QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF JOSEPH R. MICALLEF
ONOR. IMĦALLEF TONIO MALLIA

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 22 ta' Ġunju, 2022.

Numru 25

Rikors numru 127/02/2 AF

Alfred, Carmelo, John, Lino, Louis, Anthony u Rita miżżewġa Caruana lkoll aħwa Desira

v.

Joseph Desira

Preliminari:

1. L-atturi jsostnu li kemm huma u kif ukoll ħuhom il-konvenut għandhom dritt ta' aċċess għall-proprjeta` tagħhom minn passaġġ komuni. Jilmentaw li l-konvenut b'mod abbużiv u mingħajr dritt jew titolu għalaq il-passaġġ komuni permezz ta' *moveable arm*, u li *in oltre* qed jingombra l-passaġġ komuni b'ħafna makkinarju u nġenji goffi. Għalhekk

permezz ta' din il-kawża qed jitolbu li l-konvenut jiġi ordnat jiftaħ u jneħħi l-ingombru mill-passaġġ komuni u jħallih liberu sabiex jgħaddu minnu bir-riġel u bil-vetturi għall-proprjeta` tagħhom.

2. Il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili permezz ta' sentenza mogħtija minnha fit-18 ta' Jannar, 2017, ċaħdet it-talbiet attriċi bl-ispejjeż kontra l-atturi.

3. L-atturi ħassew ruħhom aggravati b'tali deċiżjoni u għalhekk fit-3 ta' Frar, 2017, interponew appell quddiem din il-Qorti, fejn talbuha tħassar is-sentenza appellata u biex konsegwentement tilqa' t-talbiet tagħhom, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-konvenut.

4. Għal intendiment aħjar ta' dan l-appell din il-Qorti qiegħda tirriproduċi s-sentenza appellata:

> "Il-Qorti:
>
> Rat iċ-ċitazzjoni tal-atturi li permezz tagħha wara li ġie premess illi:
>
> Missier l-atturi u l-konvenut u cioè certa Rosario Desira illum mejjet kien qasam u biegh lil uliedu porzjoni diviza ta' art minn ghalqa maghrufa bhala "Ta' Habel Pietru" fil-limiti ta' Hal Ghaxaq hekk kif jindika l-kuntratt ta' ratifikazzjoni fl-Atti tan-Nutar Pubbliku Dottor Carmel Gafà datat 7 ta' Novembru 1993 hawn anness u mamrkat bhala Dokument "AD1".
>
> Sabiex jidhlu ghal art prorpjetà taghhom hawn fuq indikata, l-atturi flimkien mal-konvenut ghandhom access komuni li hekk kif se jirrizulta fil-mori ta' din il-kawza kemm l-atturi, kif ukoll l-istess konvenut ghandu d-dritt ta' access liberu minn dan il-passagg ghal proprjetà taghhom liema passagg huwa l-uniku mod kif l-atturi jistghu jidhlu ghall-proprjetà in kwistjoni.

Il-konvenut kien akkwista minghand certa Andrea Briffa bicca art fabrikabbli formanti parti minn l-ghalqa mlaqqma “Ta’ Habel Pietru” fil-limiti ta’ Hal Ghaxaq fl-atti tan-Nutar Dottor Antonio Carbonaro datat 23 ta’ Awwissu 1974, kif ukoll akkwista bicca art li tifforma parti mill-passagg komuni hawn fuq indikat u li ghandha kejl ta’ elf u ghoxrin pied kwadru li kellha sservi biss bhala passagg ghall-konvenut sabiex huwa jkun jista’ jghaddi kemm bir-rigel, kif ukoll bil-vetturi tieghu ghall-proprjetà illi huwa akkwista u dana skond il-kuntratt u l-pjanta mehmuza mal-istess kuntratt hawn anness u mmarkat bhala Dokument “AD2”.

Il-konvenut b’mod abbuziv u minghajr ebda dritt jew titolu validu fil-ligi huwa qabad u ghalaq l-access komuni li jaghti ghal diversi plots tal-ahwa Desira u li qieghed iservi wkoll bhala access ghal garages tal-istess konvenut u dana billi l-konvenut ghamel ‘movable arm’ tal-hadid li tista’ titla’ u tinzel u li ghandha wkoll mezzi biex meta tkun fil-posizzjoni imnizzla din tista’ tigi maghluqa b’katnazz u ghalhekk l-istess ‘movable arm’ qeghdha kompletament taghlaq l-access ghall-atturi ghal dan il-passagg komuni.

In oltre l-istess konvenut qieghed jingombra dan l-access komuni mill-passagg hawn fuq indikat b’hafna makkinarju u ingejni kbar u goffi b’mod li qieghed jostakola ghal kollox l-access tal-atturi ghall-proprjetà taghhom.

L-atturi ottjenew mandat ta’ inibizzjoni bin-numru 1660/01DS halli jwaqqfu lill-konvenut milli jippersisiti fl-agir abbuziv tieghu hawn fuq spjegat.

Ghalkemm l-istess konvenut ghalkemm gie debitament interpellat diversi drabi mill-atturi halli jnehhi kull ostakolu ghall-passagg komuni illi jaghti ghall-proprjetà in kwistjoni dan baqa’ inadempjenti.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Prevja kull dikjarazzjoni jew provvediment li hija thoss li tkun opportuna, tiddikjara illi l-konvenut m’ghandu l-ebda dritt jew titolu validu fil-ligi illi jaghlaq jew jingombra l-passagg komuni illi jaghti ghall-proprjetà tal-atturi u cioè plot formanti parti minn porzjoni diviza ta’ art minn ghalqa maghrufa bhala “Ta’ Habel Pietru” fil-limiti ta’ Hal Ghaxaq.

2. Tiddikjara illi l-konvenut ghandu biss dritt ta’ passagg flimkien mal-atturi mill-passagg komuni illi jaghti ghal din il-proprjetà.

3. Tikkundanna u tordna lill-konvenut sabiex fi zmien fiss u perentorju jiftah u jnehhi kull ingombru mill-imsemmi passagg komuni u jhalli l-passagg liberu halli l-atturi jghaddu bir-rigel u bil-vetturi taghhom ghall-proprjetà taghhom mill-istess passagg komuni.

4. Tinibixxi definittivament lill-konvenut milli jaghlaq jew jingobmra l-imsemmi passagg komuni.

5. Tordna illi b'effett tal-eventwali sentenza ta' dina l-Onorabbli Qorti l-effetti tal-Mandat ta' Inibizzjoni bin-numru 1660/01 DS jibqghu definittivament fis-sehh.

6. In difett illi l-konvenut jaghme dak ordnat lilu minn din il-Qorti, tawtorizza lill-atturi jew min minnhom, ikunu jistghu jaghmlu x-xoghol ta' tnehhija ta' kull gheluq jew ingombru ghall-imsemmi passagg u dana a spejjez tal-istess konvenut.

Bl-ispejjez, inkluz dawk tal-Mandat ta' Inibizzjoni bin-numru 1660/01 DS, u l-konvenut qieghed minn issa jigi ingunt in subizzjoni.

…omissis…

Rat in-nota ta' eċċezzjonijiet tal-konvenut li permezz tagħha eċċepixxa illi:

It-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante illi l-konvenut mhux qieghed jaghlaq jew jingombra passagg komuni izda semmai huwa passagg li huwa jiddetjeni fi pjena proprjetà.

It-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante illi l-konvenut ghandu jedd juza l-art proprjetà tieghu bl-aktar mod ampju, inkluz il-jedd li jaghlaq it-trejqa li hija proprjetà assoluta tieghu, u li fuqha ma jezisti ebda jedd jew servitù favur terzi.

Minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante illi, ghall-kuntrarju ta' dak premess mill-atturi, huma l-istess atturi, jew min minnhom, li invadew porzjon art li hija in komunjoni bejn il-partijiet u li kienet intiza biex isservi bhala mezz ta' access ghall-plots individwali tal-istess partijiet.

Ghalhekk it-talbiet tal-atturi jippekkaw in kwantu jinhtieg li qabel xejn jigu stabbiliti l-konfini tal-proprjetajiet rispettivi, u wkoll il-konfini ta' bejn it-trejqa proprjetà tal-konvenut u l-passagg in komunjoni bejn il-partijiet.

Minghajr pregudizzju ghas-suespost, ir-raba (4) u hames (5) talbiet huma guridikament insostenibbli stante illi mandat ta' inibizzjoni ma hux intiz li jigi estiz in perpetwità.

Salv eccezzjonijiet ohra.

…omissis…

Rat illi fl-udjenza tas-17 ta' Mejju 2002 din il-Qorti diversament presjeduta ħatret lill-Perit Valerio Schembri bħala perit tekniku.

Rat li l-kawza giet assenjata lil din il-Qorti kif presjeduta.

Rat it-tlett relazzjonijiet tal-perit tekniku.

Semgħet ix-xhieda prodotti.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat illi permezz ta' din l-azzjoni, l-atturi qegħdin jitolbu lill-Qorti ssib illi l-konvenut m'għandu l-ebda dritt jew titolu validu fil-liġi sabiex jingombra jew jagħlaq il-passaġġ komuni li jagħti għall-proprjeta tal-atturi, u għaldaqstant, qegħdin jitolbu lill-Qorti tikkundanna lill-konvenut ineħħi kull ingombru mill-imsemmu passaġġ u sabiex jiġi inibit milli jerġa' jagħlqu jew jingombrah.

Mill-provi prodotti jirriżulta illi permezz ta' kuntratt datat 23 ta' Awissu 1974 fl-atti tan-Nutar Antonio Carbonaro, il-konvenut xtara mingħand ċertu Andrea Briffa żewġ porzjonijiet ta' art formanti parti mill-għalqa mlaqqma 'Ta' Ħabel Pietru' fil-limiti ta' Birzebbuga. F'dan il-kuntratt it-tieni porzjon art u ċjoe dik mertu tal-kawża ġiet deskritta hekk:

> *"Biċċa art li ser isservi bħala passaġġ biex tintlaħaq l-art deskritta fil-paragrafu (a) aktar il-fuq; dina l-art tifforma wkoll parti mill-għalqa 'Ta' Ħabel Pietru' fil-limiti ta' Birzebbuga għandha kejl ta' elf u għoxrin pied kwadru konfinanti mill-Majjistral ma sqaq il-Wilġa, Nofsinhar ma l-art deskritta fil-paragrafu (a), mill-Lvant ma beni ta' Andrea Briffa li ser isservi bħala passaġġ u Punent ma beni tal-aħwa Cassar – dina l-biċċa art hija indikata bl-ittri E.D.F.G. fil-pjanta annessa."*

Jidher li bi żvista però din l-art ġiet immarkata bl-ittri 'H.D.F.G' fuq il-pjanta annessa ma dan il-kuntratt.

Permezz ta' kuntratt datat 10 ta' Diċembru 1974 fl-atti tan-Nutar Antonio Carbonaro, Rosario Desira u ċjoe missier il-kontendenti, akkwista mingħand l-imsemmi Andrea Briffa parti diviża mill-istess art magħrufa bħala 'Ta' Ħabel Pietru' fil-limiti ta' Birzebbuga tal-kejl ta' ċirka tlett tomniet. F'dan il-kuntratt ġie ddikjarat hekk: *'Il-komparent Briffa jirriserva d-dritt tal-passaġġ bir-riġel u b'mezzi mekkaniċi minn fuq in-naħa tal-Punent tal-għalqa biex jilħaq art tiegħu li fuqha ser jibni garaxx.'* Permezz ta' żewġ kuntratti ta' donazzjoni u diviżjoni datati 17 ta' Mejju 1993 u 18 ta' Settembru 1993 rispettivament, Rosario Desira qasam din l-art fi *plots* u ttrasferixxa dawn il-plots individwalment lill-uliedu l-partijiet f'din il-kawża.

Permezz ta' kuntratt datat 26 ta' Awissu 1976 fl-atti tan-Nutar Antonio Carbonaro, il-konvenut akkwista mingħand l-istess Andrea Briffa

porzjon diviż iehor mill-istess art 'Ta' Ħabel Pietru'. F'dan il-kuntratt ġie ddikjarat li din l-art għandha faċċata fuq *drive way* privata.

Jirriżulta li ghal diversi snin l-atturi uzaw il-passaġġ in kwistjoni mingħajr l-ebda xkiel iżda meta ġew sabiex jiżviluppaw l-art tagħhom li akkwistaw mingħand missierhom Rosario Desira, il-konvenut beda jżommhom milli jgħaddu mill-passaġġ in kwistjoni sabiex jaċċedu għall-art tagħhom u dan peress illi huwa insista li dan il-passaġġ huwa proprjetà privata tiegħu. Minkejja li l-atturi jgħidu li l-konvenut installa grada tal-ħadid li tissakkar b'katnazz sabiex l-atturi jiġu miżmuma milli jgħaddu minn dan il-passaġġ, jidher li din kienet ilha fuq il-post iżda kienet tinżamm miftuħa mill-konvenut, u kien biss meta l-atturi ndunaw illi l-konvenut ser jibda jsakkar din il-grada u beda jżomm inġenji goffi fil-passaġġ li huma inizjaw il-proċeduri odjerni u dan wara li talbu u ottjenew mandat ta' inibizzjoni sabiex il-konvenut jiġi miżmum milli jagħlaq l-aċċess għal dan il-passaġġ.

Il-konvenut jeċċepixxi primarjament illi t-talbiet attriċi għandhom jiġu miċħuda għaliex il-passaġġ in kwistjoni huwa proprjetà assoluta tiegħu u li fuqu ma jeżisti l-ebda jedd jew servitù favur terzi.

Il-Qorti fliet bir-reqqa l-provi prodotti u r-relazzjonijiet tal-perit tekniku u tqis illi l-mertu tal-kawża jikkonċerna l-passaġġ immarkat bl-ittri HDFG fil-kuntratt tal-akkwist tal-konvenut tat-23 ta' Awissu 1974. Dan għaliex jidher li hemm qbil bejn il-partijiet li l-bqija ta' dan il-passaġġ li hu wiesa madwar sitt piedi llum il-gurnata m'hijiex qegħda tiġi ngumbrata mill-konvenut li da parti tiegħu jirrikonoxxi li din il-parti ta' dan il-passaġġ ma kienitx inkluża fl-imsemmi kuntratt ta' akkwist tieghu.

Fl-ewwel relazzjoni tiegħu, il-perit tekniku jirrileva li fil-pjanta annessa mal-kuntratt tat-23 ta' Awissu 1974 hemm numru ta' anomaliji. Huwa jsemmi speċifikament l-eżerċizzju li għamel il-perit Johann Farrugia, inkarigat mill-atturi, minn fejn irriżulta li hemm anomalija fil-kejl u qisien ta' din il-pjanta u ċjoe li dawn ma jaqblux mal-iskala indikata fl-istess pjanta. Għaldqastant, skont il-perit tekniku, jsegwi li l-kejl indikat fuq il-kuntratt ma jaqbilx ma dak tal-pjanta esibita miegħu.

Il-perit tekniku ikompli fir-relazzjoni tiegħu billi jgħid li l-passaġġ mertu tal-kawża huwa l-uniku aċċess illi għandhom latturi sabiex jilħqu l-art tagħhom. Minkejja li dan huwa minnu, kif diġa ngħad, il-Qorti kkunsidrat illi jirriżulta li l-pretensjonijiet tal-atturi u konsegwentement il-kontestazjonijiet tal-konvenut huma biss fir-rigward ta' dik il-parti tal-passaġġ li akkwista l-konvenut permezz tal-kuntratt tat-23 ta' Awissu 1974.

Fit-tieni relazzjoni tiegħu, il-perit tekniku jispjega li wara li inkariga lis-surveyor Peter Caruana sabiex jagħmel survey fuq l-art in kwistjoni, irriżultalu li filwaqt illi l-art murija fuq il-pjanta annessa mal-kuntratt tal-23 ta' Awwissu 1974 għandha tul ta' 68 pied u ċjoe 20.73 metri, meta

kejjel din l-art fuq ilpost sab illi hija ta' 19.60 metri u għalhekk pjuttost viċin il-kejl indikat fuq il-pjanta msemmija. Il-perit tekniku kkonkluda għalhekk illi l-kejl msemmi fil-kuntratt u ċjoe 1200 metri kwadri huwa realistiku għaliex dan iwassal għal wisa ta' 15-il pied. Il-perit tekniku għalhekk jikkonkludi li '*Jsegwi għaldaqstant illi wisa ta' 15-il pied tul il-ħajt AB fuq Dok VS 0101 hekk kif murija bil-highlight isfar imbiegħet fil-kuntratt bejn Andrea Briffa u l-konvenut Joseph Desira fl-atti tan-Nutar Antonio Carbonaro tat-23 ta' Awissu 1974.'* Din hija l-art illi tidher immarkata bl-ittri HDFG fil-kuntratt msemmi tat-23 ta' Awissu 1974. Il-perit tekniku jikkonkludi wkoll illi dan jaqbel ma dak li jikkonfermaw l-atturi fis-sens illi r-rimanenti parti tal-passaġġ li m'għandux pretensjonijiet fuqu l-konvenut huwa wiesa madwar sitt piedi.

Minkejja li l-perit tekniku jerġa jagħmel riferenza għall-anomaliji li kkonstata fil-pjanta annessa mal-kuntratt tat-23 ta' Awissu 1974, huwa jikkonkludi li r-riżultanzi tekniċi jimmilitaw a favur it-teżi tal-konvenut li huwa akkwista 15-il pied wisa mill-passaġġ in kwistjoni.

…omissis…

Il-Qorti, wara li fliet bir-reqqa l-pjanti esibiti u r-relazzjonijiet tal-perit tekniku, taqbel perfettament mal-konklużjonijiet tiegħu u ma ssib l-ebda raġuni għalfejn għandhom jiġu skartati.

Il-Qorti tibda billi tiskarta l-argument tal-atturi li l-konvenut ma għandux dritt illi jillimita l-aċċess għall-art tiegħu stess. Huwa veru li jeżistu ċerti diskrepanzi fil-kejl fuq il-pjanta annessa mal-kuntratt ta' bejgħ minħabba żballji fl-iskala, iżda kliem il-kuntratt huma ċari fis-sens li nbiegħu lill-konvenut żewġ porzjonjiet art, fejn waħda minnhom hija proprju parti mill-passaġġ in kwistjoni. L-atturi ma jistgħux jippretendu li l-konvenut ma għandux drittijiet assoluti fuq l-art tiegħu stess meta ma jirriżultax minn kliem il-kuntratt illi t-tgawdija tal-art hija limitata b'xi dritt ta' servitù ta' passaġġ favur terzi. Minn imkien ma jirriżulta li l-konvenut seta' juża din l-art biss bħala passaġġ – li kieku kienet l-intenzjoni li jinħolqu xi drittijiet jew limitazzjonijiet fuq din l-art kellhom jitniżżlu fil-kuntratt.

Kif ingħad fis-sentenza ta' din il-Qorti diversament presjeduta fl-ismijiet Francis Baldacchino et vs George Debono et tas-16 ta' Jannar 2003:

> *"...servitù ta' passagg irid jirrizulta minn kuntratt pubbliku u mhux minn xi arrangament verbali li seta' sar bejn il-partijiet, u la darba dan id-dritt ta' passagg reklamat mis-socjetà konvenuta ma jirrizultax minn xi kuntratt pubbliku, ma jistax jigi accettat."*
>
> *"L-ewwelnett, irid jigi ndikat li b'disposizzjoni espressa tal-ligi, is-servitu` ta' passagg huwa servitu` mhux kontinwu (artikolu 455(3) tal-Kodici Civili), u ghalhekk, skond l-artikolu 469(1) tal-istess Kodici Civili, dawn it-tip ta' servitujiet "jistghu biss jigu stabbiliti b'sahha ta' titolu".*

> *Huma ma jistghux, ikompli jghid dak l-artikolu, "jigu stabbiliti bil-preskrizzjoni jew bid-destinazzjoni ta' sid ta' zewg fondi"*
>
> *...*
>
> *L-artikolu 469 (2) jipprovdi, però, li "is-servitù ta' moghdija ghall-uzu ta' fond tista tinkiseb bil-preskrizzjoni ta' tlettin sena, jekk dan il-fond ma jkollux hrug iehor fuq it-triq pubblika".'*

F'dan il-każ ma jirriżultax illi l-atturi qegħdin jallegaw li akkwistaw id-dritt ta' mogħdija bi preskrizzjoni ta' tletin sena kif irid l-artikolu 469(2) tal-Kodiċi Ċivili.

Għaldaqstant, ma jistgħux l-atturi jippretendu li għandhom dritt jgħaddu minn fuq il-passaġġ proprjeta tal-konvenut sempliċiment għaliex hekk kienu jagħmlu għal diversi snin.

L-awtur fit-titolu tal-konvenut, u ċjoe Andrea Briffa, fl-affidavit tiegħu jgħid li huwa qatt ma kellu l-intenzjoni li jbiegħ il-passaġġ mertu tal-kawża għaliex huwa kellu bżonn juża dan il-passaġġ sabiex jaċċessa l-art li dak iż-żmien kellu aktar 'l ġewwa mill-istess passaġġ, liema art inbiegħet lill-konvenut permezz tal-kuntratt tal-1976. Iżda l-Qorti kkunsidrat illi l-kliem tal-kuntratt huma ċari fis-sens illi parti minn dan ilpassaġġ nbiegħ lill-konvenut u minkejja l-anomaliji li jikkonstata l-perit tekniku fl-ewwel relazzjoni tiegħu, il-kejl tal-passaġġ li nbiegħ ġie stabbilit permezz tat-tieni relazzjoni kif hawn fuq spjegat. Xejn ma jiswa li Briffa jgħid li dan il-passaġġ kellu jibqa' komuni għaliex il-kuntratt ma jgħidx hekk u ma jirriżultax illi sar xi att korrettorju jew li ġie kkontestat il-kontenut ta' dan il-kuntratt mill-partijiet li dehru fuqu. Għaldaqstant, il-Qorti m'għandha l-ebda għażla ħlief li tirrispetta l-kontenut ta' dan il-kuntratt. Kif ingħad fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet Anthony Blackman et vs Nobbli Alexander Apap Bologna, deċiża fit-12 ta' Marzu 1951 (Vol. XXXV.i.26):

> *"...meta l-kontraenti jinkorporaw il-ftehim ta' bejniethom fi skrittura, għandu jiġi preżunt li dak li riedu jiftehmu fuqu nižżluh f'dik l-iskrittura. Għalhekk ma għandux ikun leċitu li wieħed mill-kontraenti jdaħħal f'dak il-ftehim klawsoli oħra li mill-kitba ma jirriżultax."*

Huwa veru li l-art li sussegwentement xtara l-konvenut permezz tal-kuntratt tas-26 ta' Awissu 1976 ġiet deskritta bħala li kellha faċċata fuq *drive way* privata, iżda ma jistax jiġi eskluż li hawnhekk kienet qiegħda ssir riferenza għall-passaġġ ta' sitt piedi li ma ġiex akkwistat mill-konvenut. Fi kwalunkwe każ, il-fatt illi din l-art ġiet deskritta hekk ma jbiddilx il-kontenut tal-kuntratt preċedenti li permezz tiegħu l-konvenut akkwista parti minn dan il-passaġġ.

Fl-aħħar relazzjoni tiegħu imbagħad il-perit tekniku jispjega b'mod akkurat id-diskrepanzi li seta' jikkonstata meta għamel superimposizzjoni tal-pjanti annessi mal-kuntratti mertu tal-kawża fuq pjanta tas-sit kif attwalment jinsab. Fil-fehma tal-Qorti dan ma jbiddel

xejn mill-konklużjonijiet tal-perit tekniku fir-relazzjoni preċedenti tiegħu fir-rigward tal-passaġġ in kwistjoni u ċjoe li minkejja dawn id-diskrepanzi, l-art ta' 1020 piedi kwadri akkwistata mill-konvenut permezz tal-kuntratt tat-23 ta' Awissu 1974 hija fil-fatt parti sostanzjali mill-passaġġ mertu tal-kawża, fuq liema parti tal-passaġġ ma jeżisti l-ebda dritt ta' mogħdija favur terzi, b'dan illi jibqa' biss passaġġ ta' sitt piedi wisa li ma jappartjenix lill-konvenut.

Fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom l-atturi jsemmu li l-pjanta annessa mal-kuntratt tat-23 ta' Awissu 1974 m'hijiex iffirmata. Il-Qorti ssib illi dan il-fatt xejn ma jiswa għall-mertu tal-kawża odjerna għaliex kif diġa ngħad huwa ċar minn kliem il-kuntratt illi inbiegħ parti mill-passaġġ in kwistjoni. Fi kwalunkwe każ, ma jirriżultax li l-partijiet li dehru fuq dak il-kuntratt qatt attakkaw il-validita ta' din il-pjanta u wisq inqas ma jista' jingħad illi din il-kawża hija bbażata fuq il-premessa li l-kuntratt in kwistjoni jew il-pjanta annessa miegħu m'humiex validi.

Fin-nota msemmija l-atturi jagħmlu riferenza wkoll għall-artikoli 447 u 448 tal-Kodiċi Ċivili. Dawn l-artikoli jaqraw hekk:

> *"447. (1) Is-sid li l-fond tiegħu m'għandux ħruġ fuq it-triq pubblika, jista' jġiegħel lis-sidien tal-fondi ta' ma' ġenbu li jagħtuh il-mogħdija meħtieġa, bi ħlas ta' kumpens proporzjonat għall-ħsara li ġġib dik il-mogħdija.*
>
> *2) Din il-mogħdija għandha ssir f'dik il-parti fejn tkun tal-anqas ħsara għall-persuna li fuq il-fond tagħha tiġi mogħtija.*
>
> *448. Jekk il-fond ikun sar magħluq minn kull naħa minħabba bejgħ, tpartit, jew qasma, dawk li jkunu biegħu, partu jew qasmu għandhom jagħtu l-mogħdija, bir-riġel, bil-bhima jew bil-karrettun, skont il-każ, mingħajr l-ebda indennizz."*

Fil-fehma tal-Qorti dawn iż-żewġ artikoli ma japplikawx għall-kawża odjerna. Artikolu 447 surriferit jitkellem ċar u tond dwar ħlas ta' kumpens. L-atturi evidentament m'humiex qegħdin jibbażaw il-kawża tagħhom fuq id-disposizzjonjiet ta' dan l-artikolu tal-liġi. Fil-fatt, fl-ebda waqt tal-proċeduri ma għamlu aċċenn għall-fatt li huma lesti li jħallsu xi tip ta' kumpens u wisq inqas ma ġie mitlub il-perit tekniku jistabilixxi kumpens għal finijiet ta' dan l-artikolu.

Dwar l-artikolu 448 tal-Kodiċi Ċivili, il-Qorti tagħmel riferenza għal dak li ngħad minn din il-Qorti diversament presjeduta fis-sentenza tagħha fl-ismijiet Saviour Borg vs Stanislaw Borg tas-27 ta' Ġunju 2002. F'din is-sentenza, li jagħmlu riferenza għaliha l-atturi stess fin-nota ta' sottomissjonjiet tagħhom, il-Qorti kienet qalet proprju hekk:

> *"Il-konvenut jkompli jargumenta, pero', li, apparti dan kollu, l-art tieghu hija interkjuza u kwindi ghandu dritt li jinghata passagg. Hu veru li l-artikolu 447 tal-Kodici Civili jaghti dritt ta' passagg lil sid bicca art li m'ghandux triq fi triq pubblika, pero', l-artikolu ta' wara jiddisponi illi jekk il-fond ikun sar maghluq minn kull naha minhabba bejgh, huma*

> <u>*dawk li jkunu bieghu*</u>*, li ghandhom jaghtu l-moghdija mehtiega u minghajr ebda indenniz. L-obbligu, kwindi, li jipprovdi l-access ghall-art tal-konvenut hija mixhuta fuq is-socjeta' venditrici tal-konvenut, mhux fuq l-atturi. Is-socjetà venditrici ma tistax, l-ewwel, tohloq u tbiegh bicca art bla access, u wara, timponi fuq terzi obbligu li jipprovdu huma access ghax-xerrej! L-art tal-konvenut saret interkjuza b'agir ta' l-istess socjetà venditrici u dana meta bieghet il-plot numru 25 lill-awtur tal-atturi minghajr ma pprovdiet ghall-access ghal bicca art li kien fadal."*

Il-Qorti taqbel perfettament mal-insenjament tal-Qorti fil-kawża appena ċitata. Ma jistgħux il-konvenuti (<u>**recte**</u>: l-atturi) jippretendu li l-passaġġ in kwistjoni huwa wieħed pubbliku għaliex m'għandhomx aċċess ieħor għall-art tagħhom. Mis-sekwenza tal-kuntratti huwa ċar illi l-konvenut akkwista l-passaġġ qabel ma missier l-atturi akkwista l-bqija tal-art mingħand Andrea Briffa. Kwindi kellu jkun Andrea Briffa li jieħu ħsieb li ma jbiegħx art li effettivament m'għandhiex aċċess ħlief għar-rimanenti passaġġ ta' sitt piedi wisa u ma jistgħux l-atturi jippretendu li għandhom dritt ikomplu jgħaddu minn fuq il-proprjeta tal-attur (<u>**recte**</u>: l-konvenut) għaliex m'għandhomx imkien ieħor minn fejn jgħaddu.

In vista ta' dak kollu li ngħad, ċertament ma jirriżultax illi l-passaġġ in kwistjoni huwa wieħed komuni għajr għal dik il-parti tal-passaġġ ta' sitt piedi wisa li ma tappartjenix lill-konvenut u jsegwi għalhekk li t-talbiet attriċi għandhom jiġu miċħuda.

Għalhekk u għal dawn ir-ragunijiet, din il-Qorti, taqta' u tiddeciedi billi tiċħad it-talbiet attriċi bl-ispejjeż kontra tagħhom."

<u>**Rikors tal-appell tal-atturi: 03.02.2017**</u>

5. L-atturi appellanti jgħidu li l-aggravju tagħhom "*huwa ċar u manifest in kwantu l-ewwel Onorabbli Qorti għamlet applikazzjoni ħażina tal-liġi għall-fattispecie tal-każ in eżami u per consequenza s-sentenza tagħha hija kemm fattwalment kif ukoll legalment erronea*". L-ilmenti tagħhom qegħdin jiġu sintetizzati kif ġej:

- L-ewwel Qorti kkunsidrat biss il-punti li tqajmu fin-noti tas-

sottomissjonijet fl-2006 (qabel ma rrelata għall-ewwel darba l-perit tekniku) u ma għamlet l-ebda aċċenn għat-trattazzjoni orali li saret fl-2016.

- Il-passaġġ in kwistjoni kien hemm għall-użu komuni. Jekk il-konvenut hux is-sid ma hu tal-ebda rilevanza: ma jfissirx li jista' jagħlaq il-passaġġ li jużaw terzi biex jaslu għall-art tagħhom.

- Il-konvenut jikkontendi li huwa s-sid tal-passaġġ abbażi tal-kuntratt tat-23.08.1974. Il-pjanta li suppost kienet annessa u li kopja tagħha hija esebita a fol 14 ma ġietx iffirmata mill-kontraenti għalhekk tali pjanta ma tistax tiġi kkunsidrata bħala parti mill-kuntratt.

- L-ewwel Qorti kienet *erronea* meta donnha kkontendiet li r-relazzjoni tal-perit tekniku Valerio Schembri tagħti xi konfort għad-deċiżjoni milħuqa minnha. Il-perit tekniku fl-<u>ewwel relazzjoni tiegħu</u> (fol 123) iddikjara li "*jaqbel mal-eżerċizzju li għamel il-perit Johann Farrugia għall-atturi u jirriżultalu ċar u manifest illi hemm anomalija fil-kejl tal-istess pjanta fir-rigward tal-qisien indikati fuq l-istess u cioe` ma tikkombaċjax mal-pjanta esebita f' JD01.*" Il-konstatazzjonijiet tekniċi tal-perit tekniku jmorru favur it-teżi tal-atturi, pero` ma esprimiex ruħu fuq l-aspetti legali għaliex ma kienx kompetenti li jagħmel dan.

- It-tieni relazzjoni tal-perit tekniku (fol 293) ukoll ma fiha l-ebda konklużjoni ta' natura legali u l-konklużjonijiet tiegħu kollha jiprospettaw riżultati alternattivi u għalhekk l-ewwel Qorti ma setgħetx tiddikjara li qed tadotta l-konklużjonijiet tiegħu biex tiġġustifika d-deċiżjoni aħħarija tagħha.

- Hija l-aħħar relazzjoni teknika (fol. 367) li hija ta' rilevanza u tgħin sabiex jiġu skjariti l-inċertezzi. Mis-superimpożizzjoni tas-*surveyor* Peter Caruana joħroġ b'mod ċar li l-pjanta allegatament annessa mal-kuntratt tal-akkwist tal-konvenut hija *erronea* mhux biss għal dak li jirrigwarda l-kejl iżda anke fejn attwalment hija dik il-parti tal-passaġġ li l-konvenut jiddikjara li hija tiegħu.

- L-iktar konklużjoni mportanti hija l-aħħar waħda (fol. 380) fejn joħroġ biċ-ċar li jekk kien hemm pjanta mal-kuntratti kollha esebiti li kienet fidila għas-sitwazzjoni *in situ* kemm bħala kejl kif ukoll bħala pożizzjoni tal-art, kienet dik annessa mad-diviżjoni tal-aħwa Desira tas-17.05.1993 li ġiet ratifikata permezz ta' kuntratt tas-07.11.1993, fuq liema kuntratti dehru l-partijiet kollha fil-kawża u ffirmaw il-pjanta annessa kollha kemm huma, inkluż il-konvenut. Għalhekk *dato ma non concesso* li l-konvenut kien xtara parti mill-passaġġ fit-23.08.1974, is-sitwazzjoni legali kemm tal-konvenut kif ukoll tal-passaġġ tbiddlet bil-kuntratti tal-1993 fejn saret diviżjoni u kull parti qablet dwar l-estensjoni

tal-art tagħha.

- Il-kunsiderazzjonijiet tal-ewwel Qorti dwar l-Art. 447 u 448 tal-Kap 16 huma legalment *erronei*. Kemm il-perit Ellul Vincenti fl-atti tal-mandat ta' inibizzjoni (1660/01/DS) u kif ukoll il-perit tekniku Valerio Schembri jikkonfermaw li l-art tal-atturi hija interkjuża u huma dejjem u konstantement talbu li jibqagħlhom aċċess mill-passaġġ kif dejjem kellhom għal diversi snin.

- L-atturi għandhom dritt ta' passaġġ mill-passaġġ in kwistjoni kemm abbażi tal-kuntratt ta' diviżjoni u mill-kuntratti tal-akkwisti relattivi iżda wkoll *ex lege* bis-saħħa tad-dispożizzjonijiet tal-Art. 447.

- Anke l-perit tekniku kkummenta li sabha diffiċli biex jifhem kif il-konvenut (li qal li kien jaħdem ta' mekkanik) qal li l-ingombru minn dejjem kien hemm.

<u>Risposta tal-konvenut appellat (03.04.2017):</u>

6. Il-konvenut jgħid li ma jaqbilx li s-sentenza hija fattwalment u legalment *erronea*, u għalhekk wara li wieġeb għall-appell tal-atturi, talab lil din il-Qorti tiċħad tali appell u tikkonferma s-sentenza appellata *in toto*,

bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-atturi appellati.

KONSIDERAZZJONIJIET TA' DIN IL-QORTI:

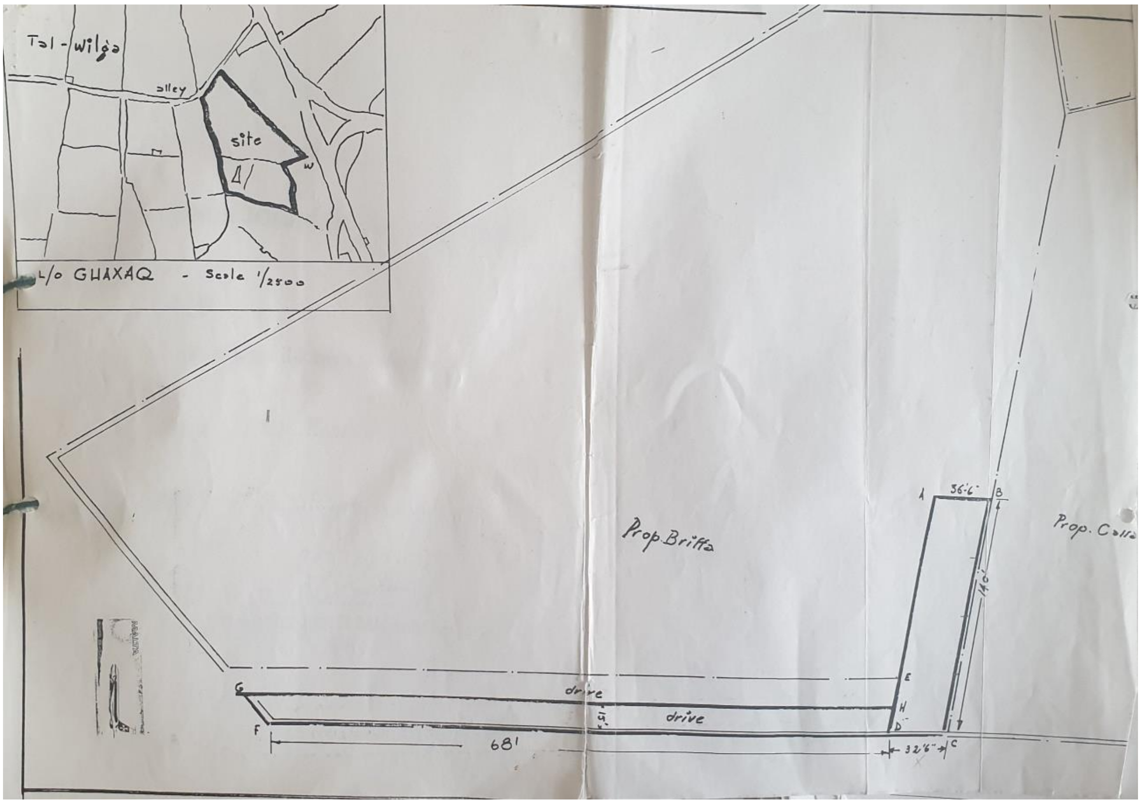
Kuntratti:

7. Il-kuntratti esebiti fl-atti huma s-segwenti:

23.08.1974 **Kuntratt ta' bejgħ** (fol 10 *et seq*) fl-atti tan-Nutar Antonio Carbonaro, li permezz tiegħu Andrea Briffa biegħ lill-konvenut Joseph Desira biċċtejn art:

> "**a**. *Biccia art fabbrikabbli formanti parti minn l-għalqa imlaqqma 'Ta' Ħabel Pietru' fil-limiti ta' Birżebbugia, ta' forma ta' paralellogramma bil-ġnub li fihom kejl tnejn u tletin pied u nofs u mija u erbgħin pied konfinanti min-nofsinhar ma' beni tal-aħwa Cassar, mir-riħ fuq in parti ma' beni tal-venditur u in parti mal-art li ser tissemma fil-paragrafu seguenti u mill Punent ma' passaġġ privat ta' proprieta` ta l-aħwa Cassar."*
>
> *Dina l-art hija delimitata bil-punti A.B.C.D.*
>
> ***b****. Biccia art li ser isservi bħala passaġġ biex tintlaħaq l-art deskritta fil-paragrafu (a) iktar il-fuq dina l-art tifforma ukoll parti minn l-għalqa 'Ta' Ħabel Pietru' fil-limiti ta' Birzebbugia għandha kejl ta' elf u għoxrin pied kuadru konfinanti mill Majjistral ma sqaq il-Wilga, Nofsinhar ma l-art deskritta fil-paragrafu (a) mill Lvant ma beni ta' Andrea Briffa li ser isservi bħala passagg u Punent ma beni tal-ahwa Cassar – dina l-biccia art hija indikata bl'ittra E.D.F.G. fil-pianta annessa.*
>
> *L' bicciet art huma liberi u franki."*

(Pjanta – mhux iffirmata - annessa mal-kuntratt tat-23.08.1974)



10.12.1974 **<u>Kuntratt ta' bejgħ u permuta</u>** (fol 137 *et seq*) fl-atti tan-Nutar Antonio Carbonaro li permezz tiegħu Rosario Desira, missier il-kontendenti, biegħ lil Andrea Briffa xarabank, u dan tal-aħħar, bħala parti mill-prezz, ittrasferixxa lill-istess Rosario Desira parti diviża minn l-għalqa 'Ta' Ħabel Pietru' bil-kejl ta' <u>circa 3 tomniet</u>. Ġie dikjarat hekk:

> *Il-komparent Briffa jirriserva d-dritt tal-passaġġ bir-riġel u b'mezzi mekkaniċi minn fuq in-naħa tal-Punent tal-għalqa biex jilħaq art tiegħu li fuqa ser jibni garaxx.*

26.08.1976 **<u>Kuntratt ta' bejgħ</u>** (fol 141 et seq) fl-atti tan-Nutar Antonio Carbonaro li permezz tiegħu Andrea Briffa biegħ lill-konvenut Joseph Desira porzjon diviża minn l-għalqa 'Ta' Ħabel Pietru' bil-kejl ta'

għoxrin pied (20') faċċata fuq *driveway* privata u sebgħin pied (70') fond. Libera u franka minn kull ċens, piż jew servitu`.

17.05.1993 **Kuntratt ta' donazzjoni** (fol 133 *et seq*) fl-atti tan-Nutar Carmel Gafa` li permezz tiegħu Rosario Desira, missier il-kontendenti, ittrasferixxa b'titolu ta' donazzjoni tliet (3) porzjonijiet diviżi minn għalqa magħrufa "Ta' Ħabel Pietru" lil kull wieħed mis-segwenti tliet uliedu:

(1) Alfred Desira (220.44mk)

(2) Louis Desira (220.44mk)

(3) John Desira (220.44mk)

Ġie ndikat li kull waħda milt-tliet porzjonijiet tikkonfina mil-Lvant tagħha ma' triq privata bla isem minn fejn għandha aċċess.

18.09.1993 **Kuntratt ta' donazzjoni** fl-atti tan-Nutar Carmel Gafa` li permezz tiegħu Rosario Desira, missier il-kontendenti, ittrasferixxa b'titolu ta' donazzjoni ħames (5) porzjonijiet diviżi minn għalqa magħrufa bħala "Ta' Ħabel pietru" lil kull wieħed mis-segwenti ħames uliedu:

(1) Fedele Desira (220.44mk)

(2) Anthony Desira (220.44mk)

(3) Joseph Desira (220.44mk)

(4) Carmel Desira (185.70mk)

(5) Rita Caruana (174.54mk)

Ġie ndikat li kull waħda mill-ħames porzjonijiet tikkonfina mil-Lvant tagħha ma’ triq privata bla isem minn fejn għandha aċċess.

07.11.1993 **<u>Kuntratt ta’ ratifika</u>** (fol 5 *et seq*) fl-atti tan-Nutar Carmel Gafa` li permezz tiegħu Catherine Desira, omm il-kontendenti, iddikjarat li fiż-żewġ kuntratti ta’ donazzjoni (<u>17.05.1993</u> u <u>18.09.1993</u>) hija kienet verbalment awtorizzat lil żewġha sabiex jikkonċedi l-imsemmija art inkluż sehemha mill-komunjoni tal-akkwisti b’titolu ta’ donazzjoni lill-imsemmija uliedhom.

<u>It-tliet rapporti tal-perit tekniku:</u>

8. <u>Fl-ewwel (1) rapport tiegħu</u> (ippreżentat 11.01.2007, fol 92-250) il-

perit tekniku kkonkluda hekk:

"1. B'kuntratt fl-atti tan-Nutar Antonio Carbonaro tat-23 ta' Awwissu 1974, il-konvenut Joseph Desira akkwista mingħand Andrea Briffa parti mit-triq mertu tal-kawża, liema triq ġiet indikata bħala EDFG fuq il-kuntratt ta' bejgħ u tirriżulta bħala HDFG fuq il-pjanta annessa mal-istess kuntratt (esebita Dok JD1). Fir-rigward tal-punti tekniċi relevanti l-esponent jirrileva li jaqbel mal-eżerċizzju li għamel il-perit Johann Farrugia għal l-atturi u jirriżultalu ċar u manifest, illi hemm anomalija fil-kejl tal-istess pjanta fir-rigward tal-qisien indikati fuq l-istess u cioe` ma tikkombaċjax l-iskala u jsegwi li l-area indikata fuq il-kuntratt ma tikkombaċjax mal-pjanta esebita f' JD01.

2. L-esponent umilment jirrileva li jħoss li ma għandux il-kompetenza li jiddeċiedi l-piż legali li għandhom dawn id-diskrepanzi fil-kejl, il-fatt li l-pjanta annessa mal-istess kuntratt u esebita ma' Dok JD01 ma hix iffirmata u l-verżjoni li ta Andrea Briffa (u cioe` dak li mingħandu akkwista l-konvenut) fl-affidavit tiegħu u hekk kif ikkonferma viva voce in kontro-eżami illi hu qatt ma kellu l-intenzjoni jbiegħ it-triq mertu tal-kawża peress li ried jgħaddi għall-art li kien għad fadallu fl-inħawi.

3. Fir-rigward tal-kwistjoni ta' l-aċċess għal l-art ta' l-atturi jirriżulta mill-kuntratti tas-17 ta' Mejju 1993 u 7 ta' Novembru 1993 fl-atti tan-Nutar Carmelo Galea [recte: Gafa'] *u hekk kif spjegat fil-konsiderazzjonijiet numru 2 sa numru 5 supra li l-aċċess għalihom kellu jkun mit-triq mertu tal-kawża. L-esponent jgħid li mill-konstatazzjonijiet li għamel fuq il-post jirriżulta li din it-triq hija l-unika aċċess li għandhom l-attur għal l-art tagħhom.*

4. Jsegwi għaldaqstant kemm kellha tkun il-wisa ta' tali triq u cioe` jekk hux il-wisa tat-triq kollha (skont it-teżi attriċi) jew ta' sitt (6) piedi (skond it-teżi tal-konvenut u hekk kif illum jeżisti in situ). In vista tal-konklużjoni numru 2 supra l-esponent mhux f' pożizzjoni li teknikament jiddeċiedi fuq tali wisa.

5. Meta wieħed jiġi għall-kwistjoni ta' l-ingombru l-esponent jagħżel biex jitlaq mill-verżjoni li ta Andrea Briffa li meta l-aħħar li mar fuq il-post hu fl-1974 ma kienx hemm l-ebda ingombru, l-anqas il-ħadida (moveable arm) jew il-pilastru tagħha. Hemm qbil bejn il-partijiet li l-moveable arm saret f' xi żmien mill-konvenut u ħuh Louis Desira, madanakollu t-teżi attriċi tgħid li din ma kelliex sokor u l-konvenut jgħid li din kienet tissakkar u l-partijiet ressqu varji provi fir-rigward. Ma hemm l-ebda mod tekniku kif l-esponent jista' jasal jekk mat-tul taż-żmien il-moveable arm kelliex sokor jew le, jew jekk is-sokor sarx hekk kif qed jallegaw l-atturi, jgħid biss li meta nżamm aċċess fil-mori tal-kawża jirriżultalu u dan hekk kif jidher minn Dok GHX01 li l-moveable arm tneħħiet.

6. Mill-istess DokGH01 u DokGHX03 sa GHX04 jirriżulta

ampjament ċar l-ingombru bl-inġenji u t-trailers li qed jilmentaw minnu l-atturi (għalkemm għal kull bwon fini jiġi rilevat li tali nġenji jinsabu fuq l-art li l-konvenut jgħid li hija tiegħu a bażi tal-pjanta mal-kuntratt esebit f' Dok JD01). Il-passaġġ li tħalla mill-konvenut a bażi tat-teżi tiegħu jidher ukoll fl-istess ritratt. Hawn l-esponent iħoss li għandu jagħmel parentesi jew aħjar osservazzjoni fir-rigward tat-teżi tal-konvenut li dan l-ipparkjar ta' nġenji kbar minn dejjem kien hemm. B' kull rispett l-esponent isibha diffiċli biex jifhem kif il-konvenut fi żmien li kien jaħdem ta' mekkanik kien jingombra passaġġ b'dan il-mod meta riedu jaċċedu klijenti b'vetturi anke ta' ċertu kobor (kif jirriżulta mix-xiehda).”

9. <u>Fit-tieni (2) rapport tiegħu</u> (ippreżentat 14.04.2010, fol 293 – 315) il-perit qabbel <u>il-linja "FD</u>" (li tkejjel 68'/ 20.73m) li tidher fuq il-pjanta annessa mal-kuntratt tat-23 ta' Awwissu, 1974, mal-<u>linja "AB</u>" (li tkejjel 19.60m) li tidher fuq is-*survey* Dok VS0101 u osserva li l-kejl huwa viċin ħafna. Huwa qies li "AB" sar minn Andrea Briffa, kif intrabat li jagħmel fil-kuntratt tal-1974 u hekk kif ikkonferma fil-kontro-eżami tiegħu tas-16 ta' Frar, 2006, u wasal biex jikkonsidra illi din il-prova u l-kejl li wasal għalih is-*surveyor* Peter Caruana *in situ* jimmilitaw favur it-teżi tal-konvenut li l-kejl imsemmi fil-kuntratt u muri fuq il-pjanta, kien fil-fatt akkwistah. Huwa qies li 15-il pied wisgħa b'tul ta' 68 pied matematikament iwasslu għal area ta' 1020 piedi kwadri (li huwa l-kejl tat-tieni porzjon (b) mertu tal-kuntratt tat-23 ta' Awwissu, 1974.) Ikkonkluda li bil-kuntratt tat-23 ta' Awwissu, 1974, Andrea Briffa biegħ lill-konvenut Joseph Desira l-wisgħa ta' 15-il pied tul il-ħajt AB fuq Dok VS0101 hekk kif murija bil-*highlight* isfar. (Mill-wisgħa ta' 21'4" / 6.5m kif indikat fuq is-*survey* jiġi li r-rimanenti wisgħa ta' 6'4" ma kinux inklużi fil-kuntratt tat-23 ta' Awwissu, 1974.)

Il-pjanta Dok VS0101:

10. Il-konklużjonijiet finali tiegħu huma s-segwenti:

> *"1. L-esponent jista' għal darba oħra jikkonferma l-anomaliji f' Dok JD01 anness mal-kuntratt li bih akkwista l-konvenut Joseph Desira mingħand Andrea Briffa fl-atti tan-Nutar Antonio Carbonara tat-23 ta' Awwissu 1974. Madanakollu u dan hekk kif spjegat fid-dettall fil-konsiderazzjonijiet fis-suespost is-survey redatt minn Peter Caruana maħluf u anness Dok VS01 ma' din ir-relazzjoni jitfa' dawl ġdid fuq il-mertu odjern fis-sens illi l-indizji tekniċi li wasal għalihom Peter Caruana jimmilitaw a favur it-teżi tal-konvenut illi jallega li kien akkwista 15-il pied wisa tul il-ħajt AB fuq VS0101 murija porzjon HDFG fuq Dok JD01 (kwotat erronjament EDFG fuq il-kuntratt in kwistjoni).*
>
> *2. L-esponent jikkonferma madanakollu illi jħoss li ma għandux il-kompetenza li jiddeċiedi l-piż legali li għandhom dawn id-diskrepanzi fl-iskala tal-porzjon ABCD fuq JD1 u l-kuntratt innifsu, il-fatt li l-pjanta annessa ma' l-istess kuntratt u esebita ma' Dok JD01 ma hix iffirmata, l-indizji ġodda li jirriżultaw minn dak li wasal għalih Peter Caruana fis-survey tiegħu u l-verżjoni li ta Andrea Briffa (u cioe` dak li mingħandu akkwista l-konvenut) fl-affidavit tiegħu u hekk kif ikkonferma viva voce in kontro-eżami illi hu qatt ma kellu l-intenzjoni li jbiegħ it-triq mertu tal-kawża peress li ried jgħaddi għal l-art li kien għad fadallu fl-inħawi.*

3. Dwar l-ewwel talba ta' l-atturi jekk wieħed joqgħod fuq il-pjanta mal-kuntratt li bih akkwista l-konvenut Joseph Desira mingħand Andrea Briffa fl-atti tan-Nutar Antonio Carbonaro tat-23 ta' Awwissu 1974 allura jsegwi illi l-15-il pied wisa mal-ħajt AB fuq Dok VS101 ġew akkwistati mill-konvenut u dan il-porzjon qed jiġi muri bil-highlight isfar fuq l-istess pjanta annessa mar-relazzjoni. Jekk wieħed joqgħod fuq ix-xiehda ta' Andrea Briffa allura jsegwi illi t-triq in kwistjoni jew parti minnha qatt ma nbiegħet lill-konvenut.

4. Dwar it-tieni talba ta' l-atturi jekk wieħed joqgħod fuq il-pjanta mal-kuntratt li bih akkwista l-konvenut Joseph Desira mingħand Andrea Briffa fl-atti tan-Nutar Antonio Carbonaro tat-23 ta' Awwissu 1974 allura jsegwi illi l-konvenut m'għandux biss dritt ta' passaġġ flimkien ma' l-atturi mill-passaġġ komuni mertu tal-kawża iżda kien akkwista 15-il pied wisa mal-ħajt AB fuq Dok VS0101 murija bil-highlight isfar fuq l-istess pjanta u liema porzjon qed jiġi muri bil-highlight isfar fuq l-istess pjanta annessa mar-relazzjoni. Jekk wieħed joqgħod fuq ix-xiehda ta' Andrea Briffa allura jsegwi illi l-konvenut għandu biss dritt ta' passaġġ.

5. Dwar it-tielet, ir-raba u l-ħames talbiet attriċi l-esponent jirrileva illi tali kundanna, ordni jew inibizzjoni definittiva mitluba ma taqax fil-kompetenza teknika ta' l-esponent. L-unika kontribut tekniku li jista' jagħti l-esponent huma l-konklużjonijiet 03 u 04 supra.

6. Fir-rigward tas-sitt talba attriċi, fl-eventwalita` li l-Qorti fis-sentenza tagħha tordna t-tneħħija tal-ingombru u l-konvenut jonqos milli jottempera ruħu fiż-żmien mogħti lilu, ma jara l-ebda diffikulta` teknika sabiex l-istess xogħol isir mill-atturi a spejjeż jekk kif tiddekreta l-Onorabbli Qorti fis-sentenza tagħha.

7. Fir-rigward ta' l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenut hija l-umli opinjoni ta' l-esponent illi jekk wieħed joqgħod fuq il-pjanta mal-kuntratt li bih akkwista l-konvenut Joseph Desira mingħand Andrea Briffa fl-atti tan-Nutar Antonio Carbonaro tat-23 ta' Awwissu 1974 allura jsegwi illi il-konvenut mhux qed jagħlaq jew jingombra passaġġ komuni peress li huwa jiddetjeni fi pjena proprjeta` 15-il pied wisa mal-ħajt AB fuq Dok VS0101 u liema porzjon qed jiġi muri bil-highlight isfar fuq l-istess pjanta annessa mar-relazzjoni. Jekk wieħed joqgħod fuq ix-xiehda ta' Andrea Briffa allura jsegwi illi l-konvenut qiegħed jagħlaq jew jingombra passaġġ komuni.

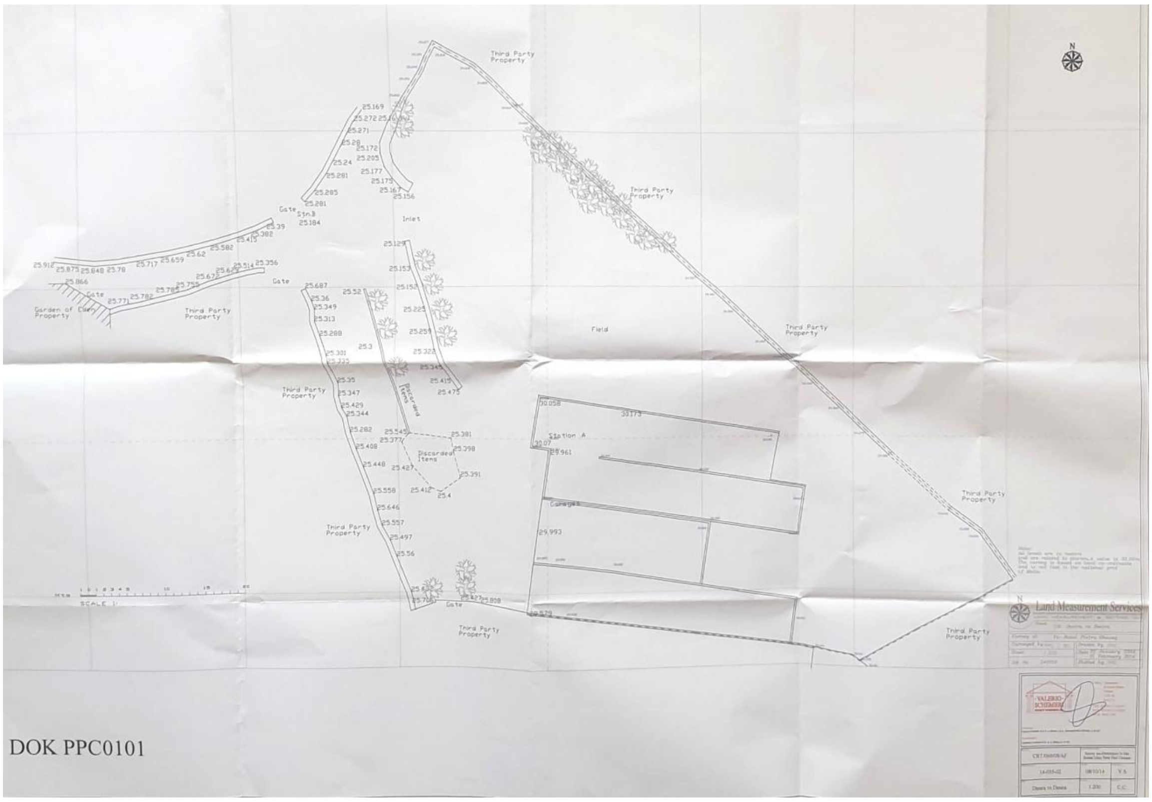
8. Fir-rigward tat-tieni eċċezzjoni tal-konvenut hija l-umli opinjoni ta' l-esponent illi jekk wieħed joqgħod fuq il-pjanta mal-kuntratt li bih akkwista l-konvenut Joseph Desira mingħand Andrea Briffa fl-atti tan-Nutar Antonio Carbonaro tat-23 ta' Awwissu 1974 allura jsegwi illi il-konvenut għandu jedd juża il-15 il-pied wisa mal-ħajt AB fuq Dok VS0101 murija bil-highlight isfar fuq l-istess pjanta annessa mar-relazzjoni b'mod ampju u fuq l-istess porzjon ma jidher illi jeżisti l-ebda

jedd jew servitu` a favur terzi. Jekk wieħed jogħqod fuq ix-xiehda ta' Andrea Briffa allura jsegwi illi l-konvenut ma għandu l-ebda jedd jagħlaq it-trejqa mertu tal-kawża.

9. Dwar it-tielet u l-ħames eċċezzjoni tal-konvenut l-esponenti ma jara l-ebda kontribut tekniku li jista' jagħti f' dan l-istadju.

10. Dwar ir-raba' eċċezzjoni l-esponent umilment jirrileva illi fir-rigward ta' dak li jirrigwarda konfini jekk wieħed joqgħod fuq il-pjanta mal-kuntratt li bih akkwista l-konvenut Joseph Desira mingħand Andrea Briffa fl-atti tan-Nutar Antonio Carbonaro tat-23 ta' Awwissu 1974 allura jsegwi illi 15 il-pied wisa mal-ħajt AB fuq Dok VS0101 u mjurija bil-highlight isfar fuq l-istess pjanta annessa mar-relazzjoni ġew akkwistati mill-konvenut. Jekk wieħed joqgħod fuq ix-xiehda ta' Andrea Briffa allura jsegwi illi t-triq in kwistjoni jew parti minnha qatt ma nbiegħet lill-konvenut.

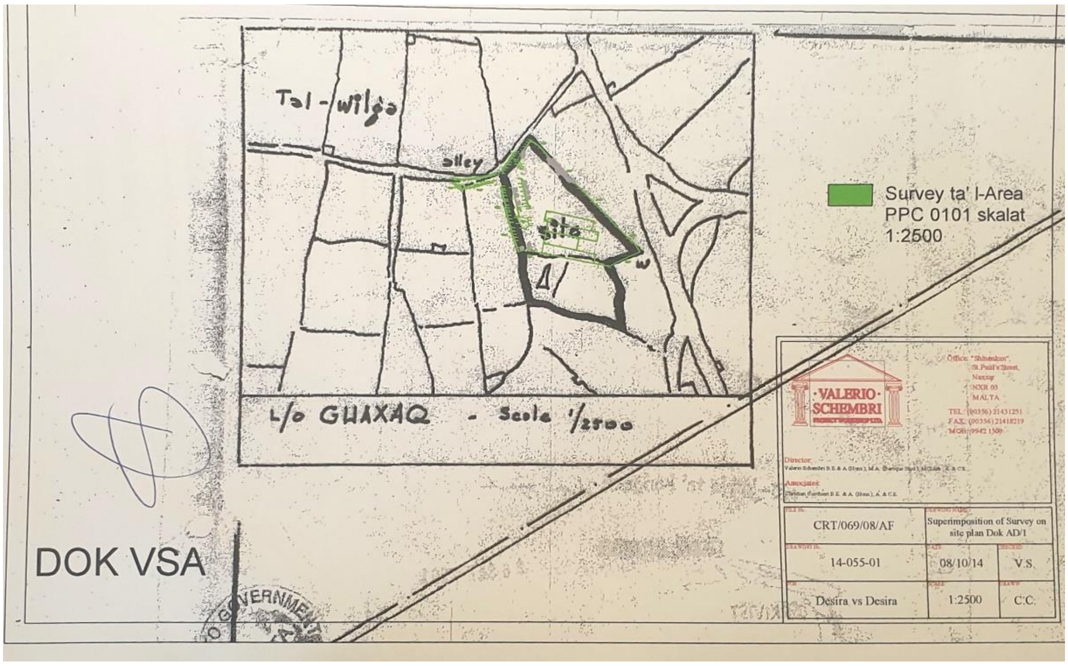
11. <u>Fit-tielet (3) rapport tiegħu</u> (ippreżentat 09.10.2014, fol 367-386) il-perit tekniku enfasizza li s-sitwazzjoni *in situ* hija dik li tidher fuq il-pjanta Dok PPC0101 redatta mis-*surveyor* Peter Paul Caruana.



12. Huwa kkonkluda hekk:

1. *Is-sitwazzjoni in situ preżenti hija preċiżament a skala 1:200 hekk kif jidher fuq Dok PPC0101 anness mar-rapport odjern u cioe` s-survey riċenti tas-surveyor innominat mill-Onorabbli Qorti s-Sur Peter Paul Caruana.*

2. *Il-punt tat-tluq ta' l-esponenti f' dawn il-konklużjonijiet tiegħu huwa l-fatt li Dok PPC0101 ser jitqies bħala l-aktar dokument fidil għas-sitwazzjoni in situ u dan anke fid-dawl tad-digriet tan-nomina ta' l-Onorabbli Qorti tat-18 ta' Ottubru 2012. Tenut kont ta' dan l-esponent irrediega l-pjanta* ***Dok VSA*** *u cioe` l-profil tas-sitwazzjoni eżistenti f' Dok PPC0101 murija bil-kulur aħdar a skala 1:2500 superimposed fuq scan tas-site plan immarkata AD/1 fl-atti tal-mandat 1160/01 (għal kull buon fini jiġi rilevat li AD/1 hija l-pjanta annessa mal-kuntratt tal-akkwist tal-konvenut Joseph Desira datat 23 ta' Awwissu 1974 fl-atti tan-Nutar Antonio Carbonaro.)* ***Minn din is-superimposition jirriżulta ċar illi l-profil in situ llum jaqbel kważi perfettament ma l-istess site plan a skala 1:2500 fuq Dok AD/1. A bażi ta' Dok VSA l-esponent jasal sabiex jikkonkludi l-konfini li dwarhom kien jirrigwarda l-istess kuntratt ta' l-akkwist tal-konvenut Joseph Desira (dejjem esklussivament ai fini teknika bbażata fuq il-pjanti annessi mal-kuntratt in kwistjoni).***

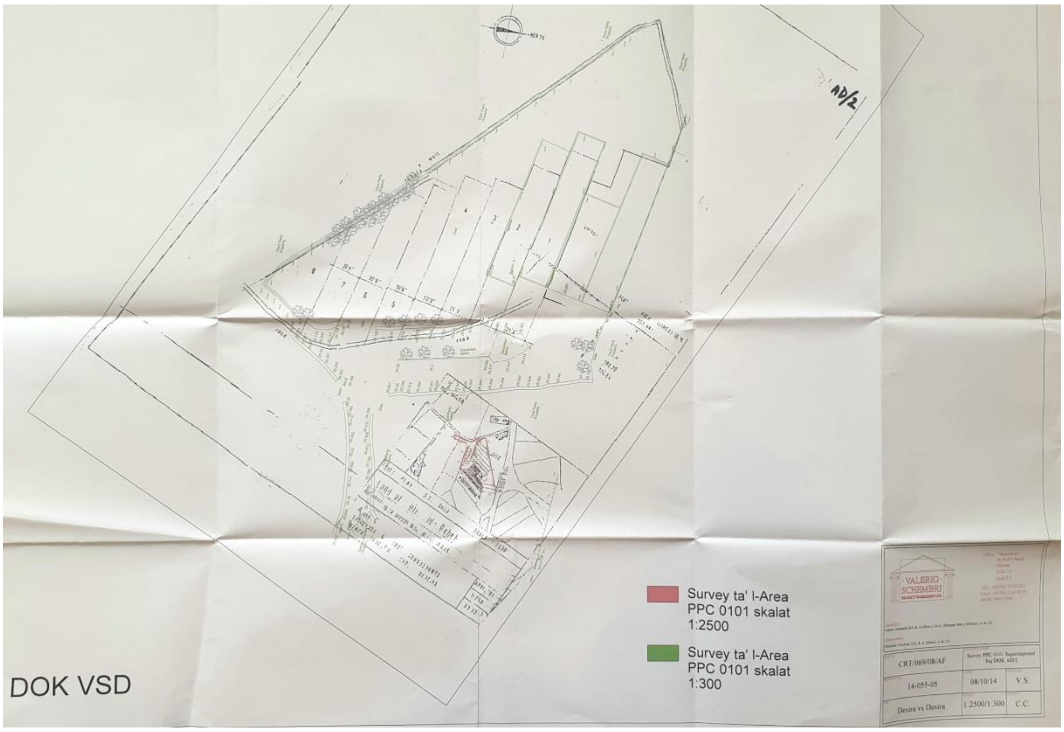


3. *L-esponent għadda biex jirrediġi* ***Dok VSB*** *anness mar-rapport odjern li huwa scan ta' Dok AD/1 anness ma l-Atti tal-Mandat 1160/01. Fuq l-istess pjanta l-esponent qed jimmarka l-punti W, X, Y u Z.* ***ZY*** *imkejjel direttament fuq Dok AD/1 in atti (mandat 1160/1) huwa ta' kejl ta' cirka* ***126mm*** *meta fis-site plan fl-istess dokument a skala 1:2500 tirriżulta distanza ta' cirka* ***31.50m****. Jekk wieħed kellu jimmultiplika* ***126mm*** *b'250 jasal għal figura ta' 31.50m.* ***YX*** *imkejjel direttament fuq Dok AD/1 in atti (Mandat 1160/1) huwa ta' kejl ta' cirka*

345mm meta fis-site plan fl-istess dokument a skala 1:2500 tirriżulta distanza ta' cirka ***86.00m****. Jekk wieħed kellu jimmultiplika* ***345mm*** *b'250 jasal għal figura ta'* ***86.25m. XW*** *imkejjel direttament fuq Dok AD/1 in atti (Mandat 1160/1) huwa ta' kejl ta' cirka* ***266mm*** *meta fis-site plan fl-istess dokument a skala 1:2500 tirriżulta distanza ta' cirka* ***66.00m****.* ***Minn din l-analiżi jsegwi illi l-parti ingrandita ta' AD/1 hija a skala ta' cirka 1:250.*** *Fiċ-ċirkostanzi l-esponent qed jagħmel superimposition tas-survey PPC0101 din id-datba a skala 1:250 bil-kulur aħdar fuq l-iscan ta' AD/1 u dan qed jiġi mjuri fuq l-istess Dok VSB.* ***Minn din is-superimposition toħroġ id-diskrepanza ċara (apparti dik li diġa ġiet imsemmija fir-rapporti preċedenti ai fini ta' qisien u skala f' Dok AD/1) bejn il-pjanta tal-kuntratt ta' l-akkwist tal-konvenut u s-sitwazzjoni in situ llum.***

4. L-esponent jgħaddi biex issa janalizza l-parti ingrandita ta' Dok AD/3 (pjanta annessa mal-kuntratt tal-10 ta' Diċembru 1974 atti Nutar Tonio Carbonaro li bih Rosario Desira missier il-kontendenti akkwista l-art mingħand Andrea Briffa) in atti Mandat 1160/01 mas-sitwazzjoni li teżisti llum. Dok AD/3 u cioe` l-parti ingrandita tiegħu qed telenka skala 1:250. L-esponent jagħmel verifika tal-qisien indikati fuq Dok AD/3 u jirriżultalu illi dawn jikkombaċjaw ma l-iskala indikata.Fiċ-ċirkostanzi l-esponent qed jagħmel superimposition tas-survey PPC0101 din id-darba a skala 1:250 bil-kulur aħdar fuq l-iscan ta' AD/3 u dan qed jiġi muri fuq l-istess ***Dok VSC. Minn din is-superimposition toħroġ id-diskrepanza ċara bejn il-pjanta tal-kuntratt ta' l-akkwist ta' missier il-partijiet u s-sitwazzjoni in situ llum.***

5. *Finalment l-esponent jgħaddi biex janalizza Dok AD/2 (in atti Mandat 1160/01) u cioe` pjanta annessa tad-diviżjoni bejn l-aħwa Desira liema diviżjoni tas-17 ta' Mejju 1993 ġiet ratifikata permezz tal-kuntratt tas-07 ta' Novembru 1993 atti Nutar Carmelo Gafa. Issir referenza għall-istess Dok AD/2 minn fejn jirriżulta ċar u manifest illi l-iskala indikata bħala 1:250 għall-parti ingrandita hija skorretta u fil-fatt meta wieħed iqabbel id-dimensjonijiet indikati jasal jikkonkludi li fil-veru fatt il-parti ingrandita hija a skala 1:300. In segwitu għal dan l-esponent qed jannetti* ***Dok VSD*** *li huwa superimposition bil-kulur aħmar ta' PPC0101 a skala 1:2500 fuq is-site plan ta' Dok AD/2 liema superimposition jidher illi b'xi mod qed tagħmel sens u pressa poco tikkombaċja. Fuq l-istess Dok VSD l-esponent qed juri bil-kulur aħdar superimposition ta' PPC0101 a skala 1:300 fuq il-parti ingrandita ta' Dok AD/2.* ***<u>Minn din is-superimpostion toħroġ id-diskrepanza bejn il-pjanta tad-diviżjoni u s-sitwazzjoni in situ llum. Din id-diskrepanza li mhix kbira aktarx tirriżulta mill-karta ta' Dok AD/2 li hija magħquda skorrettement bit-tape trasparenti</u>****.*



<u>L-appell tal-atturi:</u>

13. L-atturi appellanti fl-ewwel lok jilmentaw li l-ewwel Qorti kkunsidrat biss il-punti li tqajmu fin-noti tas-sottomissjonijiet fl-2006 (ċioe` n-nota tal-atturi a fol 66 u n-nota tal-konvenut a fol 77) li saru qabel ma kien għadu rrelata għall-ewwel darba l-perit tekniku. Huwa minnu li fis-sentenza l-ewwel Qorti m'għamlitx aċċenn għat-trattazzjoni tad-difensur tal-atturi tal-21 ta' Jannar, 2016, iżda b'daqshekk ma jfissirx li dak li qal waqt it-trattazzjoni ma qisitux. *In oltre* minn qari tas-sentenza jidher li l-ewwel Qorti kkunsidrat bir-reqqa r-riżultanzi tal-perit tekniku u anke għamlet riferenza għat-tliet rapporti tiegħu, rapporti li ġew ippreżentati wara s-sottomissjonijiet tal-2006.

14. Kwantu għall-passaġġ in kwistjoni, l-ewwel Qorti qablet mal-konklużjoni tal-perit tekniku fis-sens li parti kbira minnu (wisgħa ta' 15-il pied u tul ta' 68 pied) hija fil-fatt it-tieni porzjon art (b) li l-konvenut xtara mingħand Andrea Briffa fit-23 ta' Awwissu, 1974, sabiex isservi ta' passaġġ għall-ewwel porzjon art (a) akkwistata wkoll minnu bl-istess kuntratt.

15. Għalkemm fl-<u>ewwel</u> rapport tiegħu l-perit tekniku qabel mal-perit tal-atturi Johann Farrugia, fis-sens li rriżultalu illi hemm anomalija fil-kejl tal-pjanta annessa mal-kuntratt tat-23 ta' Awwissu, 1974, in kwantu ma tikkombaċjax l-iskala u li allura jiġi li l-*area* ndikata fuq il-kuntratt ma tikkombaċjax mal-pjanta annessa. Fit-<u>tieni</u> rapport tiegħu kkonkluda li dik il-parti tal-passaġġ b'wisgħa ta' 15-il pied *highlighted* bl-isfar fuq Dok VS0101 (il-pjanta tas-*surveyor* Peter Caruana) jidher li fil-fatt tirrappreżenta l-parti ndikata HDFG fuq il-pjanta annessa mal-imsemmi kuntratt tal-1974 (għalkemm fil-kuntratt hija ndikata bħala EDFG mhux HDFG). Huwa qies li 15-il pied wisgħa b'tul ta' 68 pied (ċioe` l-kejl tal-porzjon HDFG kif indikat fuq il-pjanta) matematikament iwasslu għal *area* ta' <u>1020 piedi kwadri,</u> li huwa l-kejl tat-tieni porzjon (b) mertu tal-kuntratt tat-23 ta' Awwissu, 1974. Fil-fatt qal li tali riżultanzi jimmilitaw favur it-teżi tal-konvenut li huwa akkwista 15-il pied wisgħa mill-passaġġ in kwistjoni.

16. Veru li, kif jenfasizzaw l-atturi appellanti, il-pjanta annessa mal-

kuntratt ma' tidhirx li ġiet iffirmata, pero` kif irriteniet l-ewwel Qorti huwa ċar mill-kliem tal-kuntratt innifsu li nbiegħ passaġġ li jkejjel 1020 piedi kwadri li huwa parti kbira mill-passaġġ in kwistjoni. (Ir-rimanenti parti tal-passaġġ b'wisgħa ta' madwar 6 piedi m'għandux pretenzjonijet fuqha l-konvenut) (ara f'dan is-sens is-sentenza tal-Appell Ċivili tal-15 ta' Marzu, 1995, fl-ismijiet **Calleja v. Sammut et**, Kollez. Vol. LXXIX.ii.387).

17. Għalhekk m'għandhomx raġun l-atturi meta jgħidu li l-konstatazzjonijiet tekniċi tal-perit imorru favur it-teżi tagħhom. Jiġi enfasizzat li l-porzjon art indikata (b) fuq il-kuntratt tat-23 ta' Awwissu, 1974, ma għandha l-ebda dritt ta' mogħdija favur terzi.

18. Issa l-atturi jargumentaw illi *dato ma non concesso* li l-konvenut fil-fatt xtara parti mill-passaġġ (kif hekk qed jirriżulta li huwa l-każ) is-sitwazzjoni legali kemm tal-konvenut kif ukoll tal-passaġġ inbidlet bil-kuntratti tal-1993 fejn saret diviżjoni u kull parti kienet qed taqbel dwar l-estensjoni tal-art tagħha. Kif fuq spjegat taħt l-intestatura "Kuntratti", fl-10 ta' Diċembru, 1974, Rosario Desira, missier il-kontendenti kien xtara biċċa art ta' ċirca 3 tomniet mingħand Andrea Briffa, u fl-1993 ittrasferixxa b'titolu ta' donazzjoni tmien (8) porzjonijet minnha lil uliedu (fis-17 ta' Mejju, 1993, ittrasferixxa tliet (3) porzjonijiet lil Alfred, Louis u John rispettivament, u fit-18 ta' Settembru, 1993, ittrasferixxa ħames (5) porzjonijiet lil Fedele, Anthony, Joseph, Carmel u Rita, rispettivament).

19. Fuq l-imsemmija żewġ kuntratti tal-1993 ġie ndikat li kull waħda mit-

tmien biċċiet art tikkonfina mil-lvant ma' triq privata bla isem minn fejn hemm aċċess. Issa apparti l-fatt li l-konvenut kien parti biss fil-kuntratt tat-18 ta' Settembru, 1993, u mhux ukoll f'dak tas-17 ta' Mejju, 1993, din il-Qorti ma tqisx li bil-fatt li hemm indikat li l-artijiet jikkonfinaw ma' triq privata minn fejn għandhom aċċess, ifisser li l-passaġġ li kien xtara l-konvenut fit-23 ta' Awwissu, 1974, ġie li issa għandu servitu` ta' passaġġ minn fuqu. Kif diġa' ġie spjegat fil-paragrafi preċedenti jirriżulta li l-konvenut għandu 15-il pied mill-passaġġ in kwistjoni, u r-rimanenti 6 piedi mill-passaġġ ma humiex tiegħu. Issa minn dak li din il-Qorti qiegħda tifhem mill-pjanta Dok VSD (li, kif spjegat mill-perit tekniku stess, hija superimpożizzjoni tas-*survey in situ vis-à-vis* il-pjanta tas-17 ta' Mejju, 1993) jiġi li l-porzjonijiet ta' art li ttrasferixxa missier il-kontendenti fil-fatt jikkonfinaw ma' dik il-parti tal-passaġġ fejn hemm il-wisgħa ta' sitt piedi li ma humiex tal-konvenut. Għalhekk ma jistax jitqies li l-aċċess huwa mill-wisgħa tal-passaġġ kollu, iżda limitatament għall-wisgħa ta' 6 piedi minnu.

20. Kwantu għall-Artikoli 447 u 448 tal-Kodiċi Ċivili, din il-Qorti ssib li kellha raġun l-ewwel Qorti meta rriteniet li dawn mhux applikabbli għaċ-ċirkostanzi odjerni.

21. <u>L-Artikolu 447</u> jirrigwarda sitwazzjoni fejn sid ta' fond li m'għandux ħruġ fuq triq pubblika jista' jġiegħel is-sidien ta' fondi maġenb tiegħu li jagħtuh il-mogħdija meħtieġa bi ħlas ta' kumpens proporzjonat għall-

ħsara li ġġib tali mogħdija. L-azzjoni odjerna pero` mhix f'dan is-sens: permezz ta' din l-azzjoni l-atturi qed jargumentaw li għandhom dritt ta' passaġġ minn fuq il-passaġġ in kwistjoni u li l-konvenut qiegħed abbużivament iċaħħadhom minn tali aċċess. L-Artikolu 448 imbagħad jirrigwarda sitwazzjoni fejn fond ikun spiċċa interkjuż minħabba bejgħ, tpartit jew qasma, fejn dawk li jkunu biegħu, partu jew qasmu huma obbligati jipprovdu mogħdija mingħajr indennizz. Dan l-artikolu wkoll mhux applikabbli għall-kawża odjerna. Kif irriteniet l-ewwel Qorti, kellu jkun Andrea Briffa li jieħu ħsieb li ma jbiegħx art li m'għandhiex aċċess ħlief għar-rimanenti passaġġ ta' sitt piedi wisgħa u ma jistgħux l-atturi jippretendu li jgħaddu minn fuq il-proprjeta` tal-konvenut għaliex m'għandhomx imkien ieħor minn fejn jgħaddu, jew għaliex il-wisgħa ta' sitt piedi mhix biżżejjed jew mhix adegwata.

DECIDE

22. Għal dawn il-motivi din il-Qorti qiegħda tiċħad l-appell tal-atturi u tikkonferma s-sentenza appellata. L-ispejjeż taż-żewġ istanzi għandhom jitħallsu mill-atturi appellanti.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Joseph R. Micallef Imħallef	Tonio Mallia Imħallef

Deputat Reġistratur
da