# 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 9**

**Rikors numru 613/09 GC**

**John u Anna konjugi Ross**

**v.**

**Angelo Bajada**

**Il-Qorti:**

**<u>Preliminari</u>**

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

(i) wieħed da parti tal-atturi **John u Anna Ross** li permezz tiegħu qed jitolbu lil din il-qorti

- <u>tikkonferma</u> dik il-parti tas-sentenza appellata fejn ġiet milqugħa l-ewwel talba tagħhom; u

- <u>tħassar</u> dik il-parti tas-sentenza fejn fir-rigward tat-tieni talba l-ewwel Qorti ordnat "*li għandu jibqa' fis-seħħ dak li ġie miftiehem mill-attur u l-konvenuti Ross fil-kors tas-seduta tat-18 ta' Jannar 2011*", u minflok jitolbu li tali tieni talba tagħhom tiġi milqugħa.

- Bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-konvenut Bajada; u

(ii) l-ieħor da parti tal-konvenut <u>**Angelo Bajada**</u>, li permezz tiegħu qed jitlob lil din il-qorti tirrevoka s-sentenza appellata, tilqa' l-eċċezzjonjiet tiegħu, u tiċħad it-talbiet tal-atturi. Bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-atturi Ross.

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 ta' John u Anna konjugi Ross fejn gie premess:-
>
> 1. "Illi huma sidien tal-fond bl-isem 'Il-Maxtura' u bin-numru sitta (6) u sebgha (7) fi Sqaq il-Pjazzetta, Attard, Malta, filwaqt li l-intimat huwa proprjetarju tal-fond adjacenti bl-isem 'Neuf Vie', Triq Hal Warda, Attard, Malta.
>
> 2. "Illi r-rikorrenti jgawdu minn dritt ta' passagg u access kemm bir-rigel kif ukoll bil-vettura minn Triq Hal Warda ghal go driveway li taghti ghall-imsemmija dar tar-rikorrenti.

3. “Illi l-imsemmi dritt ta’ passagg u access jirrizulta mill-kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Remigio Zammit Pace datat tletin (30) ta’ Mejju tas-sena elf disgha mija wiehed u disghin (1991), permezz ta’ liema Christopher Clive Brousson, aventi causa tar-rikorrenti, inghata d-dritt tal-access in kwistjoni direttament minghand l-intimat 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 “AngeloBajada 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…” Kopja tal-kuntratt giet annessa u mmarkata bhala ‘Dok A’.

4. “Illi dan id-dritt ta’ passagg u access jirrizulta wkoll 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 tar-rikorrenti, liema klawsoli jipprovdu li ‘(a) … the house with entrance number six (6) and number (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 at 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…”, kopja tal-kuntratt giet annessa u mmarkata bhala ‘Dok B.’

5. “Illi dan id-dritt suriferit gie trasferit u akkwistat mir-rikorrenti 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 (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 into Hal-Warda Street, Attard…” kopja ta’ liema giet annessa u mmarkata bhala ‘Dok C’ (vide ukoll kopja tal-pjanta annessa u mmarkata ‘Dok Z’).

6. “Illi l-intimat ilu ghal diversi xhur jostakola d-dritt t’access tar-rikorrenti u jingombra d-driveway imsemmija permezz ta’ vetturi u effetti personali tieghu u dan bi pregudizzju ghar-rikorrenti, u bi ksur ghall-obbligi tieghu fil-ligi.

7. “Illi r-rikorrenti talbu lill-intimat sabiex jieqaf jostakola, jinbarra jew jichad d-dritt ta’ passagg u access tar-rikorrenti diversi drabi (vide ittri hawn annessi u mmarkati bhala ‘Dok D u E’, anki permezz ta’ ittra

ufficjali, kopja hawn annessa u mmarkata 'Dok F'), izda cjo nonostante l-intimat baqgha inadempjenti.

8. "Illi permezz ta' rikors ipprezentat fl-erbatax (14) ta' Mejju tas-sena korrenti r-rikorrenti talbu l-hrug ta' Mandat ta' Inibizzjoni kontra l-intimat sabiex jikkawtelaw d-drittijiet taghhom fil-konfront tal-intimat, liema rikors intlaqgha minn din l-Onorabbli Qorti permezz tad-digriet tat-tlieta (3) ta' Gunju tas-sena korrenti.

9. "Illi r-rikorrenti qeghdin jinterponu l-prezenti rikors sabiex igibu l-fatti odjerni a konjizzjoni ta' din l-Onorabbli Qorti.

10. "Illi r-rikorrenti jafu b'dawn il-fatti personalment

"Ghal dawn ir-ragunijiet l-atturi rikorrenti qed jitolbu (1) li jigi konfermat li huma 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 (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 tnejn (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 biex jieqaf milli jostakola, jinbarra jew jichad id-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 tnejn (2), Attard.

"Bl-ispejjez, nkluzi dawk tal-ittra ufficjali datata l-ewwel (1) ta' April elfejn u disgha (2009) u tal-mandat ta' inibizzjoni bin-numru 797/2009/1 kontra l-intimat li gie ukoll ingunt ghas-subizzjoni.

"Rat ir-risposta guramentata tal-intimat konvenut Angelo Bajada fejn gie sottomess:-

1. "Illi t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante li l-atturi ghandhom biss dritt ta' passagg bir-rigel, u dan kif ser jigi spjegat waqt is-smiegh ta' din il-kawza u tal-kawza li l-esponent qed jipprezenta kontestwalment kontra l-atturi u persuni ohra.

2. "Illi ghalhekk il-kawza l-ohra fl-ismijiet inversi ghandha tinstema' u tigi deciza flimkien ma' din il-kawza.

"Rat id-dikjazzjoni tal-fatti tal-konvenut debitament konfermata bil-gurament u l-lista tax-xhieda tieghu.

"Rat il-verbal tas-seduta tad-19 ta' Novembru 2009 minn fejn jirrizulta li din il-kawza tigi trattata kontestwalment mal-kawza numru 812/09 fl-ismijiet inversi.

"Semghat lix-xhud Perit Mario Cassar prodott mill-konvenut.

"Rat l-affidavit tal-konvenut.

"Rat l-affidavits rispettivi taz-zewg atturi.

"Semghat lilll-imsemmi xhud Perit Mario Cassar in kontro-esami.

"Semghat lix-xhud Austin Engerer imsejjah mill-atturi.

"Semghat lill-attur u lill-attrici in kontro-ezami.

"Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-konvenut.

"Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-atturi.

"Rat l-atti kollha tal-kawza li giet trattata kontestwalment cioe' r-rikors numru 812/09 fl-ismijiet inversi.

"Rat l-atti l-ohra kollha tal-kawza u d-dokumenti esibiti.

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

"Ikkonsidrat:-

"Fil-presenti kawza l-atturi qed isostnu li huma, bħala s-sidien tal-fond bl-isem 'Il-Maxtura' bin-numru sitta (6) u sebgha (7) fi Sqaq il-Pjazzetta, Attard, jgawdu minn dritt ta' passagg u access kemm bir-rigel kif ukoll bil-vettura minn Triq Hal Warda ghal go driveway li taghti ghall-imsemmija dar tal-istess atturi. F'dan ir-rigward il-konvenut jirribatti li, skond hu, l-atturi ghandhom biss dritt ta' passagg bir-rigel.

"F'dan l-istadju l-Qorti taghmel referenza ghas-sentenza li nghatat illum stess fil-kawza l-ohra li giet trattata kontestwalment mal-presenti kawza cioe' l-kawza numru 812/09 fl-ismijiet inversi u a skans ta' ripetizzjoni, qed issir referenza għal dak li ġie ritenut u deciz fl-imsemmija sentenza fl-kawza l-ohra b'mod partikolari għal dak li ntqal fir-rigward tal-ħames talba fl-imsemmija proceduri l-ohra fejn gie deciz li Christopher Clive Brousson kellu d-dritt ta' aċċess bir-riġel kif ukoll bil-vettura, kif jirrizulta mill-kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Remigio Zammit Pace datat tletin (30) ta' Mejju 1991, u li huwa għadda dan id-dritt lil Barry u Jenny Anne konjugi Tyrrell skond il-kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Remigio Zammit Pace datat disgha (9) ta' Dicembru 2002, li imbagħad għaddewh lill-presenti atturi konjugi Ross permezz tal-kuntratt fl-atti tan-Nutar Andre Farrugia tas-sebgha (7) ta' Dicembru 2007.

> “Kwindi, in linea ma’ dak li ġie deċiż fl-imsemmija kawża l-ohra (rikors numru 812/09) l-ewwel talba tal-atturi trid tigi akkolta u b’hekk l-Qorti tikkonferma li r-rikorrenti fil-kawża odjerna 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 (2), Attard u konsegwentement ghandha tigi rigettata l-ewwel eċċezzjoni tral-konvenut.
>
> “Ghar-rigward tat-tieni talba tal-atturi, ukoll biex tiġi evitata ripetizzjoni bla bżonn, qed issir riferenza għal dak li ntqal fir-rigward tas-sitt u tas-seba’ talba fl-imsemmija sentenza fil-kawza numru 812/09, fejn saret riferenza għall-verbal datat 18 ta’ Jannar 2011 a fol 98, fejn il-konjugi Ross u Angelo Bajada obbligaw rwieħhom illi l-konjugi Ross jipparkjaw fl-aħħar parti tad-driveway filwaqt li jħallu l-ewwel parti disponibbli għal Angelo Bajada sabiex jipparkja huwa, u jekk xi ħadd minnhom ikollu bżonn iċaqlaq il-karozza, intrabbtu li jressquha minnufih. Fl-opinjoni tal-Qorti l-atturi u l-konvenut għandhom jibqgħu marbutin bl-imsemmi ftehim u b’dan il-mod qed tigi deciza t-tieni talba tal-atturi.
>
> “Ghal dawn il-motivi kollha
>
> “Tiddeciedi billi tilqa’ l-ewwel talba tar-rikorrent, u konsegwentement tiċħad l-ewwel eċċezzjonijiet tal-intimat. Tiddisponi dwar it-tieni talba billi tordna li ghandu jibqa fis-sehh dak li gie miftiehem bej il-partijiet fil-kors as-seduta tat-18 ta’ Jannar 2011.
>
> “Spejjez kollha jithallsu bin-nofs bejn il-partijiet“.

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

3. L-atturi Ross ħassew ruħhom aggravati bis-sentenza tal-ewwel Qorti u għalhekk interponew appell minnha limitatament għall-provvediment li tat fir-rigward tat-tieni talba tagħhom. L-aggravji tagħhom huma dawn:

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

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) <u>It-tieni aggravju</u> – *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 <u>validu</u>, 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 jtellef l-aċċess liberu tagħhom għat-tgawdija ħielsa tad-dritt ta' passaġġ tagħhom.

**<u>Rikors tal-appell tal-konvenut Angelo Bajada (02.08.2012):</u>**

4. Il-konvenut Angelo Bajada wkoll ħass ruħu aggravat bis-sentenza tal-ewwel Qorti u għalhekk interpona appell minnha. L-aggravji tiegħu huma dawn:

(i) <u>L-ewwel aggravju</u> – *l-akkoljiment tal-ewwel talba*

Il-konvenut Angelo Bajada jirrikonoxxi li l-eżitu ta' din il-kawża neċessarjament jiddependi fuq l-eżitu tal-kawża 812/2009/GC. Huwa jsostni li fl-umli opinjoni tiegħu t-talbiet tiegħu f'tali kawża għandhom jintlaqgħu u allura jsegwi li t-talbiet tal-atturi Ross f'din il-kawża għandhom jiġu miċħuda.

(ii) <u>It-tieni aggravju</u> – *il-provvediment mogħti mill-ewwel Qorti fir-rigward tat-tieni talba tal-atturi Ross*

Il-konvenut Angelo Bajada jispjega li dan it-tieni aggravju tiegħu qed jitqajjem għall-kompletezza tal-proċeduri, fis-sens li jekk jintlaqgħu it-talbiet tiegħu fil-kawża 812/2009 ma jkunx hemm lok għall-provvediment mogħti mill-ewwel Qorti fir-rigward tat-tieni talba.

**<u>Konsiderazzjonijiet ta' din il-qorti:</u>**

5. <u>Fit-23 ta' Ġunju 2009</u> l-atturi Ross intavolaw din il-kawża odjerna (613/2009) għaliex isostnu li huma, bħala sidien tal-fond bl-isem "Il-Maxtura", nru 6 u 7 fi Sqaq il-Pjazzetta, Attard, igawdu dritt ta' passaġġ u aċċess kemm bir-riġel kif ukoll bil-vettura minn Triq Ħal Warda għal ġo driveway li tagħti għall-imsemmija dar, u li l-konvenut Angelo Bajada qed jostakolahom f'tali dritt pretiż minnhom.

6. Talbu għalhekk lill-qorti sabiex:

(1) tikkonferma li għandhom tali dritt ta' passaġġ bir-riġel u bil-vettura, mill-imsemmija driveway, liema dritt jirriżulta:

i) mill-kuntratt tat-30 ta' Mejju 1991;

ii) mill-kuntratt tad-9 ta' Diċembru 2002; u

iii) mill-kuntratt tas-7 ta' Diċembru 2007;

(2) u tordna lill-konvenut Bajada biex jieqaf milli jostakola, jinbarra jew jiċħad l-imsemmi dritt ta' passaġġ u aċċess minn Triq Ħal Warda għal ġod-driveway li tagħti għad-dar tagħhom.

7. Fis-17 ta' Awwissu 2009, il-konvenut Bajada mhux biss wieġeb biex jgħid li t-talbiet tal-konjuġi Ross huma infondati stante li jgawdu biss dritt ta' passaġġ bir-riġel (u mhux bil-vettura), iżda addirittura intavola kawża kontra l-istess atturi odjerni u l-awturi fit-titolu tagħhom, **Angelo Bajada vs John Ross et** (812/2009GC) fejn *inter alia* talab[1] li jiġi dikjarat li l-kuntratt tas-7 ta' Diċembru 2007 huwa skorrett in kwantu jingħad li l-konjuġi Ross għandhom dritt ta' passaġġ bir-riġel u bil-vettura, għaliex tali dritt (kif isostni hu) huwa limitat għal wieħed bir-riġel biss.

8. Din it-talba tiegħu fil-kawża 812/2009/GC effettivament ma ntlaqatx

[1] Talba Nru 5(a)

la mill-ewwel Qorti fid-deċiżjoni tagħha tat-13 ta' Lulju 2012, u lanqas minn din il-qorti fis-sentenza tal-appell mogħtija llum stess, bil-konsegwenza allura li d-dritt ta' passaġġ bir-riġel u bil-vettura li jirriżulta mill-kuntratt tal-2007 baqa' viġenti.

9. Isegwi għalhekk li l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenut odjern hija infondata, u l-ewwel talba tal-atturi odjerni hija fondata u timmerita li tintlaqa', kif fil-fatt għamlet l-ewwel Qorti. Għaldaqstant l-ewwel aggravju ta' Bajada ma jreġix.

10. Kwantu għat-tieni talba tal-atturi odjerni biex il-konvenut jiġi ordnat jieqaf milli jostakola, jinbarra jew jiċħad id-dritt ta' passaġġ tagħhom mid-driveway, l-ewwel Qorti pprovdiet li kellu jibqa' fis-seħħ dak miftiehem *pendente lite* bejn Bajada u l-konjuġi Ross fis-seduta tat-18 ta' Jannar 2011, u cioe` li l-konjuġi Ross jipparkjaw fl-aħħar parti tad-driveway (wara l-kanċell) filwaqt li Bajada jipparkja fil-parti l-oħra tad-driveway, b'dan li kemm-il darba jqum il-bżonn li titressaq xi karozza, din titressaq minnufih.

11. Din il-qorti ma taqbilx ma' din il-pożizzjoni, u hija tal-fehma li d-driveway kollha, mit-triq sal kanċell għandha tkun dejjem libera u inostakolata kif qegħdin jitolbu l-atturi Ross.

**<u>DECIDE</u>**

12. Għal dawn il-motivi**, tiċħad l-appell ta' Angelo Bajada, u tilqa' l-appell tal-konjuġi Ross.**

13. Konsegwentement qegħda tvarja s-sentenza appellata in kwantu <u>tikkonferma</u> dik il-parti tas-sentenza appellata fejn ġiet milqugħa l-ewwel talba tal-atturi Ross, u <u>tħassar</u> dik il-parti tas-sentenza appellata fejn fir-rigward tat-tieni talba l-ewwel Qorti ordnat "*li għandu jibqa' fis-seħħ dak li ġie miftiehem mill-attur u l-konvenuti Ross fil-kors tas-seduta tat-18 ta' Jannar 2011*", u minflok tilqa' din it-tieni talba tagħhom ukoll.

14. Bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-konvenut Bajada.

| | | |
|---|---|---|
| Joseph Azzopardi<br>Prim Imhallef | Giannino Caruana Demajo<br>Imhallef | Noel Cuschieri<br>Imhallef |

Deputat Registratur
mb