas-7 ta’ Dicembru 2007 tan-Nutar Dottor Andre Farrugia (Dokument D), il-konvenuti konjugi Ross akkwistaw minn ghand il-konvenuti konjugi Tyrrell il-proprjeta’ li originarjament kienet tappartjeni lill-konvenuti Engerer u Brousson, u ma’ din il-proprjeta’ gie inkluz wiehed mill-garages li jinsab fi Plot 12 proprjeta’ ta’ l-attur, kif ukoll dak li fil-kuntratt issejjah “carport”, li hija dik l-arja kollha li hemm wara l-kancell imsemmi hawn fuq, u issa bid-dritt ta’ passagg bil-karozza mill-imsemmija drive-way.

“Illi l-attur jaf b’dawn il-fatti personalment.

“Talbiet

“In vista ta’ dak kollu premess u ta’ fatti ohra li ghandhom jigu spjegati ahjar fit-trattazzjoni ta’ din il-kawza, l-attur qed jitlob li jigi dikjarat li meta huwa ffirma l-kuntratt tat-30 ta’ Mejju 1991 mal-konvenuti Engerer u Brousson huwa agixxa taht zball ta’ fatt u taht forza magguri in kwantu l-kancell hemm imsemmi ma twahhalx fejn gie indikat fuq il-pjanta relattiva, u ghalhekk ma kienx hemm lok li jigi koncess lill-istess konvenut Brousson jigi awtorizzat li jghaddi bil-vettura tieghu mid-drive-way tal-attur biex imur jipparkja fuq l-art proprjeta’ tieghu, li jigi dilkarat li l-kancell li jinsab fid-drive-way taht il-proprjeta’ tieghu, u cioe’ dak li kien Plot 12 u li llum hija “Neuf Vie”, Triq Hal Warda Attard, ghandu jitnehha minn fejn hu llum, u se mai jitqieghed f’tarf id-drive-way proprjeta’ ta’ l-attur, konsegwentement li jigi dikjarat li l-paragrafu fil-kuntratt tat-30 ta’ Mejju 1991 hawn fuq msemmi li jghid ‘Appearer Angelo Bajada and Christopher Clive Brousson bind themselves not to park cars in the area immediately in front of the garage doors, however,

Christopher Clive Brousson will have the right to park his car at the end of the drive, that is, in the area backing onto point GS on the plan", huwa null u bla effett, li jigi dikjarat li l-attur huwa propjetarju ta' dak li kien Plot 12 kollu sal-livell ta' 21 filata 'l fuq mill-qatran inkluz il-garage ta' gewwa u d-drive-way kollha, li jigi dikjarat li l-kuntratt tas-7 ta' Dicembru 2007 fl-atti tan-Nutar Dottor Andre' Farrugia bejn Barry u Jenny Anne konjugi Tyrrell u John Alexander Mackenzie u Anna Elizabeth konjugi Ross huwa skorret in kwantu (a) jinghad li l-proprjeta trasfeirta hija 2 Triq il-Pjazzetta Attard, "also having access by foot and by vehicle to and from Hal Warda Street, Attard" meta d-dritt ta' passagg huwa bir-rigel biss, u in kwantu (b) l-istess kuntratt u pjanta anessa mieghu jindikaw li l-konjugi Tyrrell bieghhu u ttrasferew lill-konjugi Ross garage u carport, meta dawn huma proprjeta' ta' l-attur, tal-inqas in parte, li jigi dikjarat li fi kwalunkwe kaz il-konvenuti Ross m'ghandhomx dritt jostakolaw, jingumbraw jew jimblukkaw id-drive-way f'Neuf Vie, fi Triq Hal Warda, H'Attard, kif ghamlu kemm-il darba, li jigi ordnat lill-istess konvenuti jieqfu milli jostakolaw, jingumbraw jew jimblukkaw l-imsemmija drive-way proprjeta' ta' l-attur f'Neuf Vie fi Triq Hal Warda H'Attard, li jigi nominat Nutar sabiex jippubblika kuntratt korrettorju opportun fic-cirkostanzi.

"Bl-ispejjez skond il-ligi kontra l-konvenuti li gew ukoll ingunti ghas-subizzjoni.

"Rat ir-risposta guramentata tal-konvenuti John u Anna konjugi Ross fejn gie eccepit:-

"Illi l-esponenti pprezentaw rikors bl-ismijiet inversi (Rikors Guramentat numru 613/2009 GC) permezz ta' liema l-esponenti talbu lil-Onorabbli Qorti joghgobha (1) tikkonferma li l-esponenti ghandhom d-dritt ta' passagg u access kemm bir-rigel kif ukoll bil-vettura minn Triq Hal Warda ghal go driveway li taghti ghad-dar tar-rikorrenti 'Il-Maxtura', Sqaq il-Pjazzetta, Numru tnjen (2), Attard, liema dritt jirrizulta (i) mill-kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Remigio Zammit Pace datat tletin (30) ta' Mejju tas-sena elf disgha mija wiehed u disghin (1991) (ii) mill-kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Remigio Zammit Pace datat disgha (9) ta' Dicembru tas-sena elfejn u tnjen (2002) u (iii) mill-kuntratt t'akkwist tal-fond de quo fl-atti tan-Nutar Andre' Farrugia datat sebgha (7) ta' Dicembru tas-sena elfejn u sebgha (2007), (2) li jigi ordnat lill-intimat konvenut jieqaf milli jostakola, jinbarra jew jichad d-dritt ta' passagg u access tar-rikorrenti minn Triq Hal Warda ghal go driveway li taghti ghad-dar tar-rikorrenti 'Il-Maxtura', Sqaq il-Pjazzetta, Numru tnjen (2), Attard.

"Illi t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante s-segwenti ragunijiet:-

"Illi fil-kuntratt fl-atti tan-Nutar Remigio Zammit Pace datat tletin (30) ta' Mejju tas-sena elf disgha mija wiehed u disghin (1991) gie premess illi permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Antoine Aguis datat tmintax ta'

Marzu elf disgha mija tnejn u tmenin (1982) l-konvenut Austin Engerer ttrasferixxa parti mill-plot numru tnax (12) ta' kejl superficjali ta' circa 220 metru kwadru, sabiex l-attur flimkien mal-konvenut Austin Engerer jizvilupaw dan il-plot kif kien miftiehem fi skrittura privata bejn l-attur u l-konvenut Austin Engerer datata ghoxrin ta' Frar tas-sena elf disgha mija wiehed u tmenin (1981) u mhux il-plot kollha, li skond kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Remigio Zammit Pace datat tletin (30) ta' Mejju tas-sena elf disgha mija wiehed u disghin (1991) kien ta' kejl superficjali ta' circa 288 metru kwadri, kif iddikjarat mill-attur fil-rikors promotur tieghu.

"Illi fil-kuntratt tat-tletin (30) ta' Mejju tas-sena elf disgha mija wiehed u disghin (1991) gie premess l-attur u l-konvenut Austin Engerer bnew zewg maisonettes u zewg garaxxijiet, illi l-konvenut Austin Engerer zamm wiehed miz-zewg garaxxijiet, l-attur zamm maisonette u l-garaxx l-iehor, filwaqt li l-maisonette l-ohra appartenti lill-konvenut Austin Engerer nbieghet lill-Christopher Clive Brousson permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Remigio Zammit Pace datat tmintax (18) ta' Ottubru tas-sena elf disgha mija tmienja u tmenin (1988). Ghalhekk l-attur huwa zbaljat meta fil-rikors promotur tieghu huwa ddikjara li l-konvenut Austin Engerer u l-istess attur "qablu li Engerer ikun jista' juza wiehed mill-garages li nbena fuq dan il-plot" stante li Austin Engerer mhux talli kellu d-dritt ta' l-uzu tal-garaxx imma sahansitra kien il-proprjetarju tal-garaxx wara li kemm l-attur, kif ukoll l-konvenut Engerer, qasmu l-proprjeta f'partijiet indaqs bejniethom.

"Illi inoltre permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Remigio Zammit Pace datat sbatax (17) ta' Novembru tas-sena elf disgha mija disa' u tmenin (1989), l-konvenut Austin Engerer ttrasferixxa l-garaxx bla isem u bla numru sitwat fi drive-in privata b'access u dritt ta' passagg minn Triq Hal-Warda, f' Attard.

"Illi ghalhekk din l-Onorabbli Qorti ghandha tichad ir-raba` talba tar-rikorrenti stante li r-rikorrenti huwa biss propjetarju tal-fondi li xtara fil-kuntratt fl-atti tan-Nutar Remigio Zammit Pace datat tmintax (18) ta' Ottubru tas-sena elf disgha mija tmienja u tmenin (1988).

"Illi permezz tal-kuntratt tat-tletin (30) ta' Mejju tas-sena elf disgha mija wiehed u disghin (1991) Angelo Bajada ta d-dritt ta' passagg lill-konvenut Christopher Clive Brousson, aventi causa tal-esponenti, sabiex l-istess konvenut Brousson jkollu access kemm ghall-garaxx kif ukoll ghad-dar u liema kuntratt jipprovdi li "..... it is being agreed by Angelo Bajada that Christopher Clive Brousson has a right of way over the passage... for purposes of access to the house as well as for purposes of access to the garage." Izjed minn hekk ftehmu "Angelo Bajada and Christopher Clive Brousson bind themselves not to park cars in the area immediately in front of the garage doors, however, Christopher Clive Brousson will have the right to park his car at the end of the drive....".

“Illi dan id-dritt ta’ passagg u access jirrizulta ukoll minn klawsoli (a) u (b) tat-tieni parti tal-kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Remigio Zammit Pace datat disgha (9) ta’ Dicembru tas-sena elfejn u tnejn (2002), permezz ta’ liema Christopher Clive Brousson biegh il-fond de quo lil Barry u Jenny Anne konjugi Tyrrell, l-aventi causa tal-konvenuti Ross, liema klawsoli jipprovdu li ‘(a) .... the house with entrance at number six (6) and number seven (7) and named “Il-Maxtura’ situated in Triq il-Pjazzetta 2 (Minor Square), Attard, also having access to Hal-Warda Street through a driveway underneath a property in Hal-Warda Street, free and unencumbered, with all its rights and appurtenances.... . (b) the garage which is unnamed and unnumbered, situated in a private drive-in from which it has its access and which drive-in leads to Hal-Warda Street, in Attard, together with the right of way over the said private drive-in...”

“Illi dan id-dritt suriferit gie trasferit u akkwistat mill-esponenti permezz ta’ kuntratt fl-atti tan-Nutar Andre Farrugia tas-sebgha (7) ta’ Dicembru tas-sena elfejn u sebgha (2007), li jipprovdi illi “....the house bearing the official number six (6) and named ‘Il-Maxtura’ situated in Alley Number Two (2), in Triq il-Pjazzetta (Minor Square), Attard also having access by foot and by vehicle to and from Hal-Warda Street, Attard through a private driveway underlying third party property which abuts unto Hal-Warda Street, Attard....”

“Illi mill-kuntratti pubblici imsemmija jirrizulta li l-esponenti ghandhom dritt ta’ passagg bir-rigel u bil-vettura, u ghalhekk il-hames talba tar-rikorrenti ghandha tigi michuda. Filfatt fir-rikors promotur l-attur qieghed jammetti li huwa stess kien ta lill-konvenut Christopher Clive Brousson id-dritt ta’ passagg bil-vettura, ghalkemm qed jallega li dan sar bi zball, u ghalhekk huwa zbaljat u inkonsistenti meta jghid li l-esponenti ghandhom biss id-dritt ta’ passagg bir-rigel u mhux ukoll bil-vettura.

“Illi r-rikorrenti allega fir-rikors promutur li huwa agixxa taht zball meta ta l-kunsens tieghu u ffirma fl-atti tan-Nutar Dottor Remigio Zammit Pace datat tletin (30) ta’ Mejju tas-sena elf disgha mija wiehed u disghin (1991), u ghalhekk talab lil din l-Onorabbli Qorti tiddikjara li sehh zball u tannulla il-klawsola fejn il-partijiet kienu obbligaw ruhhom reciprokament li ma jingombrawx il-parti qudduiem il-garaxxijiet, u l-klawsola li biha Brousson inghata d-dritt li jipparkja l-vettura tieghu fit-tarf tad-drive, cjoe` fejn jinsab il-‘carport’ illum. Il-Ligi taghna tipprovdi li errore in substantia ma jgibx in-nullita’ tal-kuntratt hlief meta isehh fuq is-sustanza nfisha tal-haga li tkun l-oggett tal-kuntratt. Il-kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Remigio Zammit Pace datat tletin (30) ta’ Mejju tas-sena elf disgha mija wiehed u disghin (1991) kien att korrettorju li bih il-partijiet iddeterminaw l-irjihat u kkjarifikaw il-posizzjoni legali taghhom fir-rigward tal-proprjetajiet rispettivi taghhom, ghalhekk l-alleggazzjoni tar-rikorrenti li huwa agixxa taht zball hija inverosimili, anzi di piu`, mhijiex kredibbli.

"Illi ghalhekk l-esponenti qed jitolbu lil din il-Qorti tichad l-ewwel, it-tieni u t-tielet talba tar-rikorrenti.

"Illi r-rikorrenti ilu ghal diversi xhur jostakola d-dritt t' access tal-esponenti u jingombra d-driveway imsemmija permezz ta' vetturi u effetti personali tieghu u dan bi pregudizzju ghall-esponenti, u bi ksur ghall-obbligi tieghu fil-ligi.

"Illi filfatt l-esponenti kellhom jirrikorru l-Qorti sabiex jitolbu l-Qorti tinibixxi u twaqqaf lir-rikorrenti milli jostakola, jinbarra jew jichad d-dritt ta' passagg u access lill-esponenti, u permezz tad-digriet tat-tlieta (3) ta' Gunju tas-sena korrenti l-esponenti ottjenew il-hrug ta' Mandat ta' Inibizzjoni kontra l-intimat.

"Illi kif indikat f'paragrafu numru wiehed aktar 'il fuq l-azzjoni tal-esponenti giet segwita b'kawza li tinsab pendenti quddiem din il-Qorti diversament presjeduta u r-rikors promotur gie pprezentat unikament bhala ritaljazzjoni ghall-agir legittimu tal-esponenti li sabu ruhhom fl-impossibilita` li jgawdu d-drittijiet taghhom minhabba l-agir tar-rikorrenti. Ghalhekk l-esponenti qed jitolbu lil din il-Qorti sabiex tichad is-sitt, seba` u tmien talba tar-rikorrenti.

"Illi l-esponenti jafu b'dawn il-fatti personalment.

"Rat ir-risposta guramentata tal-intimat konvenut Austin Winston Engerer fejn gie sottomess :-

"Illi t-talbiet ta' l-attur fil-konfront ta' l-esponenti Austin Engerer huma kompletament infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda.

"Illi l-esponenti qed jikkontesta l-fatti dikjarati mir-rikorrenti fil-paragrafi bin-numri 2 sa 7 tar-rikors guramentat ghar-ragunijiet segwenti:-

(i)"illi permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor George Bonello DuPuis tat-13 t'Awissu 1976 l-esponenti akkwista id-dar numru 6 fi Sqaq numru 2, Triq il-Pjazzetta (Minor Square), H'Attard, libera u franka.

(ii) "Illi permezz ta' kuntratt iehor fl-atti tan-Nutar Dottor George Bonello DuPius tas-17 ta' Novembru 1978 l-esponenti akkwista bicca art tal-kejl superficjali ta' circa 154.8m.k. formanti parti mill-artijiet maghrufa bhala "Tal-Warda" liema art tizbokka mad-dar fuq imsemmija kif muri il-pjanta immarkata bhala dokument "A" u annessa mal-kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Remigio Zammit Pace tat-30 ta' Mejju 1991.

(iii) "Illi permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Francis Micallef ta' l-1 ta' Ottubru 1979 l-esponenti akkwista bicca art ohra bin-numru 12 mill-artijiet maghrufa bhala "Tal-Warda" limiti ta' H'Attard tal-kejl superficjali ta' circa 288.7 m.k. flimkien ma' bicca art ohra li tigi fuq wara tal-plot bin-numru 12 tal-kejl superficjali ta' circa 27.72 m.k. kif muri fuq

il-pjanta immarkata bhala document “A” u annessa mal-kuntratt suriferit tan-Nutar Dottor Remigio Zammit Pace, liema art tizbokka fuq il-bicca art akkwistata mill-esponenti permezz tal-kuntratt suriferit fl-atti tan-Nutar Dottor George Bonello DuPuis tas-17 ta’ Novembru 1978 li taghti fuq id-dar akkwsitata mill-esponenti permezz tal-kuntratt suriferit fl-atti tan-Nutar Dottor George Bonello DuPuis tat-13 t’Awissu 1976 biex b’hekk l-esponenti bhala sid tat-tlett propjetajiet imsemmija gie li ghandu l-access ghal Triq Hal Warda mill-imsemmija plot bin-numru 12.

(iv) “Illi peremzz ta’ skrittura private tal-20 ta’ Frar tal-1981 l-esponenti u r-rikorrenti Angelo Bajada ftehmu li jizviluppaw flimkien bhala “joint partners” u fuq bazi ta “nofs bin-nofs” il-plot bin-numru 12 sabiex fuqu jibnu zewg maisonettes u zewg garages.

(v) “Illi sabiex l-izvilupp suriferit ikun jista’ jsir kif mifthiem, permezz ta’ kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Antoine Agius tat-18 ta’ Marzu 1982 l-esponenti trasferixxa lir-rikorrenti Angelo Bajada b’titolu ta’ tpartit parti mill-plot bin-numru 12 ossia:-

(a) “bicca art fabrikabbli fi Triq Hal Warda, H’Attard sal-gholi ta’ 21 filata ‘l fuq mill-qatran, tal-kejl superficjali ta’ circa 220 m.k. formanti parti mill-plot mumbru 12 fuq il-pjanta annessa mal-kuntratt suriferit tan-Nutar Francis Micallef tal-1 ta’ Ottubru 1979.

(b) “l-arja fuq garage sal-gholi tal-21 filata ‘l fuq mill-qatran fi Triq Hal Warda, Attard.

- “kollox suggett ghar-rata annwali ta’ cens temporaneju ta’ Lm45 ghal zmien 150 sena mill-10 ta’ Gunju 1978.

“In kontrokambju u bl-istess titolu ta’ tpartit ir-rikorrenti Angelo Bajada assenja u trasferixxa lill-esponenti l-gebel u materjal li ntuza ghall-bini ta’ garage fuq l-istess plot numru 12 u li l-epsonenti Engerer zamm ghalih.

(vi) “Illi ghalhekk wara li sar l-izvilupp suriferit, ir-rikorrenti Angelo Bajada kien proprjetarju tat-terran u ta’ garaxx wiehed li nbnew fuq il-plot bin-numru 12 filwaqt li l-esponenti Austin Engerer baqa’ proprjetarju tal-garaxx l-iehor mibni fuq il-plot bin-numru 12 u tal-maisonette l-iehor mibni fuq it-tieni sular ta’ l-istess plot liema masionette inbiegh lil terzi mill-esponenti.

(vii) “Illi sussegwentement permezz ta’ kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Remigio Zammit Pace tat-18 ta’ Ottubru 1988, l-esponenti Austin Engerer biegh lil Christopher Clive Brousson id-dar numru 6 fi Sqaq numru 2, Triq il-Pjazzetta (Minor Square), H’Attard flimkien mal-gnien bil-pool zviluppati fuq il-plot li l-esponenti kien akkwista permezz tal-kuntratt suriferit tan-Nutar Dottor George Bonello DuPuis tas-17 ta’ Novembru 1978 u bl-access ghal Triq Hal Wada minn gewwa driveway

li tghaddi minn taht il-fond sovrastanti f'Triq Hal Warda, H'Attard, liberu u frank.

(viii) "Illi permezz ta' kuntratt iehor fl-atti tan-Nutar Dottor Remigio Zammit Pace tas-17 ta' Novembru 1989, l-esponenti Austin Engerer biegh lil Christopher Brousson il-garaxx minghajr isem u minghajr numru ufficjali f'drive-in privata u accessibbli mill-istess drive-in li tizbokka fi Triq Hal Warda, H'Attard flimkien mad-dritt ta' passage minn fuq l-istess driveway privata.

(ix) "Illi permezz tal-kuntratt suriferit tan-Nutar Dottor Remigio Zammit Pace tat-13 ta' Mejju 1991 ir-rikorrenti Angelo Bajada accetta illi Christopher Clive Brousson ghandu dritt ta' access minn fuq il-passagg immarkat bl-ahdar fuq il-pjanta annessa ma' l-istess att kemm sabiex jaccedi ghad-dar suriferita kif ukoll sabiex jaccedi ghall-garaxx suriferit.

(x) "Illi permezz tal-istess kuntratt tat-13 ta' Mejju 1991 l-esponenti Engerer trasferixxa lir-rikorrenti Bajada il-bicca art delinejata bil-kulur blu fuq il-pjanta annessa ma' l-istess kuntratt tal-kejl superficjali ta' 20 m.k.

(xi) "Illi permezz tal-istess kuntratt tat-13 ta' Mejju 1991 ir-rikorrenti Bajada u l-intimat l-iehor Christopher Clive Brousson ftehmu inter alia illi:-

> "Angelo Bajada binds himself to retain the gate in the drive situate at the top end of the drive marked 'H' on attached plan so that both Angelo Bajada and Christopher Clive Brousson will have keys and free access to the drive. Tradesmen and the pool contractor will also have access.
>
> Omissis …
>
> "Appearer Angelo Bajada and Christopher Clive Brousson bind themselves not to park cars in the area immediately in front of the garage doors, however Christopher Clive Brousson will have the right to park his car at the end of the drive, that is the area backing on to point GS on the plan.
>
> "Appearer Angelo Bajada and Christopher Clive Brousson bind themselves not to bring in any heavy vehicles through and over the passageway.
>
> "Should appearer Angelo Bajada at some future date acquire the land beyond point GS, said Angelo Bajada will have the right to open a doorway at point GS at his own expense.
>
> "Appearer Angelo Bajada binds himself to make at his expense and opening and fit a door at point GH, that is, leading to Christopher Brousson's garden. Such opening and door are to have a minimum width of four feet (4 ft.) and a height of seven feet (7 ft.)"

(xii) "Illi finalment permezz tal-istess kuntratt tat-13 ta' Mejju 1991 il-partijiet kollha iddikjaraw illi d-drittijiet u l-obbligi imsemmija fl-istess kuntratt gew pattwiti fl-interess taghhom u tas-successuri taghhom fit-titolu.

1. "Illi l-esponenti ma ghandu l-ebda taghrif dwar il-fatti allegati mir-rikorrenti fil-paragrafu numru 8 tar-rikors guramentat peress illi llum il-gurnata l-esponenti ma ghadux jiffrekwenta l-proprjeta de quo.

2. "Illi l-fatti allegati mir-rikorrent fil-paragrafu numru 9 tar-rikors guramentat huma kontestati in kwantu originarjament l-esponenti kien zamm ghalih il-proprjeta tal-garage in kwistjoni fuq il-Plot numru 12 liema garage ma giex trasferit lir-rikorrenti kif jirrizulta anki mill-kuntratt suriferit tan-Nutar Agius tat-18 ta' Marzu 1982 izda gie trasferit mill-esponenti lil Christopher Clive Brousson permezz tal-kuntratt fl-atti tan-Nutar Zammit Pace tas-17 ta' Novembru 1989 bid-dritt relattiv ta' passagg minn fuq l-istess driveway private li tizbokka f'Triq Hal Warda H'Attard, kif effettivament rikonoxxut mill-attur stess fil-kuntratt fl-atti tan-Nutar Zammit Pace tat-13 ta' mejju 1991, permezz ta' liema kuntratt l-attur ikkonceda ukoll lill-intimat l-iehor Christopher Clive Brousson id-dritt illi jipparkja il-vettura tieghu fl-arja wara l-kancell imsemmi kif spjegat f'paragrafu numru 2 ta' din ir-risposta. Illi wkoll jekk il-"carport" li jisemma fil-paragrafu numru 9 tar-rikors guramentat jirreferi ghall-ispazju immedjatament wara d-drive way u li jigi adjacenti mal-bicca art ta' circa 20 m.k. li l-esponent trasferixxa lir-rikorrenti permezz tal-kuntratt tan-Nutar Zammit Pace tat-13 ta' Mejju 1991 dan l-ispazju ghadu proprjeta' ta' l-esponenti in kwantu ma giex trasferit lir-rikorrenti Bajada u lill-intimat Brousson gie koncess biss id-dritt ta' access.

3. "Illi r-rikorrenti Angelo Bajada dahal fil-kuntratt ismemmi fl-atti tan-Nutar Dottor Remigio Zammit Pace tat-30 ta' Mejju 1991 xejentement u ma kien hemm l-ebda zball ta' fatt li fil-ligi jista' jwassal ghan-nullita' tal-istess kuntratt jew ta' xi parti minnu.

4. "Illi l-esponent Austin Engerer jaf il-fatti suesposti personalment.

"Bl-ispejjez kollha kontra r-rikorrenti Angelo Bajada.

"Rat li gie ordnat li din il-presenti kawza tigi trattata kontestwalment ma kawza ohra cioe ir-rikors guramentat numru 613/09 fl-ismijiet inversi u li b'dikriet tat-12 ta' Jannar 2010 gie ordnat li l-provi kollha li jsiru f'xi wahda mill-imsemmija kawzi li qed jigu trattati kontestwalment ghandhom jitqiesu li saru ukoll fil-kawza l-ohra.

"Rat l-atti kollha tal-imsemmija kawza l-ohra Rikors Guramentat numru 613/09.

"Rat li l-konvenuti konjugi Tyrrell u l-konvenut Brouson debitament notifikati naqsu li jdhru u naqsu ukoll li jippresentaw l-eccezzjonijiet

taghhom u ghalhekk ghandhom jitqiesu li huma kontumaci ghall-finijiet u effetti kollha tal-ligi.

“Rat l-affidavit tal-konvenut Austin Winston Engerer.

“Semghat lil-attur in kontro-ezami.

“Semghat lill-Perit Mario Cassar imsejjah mill-konvenut Engerer.

“Rat id-domandi bil-miktub li l-konvenut Engerer ried li jaghmel lill-istess Perit Mario Cassar u ir-risposti relattivi ukoll bil-miktub.

“Semghat mill-gdid lill-Perit Mario Cassar in kontro-ezami.

“Semghat lill-konvenut Austin Engerer in kontro-ezami.

“Semghat lill-konvenut John Ross in kontro-ezami.

“Rat in-nota ta’ sottomissjonijiet tal-attur.

“Rat in-nota ta’ sottomissjonijiet resposiva tal-konvenuti konjugi Ross.

“Rat in-nota ta’ sottomissjonijiet tal-konvenut Engerer.

“Rat l-atti l-ohra kollha tal-kawza u d-dokumenti esoibiti.

“Rat li l-kawza giet differita sabiex tinghata s-sentenza.

“Ikkonsidrat:-

“In suċċint, il-fatti rilevanti huma s-sgwenti:-

“Il-konvenut Austin Engerer kien il-proprjetarju tad-dar numru 6, Sqaq numru 2, f’Minor Square Attard. Sussegwentament, Engerer akkwista plot ta’ art ta’ kejl superfiċjali ta’ mija erbgħa u ħamsin punt tmienja metri kwadri li tmiss minn naħa ta’ wara mall-imsemmija dar u dan permezz ta’ kuntratt tas-17 ta’ Novembru 1978. Sussegwentament l-istess konvenut Engerer akkwista ukoll il-plot numru 12 b’kejl superfiċjali ta’ mitejn, tmienja u tmenin punt sebgħa metri kwadri kif ukoll biċċa art oħra ta’ ċirca 27.72 metri kwadri, li tinsab wara l-plot numru 12 u din il-biċċa art tiżbokka fuq id-dar numru 6 tal-konvenut Engerer. B’dawn l-akkwisti, l-imsemmi fond numru 6 fi Sqaq numru 2 issa kellu aċċess ukoll għal Triq Ħal Warda minn naħa ta’ wara u ċioe minn naħa tal-ġnien tagħha.

“Ir-rikorrent Bajada u l-intimat Engerer ftehmu illi jiżviluppaw bi sħab il-plot numru 12, li kien akkwista Engerer. Dan il-ftehim ġie ikkristallizzat f’kuntratt datat 18 ta’ Marzu 1982, fejn Engerer assenja u ttrasferixxa favur Bajada il-biċċa art fabbrikabbli f’Ħal Warda sa’ għoli ta’ wieħed u għoxrin filata ‘l fuq mill-qatran tal-kejl superfiċjali ta’ ċirca mitejn u

għoxrin metri kwadri u l-arja fuq il-garaxx bla numru sal-għoli ta' wieħed u għoxrin filata. Sussegwentament, Engerer u Bajada tellgħu żewġ maisonettes u żewġ garaxxijiet fuq l-imsemmi plot, u Bajada żamm il-ground floor maisonette u wiehed mill-garaxxijiet u Austin Engerer żamm il-garage l-ieħor u l-first floor maisonette li sussegwentament inbiegħet lil terzi. Austin Engerer biegħ lil Christopher Brousson id-dar numru 6 f'Alley number 2, Main Street Attard, flimkien mal-biċċa plot ta' wara, b'aċċess min Ħal Warda permezz tad-drive way u il-garage fid-drive way privata b'aċċess minn Ħal Warda.

"Illi permezz tal-kuntratt tat-30 ta' Mejju 1991, Austin Engerer ttrasferixxa lil Angelo Bajada dik il-biċċa art ta' 20 metru kwadru wara l-plot numru 12. Bil-preżenti kawża, il-Qorti qed tintalab tiddeċiedi dwar dak li qed jallega l-attur Bajada u cioe' jekk il-kuntratt tat-30 ta' Mejju 1991 kienx affettwat minn zball ta' fatt minn naha tal-istess Bajada u jekk ġiex iffirmat taħt forza magguri dejjem minn Bajada. Sussegwentement ghandu jiġi deċiż jekk il-kancell li jinsab fid-drive-way taht il-proprjeta' tal-imsemmi attur ghandux jitnehha minn fejn hu llum.

"Il-Qorti qed tintalab tiddeċiedi ukoll min għandu d-dritt jipparkja fl-ispazju hekk imsejjaħ carport u tagħmel dikjarazzjonii dwar min hu l-proprjetarju tal-garage ta' gewwa u d-drive-way kollha. Ir-rikorrent talab lill-Qorti ukoll tiddikjara illi l-kuntratt tas-7 ta' Dicembru 2007 fl-atti tan-Nutar Dottor Andre Farrugia bejn Barry u Jenny Anne konjugi Tyrrell u John Alexander Mackenzie u Anna Elizabeth konjugi Ross huwa skorret in kwantu d-dritt ta' passagg lejn u minn Triq Ħal Warda huwa bir-rigel biss, u in kwantu illi l-istess kuntratt u pjanta annessa mieghu jindikaw li l-konjugi Tyrrell bieghhu u ttrasferew lill-konjugi Ross garage u carport, meta dawn huma proprjeta' tal-attur, tal-inqas in parte.

"Fl-aħħar l-attur talab lill-Qorti tiddikjara li l-konvenuti Ross m'ghandhomx dritt jostakolaw, jingumbraw jew jimblukkaw id-drive-way f'Neuf Vie, fi Triq Hal Warda, H'Attard, u tordnahom jieqfu milli jagħmlu dan.

"**Konsiderazzjonijiet Legali dwar it-talbiet tar-rikorrenti u dwar l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti konjugi Ross u tal-konvenut Austin Winston Engerer.**

"Fir-rigward tal-ewwel talba, ir-rikorrent jgħid illi huwa kien qed jaġixxi taħt żball ta' fatt meta iffirma l-kuntratt tat-30 ta' Mejju 1991, għaliex meta kkonċeda d-dritt lill-konvenut Brousson li jgħaddi mid-drive way u jmur jipparkja fuq in-naħa ta' wara, huwa kien qed jaġixxi taħt żball dwar fejn verament kellu jkun il-kanċell li kien twaħħal minn Engerer, sabiex jifred dik il-parti ta' wara tad-drive way (carport) mill-bqija tad-drive way. Ghar-rigward ta' din it-talba tieghu l-attur jgħid li l-kanċell ma kienx twaħħal fejn suppost għaliex l-art ta' Engerer (fuq in-naħa ta' wara tad-drive way) kienet fonda biss 10 piedi, mentri l-kanċell twaħħal diversi piedi aktar 'l barra fuq il-proprjetà tal-attur. Fi kliem iehor l-attur qed

isostni li l-art ta' wara l-kanċell mhijiex kollha ta' Engerer u ta' dawk li ġew warajh (ċioe Brousson u imbagħad Tyrell u imbagħad Ross) u li kieku huwa kien jaf kemm kienet kbira l-art ta' Engerer fuq in-naħa ta' wara tal-kanċell huwa ma kienx jikkonċedi lil Brousson imur jipparkja hemmhekk għax f'dan l-ispazju li mhuwiex tiegħu, ma tistax toqgħod karozza għaliex huwa anqas minn għaxar piedi.

"L-artikolu 974 tal-Kodiċi Ċivili, Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, jipprovdi li "jekk il-kunsens ikun ġie mogħti bi żball, jew meħud bi vjolenza jew b'għemil doluż, ma jkunx jiswa." Dan l-artikolu ġie imfisser hekk f' "Zammit noe vs Fenech et" deciza fl-4 ta' Marzu 2004 kif gej - "ghar-rigward tal-allegat zball ta' fatt, l-artikolu 976(1) tal-Kodici Civili jiddisponi li l-izball dwar il-fatt ma jgibx in-nullita tal-kuntratt hlief meta jaqa' fuq is-sostanza nfisha tal-haga li tkun l-oggett tal-ftehim. Skond il-gurisprudenza, l-izball fuq is-sustanza ghandu jkun determinanti, soggettiv, unilaterali u fuq kollox skuzabbli." Fil-kawża odjerna, ma jistax jingħad illi l-iżball allegt mill-attur dwar id-daqs tal-carport kien wieħed skużabbli. Il-fatti kienu faċilment aċċertabbli, u kwindi l-iżball ma għandux dawk il-kwalitajiet li trid il-liġi sabiex jista jannulla ftehim minhabba nuqqas ta' kunsens.

"Lattur jallega ukoll li huwa kien qiegħed jaġixxi taħt forza maġġuri meta iffirma l-ftehim li bih huwa kkonċeda lil Brouson li jipparkja fil-car port. L-artikolu 978 tal-Kodiċi Ċivili, Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta jistipula illi "l-kunsens jitqies meħud bi vjolenza meta l-vjolenza hija tali li taħkem fuq persuna raġonevoli u ġġiegħlha tibża li hija nnifisha jew ħwejjiġha jistgħu jiġu mqiegħda għal xejn b'xejn f'periklu ta' ħsara kbira. F'dawn il-każijiet għandhom jitqiesu l-eta, is-sess u l-kondizzjoni tal-persuna." B'referenza għall-affidavit tar-rikorrent li huwa inkluz fil-provi miġbura fil-kawża rikors numru 613/09 in partikolari fol.48 jista jinghad li dak li jallega f'dan ir-rigward l-attur mhux verosimili. Il-vesjoni tal-attur meta jispjega għaliex huwa ħassu minaccjat taħt forza maġġuri sabiex jiffirma l-kuntratt tat-30 ta' Mejju 1991 mal-konvenuti Engerer u Brousson, mhux kredibbli u hi ukoll inverosimili. In effetti l-attur jallega li s-sensar qabdu minn għonqu. Ftit wara l-istess attur jghid li fil-fatt huwa ma kienx mhedded, u sussegwentement jirrakkonta li kien hemm erba' ġuvintur preżenti fil-ħin tal-iffirmar tal-ftehim u li huwa ma kienx jaf min huma u li huwa kien imbeżża għax kien għadu ħiereġ mill-Ħabs. In effett l-attur ma rnexxielux jipprova sufficjentement illi huwa sofra vjolenza jew li huwa kien qed jibza li qiegħed 'f'periklu ta' ħsara kbira' kif trid il-liġi fl-artikolu fuq ċitat. Ghalhekk ma ġiex ippruvatli kien vizzju tal-kunsens minħabba żball jew forza maġġuri u konsegwentement l-ewwel talba tal-attur matista qatt tigi akkolta. Ghal kuntrarju jirrizulta li l-kuntratt in kwestjoni hu validu u dak kollu li hemm fl-istess kuntratt għandu jibqa' fis-seħħ.

"Ghar-rigward tat-talba tal-attur dwar il-posizzjoni tal-kancell ghandu jigi rilevat li fil-kuntratt tat-30 ta' Mejju 1991, il-partijiet Angelo Bajada u Christopher Clive Brousson ftehmu hekk:- "Angelo Bajada binds himself to retain the gate in the drive situate at the top end of the drive

marked H on attached plan so that both Angelo Bajada and Christopher Clive Brousson will have keys and free access to the drive. Jista jkun li l-kancell fil-fsatt twahhal qabel it-tarf tad-driveway pero'dak li gie miftiehem fl-imsemmi kuntratt ghadu jghodd u jorbot lill-partijiet. Dan il-kuntratt huwa wieħed validu skond il-liġiu jirrizulta li espressamentb espress u ċar l-attur Bajada ntrabat u obliga ruhu li jżomm il-kanċell fid-driveway kif inhu. Fil-fatt l-intenzjoni tal-attur ghar-rigward tal-imsemmija klawsola tal-kuntratt hija waħda ċara. Skond il-prinċipju pacta sunt servanda, l-intenzjoni tal-partijiet għandha tiġi rispettata u għalhekk din il-klawsola, liberament pattwita bejn ir-rikorrent Bajada u l-intimat Brousson għandha tibqa' fis-seħħ. Għal dawn ir-raġunijiet anke din it-talba għandha tiġi miċħuda.

"Fit-tielet talba tiegħu l-attur talab li jigi dikjarat li l-paragrafu fil-kuntratt tat-30 ta' Mejju 1991 u cioe' fejn jinghad – "Appearer Angelo Bajada and Christopher Clive Brousson bind themselves not to park cars in the area immediately in front of the garage Doors, however, Christopher Clive Brousson will have the right to park his car at the end of the drive, that is, in the area backing onto point GS on the plan" huwa null u bla effett. Ma jirrizulta xejn li jista jwassal li din it-talba tigi milqugha. Kif gia rilevat il-kuntratt in kwestjoni cioe' dak tat-30 ta' Mejju huwa validu fil-liġi, u ghall-istess ragunijiet li minhabba fihom ghandha tig michuda t-tieni talba hekk ukoll jisthoqqilha li tigi rigettata din it-tielet talba.

"Fir-rigward tar-raba' talba, jibda sabiex jingħad illi mhuwiex ikkontestat illi l-attur Bajada huwa l-proprjetarju tal-maisonette fil-pjan terran u tal-garaxx tan-naħa ta' ġewwa tad-driveway. Hu necessarju per' li jigi deciz min huwa l-proprjetarju tad-driveway. L-attur isostni li din id-driveway hi proprjetà tiegħu (vide affidavit tiegħu, rik nru 613.2009, fol 47) filwaqt li l-konvenut Austin Engerer jallega li l-istess driveway originarjament tħalliet in komun bejn l-attur u l-istess konvenut Engerer. F'dawn ic-cirkostanzi hu necessarju, sabiex tkun tista' tiġi milqugħa r-raba' talba, l-attur Bajada jeħtieġlu jipprova it-titlu allegat minnu ta' proprjetarju tad-driveway in kwestjoni. Il-kuntratt tat-18 ta' Marzu 1982 a fol 6 jistipula illi l-konvenut Austin Engerer assenja u ttrasferixxa lill-attur Bajada l-biċċa art fabbrikabbli f'Ħal Warda Street, H'Attard sal-għoli ta' wieħed u għoxrin filata 'l fuq mill-qatran fiha kejl superfiċjali ta' ċirka mitejn u għoxrin metri kwadri' kif ukoll l-arja fuq garage. Kwindi Bajada hu proprjetarju ta' dak li gie assenjat lilu bl-imsemmi kuntratt tat-18 ta' Marzu 1982. Permezz tal-kuntratt tat-30 ta' Mejju 1991 il-konvenut Austin Engerer akkwista l-plot numru 12 b'kejl superfiċjali ta' mitejn tmienja u tmenin punt sebgħa metri kwadri. Jidher ghalhekk li Engerer ma assenjax lil Bajada il-plot kollu akkwistat minnu. L-attur ma pproducix xi pjanta li tiddelineja b'mod eżatt il-proprjetà li għaddiet lilu minn Engerer permezz tal-imsemmi kuntratt tat-18 ta' Marzu 1982. Li hu zgur li fil-1982 l-istess Engerer ma kienx ghadu akkwista l-plot numru 12. Jista jinghad ghalhekk li hemm dubbju jekk id-driveway għaddietx lill-attur Bajada jew le.

"Dan id-dubbju jerġa jitqajjem ukoll a fol 10 kuntratt tat-30 ta' Mejju 1991, fejn jissemma illi Engerer ittrasferixxa 'part of plot 12'. Jiġifieri mhuwiex ċar jekk id-driveway ġietx assenjata lil Bajada jew le. Għalkemm kien il-kompitu ta' Bajada illi jipprova illi d-driveway għaddiet għandu, huwa ma rnexxielux jagħmel dan. Il-pjanta li għaliha ssir riferenza fil-kuntratti, ma ġietx esibita fl-atti u mhux ċar liema parti tal-proprjetà ġiet trasferita. Għaldaqstant, din it-talba ukoll għandha tiġi miċħuda stante illi r-rikorrent ma ressaqx biżejjed provi.

"Fl-ewwel parti tal-ħames talba, l-attur isostni illi d-dritt ta' passaġġ imsemmi fil-kuntratt tas-7 ta' Dicembru 2007 fl-aatti tan-Nutar Dottor Andre' Farrugia bejn Barry u Jenny Anne konjugi Tyrrell u John Alexander Mackenzie u Anna Elizabeth konjugi Ross għandu jkun bir-riġel biss, u mhux bil-vettura ukoll. Fil-kuntratt tat-30 ta' Mejju 1991 (dokument B) ġie miftiehem hekk:- "It is being agreed by Angelo Bajada that Christopher Clive Brousson has a right of way over the passage marked in green both for purposes of access to the house as well as for purpose of access to the garage." Kwindi ċertament illi ma għandux raġun l-attur għaliex passaġġ għall-garaxx ovvjament jinkludi aċċess bil-vettura.

"In oltre a fol 12 jinghad li "appearer Angelo Bajada and Christopher Clive Brousson bind themselves not to park cars in the area immediately in front of the garage doors, however Christopher Clive Brousson will have the right to park his car at the end of the drive, that is, in the area backing onto point GS on the plan." Kwindi, dan ta' hawn fuq jagħmel sens biss fil-kuntest ta' aċċess bil-vettura għaliex huwa d-dritt ta' aċċess bil-vettura (u mhux bir-riġel) li jiġi imblukkat jekk ikun hemm vettura oħra ipparkjata. Għal darba oħra terġa issir riferenza għar-rapport tal-Perit Demicoli fejn intqal illi "this property also enjoys the private right of access for private vehicles to the back garden from Hal Warda Road. (fol 296)." Għaldaqstant l-ewwel parti tal-ħames talba għandha tiġi miċħuda għaliex Christopher Clive Brousson kellu d-dritt ta' aċċess bir-riġel kif ukoll bil-vettura u li huwa għadda dan lil Barry u Jenny Anne konjugi Tyrrell li imbagħad għaddewh lill-konvenuti John Alexander Mackenzie u Anna Elizabeth konjugi Ross

"Fit-tieni parti tal-ħames talba l-attur qed jitlob li jigi dikjarat li l-kuntratt tas-7 ta' Dicembru 2007 fl-atti tan-Nutar Dottor Andre Farrugia bejn Barry u Jenny Anne konjugi Tyrrell u John Alexander Mackenzie u Anna Elizabeth konjugi Ross huwa skorrett in kwantu l-istess kuntratt u pjanta annessa mieghu jindikaw li l-konjugi Tyrrell bieghhu u ttrasferew lill-konjugi Ross garage u carport, meta dawn huma proprjeta' tal-attur, tal-inqas in parte. Hawnhekk ukoll l-attur ma rnexxielux jipprova illi l-ispazju immedjatament wara d-driveway, dik li tissejjaħ car port, ġiet trasferita lilu. Anzi, għall-kuntrarju, a fol 313 l-attur jammetti li dik il-biċċa art ta' għaxar piedi kienet u ghada proprjetà tal-konvenut Engerer. Kwindi anke t-tieni parti tal-ħames talba għandha tiġi miċħuda.

"Fir-rigward tas-sitt u tas-seba' talba, issir riferenza għall-verbal datat 18 ta' Jannar 2011 a fol 98 fil-proċess ta' rik nru 613.2009, fejn il-konjugi Ross u Angelo Bajada obbligaw ruhhom li l-konjugi Ross jipparkjaw fl-aħħar parti tad-driveway filwaqt li jħallu l-ewwel parti disponibbli għall-attur Angelo Bajada sabiex jipparkja l-vettura tieghu, u jekk xi ħadd minnhom ikollu bżonn iċaqlaq il-karozza, intrabbtu li jressquha minnufih. F'danir-rigward il-Qorti jidhrilha li dan l-arrangament ghandu jibqa jsehh peress li hu arrangament ragjonevoli ghaz-zewg nahat u b'hekk ukoll ghandu jigi assigurat il-buon vicinat li ghandu jesisti bejn l-attur u l-konvenuti konjugi Ross. Il-Qorti hi konsapevoli li anke wara li sar dan il-verbal kien hemm incidenti bejn l-imsemmija partijiet dwar il-parkeggjar tal-vetturi rispettivi taghhom. Dan nonostante l-Qorti thoss li ghandha tiddisponi mill-ahhar zewg talbiet tal-attur billi l-partijiet għandhom jibqghu marbutin b'dak li ftehmu huma stess fl-imsemmi verbal.

"Ghal dawn il-motivi kollha:-

"Tiddeciedi billi tiċħad it-talbiet kollha tal-attur ad eccezzjoni tal-ahhar zewg talbiet u tipprovdi dwar l-istess l-ahhar zewg talbiet billi tordna li ghandu jibqa fis-sehh dak li gie miftiehem mill-attur u mill-konvenuti Ross fil-kors tas-seduta tat-18 ta' Jannar 2011 fil-kawza numru 613/2009.

"L-ispejjez kollha jithallsu mill-attur".

<u>**Rikors tal-appell tal-konvenuti John u Anna Ross (02.08.2012):**</u>

3. Il-konvenuti Ross ħassew ruħhom aggravati bis-sentenza tal-ewwel Qorti u għalhekk interponew appell minnha limitatament fil-konfront ta' Angelo Bajada. L-aggravji tagħhom huma dawn:

(i) <u>L-ewwel aggravju</u> – *in-natura definittiva li ingħatat lill-verbal tat-18.01.2011 (613/2009)*

Huma jilmentaw bil-fatt li l-ewwel Qorti tat natura definittiva lill-verbal tat-18 ta' Jannar 2011 fil-kawża numru 613/2009 (fejn kien sar ftehim dwar

l-ipparkeġġjar tal-vetturi). Jenfasizzaw illi dan il-verbal kien sar "*bla preġudizzju*" għall-mertu taż-żewġ kawżi (cioe` 613/2009 u 812/2009) u biss bħala soluzzjoni temporanja *pendente lite*.

(ii) It-tieni aggravju – *il-kontradizzjoni bejn il-verbal tat-18.01.2011 u l-kuntratt tat-30.05.2011*

Jaċċennaw għall-fatt li l-ewwel Qorti ddikjarat li l-kuntratt tat-30 ta' Mejju 1991 inkluż id-dritt ta' passaġġ li jissemma' fih (u li eventwalment ġie trasferit lilhom bil-kuntratt tas-7 ta' Diċembru 2007) kien wieħed validu, u jilmentaw li bil-fatt li tat natura definittiva lill-verbal tat-18 ta' Jannar 2011 ġie li hija kkontradixxiet id-dikjarazzjoni tagħha li d-dritt ta' passaġġ huwa validu, għaliex il-verbal tat-18 ta' Jannar 2011 proprju itellef l-aċċess liberu tagħhom għad-tgawdija ħielsa tad-dritt ta' passaġġ tagħhom.

Risposta tal-appell tal-konvenut Austin Winston Engerer għall-appell ta' John u Anna Ross (18.11.2016)

4. Il-konvenut Austin Winston Engerer sempliċiment wieġeb biex jenfasizza li l-appell tal-konjuġi Ross mis-sentenza tat-13 ta' Lulju 2012 sar limitatament fil-konfront ta' Bajada, u li ma sarx ukoll fil-konfront tal-konvenuti l-oħra (inkluż tiegħu).

Rikors tal-appell tal-attur Angelo Bajada (02.08.2012):

5. L-attur Angelo Bajada ħass ruħu aggravat bis-sentenza tal-ewwel Qorti u għalhekk interpona appell minnha. L-aggravji tiegħu huma dawn:

(i) <u>L-ewwel aggravju</u> – *ir-rifjut tal-ewwel talba*

L-ewwel Qorti ċaħdet it-talba tal-attur li jiġi dikjarat li meta ffirma l-kuntratt tat-30 ta' Mejju 1991:

(a) aġixxa taħt żball ta' fatt (għax sabet li l-iżball ma kienx skużabbli), u

(b) aġġixxa taħt forza maġġuri (għax sabet li dak li qal l-attur ma kienx verosimili).

L-attur jaċċenna għall-fatt li huwa xtara fuq kuntratt li jirreferi għal pjanta li ma teżistix, li l-perit tal-iżvilupp u n-nutar li ppubblika t-trasferiment kienu inkarigati minn Engerer, li Engerer aċċertah li mill-grada lura l-art kienet tiegħu, u hu kien jafdah, u allura jsostni li l-iżball da parti tiegħu in kwantu ħaseb li mill-grada lura verament kienet ta' Engerer u mhux tiegħu, kien <u>żball normali u uman.</u>

In oltre jsostni li għalkemm xtaq ftit taż-żmien biex jivverifika tali fatti, kienet saritlu <u>pressjoni da parti ta' Engerer u tan-nutar biex jiffirma l-kuntratt</u> mingħajr dewmien, u huwa ċeda taħt tali pressjoni.

(ii) <u>It-tieni aggravju</u> – *ir-rifjut tat-tieni talba*

L-ewwel Qorti ċaħdet it-talba tal-attur li jiġi dikjarat li l-kanċell li jinsab fid-driveway taħt il-proprjeta` tiegħu għandu jitneħħa minn fejn hu.

L-attur jispjega li hu għamel din it-talba proprju biex ma jiġix akkużat li ħa l-liġi b'idejh. Jargumenta illi li kieku ma kienx għall-iżball u għall-pressjoni indebita li saritlu, ma kienx jagħti lil Brousson <u>mingħajr konsiderazzjoni u mingħajr causa ta' xejn</u> is-segwenti:

(a) dritt ta' passaġġ bil-mixi mid-dar sal-garaxx u vice versa,

(b) dritt ta' passaġġġ bil-karozza għall-art ta' wara l-kanċell, li parti sostanzjali hija tiegħu, u

(c) dritt li jipparkjalu fuq din l-art tiegħu.

Jargumenta li Engerer bellagħhielu li l-punt H indikat fil-kuntratt tal-1991 mhux veru juri fejn kien ġie installat il-kanċell imma effettivament kien ġewwa d-driveway li tappartjeni lilu biss.

(iii) <u>It-tielet aggravju</u> – *ir-rifjut tat-tielet talba*

L-ewwel Qorti ċaħdet it-talba tal-attur li jiġi dikjarat bħala null il-paragrafu tal-kuntratt tal-1991 li jaqra hekk:

> "*Appearer Angelo Bajada and Christopher Clive Brousson bind themselves not to park cars in the area immediately in front of the garage doors, however Christopher Clive Brousson will have the right to park his car at the end of the drive, that is, in the area backing onto point GS on the plan*".

L-attur jgħid li jekk l-ewwel żewġ talbiet jiġu milqugħa, din it-tielet talba allura jsegwi li din it-tielet talba ukoll għandha tintlaqa'.

Fi kwalunkwe każ jgħid li hemm raġuni oħra għaliex għandha tintlaqa: u dan hu għaliex kuntratt jeħtieġ li jkollu oġġett ben definit, u jaċċenna għall-fatt li minkejja li jissemma "*point GS*", tali "*point GS*" ma jissemmiex fuq il-pjanta.

(iv) Ir-raba aggravju – *ir-rifjut tar-raba talba*

L-ewwel Qorti ċaħdet it-talba tal-attur li jiġi dikjarat li huwa proprjetarju tal-Plot 12 kollu sal-livell ta' 21-il filata 'l fuq mill-qatran inkluż il-garaxx ta' ġewwa u d-driveway kollha, għaliex sabet li ma ressaqx biżżejjed provi f'dan ir-rigward.

L-attur jilmenta li l-ewwel Qorti kienet erronja:

(a) fl-ewwel lok għaliex fehmet li Engerer akkwista l-plot 12 fl-1991 (meta fil-fatt Engerer akkwista l-plot 12 fl-1979 mingħand ċertu Victor Attard); u

(b) fit-tieni lok għaliex qalet li l-pjanta li tissemma fil-kuntratti ma ġietx esebita (meta fil-fatt il-pjanta li tissemma fil-kuntratt tal-1991 ġiet esebita, il-kuntratt tal-1982 ma kellu l-ebda pjanta iżda jirreferi għall-pjanta tal-1979, u l-pjanta li suppost kienet annessa mal-kuntratt tal-1979, fil-fatt ma kienitx hekk annessa għaliex skont l-attur meta mar iġib kopja tal-kuntratt tal-1979 mingħand in-Nutar Micallef, sab li ma kellux il-pjanta magħha).

(v) <u>Il-ħames aggravju</u> – *ir-rifjut tal-ħames talba*

L-ewwel Qorti ċaħdet it-talba tal-attur li jiġi dikjarat li l-kuntratt tas-7 ta' Diċembru 2007 bejn il-konjuġi Ross u l-konjuġi Tyrell huwa skorrett in kwantu hemm dikjarat:

(a) li l-proprjeta` trasferita hija 2, Triq il-Pjazzetta, Attard "*also having access by foot and by vehicle to and from Ħal-Ward Street, Attard*" (meta d-dritt huwa bir-riġel biss); u

(b) li l-istess kuntratt u pjanta annessa miegħu jindikaw li l-konjuġi Tyrell biegħu u ttrasferew lill-konjuġi Ross garage u *carport,* (meta dawn

huma proprjeta` ta' Bajada, għall-inqas in parte).

Dwar l-ewwel parti, l-attur jilmenta bir-raġjonament tal-qorti in kwantu qalet li ladarba l-kuntratt tal-1991 jitkellem fuq aċċess fuq id-driveway kollha (immarkta bl-aħdar fuq il-pjanta annessa) għal biex Brousson imur id-dar u biex imur fil-garage, allura l-passaġġ bil-fors kellu jkun bil-karozza wkoll. L-attur jargumenta li l-garage jmiss ma' quddiem nett tad-driveway ħlief għal biċċa żgħira, u għalhekk il-karozza ma teħtieġx li tintuża driveway, ħlief għal biċċa żgħira. Jenfasizza li d-driveway tintuża kollha jekk Brousson irid imur fil-garage minn Triq Ħal Warda mbagħad mill-garage jkun irid imur għad-dar tiegħu bil-mixi; jaċċenna għall-fatt li fl-aħħar nett tad-driveway, fil-ħajt mibni minnu (l-attur) infetaħ bieb dejjaq biex Brousson ikun jista' jaċċedi għad-dar tiegħu. Jenfasizza wkoll li dik il-parti tal-kuntratt tal-1991 li tgħid li Brousson jista' jmur jipparkja fuq wara, qed tiġi kkontestata permezz tat-talbiet preċedenti.

Dwar it-tieni parti, l-attur jargumenta li jirriżulta mill-provi li kważi 2/3 tal-carport tappartjeni lilu, mentri l-aħħar 10 piedi, qisu 1/3 tal-carport, huma ta' Engerer. Jaċċenna għall-fatt li Engerer iddikjara fir-risposta ġuramentata u anke fix-xhieda tiegħu, li dawk it-10 piedi ta' wara nett qatt ma biegħhom lil Brousson, u allura ma setax biegħhom lil Tyrell, u allura dawn ma setgħux biegħuhom lil Ross.

(vi) Is-sitt aggravju – *ir-rifjut tas-sitt u s-seba' talbiet*

Fis-sitt talba tiegħu l-attur talab li jiġi dikjarat li l-konvenuti Ross m'għandhomx dritt jostakolaw, jingombraw jew jimblokkaw id-driveway, u fis-seba' talba tiegħu l-attur talab li l-konvenuti Ross jiġu ordnati ma jostakolax, ma jingombrawx u ma jiblokkawx tali driveway. L-ewwel Qorti fir-rigward ta' dawn iż-żewġ talbiet, għamlet riferenza għall-verbal tat-18 ta' Jannar 2011 fl-atti tal-proċess 613/2009 fejn il-konjuġi Ross u l-attur (provviżorjament) obbligaw ruħhom li l-konjuġi Ross jipparkjaw fl-aħħar parti tad-driveway u jħallu l-ewwel parti disponibbli għall-attur, u jekk xi ħadd minnhom ikollu bżonn iċaqlaq il-vettura, intrabtu li jressquha minnufih; u kkonkludiet li dan l-arranġament huwa raġjonevoli għaż-żewġ partijiet u biex jiġi assigurat il-buon viċinat, u għalhekk ordnat li jibqa' fis-seħħ.

L-attur jargumenta li jekk jintlaqgħu t-talbiet preċedenti l-ftehim tat-18 ta' Jannar 2011 jiġi ma jagħmilx sens. In oltre jargumenta li kieku kellu jinżamm tali ftehim permanentement, huwa hu (Bajada) li għandu jipparkja quddiem Ross, u mhux vice versa.

(vii) Is-seba' aggravju – *il-"maltintiż" fl-aħħar tas-sentenza appellata*

L-attur jaċċenna għall-fatt li għalkemm fl-aħħar tas-sentenza l-ewwel

Qorti qalet li qed jiġu miċħuda t-talbiet kollha ad eċċezzjoni tal-aħħar tnejn, (evidentement b'riferenza għas-6 u s-7 talbiet, in kwantu fir-rigward tas-6 u tas-7 talbiet ipprovdiet b'mod partikolari) effettivament kienet qed tiċħad it-talbiet 1-5 u t-talba 8.

(viii) It-tmien aggravju – l-ispejjeż

Finalment l-attur isostni li dipendenti mid-deċiżjoni ta' din il-qorti tal-appell, m'għandux jiġi ordnat iħallas l-ispejjeż kollha.

Risposta tal-appell tal-konvenut Austin Winston Engerer għall-appell ta' Angelo Bajada (27.12.2012)

6. Il-konvenut Austin Einston Engerer wieġeb biex jgħid li l-aggravji mressqa mill-attur Angelo Bajada huma infondati fil-fatt u fid-dritt u li s-sentenza appellata hija ġusta u timmerita konferma. Fir-rigward tal-aggravji tal-attur Bajada, huwa jirrispondi hekk:

(i) Dwar l-ewwel talba u l-allegat vizzju tal-kunsens meta ffirma l-kuntratt tat-30 ta' Mejju 1991 minħabba żball ta' fatt u forza maġġuri, isostni li kienet korretta l-ewwel Qorti, kemm fil-konsiderazzjonijiet legali tagħha u kif ukoll fl-apprezzament tal-fatti, meta kkonkludiet li dan ma kienx il-każ.

(ii) Dwar it-tieni talba rigwardanti l-pożizzjoni tal-kanċell, jgħid li kienet korretta meta l-ewwel Qorti osservat li "*pacta sunt servanda"* u li allura l-obbligazzjoni tal-attur li jħalli l-kanċell fit-tarf tad-drive fejn hemm immarkat H fuq il-pjanta, għandha tiġi osservata. Iżid jgħid li mhux minnu li ma kienx hemm causa u konsiderazzjoni, għaliex kif jgħallem il-Prof. Caruana Galizia "*Causa is the consideration in view of which each of the parties binds itself*.", u jargumenta li l-attur Bajada ma ntrabatx unilateralment, iżda hu (Engerer) u Brousson ukoll obbligaw ruħhom versu l-attur Bajada.

(iii) Dwar it-tielet talba rigwardanti l-paragrafu:

> "*Appearer Angelo Bajada and Christopher Clive Brousson bind themselves not to park cars in the area immediately in front of the garage doors, however Christopher Clive Brousson will have the right to park his car at the end of the drive, that is, in the area backing onto point GS on the plan*".

isostni li kienet korretta l-ewwel Qorti meta kkonkludiet li kellu jipprevali tali ftehim.

(iv) Dwar ir-raba' talba rigwardanti l-allegazzjoni tal-attur li huwa l-proprjetarju tal-Plot 12 kollha sal-livell ta' 21-il filata 'l fuq mill-qatran inkluż il-garaxx ta' ġewwa u d-driveway kollha, isostni li kienet korretta l-ewwel Qorti meta rriżultalha li dan ma kienx il-każ. Isostni li l-proprjeta` tad-driveway qatt ma ġiet ittrasferita lil Bajada iżda bid-destinazzjoni tiegħu (Engerer) qua s-sid oriġinali, ġiet li qed isservi ż-żewġ garaxxijiet mibnija

fuq il-Plot 12 kif ukoll id-dar 6, Triq il-Pjazzetta, Attard.

(v) Dwar il-ħames talba rigwardanti l-allegati skorretezzi fil-kuntratt tal-2007 (bejn Tyrell u Ross) kwantu għad-dikjarazzjoni li hemm dritt ta' passaġġ mhux biss bir-riġel iżda wkoll bil-vettura, u kwantu għad-dikjarazzjoni li kien qed jiġi trasferit garage u carport, isostni li l-konsiderazzjonijiet ta' fatt u ta' dritt magħmula mill-ewwel Qorti huma korretti u jimmeritaw konferma.

(vi) Dwar is-sitt u s-seba' talba rigwardanti l-allegat nuqqas ta' dritt tal-konvenuti Ross li jostakolaw id-driveway, isostni li d-deċiżjoni tal-ewwel Qorti (li għandu japplika dak li ġie miftiehem fil-verbal tat-18 ta' Jannar 2011) hija korretta.

(vii) Dwar l-ineżattezza fl-aħħar tas-sentenza fejn l-ewwel Qorti qalet li kienet qed tiċħad it-talbiet kollha barra l-aħħar tnejn, meta fil-fatt kienet qed tiċħad it-tmien talba ukoll, jgħid li s-sentenza tinftiehem, u fil-fatt huwa evidenti li anke Bajada fehem sew dak li riedet tfisser l-ewwel Qorti.

(viii) Dwar l-ispejjeż isostni li huwa manifest li għar-raġunijiet kollha msemmija fis-sentenza tal-ewwel Qorti, l-ispejjeż għandhom jiġu sopportati mill-attur.

<u>Kronoloġija ta' kuntratti</u>

13.08.1976 **Kuntratt fl-atti tan-Nutar George Bonello du Puis**[1]:

<u>Austin Engerer xtara dar bin-numru 6, Alley No. 2, Minor Square, Attard</u>.

17.11.1978 **Kuntratt fl-atti tan-Nutar George Bonello du Puis**[2]**:**

<u>Austin Engerer xtara mingħand il-Knisja Parrokkjali tar-Rabat plot bil-kejl ta' 154.8mk</u> fil-kontrada magħrufa bħala "Tal-Warda", liema plot hija adjaċenti għad-dar bin-numru 6 li kien akkwista sentejn qabel.

01.10.1979 **Kuntratt fl-atti tan-Nutar Francis Micallef**[3]:

<u>Austin Engerer xtara mingħand Victor Attard</u>:

(a) <u>plot nru 12 bil-kejl ta' 288.7mk</u> u

(b) <u>plot ieħor warajh bil-kejl ta' 27.72mk</u>, fil-kontrada magħrufa bħala "Tal-Warda", adjaċenti għall-plot li kien xtara fl-1978.

20.02.1981 **Skrittura privata**[4]:

<u>Austin Engerer u Angelo Bajada ftehmu li jiżviluppaw il-plot 12</u> bħala "*joint partners*" fuq bażi 50/50, u li jibnu fuqha żewġ maisonettes u żewġ

[1] Skont ma ġie dikjarat fil-kuntratt tat-30.05.1991
[2] Skont ma ġie dikjarat fil-kuntratt tat-30.05.1991
[3] Skont ma ġie dikjarat fil-kuntratt tat-30.05.1991
[4] Skont ma ġie dikjarat fil-kuntratt tat-30.05.1991

garaxxijiet b'mod li Bajada jkollu l-ground floor maisonette u garaxx, u Engerer ikollu l-first floor maisonette u l-garaxx l-ieħor.

18.03.1982 **Kuntratt fl-atti tan-Nutar Antoine Agius**[5]:

Austin Engerer ittrasferixxa lil Angelo Bajada:

(a) art bil-kejl ta' (220mk) sa għoli ta' 21 filata mill-qatran, *"tmiss mill-punent ma' Ħal Warda Street, min-nofsinhar ma' beni tal-komparent Austin Winston Engerer u mit-tramuntana ma' beni ta' aventi kawża tal-Cassa Anime Purganti annessa mal-Knisja Arċipretali tar-Rabat, Malta, liema art hi markata plot numru tnax (12) fi pjanta annessa ma' att ippubblikat min-Nutar Dr Francis Micallef fl-ewwel (1) ta' Ottubru elf, disgħa mija u sebgħin (1979)"* u

(b) l-arja fuq garage f'Ħal Warda Street, Attard sal-għoli ta' 21 filata 'il fuq mill-qatran, "*jmiss mill-punent mal-imsemmija triq, min-nofsinhar ma' beni assenjat lill-komparent Bajada hawn fuq u mit-tramuntana ma' beni ta' aventi kawża tal-Cassa Anime Purganti annessa mal-Knisja Arċipretali tar-Rabat, Malta, kollox suġġett għar-rata annwali ta' ċens temporanju ta' ħamsa u erbgħin lira Lm45 għal żmien mija u ħamsin sena mill-għaxra ta' Ġunju elf disa' mija tmienja u sebgħin (1978) bil-valur ta' tmin mitt lira (Lm800).*

[5] Kuntratt tat-18.03.1982, Dok A, fol 6-8

(Ġie dikjarat fil-kuntratt li "*l-imsemmija art u garage ġew mibnija fuq art li l-komparent Austin Winston Engerer xtara in forza ta' kuntratt ippubblikat min-Nutar Dr Francis Micallef fl-ewwel (1) ta' Ottubru elf disgħa mija u sebgħin (1979)*".

In kontro-kambju, b'titolu ta' tpartit, Bajada ittrasferixxa favur Engerer "*ġebel u materjal għall-bini ta' ġarage bil-valur ta' tmien mitt lira (Lm800).*"

Il-konfini ġew **korrett**i fil-kuntratt tal-1991 (spjegat iktar 'l isfel) fejn ingħad li:

> "*Appearer Austin Engerer and Angelo Bajada refer to the deed mentioned above published by notary Dr Antoine Agius and correct the boundaries mentioned in the said deed to the effect that the said land is bounded North by plot thirteen owned by the successors in title of the Rabat Parish Church, West by Hal Warda Street, South by plot eleven owned by the successors in title of the Rabat Parish Church.*"

18.10.1988 **Kuntratt fl-atti tan-Nutar Remigio Zammit Pace**[6]:

Austin Engerer ittrasferixxa lil Christopher Brousson:

(a) id-dar bin-numru 6, u

(b) l-plot ta' ma' ġenb id-dar b'aċċess għal Triq Ħal Warda mid-driveway.

[6] Skont ma ġie dikjarat fil-kuntratt tat-30.05.1991

17.11.1989 **Kuntratt fl-atti tan-Nutar Remigio Zammit Pace**[7]:

Austin Engerer ittrasferixxa lil Christopher Brousson:

(a) il-garaxx li jinsab fid-driveway b'aċċess minn Triq Ħal Warda, u

(b) d-dritt ta' passaġġ minn fuq tali driveway.

(Engerer fl-affidavit tiegħu qal li wara li ttrasferixxa dawn iż-żewġ proprjetajiet lil Brousson bil-kuntratti tal-1988 u 1989, huwa (Engerer) **waħħal kanċell** fuq in-naħa ta' wara tad-driveway għal raġunijiet ta' sigurta` għad-dar numru 6, li kellha aċċess mid-driveway għal Triq Ħal Warda. Qal li Bajada ma kellux oġġezzjoni.

Bajada da parti tiegħu pero` qal li huwa kien ilmenta ma' Engerer u kien insista miegħu li jitranġa t-taħwid għaliex ma riedx nies jew karozzi jgħaddu "mid-driveway tiegħi".

Sussegwentement Bajada **tella' ħajt** f'parti wara l-kanċell b'mod li ġie jagħlaq l-aċċess li Brousson kellu mid-dar tiegħu għal Triq Ħal Warda. Engerer pero` jenfasizza li tali ħajt li tella' Bajada fil-fatt jifred artijiet li ma kienux ta' Bajada u li invece kienu ta' Brousson u tiegħu (Engerer).

[7] Skont ma ġie dikjarat fil-kuntratt tat-30.05.1991

Eventwalment Engerer u Bajada (u anke Brousson) iltaqgħu għand in-nutar Zammit Pace fl-1991. Kif ser jintwera u jiġi kkonsidrat ‘il quddiem minn din il-qorti, il-verżjonijiet ta’ Engerer u Brousson fir-rigward tal-iskop u l-atmosfera ta’ tali kuntratt huma kunfliġġenti).

30.05.1991 **Kuntratt fl-atti tan-Nutar Remigio Zammit Pace[8] bejn Engerer, Bajada u Broussen (bi pjanta annessa[9]):**

Ġie dikjarat li Engerer bħala sid tad-dar u l-artijiet li kien akkwista fl-1976, 1978 u 1979, “*always had access to Ħal Warda street*.”

Ġie dikjarat li Bajada kien qed jaqbel li Brousson għandu “*a right of way over the passage marked in green both for purposes of access to the house as well as for purposes of access to the garage”.*

Ġie dikjarat li permezz tal-kuntratt, Engerer kien qed jittrasferixxi lil Bajada dik il-parti mill-plot 12 bil-kejl ta’ 20mk “*outlined in blue*”

(Fil-fatt jidher li dak li ġie ttrasferit ma kienitx parti mill-plot 12, iżda parti minn dik il-plot bil-kejl ta’ 27.72mk li tiġi **wara** plot 12, u li Engerer kien akkwista fl-1979 flimkien ma’ plot 12. Dan qed jingħad għaliex il-parti

[8] Kuntratt tat-30.05.1991, Dok B, fol 9-13
[9] Pjanta Dok C, fol 14

"*outlined in blue*" tinsab wara l-plot 12, kif ser jiġi spjegat 'il quddiem. In oltre attur stess fir-rikors ġuramentat tiegħu – para. 4. jgħid li fl-1991 Engerer ittrasferixxa a favur tiegħu biċċa art oħra ta' cirka 20 mk li tiġi "*fuq wara tal-imsemmi Plot 12*")

Bajada u Brousson ftehmu beniethom s-segwenti:

> "*Angelo Bajada binds himself to retain the gate in the drive situate at the top end of the drive marked H on attached plan so that both Angelo Bajada and Christopher Clive Brousson will have keys and free access to the drive. Tradesmen and the pool contractor will also have access. …*
>
> "*Appearer Angelo Bajada and Christopher Clive Brousson bind themselves not to park cars in the area immediately in front of the garage doors, however, Christopher Clive Brousson will have the right to park his car at the end of the drive, that is, in the area backing onto point GS on the plan.*
>
> "*Appearer Angelo Bajada and Christopher Clive Brousson bind themselves not to bring in any heavy vehicles through and over the passageway.*
>
> "*Should appearer Angelo Bajada at some future date acquire the land beyond point GS, said Angelo Bajada will have the right to open a doorway at point GS at his own expense.*
>
> "*Appearer Angelo Bajada binds himself to make at his expense an opening and fit a door at point GH, that is, leading to Christopher Clive Brousson's garden. Such opening and door are to have a minimum width of four feet (4 ft) and a height of seven feet (7 ft)*".

09.12.2002 **Kuntratt fl-atti tan-Nutar Pierre Attard**[10]

Brousson ittrasferixxa lill-konjuġi Tyrell:

[10] Kuntratt tad-09.12.2002, fol 12-17 (fl-atti tal-kawża 613/09)

(a) id-dar nru 6 u 7 "Il-Maxtura", Minor Square, 2, Attard "*also having access to Ħal Warda Street through a driveway underneath a property in Ħal Warda Street through a driveway underneath a property in Ħal Warda Street…*".

(b) il-garaxx "*situated in a private drive-in from which it has its access and which leads to Ħal Warda Street, in Attard, together with the right of way over the said private drive-in….subject to the annual and temporary groundrent…..for the remaining period…out of the original period of…150 years which commenced on the 10.06.1978…*".

07.12.2007 **Kuntratt fl-atti tan-Nutar Andre Farrugia[11] (bi pjanta annessa[12]):**

Konjuġi Tyrell ittrasferixxew lill-konjuġi Ross:

(a) id-dar nru 6, "*also having access by foot and by vehicle to and from Ħal Warda Street, Attard, through a private driveway which abuts unto Ħal Warda Street, Attard, which house also includes the garden, swimming pool u carport at the rear end of the house*";

(b) l-*utile dominium temporanium* rimanenti miż-żmien ta' 150 sena li beda fl-10.06.1978 ta' garaxx aċċessibbli minn driveway f'Triq Ħal Warda,

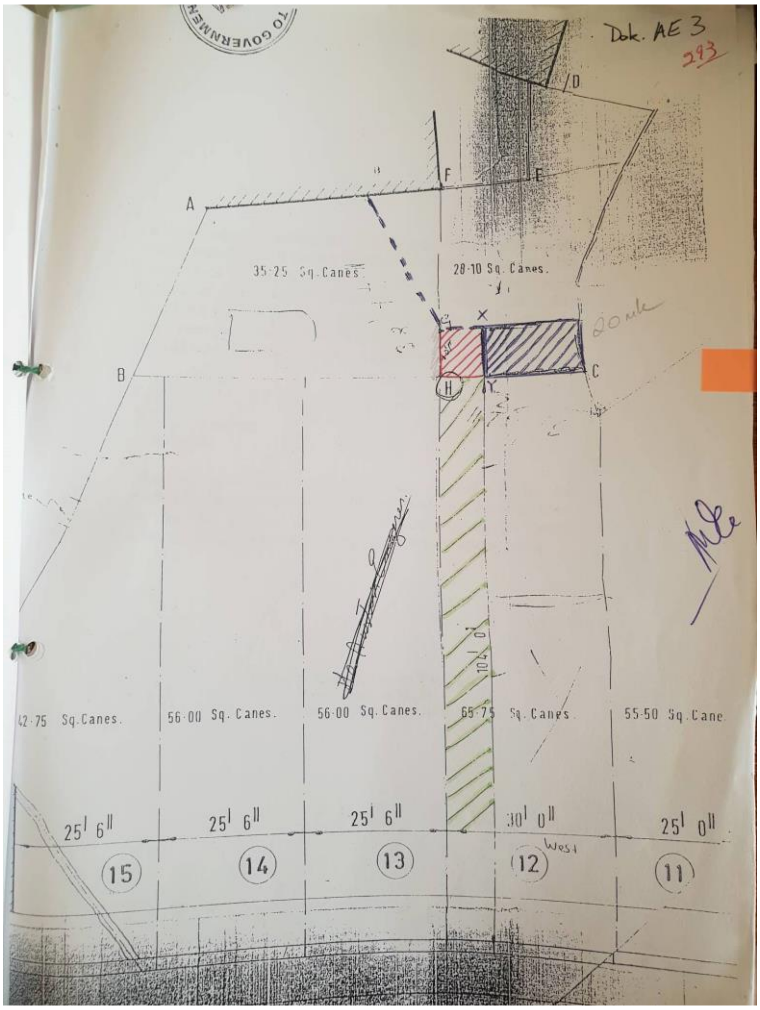
[11] Kuntratt tas-07.12.2007, Dok D, fol 15-20
[12] Pjanta annessa mal-kuntratt tal-2007, fol 21

Attard. "*The garage enjoys the right of way and access from Ħal Warda Street over the said driveway".*

Konsiderazzjonijiet ta' din il-qorti

7. Jiġi rilevat fl-ewwel lok li l-konsiderazzjonijiet li sejra tagħmel din il-qorti m'humiex fl-ordni li saru l-aggravji, iżda fl-ordni li jidhrilha li huwa l-aktar opportun li jsiru.

8. Biex wieħed jifhem aħjar il-vertenza pjuttost kumplessa mertu ta' dan il-każ, din il-qorti jidhrilha li jkun utli li tibda biex tirreferi għall-pjanta Dok AE3 (a fol 293) esebita minn Engerer. Din fil-fatt hija l-istess pjanta li l-attur ippreżenta mar-rikors ġuramentat tiegħu (Dok C) iżda bil-kuluri, u għalhekk huwa iktar utli li ssir riferenza għaliha.



9. Dik l-art bil-kejl ta’ <u>154.8mk</u> li Engerer kien xtara fl-1978 (fejn illum hemm l-area tal-pool u tal-ġnien tad-dar numru 6) hija dik il-parti indikata fuq il-pjanta AE3 bil-kejl ta’ 35.25 sq canes.[13]

10. Il-plot 12 bil-kejl ta’ <u>288.7mk</u> li Engerer xtara fl-1979 hija dik il-parti indikata fuq il-pjanta AE3 bil-kejl ta’ 65.75 sq canes. Il-plot bil-kejl ta’ <u>27.72mk</u> li tinsab wara plot 12 (li Engerer ukoll xtara fl-1979 flimkien mal-plot 12) hija dik immarkata in parti bl-aħmar u in parti bil-blu.

[13] qasba kwadra = 4.3911 metri kwadri

11. Ftit wara li Engerer akkwista tali artijiet, hu u Bajada ftehmu li jiżviluppaw żewġ maisonettes u żewġ garages fuq il-Plot 12 b'mod li u kull wieħed ikollu maisonette u garage. Engerer spjega li kien tela' parti sostanzjali minn dan l-iżvilupp u li d-driveway kienet diġa ffurmata meta sar il-kuntratt tal-1982, li permezz tiegħu ġie trasferit lil Bajada:

(a) l-220mk mill-art sa għoli ta' 21 filata mill-qatran, u

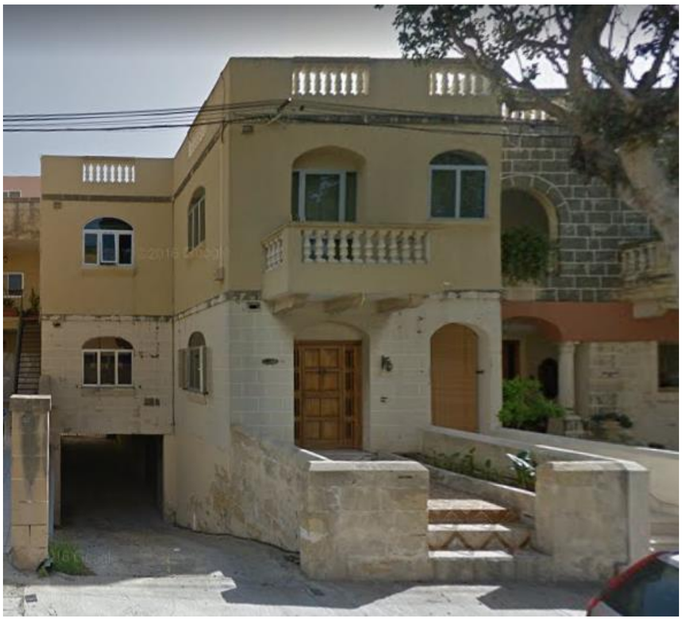
(b) l-arja ta' fuq garage sal-għoli ta' 21 filata mill-qatran.

12. Kif osservat l-ewwel Qorti, ma hemm l-ebda pjanta li tiddelineja b'mod eżatt il-proprjeta` li Bajada xtara fl-1982. Għalkemm fuq il-kuntratt tal-1982 jingħad li l-art bil-kejl ta' 220mk hija fil-fatt dik immarkata Plot 12 fuq il-pjanta annessa mal-kuntratt tal-1979, kif wieħed jista' jara minn Dok AE3 il-Plot 12 effettivament fiha kejl ta' <u>288mk</u> (65.75 sq canes) u mhux ta' <u>220mk</u>. Issa kif fuq spjegat, fil-kuntratt tal-1991 kienet saret korrezzjoni tal-konfini u ġie dikjarat li l-art mertu tal-kuntratt tal-1982 tikkonfina mill-Punent ma' Triq Ħal Warda, u min-Nofsinhar u mit-Tramuntana ma' Plot 11 u Plot 13 rispettivament, jiġifieri ma' beni tas-suċċessuri tal-Knisja parrokkjali tar-Rabat. Dan xorta ma jsolvix il-misteru ta' kif jekk Bajada skont il-kuntratt tal-1982 akkwista l-Plot 12 kollu, il-kejl ġie indikat bħala li kien ta' 220mk u mhux ta' 288mk. Fil-fatt din il-qorti ma tistax ma tinnutax li <u>fil-kuntratt tal-1991 stess</u>, li permezz tiegħu saret il-korrezzjoni imsemmija tal-konfini, ingħad li fl-1982 Bajada akkwista <u>parti</u> minn plot 12

u mhux plot 12 kollha:

> “*Austin Engerer sold to Angelo Bajada* ***part of plot 12*** *in order for the said Austin Engerer and Angelo Bajada to develop as had been agreed the said plot number 12*”. (enfasi ta’ din il-qorti)

13. Jirriżulta li f’dak l-istadju (1982) il-fetħa tad-driveway kienet diġa ffurmata. (Fil-fatt fil-valutazzjoni tal-31 ta’ Jannar 1980[14] li kien għamel il-perit Ray Demicoli, jiddeskrivi l-“plot at Ħal Warda Road Attard” bħala li għandha faċċata ta’ 20 pied fil-ground floor u faċċata ta’ 30 pied fil-first floor).



14. Issa kif ingħad, il-kuntratt tal-1982 jirrigwarda mhux biss it-trasferiment ta’ (a) biċċa art bil-kejl ta’ 220mk, iżda wkoll ta’ (b) biċċa arja fuq garage sal-għoli ta’ 21 filata mil-livell tal-qatran. Fil-fehma ta’ din il-qorti l-proprjeta` indikata bħala (b) fuq il-kuntratt tal-1982 hija fil-fatt dik il-

[14] Dok AE2, fol 290-292

parti tal-maisonette ta’ Bajada li tiġi sovrastanti d-driveway, u l-“garage” li jissemma fid-deskrizzjoni huwa fil-fatt id-driveway u mhux xi wieħed miż-żewġ garaxxijiet li ġew żviluppati mal-maisonettes kif jista’ wieħed jifhem bil-kelma “garage”. Dan qed jingħad għaliex il-“garage” li tiegħu Bajada akkwista l-arja huwa deskritt bħala li huwa bla numru u qiegħed f’Triq Ħal Warda (mhux bħala li għandu aċċess minn Triq Ħal Warda). L-ebda wieħed miż-żewġ garaxxijiet li nbnew bħala parti mill-iżvilupp ma għandhom faċċata fuq it-triq (dan anke kif jidher mir-ritratti esebiti) u hija fil-fatt il-fetħa tad-driveway li tinsab f’Triq Ħal Warda, tant li biex wieħed jidħol għal xi wieħed mill-garaxxijiet irid effettivament jidħol minn din il-fetħa tad-driveway. In oltre, din il-qorti tosserva li fil-kuntratt tal-1982 dan il-“garage” (li tiegħu Bajada akkwista l-arja) huwa deskritt bħala li jikkonfina minn nofsinhar ma’ beni assenjati lil Bajada “*hawn fuq*” (cioe` l-proprjeta` (a) – l-art bil-kejl ta’ 220mk sa 21-il filata mill-qatran). Jidher li dan il-fatt sfuġġa lin-nutar u lill-partijiet meta fl-1991 saret il-korrezzjoni tal-konfini fir-rigward tal-proprjeta` mertu tal-kuntratt tal-1982. Il-fatt li l-“garage” jikkonfina min-nofsinhar mal-220mk akkwistati dakinhar stess minn Bajada, jindika li l-arja tiegħu, cioe` l-proprjeta` (b) li akkwista Bajada permezz tal-kuntratt tal-1982 tiġi sovrastanti d-driveway, u li d-driveway fil-fatt tiġi taħt parti mill-maisonette ta’ Bajada. Fi kliem ieħor, din il-qorti qed tifhem li l-proprjeta` li akkwista Bajada fl-1982 tiġi in parti fuq u in parti ma’ ġenb id-driveway.

15. Jiġi osservat ukoll li skont il-valutazzjoni li għamel il-perit Ray Demicoli fl-1980 tad-dar nru 6 mixtrija minn Engerer fl-1976, "*This property also enjoys the private right of access for private vehicles to the back garden from Ħal Warda Road*". Għaldaqstant lanqas jagħmel sens li driveway intiż biex iservi bħala aċċess għad-dar Nru 6 u għall-garaxxijiet ta' mal-maisonettes mibnija f'Plot 12, tinbiegħ lil Bajada, kif qed jippretendi li sar l-istess Bajada.

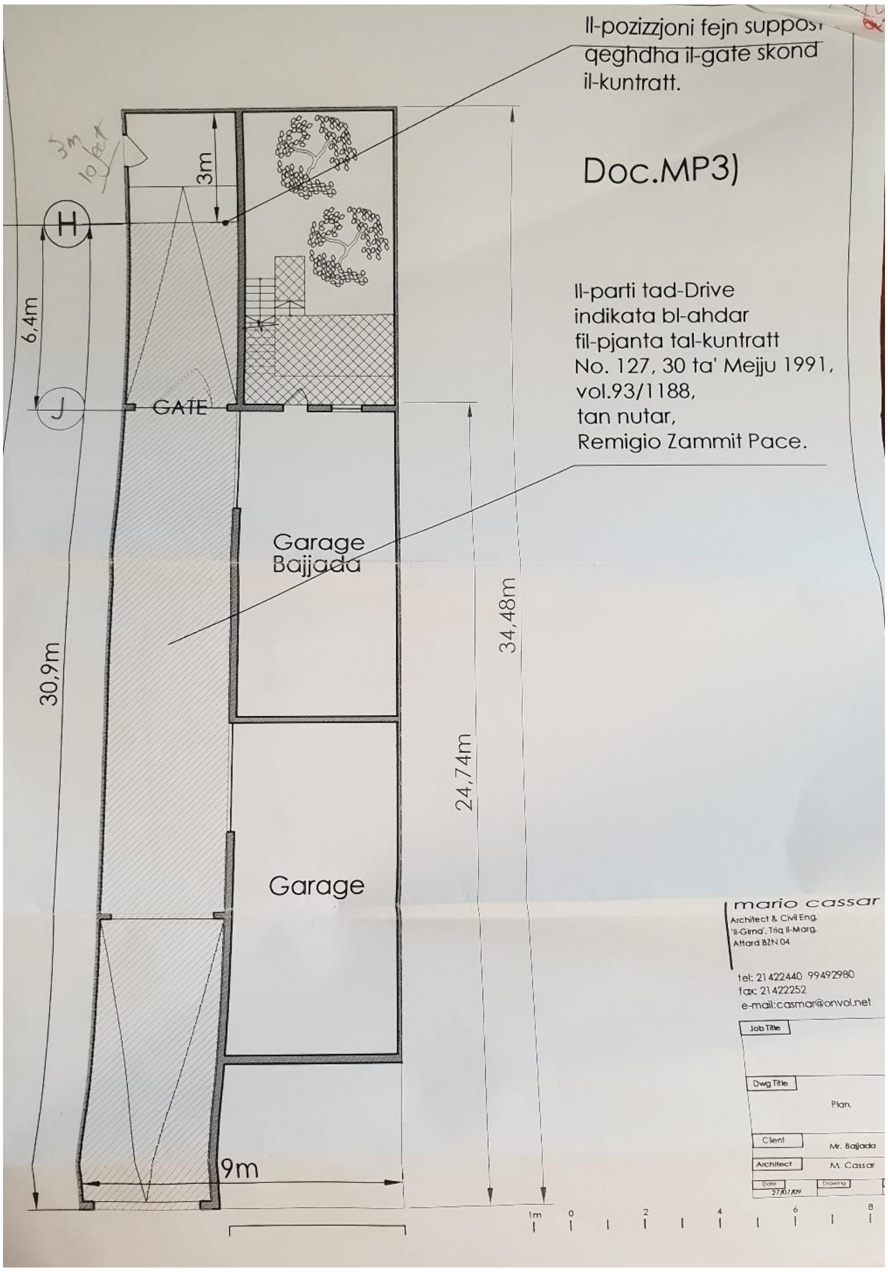
16. Għal dawn ir-raġunijiet kollha, din il-qorti ma tistax tqis li l-attur irnexxielu jipprova li dik il-parti ta' Plot 12 li llum tifforma d-driveway hija tiegħu.

17. Skont ma ġie dikjarat fil-kuntratt tal-1991:

> "*eventually* (allura wara l-kuntratt tal-1982) *Angelo Bajada, as had been agreed, retained the ground floor maisonette and one garage, and Austin Engerer retained the other garage and the first floor maisonette was sold*".

18. Issa permezz tal-kuntratt tal-1991 Bajada xtara 20mk mill-plot ta' 27.2mk (retrostanti għall-Plot 12) li kien xtara Engerer fl-1979. Kif fuq spjegat, għalkemm fil-kuntratt ġie dikjarat li din hija "parti" mill-Plot 12, dan ma jistax ikun għaliex fuq il-kuntratt ġiet indikata bħala dik il-parti "*outlined in blue*", u tali parti delinata bil-blu fil-fatt tiġi <u>wara</u> l-plot 12 (if jidher mill-pjanta Dok AE3).

19. F’dan l-istadju sabiex wieħed jifhem aħjar l-estenzjoni attwali tal-proprjeta` ta’ Bajada huwa opportun li ssir riferenza għall-pjanta Dok MP3 (datata 27.07.2009) redatta mill-perit Mario Cassar fuq struzzjonijiet ta’ Bajada.



20. Din turi kif il-garage ta’ Bajada sottostanti parti mill-maisonette tiegħu, jagħti għal bitħa u ġnien. Bl-20mk li akkwista fl-1991 huwa fil-fatt

estenda l-ġnien tiegħu li huwa retropost għall-bitħa u għall-garage. Għalhekk jiġi li llum il-ġurnata Bajada għandu:

(i) il-maisonette fil-groundfloor sovrastanti l-garaxxijiet u d-driveway;

(ii) garage li huwa sottostanti parti mill-maisonette tiegħu fuq il-parti ta' ġewwa u adjaċenti għad-driveway,

(iii) bitħa u ġnien retroposti għall-imsemmi garage.

21. Niġu issa għall-kwistjoni dwar il-**kanċell**. Bajada kien inkariga lill-perit Cassar proprju biex jikkonstata jekk il-pożizzjoni tiegħu fil-verita\` tirriflettix il-pożizzjoni tiegħu kif indikat fuq il-pjanta annessa mal-kuntratt tal-1991. Kif fuq spjegat, fil-kuntratt tal-1991 Bajada iddikjara li kien qed jaċċetta li l-kanċell jibqa' fejn hu fil-punt indikat bħala H fuq il-pjanta Dok AE3. Issa kif spjega l-perit Cassar, u kif anke kkonferma l-istess Engerer, dan <u>il-kanċell fil-fatt ma kienx jinsab fil-punt indikat bħala H fuq il-pjanta, iżda kien twaħħal invece xi ftit piedi qablu</u>. Il-perit Cassar fil-fatt indika fuq il-pjanta Dok MP3 fejn jiġi l-punt H. <u>Jekk wieħed iqabbel din il-pjanta mal-pjanta Dok AE3 jinduna li l-punt H huwa proprju fejn jispiċċa l-Plot 12</u>, u l-kanċell fil-fatt jinsab 6.4 metri qabel dan il-punt fil-post fejn il-perit immarka J. Il-parti retroposta għall-punt H (immarkata bl-aħmar fuq il-pjanta Dok AE3) hija parti mill-art bil-kejl ta' 27.72mk li Engerer kien

akkwista fl-1979 flimkien mal-Plot 12; u tali parti mmarkata bl-aħmar hija adjaċenti għal dik il-parti mmarkata bil-blu li kienet ġiet trasferita lil Bajada fl-1991. (Engerer fl-affidavit tiegħu qal li din il-parti mmarkata bl-aħmar baqgħet proprjeta` tiegħu u li lil Brousson kien ikkonċedielu biss dritt ta' passaġġ minn fuqha).

22. Issa fil-kuntratt tal-1991, Bajada ddikjara li kien qed jobbliga ruħu li jħalli l-kanċell fil-pożizzjoni fejn jinsab (erronjament indikat bħala il-punt H fuq il-pjanta). Bajada u Brousson obbligaw ruħhom li ma jipparkjawx vetturi quddiem il-garaxxijiet rispettivi tagħhom u qablu li Brousson kellu d-dritt jipparkja l-vettura tiegħu fit-tarf tad-driveway (cioe` wara l-kanċell). Għalhekk Bajada mhux biss aċċetta li l-kanċell jibqa' fejn hu, iżda wkoll li Brousson ikun jista' jipparkja l-vettura tiegħu fl-ispazju wara l-kanċell; u ovvjament biex jagħmel Brousson neċessarjament irid jaċċedi mid-driveway bil-vettura.

23. Minħabba (i) l-"<u>iżball"</u> relattiv għall-pożizzjoni tal-kanċell u minħabba (ii) l-allegata <u>forza maġġura</u> li saritlu biex deher fuq il-kuntratt tal-1991, Bajada jrid li jiġi dikjarat null il-paragrafu li jaqra hekk:

> "*Appearer Angelo Bajada and Christopher Clive Brousson bind themselves not to park cars in the area immediately in front of the garage doors, however Christopher Clive Brousson wil have the right to park his car at the end of the drive, that is in the area backing onto point GS on the plan*".

(Għalkemm ma jidher l-ebda punt "GS" fuq il-pjanta, huwa evidenti li qed

jirreferi għal dik il-parti li tiġi wara l-kanċell).

24. It-teżi ta' Bajada hi illi meta huwa aċċetta li jippermetti li l-kanċell jibqa' mwaħħal fejn kien, din l-aċċettazzjoni saret abbażi ta' żball jew injoranza dwar fejn kienet tispiċċa d-driveway "proprjeta` tiegħu" (ta' Bajada). Jargumenta li ma ndunax li l-kanċell kien imwaħħal diversi metri qabel il-punt fejn effettivament tispiċċa d-driveway, u li fil-fatt ma kienx imwaħħal fit-tarf tad-driveway kif erronjament indikat fuq il-pjanta bħala l-punt H. Ikompli jargumenta li kien minħabba tali żball li ġie li hemm art kbira biżżejjed wara l-kanċell li tippermetti lil Brousson jipparkja l-vettura tiegħu fiha, u li kien għalhekk li hu aċċetta gratwitament li jippermetti lill-istess Brousson li jgħaddi bil-vettura tiegħu minn fuq id-driveway "proprjeta` tiegħu" (ta' Bajada) biex jipparkja fl-ispazju wara l-kanċell.

25. L-ewwel Qorti rriteniet illi għalkemm "jista' jkun" li l-kanċell twaħħal qabel it-tarf tad-driveway, (cioe` mhux fil-punt H kif indikat fuq il-pjanta annessa mal-kuntratt tal-1991) dak miftiehem bejn il-partijiet jibqa' jgħodd u allura ladarba Bajada aċċetta li jżomm il-kanċell fil-pożizzjoni li jinsab, huwa jibqa' obbligat f'dan ir-rigward. B'riferenza għall-ġurisprudenza nostrana fakkret illi biex żball fuq is-sostanza tal-ħaġa oġġett tal-ftehim iġib in-nullita` tal-ftehim ai termini tal-Artikolu 976[15] tal-Kodiċi Ċivili, l-iżball

[15] **Artikolu *976 (Żball dwar il-fatt):***

(1) L-iżball dwar il-fatt ma jġibx in-nullità tal-kuntratt ħlief meta jaqa fuq is-sustanza nfisha tal-ħaġa li tkun l-oġġett tal-ftehim.

(2) Il-ftehim ma jkunx null jekk l-iżball jaqa' biss fuq il-persuna li magħha jkun sar il-ftehim, ħlief meta l-għażla ta' dik il-persuna tkun il-kawża ewlenija ta' dak il-ftehim.

irid ikun fost affarijiet oħra, wieħed skużabbli, u rriteniet illi l-iżball allegat minn Bajada kien wieħed faċilment aċċertabbli. Din il-qorti tagħmel tagħha din il-pożizzjoni: tant kien żball aċċertabbli, li fil-fatt meta dehrlu li kellu jinkariga l-perit Mario Cassar biex jivverifika l-pożizzjoni tal-kanċell vis-à-vis il-pjanta, skopra li l-pożizzjoni tal-kanċell fuq il-punt immarkat H kienet ħażina.

26. In oltre, ġia ladarba kif fuq spjegat, ma jirriżultax pruvat li Bajada kien akkwista minn Engerer dik il-parti ta' Plot 12 li hija d-driveway, lanqas biss kien sta għalih li jiddeċiedi fejn kellu jsir il-kanċell, jew li jikkonċedi dritt ta' aċċess (bir-rigel jew bil-vettura) u allura lanqas jista' jargumenta li ma kienx hemm l-ebda konsiderazzjoni fir-rigward tal-"konċessjonjiet" li għamel.

27. Kwantu għall-allegata forza maġġuri, l-attur fl-affidavit tiegħu[16] xehed li hu kien mar biex jiffirma l-kuntratt tal-1991 fid-dar ta' Brousson sabiex jixtri l-parti retroposta għall-post tiegħu (il-parti mmarkata bil-blu). Qal li meta mar sab lil Engerer, lil Maurice Tabone (is-sensar ta' Brousson) u żewġt irġiel "daqsi darbtejn". Qal li Engerer qallu li bl-istess kuntratt huwa kellu jtih dritt ta' passaġġ fuq id-driveway tiegħu.

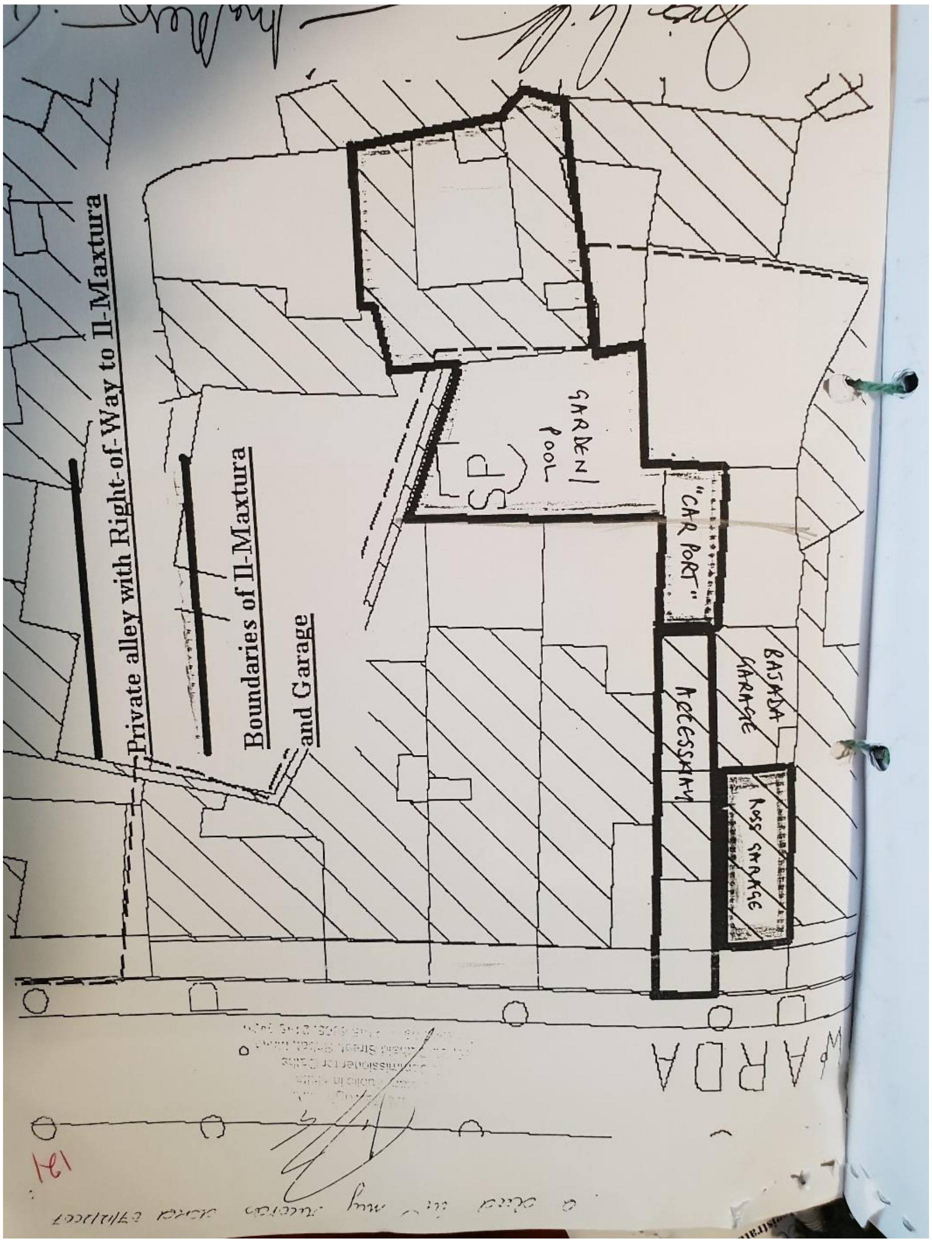
> "*Jien m'aċċettajtx għax ma ridtx nies u karozzi jidħluli ġol-proprjeta` tiegħi meta setgħu jidħlu mill-bieb prinċipali tad-dar tiegħu. Hawnhekk Engerer u Maurice Tabone saru aggressivi miegħi fi kliemhom u riduni naċċetta bil-fors…..Baqgħu*

[16] Affidavit tal-attur, fol 46-50 tal-kawża 613/09

jippressawni u jien bqajt ma ridtx naċċetta….wasalt sal-punt li ġejt li ser nitlaq 'il barra u hawnhekk aktar bdew jgħajtu miegħi; f'dak il-mument bżajt għax bdejt naħseb ħażin f'dawk iż-żewġt irġiel daqsxiex li kienu inġiebu hemm u ma bqajtx ħiereġ 'il barra…..Hawnhekk jien kont imbeżża' u mfixkel ħafna u ma nafx jekk il-kuntratt qrawhuliex jew le….".

28. Din il-verżjoni tiegħu pero` ma ġietx sostanzjata. Engerer xehed li l-kuntratt sar bi ftehim "amikevoli" u li fl-ebda mument ma sar xi theddid jew pressjoni fuq Bajada, u ħadd ma sfurzah biex jiffirma jew jaċċetta xi klawsola kontra r-rieda tiegħu. Għalhekk ma jistax jingħad li Bajada pprova li sofra vjolenza, u wisq anqas, xi vjolenza tali li ġġib in-nullita` tal-ftehim ai termini tal-Artikolu 978 tal-Kodiċi Ċivili.[17] Għaldaqstant din il-qorti hawnhekk ukoll ma jidhirlhiex li għandha tiddisturba l-pożizzjoni tal-ewwel Qorti.

[17] **Artikolu 978 *(Meta jitqies li kunsens ġie meħud bi vjolenza)***
(1) Il-kunsens jitqies meħud bil-vjolenza meta l-vjolenza hija tali li taħkem fuq persuna raġonevoli u ġġegħilha tibża' li hija nfisha jew ħwejjiġha jistgħu jiġu mqiegħda għal xejn b'xejn f'perikolu ta' ħsara kbira.
(2) F'dawn il-każijiet, għandhom jitqiesu l-età, is-sess, u l-kondizzjoni tal-persuna.



29. Tqum allura l-kwistjoni dwar il-“**carport**” li tissemma fil-kuntratt tas-7 ta’ Diċembru l-2007. Permezz ta’ dan il-kuntratt il-konjuġi Ross xtraw mingħand il-konjuġi Tyrrell (l-aventi kawża ta’ Engerer u ta’ Brousson):

(i) id-dar (li Engerer kien xtara fl-1976),

(ii) iz-zona tal-ġnien u l-pool (li Engerer kien xtara fl-1978),

(iii) il-carport, konsistenti:

(a) f’dik il-parti (indikata bl-aħmar) minn dik l-art ta’ 27.72mk (li Engerer

kien xtara fl-1979 retrostanti għall-plot 12) li skont il-pjanta ta' Cassar għandha fond ta' 3m, (**Engerer pero` jgħid li tali parti kienet baqgħet proprjeta` tiegħu u li lil Brousson (l-awtur fit-titolu ta' Ross) kien ikkonċedielu dritt ta' aċċess biss - fil-fatt jgħid li baqgħet tiegħu u saħansitra jgħid li ftit wara li infetħet il-kawża Bajada kien talbu jittrasferihielu**[18]);

(b) dik il-biċċa tad-driveway li tiġi wara l-kanċell, cioe` bejn il-kanċell u l-parti indikata bl-aħmar, li skont il-pjanta ta' Cassar għandha fond ta' 6.4m, (**tali biċċa hija parti mill-Plot 12, u jidher li din fil-fatt baqgħet ta' Engerer, u meta huwa kien biegħ id-dar u l-ġnien/pool u garage lil Brousson, kien ittrasferielu d-dritt ta' passaġġ biss**)

(iv) l-ewwel garaxx li tidħol għalih mid-driveway minn Ħal Warda.

30. Kif wieħed jista' jara mill-pjanta relattiva a fol 121, dik il-parti tad-driveway mill-kanċell lura (li għandha fond ta' 6.4m) li Bajada jippretendi li hija tiegħu, u li kif fuq spjegat ma rnexxielux jipprova) tidher inkorporata mal-bqija tal-art retrostanti għaliha (dik bl-aħmar li għandha fond ta' 3m) u flimkien huma indikati bħala "carport" fuq il-pjanta relattiva. L-attur Bajada jilmenta li din il-"carport" hija in parte proprjeta` tiegħu (cioe` fir-rigward tas-6.4m mill-kanċell lura), iżda għar-raġunijiet fuq spjegati, dan

[18] Affidavit ta' Engerer, fol 286

ma jirriżultax. L-attur jilmenta wkoll li l-kuntratt huwa skorrett in kwantu jingħad li mid-dar (u ġnien u carport) hemm:

> "*access by foot and by vehicle to and from Ħal Warda Street, Attard through a private driveway underlying third party property which abuts unto Ħal Warda Street Attard*".

iżda tali ilment mhux fondat.

31. Jirriżulta li Bajada għandu dritt jipparkja l-karozza tiegħu fit-tieni garaxx (proprjeta` tiegħu) sottostanti parti mill-maisonette tiegħu; il-konjuġi Ross għandhom dritt jipparkjaw il-karozza tagħhom fl-ewwel garaxx (proprjeta` tagħhom) sottostanti parti mill-maisonette ta' Bajada, kif ukoll fl-hekk imsejjaħ "carport", għaliex anke jekk ma jidhirx li fil-fatt setgħu akkwistaw il-proprjeta` ta' tali "carport" bil-kuntratt tal-2007, stante li jidher tali art b'fond ta' 9.4m (6.4m u 3m) baqgħet kollha ta' Engerer, jibqa' l-fatt li meta kien sar il-kuntratt tal-1991 (li fuqu dehru Engerer, Brousson u Bajada) kien ġie dikjarat li Brousson (l-awtur fit-titolu tal-konjuġi Tyrrell u tal-konjuġi Ross) kellu d-dritt jipparkja "*at the end of the drive*", ossia wara l-kanċell, u huwa ċar li r-riferenza hija għal dak li fl-2007 ġie indikat bħala l-carport (cioe` mhux biss dik il-parti ta' 6.4m bejn il-kanċell u t-tarf tal-plot 12, iżda wkoll il-parti ta' 3m indikata ħamra fuq il-pjanta AE3. Tant hu hekk li Engerer fl-affidavit tiegħu jgħid hekk:

> "*Ġie ċċarat ukoll* (fil-kuntratt tal-1991) *illi "Christopher Clive Brousson will have the right to park his car at the end of the*

> *<u>drive……</u>" fejn naturalment ma kienx ikun qed jagħlaq lil Bajada*[19]*. Inżid ngħid illi l-parti ta' circa għaxar piedi* (3m) *wara l-punt H (li jiena mmarkajt fuq il-pjanta AE3 bl-aħmar) li fuqha jingħad illi Brousson seta' jipparkja kienet u għadha l-art tiegħi sa llum għalkemm meta ttrasferejt il-proprjeta` lil Brousson fl-1988 kont tajtu d-dritt ta' aċċess minn fuqha*".

32. Kemm Bajada u kif ukoll il-konjuġi Ross għandhom dritt jaċċedu bir-riġel u bil-vettura mid-driveway sabiex imorru lejn l-imsemmija garaxxijiet/ carport fejn jipparkjaw il-vetturi tagħhom, u allura jsegwi li m'għandhomx iħallu xi vettura pparkjata bejn l-entratura tad-driveway u l-kanċell b'mod li jistgħu jiġu mblukkati l-garaxxijiet ta' taħt il-maisonettes. In vista tal-atmosfera ta' kunflitt li teżisti bejn il-partijiet, din il-qorti ma taqbilx mal-ewwel Qorti in kwantu fir-rigward tas-sitt u s-seba' talbiet ordnat li jibqa' fis-seħħ dak li ġie miftiehem *pendente lite* minn Bajada u mill-konjuġi Ross fil-kors tas-seduta tat-18 ta' Jannar 2011 fil-kawża nru 613/2009.

<u>DECIDE</u>

33. Għal dawn il-motivi, **fir-rigward tal-appell ta' Angelo Bajada** (fejn talab li tiġi varjata s-sentenza appellata billi jiġu milqugħa t-tmien talbiet tiegħu kollha) u **fir-rigward tal-appell tal-konjuġi John u Anna Ross** (fejn talbu li tiġi varjata s-sentenza billi jiġu miċħuda t-tmien talbiet tal-attur), din il-qorti tipprovdi hekk:

---

[19] evidentement qed jirreferi għall-parti mill-kanċell lura, peress li mill-kanċell 'il quddiem jiġi jagħlaq il-garaxx ta' Bajada

(1) li jiġi dikjarat li meta Bajada ffirma l-kuntratt tal-1991 aġixxa taħt żball ta' fatt u taħt forza maġġuri u għalhekk ma kienx hemm lok li jikkonċedi lil Brousson jgħaddi bil-vettura tiegħu mid-driveway tiegħu biex imur jipparkja fuq art proprjeta` tiegħu IT-TALBA HIJA MICĦUDA;

(2) li jiġi dikjarat li l-kanċell għandu jitneħħa u se mai jitqiegħed fit-tarf tad-driveway; IT-TALBA HIJA MICĦUDA.

(3) li jiġi dikjarat null il-paragrafu mill-kuntratt tal-1991 li jaqra hekk:

> "*Appearer Angelo Bajada and Christopher Clive Brousson bind themselves not to park cars in the area immediately in front of the garage doors, however Christopher Clive Brousson will have the right to park his car at the end of the drive, that is, in the area backing onto point GS on the plan*".**IT-TALBA HIJA MICĦUDA.**

(4) li jiġi dikjarat li Bajada huwa l-proprjetarju ta' dak li kien plot 12 inkluż il-garage ta' ġewwa u d-driveway kollha; ghalhekk iT-**TALBA HIJA MILQUGĦA in kwantu qed jiġi dikjarat li huwa l-proprjetarju ta' PARTI minn dak li kien il-plot 12 (liema parti tinkludi l-garaxx ta' ġewwa) u TALBA MIĊĦUDA in kwantu ma jirriżultax li huwa proprjetarju ta' xi parti tad-driveway**;

(5) li jiġi dikjarat li l-kuntratt tas-7 ta' Diċembru 2007 huwa skorrett ghar-ragunijiet imsemmja, **it-talba hija micħuda**.

(6)

(a) jingħad li l-proprjeta` trasferita għandha aċċess mhux biss bir-riġel iżda wkoll bil-vettura **IT-TALBA HIJA MICĦUDA**

(b) jingħad li Ross akkwistaw garage u carport meta dawn huma proprjeta` tal-attur għallinqas in parte; IT-**TALBA HIJA MIĊĦUDA in kwantu ma jirriżultax li l-garaxx jew il-carport li jissemmew fil-kuntratt tal-2007 huma tal-attur;**

(7) li jiġi dikjarat li Ross m'għandhomx dritt jostakolaw, jingumbraw jew jimblukkaw id-driveway; **U KWINDI T-TALBA HIJA MILQUGĦA: jiġi ppreċizat li dan jirrigwarda d-driveway mit-triq sal-kanċell u mhux mill-kanċell lura;**

(8) li jiġi nominat nutar sabiex jippubblika kuntratt korrettorju opportun; **IT-TALBA HIJA MIĊĦUDA;**

34. L-ispejjeż taż-żewġ istanzi għandhom jitħallsu mill-attur Angelo Bajada.

Joseph Azzopardi Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Noel Cuschieri Imħallef

Deputat Registratur
mb