



**QORTI ĊIVILI  
PRIM' AWLA**

**ONOR IMHALLEF  
DR FRANCESCO DEPASQUALE  
LL.D. LL.M. (IMLI)**

**Seduta ta' nhar il-Ħamis  
Sitta u Ghoxrin (26) ta' Mejju 2022**

**Rikors Numru 375/2016 FDP**

Fl-ismijiet

**Clare Hobbs [Nru tal-Passaport L6745726], Raymond Bonnici [777051M], Josephine sive Jo Ann Camilleri [875447M], Marie Christine Farrugia [11249M], Anne Tabone, Martin Manduca, Louise Morley, Anthony Manduca, Pippa Mattei, James Arrigo, Andrew Manduca [221954M], Christine Coney [837357M], Maria Darmanin [25448M], Joseph Darmanin [612041M], Bernadette Apap Bologna [159251M], Anne Bonnici [1107044M], Anthony Darmanin [440246M], Cora Rossi [657049M], Marie Therese Darmanin [752943M], Michael Formosa Gauci [581958M], Clarissa Formosa Gauci [Passport No 575469], Anne Cole [79753M], Joan Vella Muscat [329855M], Josef Formosa Gauci [68365M], Louis Bellizzi [120051M], Cecilia Pace O'Shea [353140M], Myriam Cassar Torregiani [701741M], Dora Galea [565244M], Tanya Bellizzi [643346M], Irene Christ [23531A], Philip Manduca [339960M], Sarah mart Kenneth Paris [46062M], Victor Manduca [332770M], u Simon Manduca [39988M], u b'digriet tal-21 ta' Ottubru 2021, Michael Darmanin (ID 219266M), Joanna Darmanin (ID 337267M) u Paul Darmanin (ID 407968M) assumew l-atti flok Joseph Darmanin wara il-mewt tieghu fit-23 ta' Mejju 2021.**

**U**

**Joseph Muscat [ID 697645M]; l-Imhallel Alberto Magri [ID 251647M]; Renato Magri [ID 657954M]; Alessandro Magri [ID646345M]; Jane Pullicino [ID 357048M]; Kathleen Knopp [passaport Germaniz numru 591806]; Elizabeth deDomenico [ID 975950M]; Nathalie deDomenico [ID 15156M]; Alexandra D'Amato [ID 49264M]; Adam deDomenico [ID 461370M], Darren deDomenico [ID 409368M], Debbie deDomenico [ID 261666M], Steve deDomenico [ID 190982M].**

**vs**

**Dr. Vincent Falzon, Dr. Henry Vassallo, Dr Pio Valletta, Dr. Stefan Meilak, Dr. Joseph P. Bonnici, Dr. Errol Cutajar ilkoll kemm personalment u kif ukoll bhala soċġi ta' Farrugia Gatt & Falzon Advocates;**

U

**L-Awtorita' ta' l-Artijiet**

**Il-Qorti:-**

1. Rat ir-rikors datat 11 ta' Mejju 2016, li permezz tiegħu r-rikorrenti talbu s-segweni:

1. *Permess illi r-rikorrenti Clare Hobbs, Raymond Bonnici, Josephine sive Jo Ann Camilleri, Marie Christine Farrugia, Anne Tabone, Martin Manduca, Louise Morley, Anthony Manduca, Pippa Mattei, James Arrigo, Andrew Manduca, Christine Coney, Maria Darmanin, Joseph Darmanin, Bernadette Apap Bologna, Anne Bonnici, Anthony Darmanin, Cora Rossi, Marie Therese Darmanin, Michael Formosa Gauci, Clarissa Formosa Gauci, Anne Cole, Joan Vella Muscat, Josef Formosa Gauci, Louis Bellizzi, Cecilia Pace O'Shea, Myriam Cassar Torregiani, Dora Galea, Tanya Bellizzi, Irene Christ, Philip Manduca, Sarah mart Kenneth Paris, Victor Manduca u Simon Manduca huma propjetarji tal-fond 254 Triq ir-Repubblika Valletta.*
2. *U billi ir-rikorrenti Joseph Muscat, l-Imħallef Alberto Magri, Renato Magri, Alessandro Magri, Jane Pullicino, Kathleen Knopp, Elizabeth deDomenico, Nathalie deDomenico, Alexandra D'Amato, Adam deDomenico, Darren deDomenico, Debbie deDomenico, Steve deDomenico huma propjetarji tal-fond numru 249 Triq Ir-Repubblika, Valletta;*
3. *U billi dawn iż-żewġ binijiet fuq imsemmija, informalment huma magħrufa bhala 'Regency House';*
4. *U billi l-intimat Kummissarju tal-Artijiet huwa sid ta' bini fi Triq id-Dejqa li tmiss ma' Regency House. Filwaqt li l-intimati l-oħra jikru u/jew jokkupaw partijiet ta' dina l-bini sabiex tintuża bhala l-uffiċini tad-ditta ta' Farrugia, Gatt & Falzon Advocates;*
5. *U billi diversi snin ilu t-terz li kellha ċ-ċens (l-utilista) tal-propjetajiet numri 249 u 254 Triq Ir-Repubblika Valletta kien niffed dawn iż-żewġ proprjetajiet kemm flimkien u kif ukoll ma l-imsemmija binja fi Triq id-Dejqa. B'hekk l-intimati u l-klijenti tagħhom bdew jużaw dawn il-propjetajiet tar-rikorrenti biex jgħaddu minn fuqhom sabiex jaslū għal Triq Ir-Repubblika, u dana minflok ma jużaw l-aċċess li kellhom għal fuq Triq id-Dejqa;*
6. *U billi l-konċessjoni emfitewtika tal-fond 254 Triq ir-Repubblika Valletta skadiet fit-30 ta' Novembru 1997; filwaqt li l-konċessjoni emfitewtika tal-fond 249 Triq ir-Repubblika Valletta skada fit-13 ta' Far 1996;*

7. *U billi li l-intimati u l-klijenti tagħhom ma għandhom l-ebda jedd li jgħaddu minn fuq dawn il-propjetajiet numri 249 u 254 Triq ir-Repubblika;*
8. *U billi in oltre l-intimati installaw meter tas-servizz tad-dawl għas-servizz tagħhom fil-fond numru 254, Triq ir-Repubblika;*
9. *U billi minkejja li ġew interpellati diversi drabi sabiex jieqfu jgħaddu minn fuq dawn il-propjetajiet inkluż b'ittra uffiċjali datata 4 ta' Meju 2015 (Nru 1566/15), l-intimati għadhom sallum jużaw u jgħaddu mill-bnadi tal-propjetjiet tar-rikorrenti;*
10. *U billi għalhekk kellha ssir din il-kawża.*

*Għaldaqstant ir-rikorrenti jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti sabiex, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna għar-raġunijiet fuq premissi:*

1. *Tiddikjara għar-raġunijiet fuq premissi u dawk kollha li ser jirriżultaw tul it-trattazzjoni tal-kawża li l-intimati ma għandhom l-ebda jedd jew titolu sabiex jgħaddu mill-propjeta tar-rikorrenti u/jew jużaw dik il-propjeta mod ieħor;*
2. *Tikkundana lill-intimati sabiex jieqfu immedjatament milli jgħaddu minn fuq il-propjetajiet tar-rikorrenti;*
3. *Tikkundana lill-intimati sabiex fi żmien qasir u perentorju u taħt is-sorveljanza ta' periti nominati jagħmlu dawk ix-xogħolijiet kollha neċessarji sabiex jagħlqu l-passaġġi bejn dawn il-propjetajiet;*
4. *Tikkundana lill-intimati sabiex fi żmien qasir u perentorju u taħt is-sorveljanza ta' periti nominati jagħmlu dawk ix-xogħolijiet neċessarji sabiex ineħħu s-servizz tad-dawl tagħhom mill-fond 254, Triq ir-Repubblika;*
5. *Tawtorizza lir-rikorrenti sabiex fin-nuqqas ta' l-intimati jagħmlu x-xogħolijiet huma taħt is-sorveljanza ta' periti nominati u a spejjeż ta' l-istess intimati;*

*B'riserva għal talba għad-danni u/jew kumpens għall-użu tal-propjeta tar-rikorrenti; liema talba tiġi dedotta fi proċeduri oħrajn.*

*Bl-ispejjeż kollha u bl-ingunzjoni in subizzjoni tal-intimati.*

2. *Rat illi fis-16 ta' Ġunju 2016, l-intimati Dr Vincent Falzon, Dr Henry Vassallo, Dr Pio Valletta, Dr Stefan Meliak, Dr Joseph P Bonnici u Dr Errol Cutajar, lkoll bhala ditta tal-Avukati bl-isem "Farrugia Gatt & Falzon", laqgħu għal dak mitlub billi qajjmu is-segweni difiżi:*

1. *Illi fl-ewwel lok, ir-rikorrenti kollha ndikati fir-rikors promotur iridu jipprovaw illi kienu preżenti hawn Malta, dak inhar tal-preżentata tar-rikors, u fin-nuqqas, jiġi dikjarat illi l-istess rikors huwa null.*
  2. *Illi, fit-tieni lok, u mingħajr preġudizzju għas-sueċċepit, ir-rikorrenti għandhom jipprovaw it-titolu legali tagħhom fuq il-passaġġ li jiffirma parti integrali tal-fondi minnhom indikati, kemm għall-finijiet ta' l-integrità tal-ġudizzju, kif ukoll għall-finijiet ta' mertu.*
  3. *Illi, mingħajr preġudizzju għas-sueċċepit, it-talbiet rikorrenti huma infondati, kemm fil-fatt, kif ukoll fid-dritt, u għandhom jiġu miċħuda stante li l-esponenti għandhom dritt li jużaw il-passaġġ in kwistjoni, u użu skont il-liġi.*
  4. *Illi, fi kwalunkwe każ l-esponenti, matul dawn l-aħħar ħamsin (50) sena, dejjem użaw dan id-dritt ta' passaġġ u użu, għall-aċċess ta' l-uffiċċju legali tagħhom.*
  5. *Illi l-uniku aċċess għal uffiċċju tal-esponenti huwa dan il-passaġġ, stante li l-uffiċċju in kwistjoni huwa interkjus.*
  6. *Illi il-meters tad-dawl u tal-ilma, illi jipprovdu lill-uffiċċju tad-ditta Farrugia Gatt & Falzon Advocates, dejjem kienu fl-istess lok, illi jinstabu llum, u għalhekk, ma seħħ l-ebda aġir abuziv kif indikat.*
  7. *Salv, risposti ulterjuri.*
3. Rat illi fl-20 ta' Ġunju 2016, **Id-Direttur tal-Artijiet**, Peter Mamo, laqa' għal dak mitlub billi qajjem is-segwenti difiżi:
1. *Illi r-rikors promotur jikkonċerna l-fondi bin-numri 254 u 259 fi Triq ir-Repubblika Valletta li huma propjeta tar-rikorrenti u li minnhom jeżisti aċċess għal propjeta tal-esponent u li fil-passat kellha aċċess ulterjuri mill-fond 144A fi Triq id-Dejqa, Valletta, liema żewġ propjetajiet fil-passat kienu okkupati mill-istess utilisti b'titolu ta' emfitewsi temporanja u tul l-istess konċessjoni sar tibdil fil-propjetajiet li rriżulta fit-tneħħiha tal-aċċess mill-fond 144A fi Triq id-Dejqa biex b'hekk l-uniku aċċess eżistenti fil-preżent għall-propjeta tal-esponent huwa dak mill-fondi bin-numri 254 u 259 fi Triq ir-Repubblika;*
  2. *Illi l-imsemmi aċċess mill-fond 144A fi Triq id-Dejqa gie mneħħi mingħajr l-awtorizzazzjoni tal-esponent u permezz ta' dan l-aġir l-esponent kien sofra danni mill-istess utilista, liema danni kien parti mill-mertu tal-kawża fl-ismijiet Id-Direttur tal-Artijiet vs. Alfred Baldacchino et. (Ref: Cit 869/2007) liema kawża kienet titratta wkoll il-fatt li fit-tmiem tal-konċessjoni emfitewtika l-propjeta ma ntradditx lura lill-esponent kif kien jirrikjedi l-kuntratt li permezz tiegħu giet konċessa l-propjeta. L-imsemmija kawża giet deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fit-30 ta' Novembru 2011 liema sentenza giet kkonfermata mill-Qorti tal-Appell nhar il-11 ta' Marzu 2016, fejn gie deċiż li l-imsemmija tneħħiha t'aċċess minn Triq id-Dejqa*

*kien aġir abbużiv u illegali u b'hekk l-imsemmija konvenuti ġew ikkundannati jhallsu lill-esponent danni;*

- 3. Illi konsegwentament l-esponent qatt ma reġa ħoloq l-aċċess li kien fil-passat jeżisti għall-propjeta tiegħu minn 144A fi Triq id-Dejqa u b'hekk jekk kemm-il darba jingħalaq l-aċċess għal din il-propjeta minn Triq ir-Repubblika l-propjeta tal-esponent tiġi mingħajr aċċess - għalhekk la darba l-esponent jingħata ftit żmien sabiex joħloq aċċess minn 144A Triq id-Dejqa l-esponent ma jsib l-ebda oġġezzjoni li jagħlaq l-passaġġ u kwalunkwe aċċess bejn il-propjeta tar-rikorrenti u l-propjeta tal-istess esponent;*
  - 4. Illi minkejja dan, l-esponent qatt ma nstalla servizz ta' dawl fil-fond 254 u f'dan ir-rigward m'hemm l-ebda kontijiet li jgħajtu lilu u b'konsegwenza ta' dan ir-raba' talba għandha tiġi miċħuda bħala nfondata fil-fatt u fid-dritt fil-konfront tal-intimat Direttur tal-Artijiet;*
  - 5. Għaldaqstant, l-intimat Direttur tal-Artijiet ma jsib l-ebda oġġezzjoni li din l-Onorabbli Qorti jogħgobha tilqa' l-ewwel, it-tieni u t-tielet talba tar-rikorrenti b'dan illi jiġi kkonċedut lilu żmien sabiex joħloq aċċess għall-propjeta tiegħu minn 144 A Triq id-Dejqa;*
4. Rat illi fl-14 ta' Lulju 2016, il-kawża tħalliet għall-provi.
  5. Rat illi fit-2 ta' Novembru 2016, il-Qorti giet infurmata illi l-partijiet qed jippruvaw jaslu għal transazzjoni.
  6. Rat illi fid-9 ta' Marzu 2017, il-Qorti giet infurmata li, filwaqt li l-intimat Direttur tal-Artijiet ma għandu ebda oġġezzjoni illi l-passaġġ jingħalaq, transazzjoni ma ntaħqitx.
  7. Rat ix-xhieda ta' **Louis Bellizzi**, prodott mir-rikorrenti u rappreżentant tagħhom, mogħtija fl-Awla fit-2 ta' Mejju 2017. (fol 29)
  8. Rat ix-xhieda ta' **Bernardette Apap Bologna**, prodotta mir-rikorrenti u rappreżentanta tagħhom, mogħtija fl-Awla fl-1 ta' Novembru 2017. (fol 34)
  9. Rat illi fl-1 ta' Novembru 2017, ir-rikorrenti ddikjaraw illi ma kellhomx aktar provi x'jipprezentaw.
  10. Rat illi fis-6 ta' Diċembru 2017, Dr Philip Manduca, permezz ta' Nota, assuma l-atti tal-kawża f'isem u għan-nom tal-imsefrin Clare Hobbs u Irene Christ (fol 40), liema talba intlaqgħet fis-27 ta' Diċembru 2017.
  11. Rat ix-xhieda ta' **Joseph Mamo**, Quantity Surveyor impjegat mal-Awtorita' tal-Artijiet, prodott mill-Awtorita' tal-Artijiet u mogħtija in Awla fil-21 ta' Frar 2018 (fol 47), u rat id-dokumentazzjoni minnu eżebita.
  12. Rat illi fis-17 ta' Ottubru 2019, dina l-Qorti, kif komposta, ħadet konjizzjoni tal-atti.
  13. Rat l-affidavit ta' l-intimat **Dr Vincent Falzon**, ipprezentat fis-17 ta' Ottubru 2019 (fol 59), flimkien ma' kuntratt ta' kera ta' sittax-il sena datat 13 ta' Ottubru 1969 (fol 61) u pjanta.

14. Rat illi fil-21 ta' Novembru 2019, l-intimati Avukati Vincent Falzon et ddikjaraw illi ma kellhomx aktar provi x'jipprezentaw.
15. Semgħet ix-xhieda ta' **James Piscopo**, Kap Eżekuttiv tal-Awtorita' tal-Artijiet, mogħtija fid-19 ta' Novembru 2020. (fol 84)
16. Semgħet ix-xhieda ta' **Martin Bajada**, Chief Office, Compliance and Enforcement, mogħtija fid-19 ta' Novembru 2020 u d-dokumentazzjoni pprezentata mill-partijiet mal-atti fuq imsemmija.
17. Rat illi fid-19 ta' Novembru 2020, gie deciz illi ser isir access da' parte tal-Qorti fil-25 ta' Novembru 2020.
18. Rat illi fil-25 ta' Novembru 2020, sar access, fejn il-Qorti w il-partijiet kellhom access għall-bini ġewwa 254 u 249, Triq ir-Repubblika, l-Belt Valletta, fil-kumpless magħruf bħala 'Regency House' u accediet għall-ufficini ta' l-intimati ditta ta' Avukati Farrugia, Gatt and Falzon. Madanakollu, access fil-bini fl-indirizz 142/143, Strada Stretta, l-Belt Valletta ma setax isir peress illi r-rappreżentanti tal-Awtorita' tal-Artijiet ma kellhomx fil-pussess tagħhom ic-čwieviet tal-fond, u għalhekk kellu jigi skedat access ieħor.
19. Semgħet ix-xhieda ulterjuri ta' Martin Bajada, mogħtija fid-9 ta' Dicembru 2020.
20. Rat illi fid-9 ta' Dicembru 2020, gie deciz illi ser isir access ieħor da' parte tal-Qorti fis-16 ta' Dicembru 2020.
21. Rat illi fis-16 ta' Dicembru 2020, sar access fejn il-Qorti w il-partijiet kellhom access għall-bini 142/143, Strada Stretta, l-Belt Valletta.
22. Rat illi fis-16 ta' Frar 2021, il-Qorti giet infurmata illi l-Awtorita' tal-Artijiet giet fil-pussess tač-čwieviet tal-fond 144, Strada Stretta, l-Belt Valletta, illi kellu rilevanza kbira għall-każ odjern, u għalhekk giet iffissata access għall-11 ta' Marzu 2021.
23. Rat illi fil-11 ta' Marzu 2021, l-access ma setax isir minhabba fil-limitazzjonijiet imposti in vista tal-pandemija Covid-19, u għalhekk, fis-sena tal-15 ta' Ġunju 2021, gie meqjus illi access ulterjuri ma' kienx hemm bżonn u l-kawża setgħet titħalla għas-sottomissjonijiet finali bil-miktub.
24. Rat is-sottomissjonijiet rikorrenti bil-miktub ipprezentati fl-4 ta' Awissu 2021. (fol 130)
25. Rat is-sottomissjonijiet tal-Awtorita' tal-Artijiet ipprezentati fit-12 ta' Jannar 2022. (fol 155)
26. Rat illi fit-13 ta' Jannar 2022, l-intimati Dr Pio Valletta et, ipprezentaw is-sottomissjonijiet tagħhom bil-miktub. (fol 159)
27. Rat illi fit-13 ta' Jannar 2022, il-konsulenti legali tar-rikorrenti għarrfu li riedu jirregolaw ruħhom dwar jekk kellhom jittrattaw oralment ukoll jew le.
28. Rat illi fis-16 ta' Marzu 2022, il-konsulenti legali kollha fil-kawża għarrfu lill-Qorti li ma kellhomx ebda sottomissjonijiet bil-fomm x'jagħmlu, u għalhekk il-kawża setgħet titħalla għas-sentenza.

## Fatti.

29. Jirriżulta, mill-assjem tal-provi prodotti quddiemha, illi r-rikorrenti mmexxija minn Clare Hobbes, li hija rappreżentanta fil-proċeduri odjerni minn Dr Philip Manduca, huma propratarji lkoll flimkien tal-fond 254, Triq ir-Repubblika, Valletta, liema propjeta iddevolviet lilhom mill-familja tagħhom.
30. Jirriżulta illi r-rikorrenti mmexxija minn Joseph Muscat, huma propratarji lkoll flimkien tal-fond 249, Triq ir-Repubblika, Valletta, liema propjeta iddevolviet lilhom mill-familja tagħhom.
31. Jirriżulta illi l-intimati Awtorita' tal-Artijiet huma propratarji tal-fond 144, Triq Dejqa, il-Belt Valletta.
32. Jirriżulta illi l-intimati Avukati, lkoll soċji fid-ditta legali Farrugia, Gatt & Falzon Advocates, għandhom l-uffiċċju tagħhom fl-indirizz 'Regency House', First Floor, Republic Street, Valletta.
33. Jirriżulta, di fatti, illi t-tlett propratajiet fuq imsemmija, fil-mori tal-konċessjoni enfitewtika mogħtija mill-awturi tar-rikorrenti kif ukoll tal-Awtorita' tal-Artijiet lis-soċjetajiet Regency Estates Limited u Westminster Securities Limited, ġew mniffda lkoll flimkien biex jiffurmaw il-kumpless ta' bini li kien magħruf bħala 'Regency House'.
34. Dwar il-fond **254, Triq ir-Repubblika, l-Belt Valletta**, jirriżulta, mill-atti tas-sentenza tal-Qorti tal-Appell mogħtija fit-28 ta' Novembru 2008 fl-ismijiet '**Clare Hobbes et vs Regency Estates Limited**', mhux eżebita mir-rikorrenti iżda ottjenuta minn dina l-Qorti, illi:

*b'att pubbliku tal-11 ta' Mejju 1953 l-awturi ta' l-atturi kienu taw lill-awturi tas-soċjetà konvenuta l-fond numru 254 f' Kingsway, illum Triq ir-Repubblika, il-Belt Valletta, b'titolu ta' enfitewsi għal ħamsa u erbgħin sena b'seħħ mill-1 ta' Diċembru 1952. Iċ-ċens għalhekk għalaq fl-1 ta' Diċembru 1997.*

*L-istess kuntratt kien jagħti lill-enfitewti l-jedd illi, meta jispiċċa ċ-ċens, huma jżommu l-fond taħt titolu ta' kiri għal erba' snin, bil-kondizzjonijiet imsemmija fil-kuntratt.*

35. Jirriżulta illi, permezz tas-sentenza suċitata tat-28 ta' Novembru 2008, is-soċjeta' Regency Estates Limited giet ordnata sabiex tiżgombra mill-fond 254, Triq ir-Repubblika, il-Belt Valletta, fi żmien xahrejn mid-data tas-sentenza peress illi kien skada il-kuntratt taċ-ċens temporanju – ma nġiebet ebda prova biex turi jekk tali sentenza gietx eżegwita jew le.
36. Dwar il-fond **249, Triq ir-Repubblika, l-Belt Valletta**, jirriżulta, mill-atti tas-sentenza tal-Qorti tal-Appell mogħtija fit-28 ta' April 2021 fl-ismijiet '**Joseph Muscat et vs Alfred Joseph Baldacchino et**', mhux eżebita mir-rikorrenti iżda ottjenuta minn dina l-Qorti, illi:  
  
*... qabel xejn, din il-Qorti jidhrilha xieraq li tosserva li, minn eżami tal-atti, jirriżultalha li l-kwistjoni tal-iżgumbrament tal-konvenuti mill-ġid tal-atturi appellanti giet sorvolata fil-mori tal-proċeduri quddiem l-ewwel Qorti meta l-konvenuti appellati ddepożitaw iċ-ċwieviet tal-fond fir-Registru tal-Qorti.*

37. Jirrizulta għalhekk illi, filwaqt li l-Qorti tal-Appell hassret id-deċiżjoni tal-Qorti tal-Prim' Istanza tat-8 ta' Jannar 2016 fejn jirrigwarda danni mgarrba mill-atturi, u bagħtet lura l-atti lill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili “*sabiex tiġi deċiża l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni u, jekk ikun il-każ, sabiex il-kawża tiġi deċiża mill-ġdid fil-mertu*”, jidher ampjament stabbilit u mhux ikkontestat illi l-fond 249, Triq ir-Repubblika, l-Belt Valletta jinsab issa f'idejn ir-rikorrenti mmexxija mir-rikorrent Joseph Muscat.
38. Dwar il-fond **144, Triq id-Dejqa, l-Belt Valletta**, jirrizulta mill-atti tas-sentenza tal-Appell mogħtija fil-11 ta' Marzu 2016 fl-ismijiet ‘***Id-Direttur tal-Artijiet vs Alfred Baldacchino et***’ mhux eżebita minn ebda mill-partijiet iżda ottjenuta minn dina l-Qorti, iddikjarat il-konċessjoni enfitewtika favur il-konvenuti Regency Estates Limited, Westminster Securities Limited u Alfred Baldacchino bħala terminata mit-13 ta' Marzu 1994, filwaqt illi ikkundannat lill-konvenuti kollha fuq imsemmija responsabbli għad-danni.
39. Il-Qorti ma tistax ma tosservax in-nuqqas da' parte tar-rikorrenti illi jipprezentaw provi dokumentarji essenzjali in konnessjoni mal-każ odjern, liema dokumentazzjoni kienu sentenzi tal-qrati nostrani, u għalhekk aċċessibbli għali dina l-Qorti, iżda li dina l-Qorti kienet tippetendi li r-rikorrenti messhom ipprezentaw huma stess – tali nuqqas ser jiġi rifless fil-kap tal-ispejjeż.

## Vertenza

40. Jirrizulta, mill-assjem tal-provi, kif ukoll miż-żewġ aċċessi illi dina l-Qorti għamlet fil-mori tal-proċeduri odjerni, illi s-soċjetajiet li kellhom l-konċessjonijiet emfitewtika, ġia fuq imsemmija, appartu milli nifidu t-tlett proprjetajiet flimkien sabiex jiffurmaw kumpless wieħed bl-isem ta' Regency House, għalqu wkoll l-aċċess, minn 144, Triq id-Dejqa, Valletta, għall-bini kollu illi jinsab mit-tieni sular ‘1 fuq tal-istess bini. Riżultat ta' dan, l-uffiċini kollha illi kien hemm fil-binja 144, Triq id-Dejqa, Valletta, mit-tieni sular ‘il fuq, fosthom l-uffiċini tad-ditta legali ‘Farrugia, Gatt and Falzon’, tneħħilhom l-aċċess minn Triq id-Dejqa u kellhom biss aċċess għall-uffiċini tagħhom mill-bini 249 u 254, Triq ir-Repubblika, Valletta.
41. Jirrizulta illi dina s-sitwazzjoni ġiet ben deskritta fil-kawża illi l-Awtorita' tal-Artijiet intavolat kontra minn kellu l-konċessjoni enfitewtika tal-fond 144, Triq id-Dejqa, Valletta, fuq ġia msemmija, fejn il-Qorti, in Prim' Istanza, kellha dan xi tgħid:

*“... ix-xogħolijiet saru b'tali mod li illum il-fond go Strait Street huwa biss fond konsistenti f'hanut disokkupat), fond sovrastanti fl-ewwel sular li qabel kien magħruf bħala “Follies Berger” li ma' hemmx aċċess għalih, it-tieni sular kkalkulat minn Strada Stretta konsistenti f'uffiċini ta' Farrugia, Gatt u Falzon, it-tielet sular okkupat minn City Gym, ir-raba' sular qabel okkupat mis-soċjeta` Crown Advertising, il-ħames sular li kien okkupat mid-ditta Misco liema fondi kollha għandhom aċċess minn Triq ir-Repubblika, u l-bejt u Perit Mario Cassar isemmi fond li jokkupa parti mill-kantina tal-propjeta`.*

...

*Jirrizulta madankollu ċar mill-pjanta ... li illum il-ġurnata ma jeżisti l-ebda aċċess mill-ewwel sular (first floor) għar-rimanenti sulari sovraposti dan l-ewwel sular u dan naturalment johloq konfużjoni bejn il-fond mertu tal-kawża*



*odjerna li kellhu aċċess biss minn Strait Street u l-fond ieħor li llum għandu aċċess unika minn Triq ir-Repubblika u dan huwa tibdil serju kif allegat mill-attur fir-rikors ġuramentat minnu preżentat, li ħoloq tibdil kbir mill-fond mogħti b'konċessjoni enfitewtika għal dak li attwalment huwa llum.*

## **Talba**

42. Jirriżulta illi, permezz tal-proċeduri odjerni, ir-rikorrenti mmexxija minn Clare Hobbes u Joseph Muscat, bħala sidien rispettivament tal-propjetajiet 254 u 249, Triq ir-Repubblika, Valletta, qed jitolbu lil dina l-Qorti sabiex jiġi dikjarat illi l-intimati Avukati eżerċjenti fid-ditta legali 'Farrugia, Gatt & Falzon' ma għandhomx dritt ta' passaġġ minn fuq il-propjeta tagħhom u għalhekk tali aċċess kellu jiġi magħluq.

## **Difizi**

43. Jirriżulta illi l-Awtorita' tal-Artijiet, bħala sid tal-propjeta 144, Triq id-Dejqa, Valletta, li fit-tieni sular tagħha jinsabu l-uffiċini tad-ditta legali 'Farrugia, Gatt and Falzon', għarrfet illi ma kellha ebda oġġezzjoni illi jingħalaq il-passaġġ b'dan illi tingħata f'it żmien sabiex tikkrea aċċess mill-ġdid minn 144, Triq id-Dejqa, Valletta, liema aċċess kien abbużivament u llegalment tneħħa mis-soċjetajiet illi preċedentement kellhom il-konċessjoni enfitewtika f'idejhom.
44. Jirriżulta, mill-banda l-oħra, illi l-Avukati lkoll soċji tad-ditta Farrugia Gatt & Falzon Advocates, qajjmu kemm eċċezzjonijiet preliminari, kif ukoll eċċezzjonijiet fil-meritu.
- a. Preliminarjament, saħqu illi:
- i. Ir-rikors kien null għax mhux kullhadd kien preżenti f'Malta meta ġie ppreżentat ir-rikors promotur;
  - ii. Ir-rikorrenti kollha kellhom jippruvaw it-titolu legali tagħhom fuq il-passaġġ meritu tal-kawża odjerna.
- b. Fil-meritu, saħqu illi għal dawn l-aħħar ħamsin sena kellhom dritt ta' passaġġ u użu li huwa l-uniku aċċess li għandhom għall-uffiċini tagħhom, u għalhekk it-talbiet rikorrenti kienu infondati fil-fatt u fid-dritt.

## **Konsiderazzjonijiet tal-Qorti**

### **Konstatazzjonijiet viżivi**

45. Il-Qorti tibda billi tosserva illi, kif irriżulta waqt l-aċċessi illi għamlet dina l-Qorti fil-25 ta' Novembru 2020 u s-16 ta' Diċembru 2020, l-uffiċini ta' l-Avukat intimati soċji fid-ditta Farrugia Gatt & Falzon Advocates jinsabu fi-parti tal-kumplex ta' bini preċedentement imsejjaħ bħala 'Regency House' illi jokkupa l-propjeta 144, Triq id-Dejqa, Valletta, u għalhekk propjeta ta' l-intimati Awtorita' tal-Artijiet.
46. Tosserva wkoll illi l-uffiċini tad-ditta tal-Avukati 'Farrugia, Gatt & Falzon' għandhom l-uniku aċċess għall-uffiċini tagħhom tramite bieb illi qiegħed jaqsam il-propjeta tar-rikorrenti 249 u 254, Triq ir-Repubblika, Valletta mal-propjeta 144, Triq id-Dejqa, Valletta, fejn jidher illi hemm tlett targiet li jtilgħu mill-livell tal-art tal-propjetajiet tar-

rikorrenti għal-livell tal-art tal-fond ta' l-intimata Awtorita, kif jidher aħjar mir-ritratt meħud minn dina l-Qorti stess waqt l-aċċess, Ritratt Nru 6, a fol 106 tal-proċess.

47. Irriżulta wkoll, waqt l-aċċessi, partikolarment dak illi sar fis-16 ta' Diċembru 2020, illi, għalkemm jidher illi seta' kien hemm, fil-passat, xi tip ta' aċċess minn Triq id-Dejqa għall-parti mill-korp ta' bini 144, Triq id-Dejqa, mit-tieni sular 'il fuq, jiġifieri mill-livell tal-uffiċċju tal-Avukati 'l fuq, jidher li hemm kif kien qiegħed jiġi żviluppat il-fond 144, Triq id-Dejqa, mit-tieni sular 'il fuq, tali aċċess tneħħa, bir-riżultat illi, llum il-gurnata, ma hemmx aċċess mill-144, Triq id-Dejqa, għall-kumpliment tas-sulari li hemm fuq tali binja, fosthom l-uffiċċini tal-Avukati intimati.
48. Irriżulta wkoll illi, l-fetħa miftuħa li tagħti aċċess għall-uffiċċini tal-Avukati, kif jidher fir-ritratt Nru 6 fuq imsemmi, jidher illi saret fil-ħajt diviżorju bejn il-fond 249, Triq ir-Repubblika w il-fond 144, Triq id-Dejqa.
49. Irriżulta, finalment, illi l-unika aċċess illi għandhom l-Avukati intimati għall-uffiċċini tagħhom hija tramite taraġ li jinsab fil-ground floor tal-bini fl-indirizz 254, Triq ir-Repubblika, hekk kif tidhol minn kuritur wiesgħa li jagħti għat-triq, liema taraġ jitla' sular u jwassal għal passagġ twil u angolat li, eventwalment, iwassal għall-fetħa li hemm, u li tidher fir-ritratt Nru 6.
50. Irriżulta, finalment, illi l-meter tad-dawl tal-uffiċċini ta' l-avukati jinsab hdejn it-taraġ li jinsab fil-ground floor tal-bini fl-indirizz 254, Triq ir-Repubblika.

### **Konstatazzjonijiet legali**

51. Jirriżulta illi **l-ewwel difiża** mqajjma mill-intimati Avukati soċji fid-ditta legali 'Farrugia, Gatt & Falzon', hija illi r-rikorrenti jridu jippruvaw illi kienu Malta meta ġie ppreżentat ir-rikors ġuramentat, u fin-nuqqas ta' dan, ir-rikors kellu jitqies bħala null.
52. Jirriżulta illi, da parte tagħhom, ir-rikorrenti, li huma b'kollox disgħa u erbgħin (49) ruħ, laqgħu għal tali eċċezzjoni billi saħqu, fis-sottomissjonijiet tagħhom, illi l-intimati kellhom jippruvaw li wħud mir-rikorrenti ma kinux preżenti meta ġie ppreżentat ir-rikors ġuramentat u li, l-posizzjoni ta' Clare Hobbes u Irene Christ giet sanata a tenur tal-Artikolu 789 meta Dr Philip Manduca, wiehed mir-rikorrenti stess, assumu l-atti tagħhom f' isimhom.
53. Il-Qorti tibda billi tosserva illi, kif korrettement irrilewaw ir-rikorrenti, jmiss lil min qiegħed jallega nuqqas, li jipprova li attwalment tali nuqqas attwalment kien minnu – l-intimati, tul il-proċeduri odjerni, qatt ma ressqu provi sabiex jissustanzjaw dak minnhom allegat.
54. Il-Qorti tosserva wkoll, madanakollu, illi jirriżulta ammess mir-rikorrent stess illi Clare Hobbes u Irene Christ ma kinux qed jgħixu Malta waqt li għaddejjin il-proċeduri, u għalhekk, fis-6 ta' Diċembru 2017, wiehed mir-rikorrenti stess, Dr Philip Manduca, assumu l-atti hu għan-nom tagħhom minflokhom.
55. Finalment, il-Qorti tagħmel referenza għal dak li stqarret il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili, per Prim Imħallef Mark Chetcuti, fis-sentenza parzjali mogħtija fis-7 ta' Ottubru 2014 fl-ismijiet '**Hannah Harris vs Anthony Spiteri**' fejn il-Qorti kellha dan xi tgħid dwar difiża simili:

*dak li kien applikabbli fil-bidu tas-seklu għoxrin għadu applikabbli bl-istess mod illum billi fil-varji artikoli tal-liġi tal-proċedura hu indikattiv il-bżonn tal-preżenza regolari tal-atturi jew ir-rappreżentant tiegħu f'Malta biex il-proċeduri jkunu kompleti u jiġu evitati kwistjonijiet ta' integrità ta' ġudizzju. Basta li din il-Qorti issemmi biss l-artikolu 199 tal-Kap. 12 fejn fin-nuqqas tal-preżenza tal-attur u d-difensur tiegħu għal kawża, il-Qorti tista' tikkancella l-istess kawża. Dan l-artikolu ma jistax jitqies inapplikabbli sempliċiment għax ir-regolament 1393/2007 jiffaċilita proċeduri ta' notifika.*

*B'daqshekk ma jfissirx, kif qed jitlob ir-rikorrent illi n-nuqqas ta' rappreżentanza idonea fil-prosegwiment tal-kawża jwassal għall-annullament jew kancellament tal-proċeduri. Dan mhux impost u anqas jirriżulta mill-liġi.*

56. Fil-każ odjern, jidher illi r-rikorrenti jikkonsistu f'disgħa u erbgħin (49) persuna differenti u għalhekk, ċertament, a differenza ta' dak allegat mill-intimati, ma huwa qatt ser ikun hemm sitwazzjoni fejn teżisti xi nuqqas ta' integrità tal-ġudizzju, peress illi dejjem ser ikun hemm parti preżenti fil-kawża odjerna.
57. Jirriżulta wkoll illi, għal dak illi jirrigwarda Clare Hobbes u Irene Christ, ir-rikorrenti stess sanaw il-lakuna proċedurali, liema lakuna proċedurali ma setgħet qatt twassal għall-annullament jew kancellament tal-proċeduri odjerni.
58. Il-Qorti tifhem illi, fid-difiżi tagħhom, l-Avukati intimati qajjmu kull difiża immaginabbli bit-tama illi jwaqqu l-proċeduri odjerni – madanakollu, fil-każ odjern, għalkemm allegaw fatt, huma naqsu milli jippruvawh u, di piu, l-lakuna li kienet teżisti u li aċċettaw li jissanaw ir-rikorrenti stess, giet riżolta, bir-riżultat illi dak allegat mill-intimati Avukati ma' jirriżultax ippruvat.
59. Għalhekk, tali eċċezzjoni preliminari qiegħda tiġi miċhuda.
60. Jirriżulta illi **t-tieni eċċezzjoni** preliminari ta' l-intimati Avukati kienet illi r-rikorrenti kellhom jipprovaw it-titolu tagħhom.
61. Il-Qorti hawnhekk tosserva illi, rriżulta mis-sottomissjonijiet rikorrenti, għalkemm mhux mill-provi prodotti quddiem dina l-Qorti, illi:
  - a. ir-rikorrenti imexxija minn Clare Hobbes, huma lkoll sidien tal-propjeta 254, Triq ir-Repubblika, Valletta, u dana kif jirriżulta mill-atti tal-kawża Ċitazzjoni nru 1763/2001 fl-ismijiet '**Clare Hobbes et vs Regency Estates Limited**', liema proċeduri ġew deċiżi kemm mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fit-2 ta' Mejju 2006 kif ukoll mill-Qorti tal-Appell fit-28 ta' Novembru 2008:

Il-partijiet indikati fl-atti tal-proċeduri 1763/2001 huma l-istess li pprezentaw il-proċeduri odjerni, u dan fejn jirrigwarda l-fond nru 254, Triq ir-Repubblika, Valletta.

Għalhekk, la darba ir-rikorrenti odjerni, fejn jirrigwardaw il-fond 254, Triq ir-Repubblika, Valletta, huma l-istess bħal dawk illi niedew il-proċeduri fis-sena 2001 għall-iżgumbrament tas-soċjeta' Regency Estates Limited mill-fond 254, dak ifisser illi t-titolu tagħhom kien ġia ġie aċċertat u aċċettat mill-Qrati

precedentement fil-kawża 1763/2001, u għalhekk ma għandu jkun hemm l-ebda dubju dwar it-titolu legali tagħhom fuq il-fond 254, Triq ir-Repubblika, Valletta.

- b. Ir-rikorrenti mmexxija minn Joseph Muscat, huma lkoll sidien tal-propjeta 249, Triq ir-Repubblika, Valletta, u dana kif jirriżulta mill-atti tal-kawża Ċitazzjoni nru 326/2007 fl-ismijiet '**Joseph Muscat et vs Alfred Joseph Baldacchino et**', liema proċeduri ġew deċiżi kemm mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fit-8 ta' Jannar 2016 kif ukoll mill-Qorti tal-Appell fit-28 ta' April 2021:

Il-partijiet indikati fl-atti tal-proċeduri 326/2007 huma l-istess li pprezentaw il-proċeduri odjerni, u dan fejn jirrigwarda l-fond nru 249, Triq ir-Repubblika, Valletta.

Filwaqt illi jirriżulta illi fid-deċiżjoni tagħha tat-28 ta' April 2021, il-Qorti tal-Appell rinviat lura l-atti lill-Prim' Awla għas-smiġ tax-xhieda mill-ġdid, minn imkien mill-atti ma jirriżulta illi kien ikkontestat b'suċċess it-titolu illi tali rikorrenti, immexxija minn Joseph Muscat, kellhom fuq il-fond 249, Triq ir-Repubblika, Valletta.

Għalhekk, la darba ir-rikorrenti odjerni, fejn jirrigwardaw il-fond 249, Triq ir-Repubblika, Valletta, huma l-istess bħal dawk illi niedew il-proċeduri fis-sena 2001 għall-iżgumbrament ta' Alfred Joseph Baldacchino et mill-fond 249, dak ifisser illi t-titolu tagħhom kien ġia ġie aċċertat u aċċettat mill-Qorti precedentement fil-kawża 326/2007, u għalhekk ma għandu jkun hemm l-ebda dubju dwar it-titolu legali tagħhom fuq il-fond 249, Triq ir-Repubblika, Valletta.

62. Għalhekk, in vista tal-osservazzjonijiet u konstatazzjonijiet fuq magħmula, l-Qorti hija sodisfatta illi r-rikorrenti, kif indikati fir-rikors promotur, jgawdu mit-titolu legali fuq il-fondi 254 u 249, Triq ir-Repubblika, Valletta, u għaldaqstant, tali eċċezzjoni preliminari ma tistax titqies favorevolment.
63. Jirriżulta illi **t-tielet eċċezzjoni** hija l-eċċezzjoni fil-meritu, illi tinkorpora wkoll fiha l-eċċezzjonijiet sussegwenti kollha, mit-tielet sas-sitt eċċezzjoni – ossija illi huma għandhom dritt ta' passagġ illi ilhom igawdu għal dawn l-aħħar hamsin sena. Tali eċċezzjoni hija waħda fil-meritu, u għalhekk teħtieġ illi tingħata l-attenzjoni illi timmerita.

### **Id-dritt ta' passagġ**

64. Jirriżulta, mill-assjem tal-provi prodotti, illi l-fond fejn huwa sitwat l-uffiċċju ta' l-intimati Avukati jinsab attwalment fil-korp tal-bini propjeta ta' l-intimata Awtorita' tal-Artijiet.
65. Jirriżulta wkoll, dejjem mill-assjem tal-provi prodotti, illi l-aċċess għal-uffiċċju, illum il-ġurnata, huwa minn fuq il-propjetajiet 249 u 254, Triq ir-Repubblika, Valletta.
66. Jirriżulta illi, l-intimati Avukati soċji tad-ditta ta' avukati Farrugia, Gatt and Falzon, saħqu illi l-uffiċċju tagħhom huwa interkjuż u l-unika aċċess illi għandhom huwa mill-fondi 249 u 254, Triq ir-Repubblika, Valletta, liema aċċess huma kienu ngħataw sa minn meta saret il-kirja fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino fit-13 ta' Ottubru 1969, bejnhom u s-soċjeta Regency Estates Limited, u in sostenn ta' dan eżebew kopja tal-kuntratt ta' kera (fol 61) kif ukoll il-pjanta annessa mal-kuntratt (fol 69).

67. Jirrizulta illi skond din l-iskrittura ta' kera datata 13 ta' Ottubru 1969, l-Avukati Dr Riccardo Farrugia, Vincent Falzon u Giuseppe Giovanni Gatt, lkoll flimkien f'isimhom u f'isem id-ditta Farrugia Gatt & Falzon, krew l-uffiċċju indikat bhala sitwat ġewwa 254, Kingsway, Valletta, għall-perjodu ta' sittax-il sena, u għalhekk tali ftehim skada fit-12 ta' Ottubru 1985 – ebda ftehim ieħor ma ġie eżebit mill-intimati Avukati, u għalhekk il-Qorti tqis illi tali ftehim baqa' jiġi estiż minn meta skada sad-data meta skada il-kuntratt enfitewtiku mal-Awtorita' intimata, ossija fit-13 ta' Marzu 1994.

68. Jirrizulta, dejjem skond din l-iskrittura, id-deskrizzjoni tal-fond jidher kif ġej:

*The Office premises (hererinafter called “the premises”) situated at two hundred and fifty four (254), Kingsway Valletta, shown in green in the First Schedule hereto annexed, under the following terms and conditions:*

69. Jirrizulta, skond klawsola (vii) ta' l-istess ftehim, illi kien miftiehem li:

*The Lessees shall, in common with the other Lessees of the Offices, have the right to use the lift in the main block only and the common areas, the staircases, passages, and shall also have, in common with all other Lessees in the building, the use of the entrance and main staircase.*

70. Jirrizulta illi Dr Vincent Falzon, flimkien mal-affidavit tiegħu, ippreżenta wkoll pjanta tal-uffiċċini illi ġew lilu mikrija flimkien mal-kollegi tiegħu Dr Riccardo Farrugia u Dr Giuseppe Giovanni Gatt, liema pjanta tindika bl-aħdar il-propjeta li lilhom inkriet kif ukoll il-partijiet komuni. (fol 69)

71. **Il-Qorti ma tistax ma tosservax illi, harsa dettaljata lejn tali pjanta, u partikolarment fejn ġie mmarkat bl-aħdar f'tali pjanta, b'referenza għad-diċitura tal-kuntratt, juri illi l-aċċess għall-tali uffiċċini kien attwalment indikat li kien minn 144D, Triq id-Dejqa, Valletta, w filwaqt li “tenement No 30” huwa indikat bhala l-uffiċċini li qed jinkrew, jidher ċar illi t-taraġ mill-bieb ta' 144D, Triq id-Dejqa, Valletta sal-uffiċċini fit-tieni sular ta' l-istess binja ġew indikati bhala l-partijiet komuni – ebda referenza ma jidher illi qatt sssir fil-pjanti lejn l-aċċess għall-uffiċċini minn fuq il-fondi 249 u/jew 254, Triq ir-Repubblika, Valletta, u dana għalkemm ġie indikat illi l-indirizz tal-uffiċċju jinsab ġewwa 254, Triq Kingsway, kif dak iż-żmien kienet tissejjaħ Triq ir-Repubblika, Valletta.**

72. Jirrizulta illi, rrispettivament minn dina l-osservazzjoni illi għamlet il-Qorti abbażi tal pjanta kif eżebita mill-intimati Avukati, jirrizulta illi l-istess intimati Avukati jikkontendu illi huma ilhom jagħmlu użu mid-dritt ta' passagġ tagħhom minn fuq il-fond 249 u 254, Triq ir-Repubblika, Valletta għal aktar minn ħamsin sena u, la darba l-fond tagħhom huwa interkjuż, huma għalhekk għandhom id-dritt illi jibqgħu jagħmlu użu minn tali dritt ta' passagġ minn fuq il-fondi tar-rikorrenti, ossija 249 u 254, Triq ir-Repubblika, Valletta.

73. Il-Qorti hawnhekk jidhrilha opportun illi tirriproduċi l-istudju mirqum magħmul mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili, per Imħallef Joseph Zammit McKeon, fil-kawża '**Carmen Grixti et vs Maria Carmela Camilleri**' (Rik Ġur Nru 746/2013 u deċiża fil-Prim' Istanza fit-22 ta' Marzu 2016, fejn dwar in-natura tad-dritt ta' passagġ, il-Qorti kellha dan xi tgħid:

*Fis-sentenzi ta` din il-Qorti tal-11 ta` Marzu 2003 fil-kawża “James Oliver et vs Joseph Testa et” u tal-1 ta` Ottubru 2001 fil-kawża “Joseph Zammit et vs Carmelo Psaila et” kien ingħad :-*

*i) Illi d-dritt ta` passagġ hija servitu li tnaqqas id-dritt tal-godiment liberu tal-fond servjenti għas-sid ta` l-istess fond ;*

*ii) Illi d-dritt ta` passagġ hija servitu mhux kontinwa, tkun jew tkunx tidher, u tista` biss tiġi stabbilita bis-saħħa ta` titolu ; u*

*iii) Illi d-dritt ta` passagġ ma jistax jiġi stabbilit bil-preskrizzjoni jew bid-destinazzjoni tas-sid ta` żewġ fondi.*

*Fl-istess sens kienet is-sentenza ta` din il-Qorti tad-9 ta` Ottubru 2003 fil-kawża “Carmelo Vassallo vs Paul Camilleri et” fejn ingħad :-*

*... fit-tieni lok, dritt ta` passagġ hu, b` disposizzjoni espressa tal-liġi, servitu` mhux kontinwu (artikolu 455(3) tal-Kodiċi Ċivili) u bħala tali ma jistax jinholoq bil-preskrizzjoni, iżda biss bis-saħħa ta` titolu (Artikolu 469 tal-Kodiċi Ċivili; ara ukoll Vella vs Grech, deċiża mill-Onorabbli Qorti ta` l-Appell fit-13 ta` April 1951, fejn intqal ċar u tond li s-servitu ta` passagġ ma tistax tiġi akkwistata ħlief bis-saħħa ta` titolu` u Zammit vs Zammit, deċiża mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fit-30 ta` Novembru 1913).*

*Ta` l-istess portata kienet is-sentenza ta` din il-Qorti tat-18 ta` Frar 2004 fil-kawża “Nazzareno Schembri vs Leonilla Farrugia” fejn kien rilevati illi :-*

*Huwa paċifiku in tema ta` dritt, anke għaliex dan hu hekk preskritt mill-Artikolu 469(1) tal-Kodiċi Ċivili illi s-servitu` diskontinwa bħal ma hija dik tal-passagġ (Artikolu 455(3)) vantat mill-konvenuta ma tistax tiġi stabbilita ħlief bis-saħħa ta` titolu – eċċettwat il-każ ta` passagġ neċessarju fejn għandek fond interkjuż, u li allura jista` jinkiseb bil-preskrizzjoni – u ma jistax anzi jiġi stabbilit la bil-preskrizzjoni u lanqas bid-destinazzjoni tas-sid taż-żewġ fondi; Meta l-liġi ssemmi titolu qed tirreferi għall-att pubbliku. Ara a propożitu s-sentenza fl-ismijiet Carmelo Galea et vs Giuseppe Aquilina, Appell Ċivili, 20 ta` Lulju 1970. Huwa proprju għalhekk li jinsab enunċjat illi `s-servitu` ma tistax tiġi preżunta u jeħtieġilha tiġi pruvata; u f`każ ta` dubju għandha tiġi eskluża. U dan jgħodd aktar f`każ ta` servitu` ta` passagġ, li bħala servitu` diskontinwa għandha normalment tiġi pruvata per mezz ta` titolu.` – Giovanni Sant vs Vincenzo Bugeja et, Prim` Awla, Qorti Ċivili, 12 ta` Frar 1959.*

*Fl-istess sens kienet is-sentenza tal-21 ta` Novembru 2006 mogħtija mill-Qorti tal-Maġistrati (Ġurisdizzjoni Superjuri) - Sezzjoni ta` Ġurisdizzjoni Ġenerali fil-kawża “Emanuel Sultana et vs Joseph Cremona et” fejn ingħad :-*

*Is-servitu` ta` passagġ huwa klassifikat fil-liġi u fid-dottrina bħala wieħed apparenti u diskontinwu; apparenti għax jidher illi terzi jkun qed jgħaddu minn fuq art ta` haddiehor, u diskontinwu għax dan id-dritt*

*ma jìgix eżerċitat il-ħin kollu . "La servitu` di passaggio e` discontinuo pei suoi caratteri, e dalla legge e` collocata appunto fra le servitu` discontinue." (Digesto Italiano : vol. XXI. pt. 3 pag 151 per V. Galante). Għalhekk servitu` bħal dan jista` jìgi akkwistat biss bis-saħħa ta` titolu. "Per titolo s`intende l`atto giuridico, formale, costitutivo di una servitu`, sia esso una convenzione gratuita od onerosa, sia una disposizione di ultima volonta`: la vendita o la divisione sono le convenzioni con le quali piu` frequente si stabiliscono le servitu` prediali." (op. cit. pag.153 )*

*Minn evalwazzjoni tal-provi prodotti fil-kawża tal-lum, ma tressqu l-ebda provi dokumentarji fir-rigward ta` l-allegat dritt ta` passagġ.*

*Kien minħabba dan in-nuqqas tagħhom illi l-atturi ppruvaw ikopru l-posizzjoni tagħhom bir-riferenza għall-Art 469(2) tal-Kap 16 illi tgħid :-*

*B` danakollu, is-servitu` ta` mogħdija għal użu ta` fond tista` tinkiseb bil-preskrizzjoni ta` tletin sena, jekk dan il-fond ma jkollux ħruġ ieħor fuq it-triq pubblika; u kull servitu` oħra li fil-11 ta` Frar 1870, kienet ġia` miksuba taħt liġijiet ta` qabel ma tistax tiġi attakkata.*

*Issa din id-disposizzjoni tagħti dritt ta` passagġ bis-saħħa ta` preskrizzjoni ta` tletin (30) sena fil-każ ta` proprjeta` li tkun interkjuża.*

*Fl-applikazzjoni ta` din id-disposizzjoni tal-liġi, il-Qrati tagħna dejjem imxew fuq dawn il-prinċipji :-*

*i. Sabiex ikun hemm akkwist ta` passagġ bil-preskrizzjoni, l-element essenzjali huwa li l-art li tkun qed takkwista dan id-dritt tkun interkjuża u ma għandhiex aċċess għat-triq minn fuq proprjeta` oħra.*

*ii. Il-bżonn ta` aċċess minn fuq l-art ta` ħaddieħor trid tirriżulta minn ċirkostanzi li jkunu indipendenti mill-volonta` ta` min ikun qed jirreklama dak id-dritt.*

*iii. Sid ma jistax, hu stess, joħloq sitwazzjoni fejn ikollu bżonn aċċess minn fuq l-art tal-viċin, u mbagħad jinsisti li l-viċin jikkonċedielu dak id-dritt.*

*Fis-sentenza li tat din il-Qorti fis-16 ta` Jannar 2003 fil-kawża "**Francis Baldacchino et vs George Debono**" ingħad illi servitu ta` passagġ irid jirriżulta minn kuntratt pubbliku u mhux minn xi arrangament verbali li seta` sar bejn il-partijiet. Servitu ta` passagġ hija servitu` mhix kontinwa u għalhekk skont l-Art 469(1) tal-Kap 16, dawn it-tip ta` servitujiet jistgħu biss jìgu stabbiliti bis-saħħa ta` titolu. Jistgħu jìgu determinati biss bil-preskrizzjoni ta` tletin sena, jekk il-fond ma jkollux ħruġ ieħor fuq it-triq pubblika skond l-Art 469(2) tal-Kap 16. Fis-sentenza saret riferenza għad-deċiżjoni ta` din il-qorti tal-15 ta` Ottubru 1982 fil-kawża "**De Giorgio vs Zammit Tabona**" fejn kien rilevat illi :*

*Biex l-interkjużura ta` fond tagħti lok għall-mogħdija fuq il-fondi viċini, hemm bżonn li dik l-interkjużura tkun l-effett ta` avveniment indipendenti mill-volonta` tal-proprjetarju ta` dak il-fond: le parti non possono far*

*subire al vicino le conseguenze di una interclusione che risulta dal loro fatto.*

*Jinsab insenjat fid-dottrina illi sabiex jinkiseb id-dritt ta` passagg bil-preskrizzjoni trentennali :*

*" ... non dovrebbesi in generale ammettere a domandare il beneficio largito dall'articolo 682 (simili għall-art. 469(2) taġġna), il proprietario che volontariamente avesse lasciato il proprio fondo chiudere da ogni parte, a ragion d'esempio, col fabbricare in giusa da privarsi, per immediato fatto della fabbrica, del passaggio con vettura sul suolo, il quale prima della costruzione servivagli di transito per giungere alla pubblica via." (Demolombe : Corso di Diritto Civile : vol. Vi - XI no. 605 ed. Par 12)*

*Similment il-Pacifci Mazzoni jghid :*

*"In ogni caso lo stato di chiusura del fondo non deve essere la conseguenza di un fatto compiuto o consentito dal proprietario; perciocche` all ora non si verificherebbe punto la condizione della necessita` assoluta o relativa del passaggio; occorre che esso sia l'effetto di un avvenimento indipendente dalla volonta` di lui." (Istituzioni vol. III pte. II pag. 209, n. 257)*

*Hekk ukoll il-Baudry-Lacantinerie jghallem illi :*

*"E` dunque soltanto allorché l'interclusione risulta da un caso fortuito, come il cambiamento del letto di un fiume, ovvero allorché` esiste da tempo immemorabile di modo che sia impossibile determinare la causa, che il proprietario del fondo interchiuso puo` reclamare il diritto di passaggio accordato dai nostri articoli . Le parti non possono far subire al vicino le conseguenze di una interclusione che risulta dal loro fatto." (Dei Beni pag. 815).*

*Il-Qrati taġġna fissru illi meta fond isir interkjuż b`effett ta` diviżjoni, il-mogħdija meħtieġa għandha tiġi mogħtija mill-kondividenti l-oħra.*

*Fis-sentenza li tat il-Qorti tal-Appell fit-13 ta` April 1951 fil-kawża "Maria Giovanna Vella vs Arturo Grech ingħad :-*

*Illi meta fond isir interkjuż b`effett ta` diviżjoni, il-mogħdija meħtieġa għandha tiġi mogħtija mill-kondividenti l-oħra (art. 485 fuq citat); u kif sostniet il-Prim` Awla tal-Qorti Ċivili tal-Maesta tiegħu r-Re fit-22 ta` Frar 1883, in re `Scicluna vs Aguis` (Kollez. Vol. X, pag 78-79), "Quando lo stato di chiusura di un fondo e` creato dal fatto di chi allega il diritto d` uscita, o dei suoi autori, non nasce a danno del vicino la servitu` legale di passaggio necessario.` U għalkemm fond ikun ġie akkwistat bħala liberu u frank, jibqa` dejjem soġġett bejn il-kondividenti għas-servitu` tal-mogħdija meħtieġa meta fond limitrofu jkun baqa` mingħajr ħruġ bħala effett tal-qasma (Kollez. Vol. IX, pag 323-324), billi fid-diviżjonijiet għandha tiġi preżunta l-konvenzjoni taċita, bażata fuq l-*



*ekwita` li kull wiehed mill-kondividenti għandu jkollu t-tgawdija shiha tal-porzjoni li tkun messitu. (Kollez. Vol. VIII, pag. 657)*

*Inoltre kien spjegat illi sabiex servitu ta` passagg` tigi akkwistata bil-preskrizzjoni, irid ikun hemm interkjużura proprja tal-fond u mhux sempliciment ffit bogħod mill-fond għat-triq pubblika :*

*“per consentirsi la servitu` di passaggio legale e` necessario provare uno stato di interchiusura del fondo; non puo` essere accolta per solo fatto della lontananza del fondo dalla via pubblica.” (Aguis vs Galea, Kollez Vol XXVI- I-865).*

*Fis-sentenza tagħha tat-30 ta` Jannar 1956 fil-kawża “**Giovanna Caruana vs Lucy Davies et**” kien rilevat illi l-kumdità ma tagħtix lok għad-dritt ta` passagg` neċessarju. Hija l-interkjużura tal-fond li tagħti lok għal dan id-dritt ta` passagg` :-*

*Is-servitu ta` passagg` hi servitu` diskontinwa, li tista` biss tigi stabbilita bis-saħħa ta` titolu, u mhux ta` preskrizzjoni, ħlief meta l-fond ikun interkjuż, jiġifieri ma jkollux ħruġ ieħor fuq it-triq pubblika, f'liema każ l-istess servitu` tkun tista` tigi akkwistat bil-preskrizzjoni tat-tletin sena. ... Imma l-kumdità ma tagħtix lok għad-dritt ta` passagg` neċessarju. Rekwiżit 23 essenzjali tad-dritt ta` passagg` neċessarju huwa l-interkjużura assoluta, jew almenu dik relattiva, tal-fond; u għalhekk jekk il-fond għandu passagg` għat-triq pubblika li, għalkemm mhux komdu, lanqas ma hu eċċessiv għal min jgħaddi minnu bir-rigel, ma jistax jingħad li dak il-fond huwa interkjuż u li għandu dritt ta` passagg` neċessarju fuq ir-raba ta` haddieħor.*

*Għalhekk, wiehed ma jistax jippretendi li jottjeni dritt ta` passagg` bis-saħħa tal-preskrizzjoni sempliciment għaliex huwa iktar komdu għalih li juża` dak il-passagg` minn ieħor.*

74. Ikkunsidrat it-tagħlim kollu kif fuq riassunt fis-sentenza suċċitata, il-Qorti tgħaddi biex tagħmel dawna l-aħħar osservazzjonijiet:

- a. Jirriżulta illi, a differenza ta' dak asserit mill-avukati intimati 'Farrugia, Gatt & Falzon', illi l-uffiċċju tagħhom ma huwiex interkjuż, kif qed jinsistu permezz tad-difiża tagħhom, iżda għandu aċċess mill-fond 144, Triq id-Dejqa, Valletta, kif indikata fil-pjanta pprezentata mill-intimati stess, liema aċċess, għalkemm eżistenti, anke illum il-ġurnata, ma huwiex aċċessibbli għall-avukati intimati minħabba alterazzjonijiet illi saru miċ-ċenswalist li altera l-aċċess, mingħajr l-approvazzjoni tal-padrin dirett, ossija l-awturi tal-Awtorità tal-Artijiet, jiġifieri id-Direttur tal-Artijiet.
- b. Jirriżulta illi l-padrin dirett tal-fond 144, Triq id-Dejqa, Valletta, fejn jinsabu l-uffiċċini tal-Avukati intimati, ġia ddikjara illi huwa ma jsib ebda diffikulta li l-aċċess preżenti fil-fondi 249 u 254, Triq ir-Repubblika, Valletta, jingħalaq, purke jingħataw żmien sabiex jipprovdu l-aċċess mill-entrata tal-fond 144, Triq id-Dejqa, Valletta, wara li jagħmlu x-xogħolijiet rimedjali neċessarji.

- c. Jirrizulta illi è-èenswalist preèendenti, ossija Regency Estates Limited, ma kellhom ebda dritt illi jaggravaw il-propjetajiet tar-rikorrenti, ossija 249 u 254, Triq ir-Repubblika, Valletta, bi dritt ta' passagġ favur terzi li qed jokkupaw fond go block adjaèenti għal propjeta tar-rikorrenti, fosthom lill-avukati intimati.
- d. Jirrizulta illi, a tenur tal-Artikolu 1522 tal-Kap 16,

*F'kull każ ta' devoluzzjoni (resolution), tinħall, sew kwantu għall-fond kemm kwantu għall-miljoramenti, kull ipoteka, piż, jew servitù, ukoll jekk din is-servitù tkun inħolqot mingħajr il-fatt ta' è-èenswalist; u l-fond bil-miljoramenti jerga' jmur lura hieles għand il-padrin dirett, bla h'sara, jekk ikun gie mogħti b'kiri, ta' dak li jingħad fl-artikoli 1530 u 1531.*

Dana jfisser illi, la darba l-konèssjoni emfitewtika temporanja, kemm tal-fond 144, Triq id-Dejqa, Valletta kif ukoll tal-fond 249 u 254, Triq ir-Repubblika, Valletta, skadew, kwalsiasi servitu illi gie kkreat fuq il-fond jigi xolt 'ipso facto', u għalhekk kwalsiasi dritt illi jippretendu illi qatt seta' kellhom l-intimati avukat xolja ruħu mat-terminazzjoni tal-konèssjoni emfitewtika.

- e. Jirrizulta illi, la darba id-dritt ta' passagġ huwa mequs bħala servitu' mhux kontinwa u la darba ma gie stabbilit bis-saħħa ta' titolu, tali servitu ma jistax jigi stabbilit bit-trapass tal-preskrizzjoni, kif jagħtu x'jifhmu l-avukati intimati, u, wisq inqas, tista' tigi applikata xi perjodu preskrittiva in vista tal-fatt illi l-uffièèju huwa interkjuż.

75. Il-Qorti, finalment, ma tistax ma tosservax illi l-padrin dirett tal-fond 144, Triq id-Dejqa, Valletta, ossija l-Awtorita' tal-Artijiet, li tista' titqies illi kienet qiegħed jibbenefika prinèipalment mid-dritt ta' passagġ li l-intimati avukati qed jikkontendu illi għandhom, ġia ddikjara illi ma jsib ebda oġġezzjoni illi tali passagġ jingħalaq, b'dan illi tingħata żmien sabiex tikkrea aèèss alternattiv.

76. Dawna l-konsiderazzjonijiet kollha jwasslu lil dina l-Qorti sabiex tikkonkludi illi l-eèèezzjonijiet ta' l-Avukati intimati, kif ukoll tal-Awtorita' tal-Artijiet ma jimmeritawx illi jigu kkunsidrati favorevolment, filwaqt illi ma tara ebda raġuni 'l-għaliex it-talbiet rikorrenti, kif dedotti, ma jigux aèèettati.

## **Konkluzjoni**

### **Il-Qorti,**

Wara illi rat l-atti u semgħet x-xhieda;

Wara illi għamlet żewġ aèèessi fuq il-post;

Wara illi rat is-sottomissjonijiet bil-miktub tal-konsulenti legali tal-partijiet;

Tgħaddi biex tiddeèiedi l-vertenza billi:

**Tièhad** l-eèèezzjonijiet kollha ta' l-intimati kollha, u għalhekk;

**Tilqa'** t-talba kif dedotta u, konsegwentement;

**Tiddikjara** l-intimati kollha ma għandhom l-ebda jedd jew titolu sabiex jgħaddu mill-propjeta tar-rikorrenti u jużaw dik il-propjeta mod ieħor;

**Tikkundana** lill-intimati sabiex jieqfu milli jgħaddu minn fuq il-propjetajiet tar-rikorrenti, u dana sa mhux aktar tard minn sitt (6) xhur mid-data tas-sentenza;

**Tikkundana** lill-intimati sabiex sa mhux aktar tard minn sitt (6) xhur mid-data tas-sentenza, jagħmlu dawk ix-xogħolijiet kollha neċessarji sabiex jagħlqu l-passaġġi bejn dawn il-propjetajiet, inkluż prinċipalment il-passaġġ li jidher f' ritratt Nru 6 a fol 106.

**Tikkundana** lill-intimati avukati Dr Vincent Falzon, Dr Henry Vassallo, Dr Pio Valletta, Dr Stefan Meilak, Dr Joseph P Bonnici u Dr Errol Cutajar, kemm personalment kif ukoll bhala soċji ta' Farrugia Gatt & Falzon Advocates, sabiex sa mhux aktar tard minn sitt (6) xhur mid-data tas-sentenza jagħmlu dawk ix-xogħolijiet neċessarji sabiex inehhu s-servizz tad-dawl tagħhom mill-fond 254, Triq ir-Repubblika;

**Tali** perjodu ta' sitt xhur jista' jiġi estiż, bi qbil bil-mitkub, mar-rikorrenti, **għal darba wahda biss**, sabiex l-intimata Awtorita' tal-Artijiet tingħata ż-żmien sabiex tirripristinha l-aċċess għall-uffiċini tal-Avukati intimati minn ġewwa 144, Triq id-Dejqa, Valletta.

**Tawtorizza** lir-rikorrenti sabiex, fin-nuqqas ta' l-intimati li jagħmlu x-xogħolijiet fit-terminu fuq stabbilit, huma jistgħu jagħmlu x-xogħolijiet kollha kif fuq indikati u li ma jkunux saru mill-intimati kif lilhom ordnat, u dana taht is-sorveljanza tal-Perit Marie Louise Caruana Galea, liema perit u xogħolijiet għandhom ikunu a spejjeż ta' l-intimati in solidum bejniethom.

**Kull parti għandha tbaghti l-ispejjeż tagħha.**

**Francesco Depasquale LL.D. LL.M. (IMLI)**  
**Imhalled**

**Rita Sciberras**  
**Deputat Registratur**