QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMĦALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 25 ta' Jannar, 2023.

Numru 2

Rikors numru 88/17/1 FDP

Natalino Agius, Josette Agius, Antonia armla ta' Joseph Said u Mario Blackman

v.

Perit Carmelo *sive* Karm Farrugia u Joan Ann Farrugia Galea

<u>Preliminari:</u>

1. Il-kontendenti huma s-sidien rispettivi ta' erba' vilel li jinsabu mdawrin ma' triq privata. L-atturi (sidien rispettivi ta' tlieta mill-vilel) isostnu li l-konvenuti (sidien tal-villa l-oħra) m'għandhom l-ebda sehem mit-triq privata kif għandhom huma. Għalhekk permezz ta' din il-kawża talbu:

(1) li jiġi dikjarat li l-konvenuti m'għandhom l-ebda sehem mit-triq privata;

(2) li jiġi dikjarat li l-konvenuti m'għandhom l-ebda dritt jgħaddu mit-triq privata (la bir-riġel u lanqas bil-vettura);

(3) li jiġi dikjarat li l-konvenuti llegalment wessgħu l-fetħa li tagħti mill-villa tagħhom għal fuq it-triq privata;

(4) li l-konvenuti jiġu ordnati jerġgħu jċekknu l-fetħa għad-daqs oriġinali tagħha okkorrendo bis-superviżjoni ta' periti nominandi;

(5) li fin-nuqqas jiġu awtorizzati jagħmlu tali xogħlijiet huma a spejjeż tal-konvenuti;

Bl-ispejjeż inkluż tal-ittra uffiċjali tal-11.11.2016.

2. Permezz ta' sentenza mogħtija fis-16 ta' Frar 2022 il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili kkonkludiet li l-konvenuti huma fil-fatt komproprjetarji mal-atturi tat-triq privata inkwistjoni u konsegwentement ċaħdet it-talbiet attriċi.

3. L-atturi ħassewhom aggravati b'tali deċiżjoni u għalhekk fis-16 ta'

Marzu 2022 interponew appell quddiem din il-Qorti fejn talbuha tħassar is-sentenza appellata u minflok, filwaqt li tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti, tilqa' t-talbiet tagħhom *in toto*, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-konvenuti.

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

"Il-Qorti:-

1. Rat ir-rikors datat 27 ta' Jannar 2017, li permezz tiegħu r-rikorrenti talbu s-segwenti:

1. Illi l-esponenti Natalino u Josette konjuġi Agius huma l-proprjetarji tal-fond 42, Triq il-Paguni, Balzan u komproprjetarji tat-triq privata li twassal mill-imsemmija villa għal Triq il-Paguni u dan kif jirriżulta minn kuntratt fl-atti tan-Nutar Maurice Gambin datat 30 ta' Ottubru 1989;

2. Illi l-esponenti Antonia Said hija l-proprjetarja tal-fond Tusan, Triq il-Paguni, Balzan u komproprjetarja tat-triq privata li twassal mill-imsemmija villa għal Triq il-Paguni u dan kif jirriżulta minn kuntratt fl-atti tan-Nutar Angelo Sammut datat 27 ta' Marzu 1972;

3. Illi l-esponenti Mario Blackman huwa l-proprjetarju tal-fond Villa Stefania, Triq il-Paguni, Balzan u komproprjetarju tat-triq privata li twassal mill-imsemmija villa għal Triq il-Paguni u dan kif jirriżulta minn kuntratt fl-atti tan-Nutar Joseph Cachia datat 18 ta' Marzu 1972;

4. Illi permezz ta' kuntratt datat 22 ta' Jannar 2014 fl-atti tan-Nutar Dottor Joelle Cortis (anness Dokument 'NA1') il-konvenuti akkwistaw il-villa bin-numru uffiċjali tmienja u erbgħin (48), bl-isem ta' "Sonora", bil-garage interkonness bin-numru uffiċjali ħamsin (50) fi Triq il-Paguni, Balzan b'bieb li jagħti għal fuq l-imsemmija triq privata bin-numru uffiċjali sitta u erbgħin (46), bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tagħha.

5. Illi l-preċitat kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Joelle Cortis jipprovdi wkoll is-segwenti:

"1.2 Together with the sale of the Property and for no additional

consideration, the Vendors are also assigning and transferring to the Purchasers, who jointly accept and acquire, all and any rights, whether real or personal, which the parents of the Vendors acquired, whether as part of the rights and appurtenances of the Property acquired by them by virtue of the deed of sale in the Records of Notary Anthony Gatt dated the twenty ninth day of March of the year one thousand nine hundred and seventy two (29/3/1972) from Joseph Vella (the developer of the Property) or by prescription or otherwise, concerning the private road which abuts onto Triq il-Paguni and serves as a private vehicular and pedestrian passage for the exclusive use of three other other villas and the Property, which private passage measures approximately one hundred and sixty five square metres (165 sqm) and is bounded on the north by Triq il-Paguni, Balzan, on the east by the Property and by another villa property of Natalino and Marie Josette Agius, on the south by another villa property of Antonia Said and on the west by another villa property of Mario Blackman or his successors in title … including but not limited to the right of passage of sewage pipes of the Property underlying the Private Road".

7. Illi in oltre, il-vendituri fuq l-imsemmi att pubbliku, wara li ggarantew il-paċifiku pussess limitatament għall-villa trasferita lill-konvenuti, eskludew tali garanzija għal dak li jirrigwarda t-triq privata hawn fuq imsemmija:

"For the avoidance of doubt it is hereby agreed that notwithstanding that the circumstances and facts indicate that the parents of the Vendors acquired rights of co-ownership on the Private Road and that accordingly the Purchasers are hereby acquiring the co-ownership of the Private Road and the right the passage of the underlying sewage pipes, the Vendors with the acceptance of the Purchasers, are not giving any warranty in respect of the good title, peaceful possession and real enjoyment of the Private Road".

9. Illi l-konvenuti ma setgħu akkwistaw l-ebda sehem in komproprjetà tal-imsemmija triq privata billi l-awturi tagħhom ma kinux komproprjetarji tal-istess triq privata tant illi qagħdu lura milli jiggarantixxu l-paċifiku pussess tal-istess;

10. Illi effettivament fil-kuntratt fl-atti tan-Nutar Anthony Gatt, datat 29 ta' Marzu 1972, li bih Anthony Galdes, predeċessur fit-titolu tal-konvenuti akkwista l-imsemmija villa, din ġiet deskritta bħala li tikkonfina mit-tramuntana ma' triq ġdida, li llum hija imsejħa Triq il-Paguni, lvant ma' beni tal-Kavallier Ransley jew suċċessuri fit-titolu tiegħu u nofsinhar u punent ma' beni tal-venditur fuq dak il-kuntratt, Joseph Vella;

11. Illi għalhekk, l-imsemmija triq privata li tiġi fuq ir-riħ tal-punent malproprjetà tal-konvenuti ġiet deskritta bħala proprjetà tal-venditur u mkien ma ġie indikat li l-awtur tal-konvenuti kien qed jakkwista xi dritt ta' komproprjetà jew dritt ieħor fuq l-imsemmija triq privata;

12. Illi in oltre, wara li ġie ippubblikat l-imsemmi kuntratt fl-atti tan-

Nutar Dottor Joelle Cortis, il-konvenuti illegalment wessgħu il-fetħa li tagħti mill-fond tagħhom għal fuq l-imsemmija triq privata sabiex b'hekk tkun tista' tgħaddi vettura mill-istess;

13. Illi l-esponenti interpellaw lill-konvenuti sabiex jiddeżistu milli jkomplu jivvantaw tali pretensjonijiet fuq it-triq privata tagħhom, kif ukoll sabiex jirripristinaw il-fond tagħhom għall-istat oriġinali tiegħu;

14. Illi l-konvenuti madanakollu baqgħu inadempjenti;

15. Illi għalhekk kellha ssir din il-kawża;

JGĦIDU l-konvenuti għalfejn m'għandhiex din l-Onorabbli Qorti, prevja li jingħataw id-dikjarazzjonijiet u l-provvedimenti kollha opportuni:

1. Tiddikjara u tiddeċiedi li l-konvenuti m'humiex komproprjetarji tat-triq privata di proprjetà tal-esponenti u m'għandhom l-ebda sehem diviż jew indiviż fl-istess;

2. Tiddikjara u tiddeċiedi li l-konvenuti m'għandhom l-ebda dritt ta' passaġġ bil-vettura u l-ebda dritt ta' passaġġ bir-riġel fuq l-imsemmija triq privata di proprjetà tal-esponenti;

3. Tiddikjara u tiddeċiedi li l-konvenuti illegalment wessgħu il-fetħa li tagħti mill-fond tagħhom għal fuq l-imsemmija triq privata;

4. Tikkundanna lill-konvenuti sabiex, entro terminu qasir u perentorju li din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiffissa, jirripristinaw il-fetħa li tagħti mill-fond tagħhom għal fuq l-imsemmija triq privata għad-daqs oriġinali tagħha, okkorrendo taħt is-superviżjoni ta' periti nominandi;

5. Fl-eventwalità li l-konvenuti ma jottemperawx ruħhom mat-talba preċedenti entro t-terminu stabbilit minn din l-Onorabbli Qorti, tawtorizza lill-esponenti sabiex iwettqu x-xogħolijiet kollha meħtieġa, a spejjeż tal-konvenuti, sabiex il-fetħa li tagħti mill-fond tal-konvenuti għal fuq l-imsemmija triq privata tiġi ripristinata għad-daqs oriġinali tagħha, okkorrendo taħt is-superviżjoni ta' periti nominandi;

Bl-ispejjeż, inklużi dawk relattivi għall-ittra uffiċjali datata 11 ta' Novembru 2016, fil-konfront tal-konvenuti li qed jiġu minn issa stess inġunti għas-subizzjoni tagħhom.

2. Rat illi fl-24 ta' Frar 2017, l-intimati laqgħu għal dak mitlub billi qajjmu s-segwenti difiżi:

Illi t-talbiet rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom għalhekk jiġu respinti bl-ispejjeż kontra l-istess għas-segwenti raġunijiet–

1. Li in linea preliminari, b'riferenza u fil-kuntest tal-premessi u t-talbiet rikorrenti, il-ġudizzju mhux integru stante li jekk dak premess mir-rikorrenti huwa fattwalment korrett, mhux is-sidien kollha tat-triq privata li tagħti għal Triq il-Paguni, Ħal Balzan huma parti fil-proċeduri odjerni.

2. Li wkoll fuq bażi preliminari u marbut mal-ewwel eċċezzjoni, it-talbiet u lkawża hekk kif proposti ma jistgħux jintlaqgħu minn din l-Onorabbli Qorti stante li dawn ġew istitwiti mingħajr il-kunsens u/jew parteċipazzjoni ta' dawk kollha li għandhom jipparteċipaw fihom u għalhekk jiksru l-prinċipji bażiċi ta' komproprjetà hekk kif stabbiliti fil-Kodiċi Ċivili, Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

3. Li mingħajr preġudizzju għas-suespost, fil-mertu, mhux minnu dak allegat mir-rikorrenti permezz tad-disa' (9) premessa tar-rikors ġuramentat tagħhom, ossia li *"... l-konvenuti ma setgħu akkwistaw l-ebda sehem in komproprjetà tal-imsemmija triq privata billi l-awturi tagħhom ma kinux komproprjetarji tal-istess triq privata tant illi qagħdu lura milli jiggarantixxu l-paċifiku pussess tal-istess,"* stante li din l-allegazzjoni hija kontradetta minn diversi atti pubbliċi, sentenzi u dokumenti oħra, fosthom is-segwenti:

(i) Il-kuntratt pubblikat fl-atti tan-Nutar Angelo Sammut fit-28 ta' Awissu 1972 permezz ta' liema r-rikorrenti Victoria Attard akkwistat il-fond li eventwalment ġie numerat tnejn u erbgħin (42), Triq il-Paguni, Ħal Balzan, f'liema kuntratt huwa ċarament rikonoxxut li l-villa in kwistjoni *"... tidħol għaliha minn triq privata li hija mingħajr isem u hija proprjetà komuni tal-erba' vilel li għandhom id-dritt għall-użu tagħha,"* (enfasi tal-esponent) kopja ta' liema hija annessa u mmarkata Dok F1;

(ii) Il-kuntratt pubblikat fl-atti tan-Nutar Maurice Gambin fit-30 ta' Ottubru 1989 permezz ta' liema r-rikorrenti Natalino u Josette Agius xtraw mingħand Victoria Attard il-fond numru tnejn u erbgħin (42) ġewwa Triq il-Paguni, Ħal Balzan, f'liema kuntratt huwa speċifikament rikonoxxut li *"This Villa and garage are accessible from a private road without name and this private road is the property and belongs to the owners of the four villas which have the rigħt to use it,"* (enfasi tal-esponenti) kopja ta' liema hija annessa u mmarkata Dok F2;

(iii) Il-kuntratt pubblikat fl-atti tan-Nutar Angelo Sammut fis-27 ta' Marzu 1972 permezz ta' liema r-rikorrenti Antonia Said flimkien ma' żewġha llum deċedut Joseph Said akkwistaw il-fond Tusan, Triq il-Paguni, Ħal Balzan, f'liema kuntratt huwa wkoll ċarament rikonoxxut li l-villa in kwistjoni *"... tidħol għaliha minn triq privata li hija mingħajr isem u hija proprjetà komuni tal-erba' vilel li għandhom id-dritt għall-użu tagħha,"* (enfasi tal-esponenti) kopja ta' liema hija annessa u mmarkata Dok F3;

(iv) Is-sentenza tal-Onorabbli Prim' Awla tal-Qorti Ċivili tat-13 ta' Jannar 1999 fl-ismijiet Natalino u Marie josette konjuġi Agius vs. Antonia Said permezz ta' liema l-Onorabbli Qorti rrikonoxxiet li *"... jirriżulta mill-kuntratt tal- akkwist li tali fond huwa aċċessibbli minn triq privata, proprjetà tas-sidien tal-erba' "villas" li għandhom dritt jużawha,"* (enfasi tal-esponenti) kopja ta' liema hija annessa u mmarkata Dok F4;

(v) L-ittra mibgħuta mill-Avukat Dr. Francis Lanfranco għannom tar-rikorrenti lill-esponenti fid-19 ta' Settembru 2016 fejn huwa rikonoxxut speċifikament u bil-miktub li *"...flimkien magħkom għandhom aċċess għat-triq privata li hija unikament proprjetà tagħkom l-erbgħa*," (enfasi tal-esponenti) kopja ta' liema hija annessa u mmarkata Dok F5.

4. Li wkoll mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-art li fuqha inbnew l-erba' (4) vilel li s-sidien tagħhom huma rispettivament il-partijiet fil-kawża odjerna kienet oriġinalment proprjetà ta' ċertu Joseph Vella, illum deċedut, li kien żviluppa l-art f'erba' (4) vilel u triq privata komuni bejn l-istess vilel u meta biegħ il-vilel permezz ta' kuntratti ta' komprovendità separati, huwa dejjem irrikonoxxa u kkonferma din l-intenzjoni, ossia li kull villa tinbiegħ flimkien ma' kwart (1/4) indiviż tat-triq privata. Dan huwa spjegat u kkonfermat ċarament minn Charles Vella, iben il-mejjet Joseph Vella, permezz ta' dikjarazzjoni magħmula minnu fl-atti tan-Nutar Rossella Soler fl-1 ta' Frar 2017 li kopja tagħha hija hawn annessa u mmarkata Dok F6, fejn il-komparenti spjega li *"... missieru bħala sid tal-art kollha li fuqha inbnew l-erba' (4) vilel, ried u ħoloq dritt ta' passaġġ għal kull villa, mit-triq privata favur kull villa li hemm mibnija, inkluż dik oriġinarjament mibjugħa minn missier il-komparenti lil Anthony Galdes, illum b'numru u isem tmienja u erbgħin (48), desinjata "Sonora" Il-komparenti qiegħed ukoll hawn jiddikjara illi missieru kien mingħalih li biegħ lil Anthony Galdes sehem ta' din it-triq u dritt ta' użu fuqha kif għamel fil-kuntratt tat-tliet (3) vilel l-oħra."*

5. Li konferma oħra tal-intenzjoni tas-sid oriġinali tal-art, il-vilel u t-triq privata in kwistjoni toħroġ mid-dikjarazzjoni ġuramentata mogħtija minn Francis Mamo fil-kawża ta' spoil suriferita fl-ismijiet Natalino u Marie Josette konjuġi Agius vs. Antonia Said, li kien għamel il-pjanta a bażi ta' liema nbnew il-vilel proprjetà rispettivament tal-partijiet odjerni, kopja ta' liema hija annessa u mmarkata Dok F7, fejn Mamo ddikjara inekwivokament li *"... it-triq ta' bejn l-erba' vilel u ċioe' dik immarkata bil-kulur roża, hija proprjetà komuni u privata tal-erba' vilel"* (enfasi tal-esponenti).

6. Li wkoll mingħajr preġudizzju għas-suespost, prova oħra tar-rikonoxximent mir-rikorrenti stess tal-fatt li t-triq privata hija l-proprjetà komuni tas-sidien tal-erba' (4) vilel li jagħtu għaliha, inkluż dik li llum hija proprjetà tal-esponenti, huwa l-fatt li l-awturi tal-intimati kienu intalbu mir-rikorrenti, liema talba huma aċċettaw, sabiex iħallsu

kwart (¼) mill-ispejjeż għal xogħolijiet li kellhom jitwettqu fuq it-triq privata. L-awturi tal-intimati kienu laħqu ftehim sabiex ibiegħu dan il-fond lill-intimati u għalhekk, filwaqt li għarrfu lill-intimati bil-ftehim raġġunt minnhom mar-rikorrenti, huma għaddew is-somma miftiehmha għal sehemhom mix-xogħolijiet lill-istess intimati, kif jirriżulta mid-dokument anness u mmarkat Dok F8, li eventwalment kellu jingħadda lir-rikorrenti. Ġara iżda li dawn ix-xogħolijiet sussegwentement ma twettqux, stante li r-rikorrenti riedu jistennew lill-esponenti jwettqu kwalsijasi xogħolijiet li riedu jwettqu fuq il-fond li kienu għadhom kemm xtraw qabel iwettqu x-xogħolijiet fuq it-triq privata. Fil-fatt, l-esponenti għad għandhom fil-pussess tagħhom dan l-ammont, sehem l-awturi tagħhom għax-xogħolijiet li għadhom iridu jitwettqu.

7. Li di piu, l-istess rikorrenti kienu inkarigaw lill-intimat Perit Karm Farrugia sabiex jiġbor stejjem u jġib l-aħjar prezz għax-xogħolijiet li kellhom jitwettqu fuq l-istess triq privata.

8. Li b'riferenza għall-allegazzjoni tar-rikorrenti li l-esponenti la għandhom dritt ta' access bil-karozza u lanqas bir-riġel fit-triq privata, l-esponenti, filwaqt li jiċħdu l-istess, jagħmlu riferenza għad-dokument anness u mmarkat Dok F9, li juri li fl-14 ta' Awissu 1997, meta ġiet pubblikata l-Gazzetta tal-Gvern li minnha huwa meħud l-estratt, il-villa proprjetà tagħhom ġjà kellha tliet (3) fetħiet, ossia dik tal-bieb prinċipali numerata tmienja u erbgħin (48), dik tal-garaxx numerata/ħamsin (50) u dik li tagħti għat-triq privata numerata sitta u erbgħin (46) li llum ir-rikorrenti qiegħdin jilmentaw minnha.

9. Li għalhekk hija kontradittorja u mingħajr ebda bażi legali t-tieni (2) talba tar-rikorrenti permezz ta' liema talbu dikjarazzjoni minn din l-Onorabbli Qorti li *"...l-konvenuti m'għandhom l-ebda dritt ta' passaġġ bil-vettura u l-ebda dritt ta' passaġġ bir-riġel fuq l-imsemmija triq privata."* Jirriżulta li l-intimati minn dejjem kienu jgawdu drift ta' passaġġ fuq l-imsemmija triq privata, kif kienu jgawdu l-istess dritt ta' passaġġ l-awturi tagħhom, stante l-fatt li meta l-villa li llum hija proprjetà tal-intimati inbniet mis-sid originali tagħha, Joseph Vella, din inbniet bil-fetħa li tagħti ġewwa t-triq privata u nbigħet f'dan l-istat lill-awturi tal-esponenti.

10. Salv eċċeżzjonijiet ulterjuri.

Provi

3. Rat illi fis-7 ta' Marzu 2017 il-kawża ġiet differita għall-provi.

4. Rat ix-xhieda tan-**Nutar Joelle Cortis**, (fol 94) prodotta mir-rikorrenti u mogħtija fil-31 ta' Mejju 2017, li kienet ippubblika il-kuntratt datat 22 ta' Jannar 2014 illi biha l-intimati kienu akkwistaw il-Villa 48, Triq il-Paguni, Ħal Balzan, mingħand Norbert Galdes, Marie Claire Camilleri u Valerie Zammit, lkoll aħwa Galdes, u eżebit mir-rikorrenti a

fol 10 tal-proċess.

5. Rat ix-xhieda tan-**Nutar Christopher Gatt**, prodott mir-rikorrenti, li ppubblika d-Dikjarazzjoni Causa Mortis ta' Anthony Galdes, missier l-aħwa Galdes, fit-30 ta' Novembru 2005 (fol 117).

6. Rat l-affidavit tar-rikorrent **Mario Blackman**, preżentat mir-rikorrenti fis-6 ta' Frar 2018 (fol 125) u dokumentazzjoni minnu eżebita.

7. Rat l-affidavit ta' **Mario Said**, iben ir-rikorrenti Antonia Said, ppreżentat mir-rikorrenti fis-6 ta' Frar 2018 (fol 133) u dokumentazzjoni minnu ppreżentata.

8. Rat l-affidavit tar-rikorrent Natalino Agius, ppreżentat mir-rikorrenti fis-6 ta' Frar 2018 (fol 138) u dokumentazzjoni minnu ppreżentata.

9. Rat ix-xhieda ta' **Oliver Magro**, rappreżentant tal-Awtorita' tal-Ippjanar, prodott mir-rikorrenti u mogħtija fl-20 ta' Marzu 2018 u dokumentazzjoni minnu ppreżentata in konnessjoni mal-permess Nru 2782/15 ppreżentat lill-intimati (fol 158).

10. Rat ix-xhieda ulterjuri ta' Oliver Magro, ri-prodott mir-rikorrenti, u mogħtija fit-30 ta' Mejju 2018, flimkien ma' dokumentazzjoni ulterjuri in konnessjoni mal-permess nru 2782/15. (fol 185)

11. Rat illi fit-30 ta' Mejju 2018 ir-rikorrenti ddikjaraw illi ma kellhomx aktar provi x'jippreżentaw.

12. Rat l-affidavit ta' **Francis Mamo**, (fol 206) draughtsman, illum irtirat, fl-uffiċju tal-Perit Joseph Barbara, li kien iddisinja l-erbgħa vilel meritu tal-kawża odjerna fis-sena 1970, prodott mill-intimati u ppreżentat fit-18 ta' Ottubru 2018. 1

13. Rat l-affidavit ta' **Charles Vella**, (fol 208) iben tal-mejjet Francis Vella illi kien bena oriġinalment l-erbgħa vilel meritu tal-kawża odjerna, prodott mill-intimati u ppreżentat fit-18 ta' Ottubru 2018.

14. Rat l-affidavit ta' **Norbert Galdes**, (fol 214), ġia propretarju flimkien mal-familja tiegħu, tal-propjeta eventwalment mibjugħa lill-intimati, prodott mill-intimati u ppreżentat fit-18 ta' Ottubru 2018.

15. Rat l-affidavit ta' **Mary Claire Patricia Camilleri**, (fol 220), ġia propretarja flimkien mal-familja tagħha, tal-propjeta' eventwalment mibjugħa lill-intimati, prodott mill-intimati u ppreżentat fit-18 ta' Ottubru 2018.

16. Rat l-affidavit ta' **Valerie Zammit**, (fol 224), ġia propretarja flimkien mal-familja tagħha, tal-propjeta eventwalment mibjugħa lill-intimati, prodott mill-intimati u ppreżentat fit-18 ta' Ottubru 2018.

17. Rat l-affidavit ta' l-intimat **Carmel sive Karm Farrugia** (fol 228), ippreżentat fit-18 ta' Ottubru 2018, flimkien ma' dokumentazzjoni minnu ppreżentati.

18. Rat l-affidavit ta' l-intimata **Joan Ann Farrugia Galea** (fol 293), ippreżentata fit-18 ta' Ottubru 2018.

19. Rat l-affidavit ta' **Charles Galea**, kuntrattur, (fol 362), ippreżentat fit-13 ta' Frar 2019.

20. Rat l-affidavit ta' Francis Mamo ġia ppreżentat fl-atti tal-kawża Ċit Nru 2426/97 RCP fl-ismijiet 'Natalino Agius vs Antonia Said', li għaliha għamel referenza Francis Mamo fix-xhieda tiegħu. (fol 366)

21. Rat illi fil-11 ta' Ottubru 2019, din il-Qorti, kif komposta, ħadet konjizzjoni tal-atti.

22. Rat illi fl-14 ta' Novembru 2019, l-intimati ddikjaraw illi ma kellhomx aktar provi x'jippreżentaw.

23. Semgħet ix-xhieda in kontro eżami ta' l-intimat Carmelo Farrugia, mogħtija fis-27 ta' Frar 2020. (fol 391)

24. Semgħet ix-xhieda in kontro eżami ta' l-intimat Joanne Farrugia Galea, mogħtija fis-27 ta' Frar 2020. (fol 414)

25. Semgħet ix-xhieda in kontro eżami ta' Norbert Galdes, mogħtija fil-25 ta' Settembru 2020. (fol 435)

26. Semgħet ix-xhieda in kontro eżami ta' Valerie Zammit, mogħtija fid-19 ta' Novembru 2020. (fol 455)

27. Semgħet ix-xhieda in kontro eżami ta' Marie Claire Patricia Camilleri, mogħtija fil-11 ta' Frar 2021. (fol 464)

28. Semgħet ix-xhieda in kontro eżami ta' Charles Vella, mogħtija fil-15 ta' Ġunju 2021. (fol 485)

29. Rat illi fil-15 ta' Ġunju 2021, il-kawża ġiet differita għall-preżentata tas-sottomissjonijet tal-partijiet.

30. Rat is-sottomissjonijet rikorrenti bil-miktub illi ġew ippreżentati fil-11 ta' Ottubru 2021.

31. Rat is-sottomissjonijet intimati bil-miktub illi ġew ippreżentati fit-18 ta' Novembru 2021.

32. Rat illi fit-18 ta' Novembru 2021 il-kawża ġiet differita għas-sentenza.

Fatti tal-Każ

33. Jirriżulta, mill-assejm tal-provi prodotti quddiem dina l-Qorti, kemm permezz ta' affidavits kif ukoll ta' xhieda viva voce, illi l-partijiet kollha fil-kawża huma sidien ta' erbgħa vilel adjaċenti għal xulxin, mibnija lkoll flimkien bħala proġett wieħed mill-istess persuna, ossija ċerta Joseph Vella minn Birkirkara, fil-bidu tas-snin sebgħin ġewwa Triq il-Paguni, Ħal Balzan.

34. Jirriżulta illi, fi kliem Francis Mamo mogħtija quddiem dina l-Qorti, illi kien id-draughtsman illi dak iż-żmien kien iddisinja l-proġett tal-erbgħa vilel flimkien mal-Perit Joseph Barbara:

> "*Mill-konfigurazzjoni tal-art, jien ipproponejt li jinbew erba' (4) vilel madwar triq privata fin-nofs tal-art, liema triq kellha tkun propjeta komuni bejn is-sidien tal-istesss erbgħa (4) vilel. Jiena fil-fatt hekk kont ppjanajt fuq dik l-art għaliex għoġbitu (lil Joseph Vella) u niftakar sewwa li kont spjegajtlu li ma kull villa kellu jbiegħ kwart (1/4) indiviż tat-triq privata bi dritt ta' użu għal kull villa tat-triq privata intjiera*" – vide affidavit a fol 206.

35. Jirriżulta illi l-villa bl-isem ta' "**Tusan**", propjeta' tar-rikorrenti Antonia Said, li tinsab aktar 'il ġewwa mit-triq pubblika u li kienet ġiet akkwistata mir-raġel tagħha, Joseph Said, permezz ta' kuntratt pubbliku li sar fl-atti tan-Nutar Angelo Sammut, fis-**27 ta' Marzu 1972,** fejn ingħad illi Joseph Vella kien qiegħed ibiegħ lil Joseph Said, li da parte tiegħu kien: - vide fol 134

> *Qiegħed jixtri u jakkwista l-villa b'garaxx anness magħha mingħajr numri, li tidħol għaliha minn triq privata li hija mingħajr isem u **<u>hija ta' propjeta komuni tal-erbgħa vilel li għandhom id-dritt għall-użu tagħha</u>**.* (sottolinjar ta' din il-Qorti)

36. Jirriżulta illi l-villa, "**Desiree**" ġia bl-isem ta' "Ma Niche", propjeta' tar-rikorrenti Natalino u Josette Agius, li tinsab aktar 'il gewwa mit-triq pubblika u li kienet ġiet oriġinalment akkwistata minn Victoria Attard fis-**<u>6 ta' Lulju 1972</u>** permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Angelo Sammut, fejn ingħad illi Joseph Vella kien qiegħed ibiegħ lil Victoria Attard, li da parte tagħha kienet: (fol 144)

> *Qiegħda tixtri u takkwista il-villa b'garaxx anness magħha mingħajr numru, illi tidħol għaliha minn triq privata li hija mingħajr isem u **<u>hija ta' propjeta komuni tal-erbgħa vilel li għandhom id-dritt għall-użu tagħha</u>**.* (sottolinjar ta' dina l-Qorti)

37. Jirriżulta illi, sussegwentement, ir-rikorrent Natalino u Josette Agius kienu, permezz ta' kuntratt magħmul fit-30 ta' Ottubru 1989 fl-atti tan-Nutar Maurice Gambin, akkwistaw il-villa "Desiree", minnhom identifikata fir-rikors promotur bħala 42, Triq il-Paguni, Balzan, Villa Stefan, fejn ġie speċifikat dan li ġej: (vide fol 139)

> *This Villa and garage are accessible from a private road without name*

and this private road is the property and belongs to the owners of the four villas which have the right to use it. (sottolinjar ta' dina l-Qorti)

38. Jirriżulta l-Villa illum indikata bħala "**Villa Stefania**", propjeta tar-rikorrent Mario Blackman, li għandha faċċata fuq Triq il-Paguni u garage minn ġewwa t-triq privata, kienet ġiet minnu akkwistata mingħand Joseph Vella, permezz ta' kuntratt datat **18 ta' Marzu 1972**, fl-atti tan-Nutar Joseph Cachia (vide fol 126), liema kuntratt jipprovdi illi:

*... liema garage huwa aċċessibbli minn '**drive in', indikat bl-ittra B, komuni għall-villa in vendita' u għal tlett vilel oħra*** ... (sottolinjar tal-Qorti)

39. Jirriżulta illi l-villa bl-isem ta' "**Sonora**", propjeta' ta' l-intimati l-Perit Carmelo Farrugia u Joan Anne Farrugia Galea, illi għandha faċċata fuq Triq il-Paguni, kienet ġiet oriġinalment akkwistata minn Anthony Galdes, illi, permezz ta' kuntratt ippubblikat fid-**29 ta' Marzu 1972**, fl-atti tan-Nutar Anthony Gatt, xtara mingħand Joseph Vella: (fol 103 – 108 fuq wara)

*A fully detached villa, bil-garage magħha, f'Ħal Balzan, fi triq ġdida għadha bħal isem magħrufa bħala New Street in Old Railway Road, bla numru pero ġġib l-isem ta' "Sonora" u li tikkonfina mit-tramuntana mal-imsemmija triq ġdida, mill-lvant ma' beni tal-Kavallier Ramsley jew l-aventi kawża tiegħu u minn nofinhar u punent ma' beni tal-venditur jew irjieħ iżjed korretti, **bid-drittijiet, ġustijiet u pertinenzi tagħha kollha ...*** (sottolinjar tal-Qorti)

40. Jirriżulta illi sussegwentement, permezz ta' kuntratt ippubblikat fit-22 ta' Jannar 2014 fl-atti tan-Nutar Joelle Cortis, l-intimati l-Perit Carmelo Farruga u martu Joan Ann Farrugia Galea, akkwistaw il-villa "Sonora" mingħand l-eredi ta' Anthony Galdes, ossija Norbert Galdes, Mary Clare Camilleri u Valerie Zammit.

41. Jirriżulta illi, f'tali kuntratt, il-vendituri ddikjaraw hekk dwar it-triq privata li kien hemm bejn l-erbgħa vilel: (fol 20/21)

For the avoidance of doubt, it is here agreed that notwithstanding that the circumstances and facts indicate that the parents of the Vendors acquired rights of co-ownership on the Private Road and that accordingly the Purchasers are hereby acquiring the co-ownership of the private Road and the right of the passage of the underlying sewage pipes, the Vendors, with the acceptance of the Purchasers, are not giving any warranty in respect of the good title, peaceful possession and real enjoyment of the Private Road.

42. Jirriżulta wkoll illi, fl-istess kuntratt, il-vendituri, dwar il-"private road", jgħidu dan li gej:

1.3 For the purposes of clause one point two (1.2) above the Vendors declare and confirm that to the best of their knowledge:

(a) the door at the side of the Property, bearing official number forty six (46) and which abuts onto the Private Road and which is accessible from the Private Road has been in existence as from the date of acquisition of the Property by their parents;

(b) the sewage pipes of the Properly underlying the Private Road were laid by the developer Joseph Vella and the Property was acquired by their parents with the sewage pipes in situ;

(c) their parents have always used the Private Road as their own in common with the owners of the three other villas bounding the Private Road and that all maintenance works and repairs have been contracted and undertaken at the request and expense of the owners of the four villas bounding the Private Road to the exclusion of the developer Joseph Vella.

Raġunijiet li wasslu għall-proċeduri odjerni

43. Jirriżulta illi l-intimati Farrugia, wara l-akkwist tal-villa tagħhom, applikaw sabiex jagħmlu varji xogħolijiet fil-fond tagħhom, fosthom illi jiftħu garage mal-ġemb tal-fond tagħhom b'aċċess minn ġewwa t-triq privata li kien hemm bejn l-erbgħa vilel, liema permess ingħatalhom fil-5 ta' April 2016 permezz ta' applikazzjoni Nru PA 2782/15, li għalih ħadd ma kien oġġezzjona.

44. Jirriżulta illi sussegwentement, skond il-fatti kif deskritti mill-intimat Carmelo Farrugia, ix-xogħolijiet ta' kostruzzjoni da' parte tiegħu inbdew fejn, fost affarjiet oħra, rixtellu żgħir illi kien hemm mal-ġemb tat-triq privata, tneħħa w twessa u bdew isiru x-xogħolijet li kien hemm bżonn sabiex eventwalment infetaħ il-garage li jagħti għal fuq it-triq privata u tiġi installata grada kbira, kif jidher li sar, u dana kif jidher fir-ritratt a fol 233 u 235.

45. Jirriżulta, iżda, illi sussegwentement, inqalgħet kwistjoni bejn l-intimati Farrugia w r-rikorrenti Agius, dwar ħajt divizorju u strutturi li ġew imtella' mir-rikorrenti Agius preċedentement, kif jidher fir-ritratt eżebit mill-intimati a fol 240, u sussegwentement, permezz ta' ittra datata 5 ta' Awissu 2016, l-intimati għarrfu lir-rikorrenti Agius illi kienu ser jibdew ix-xogħolijiet biex jgħollu l-ħajt diviżorju u għalhekk kellhom ineħħu l-aperturi illi kienu għamlu.

46. Sussegwentement, ir-rikorrenti kollha, permezz ta' ittra datata 19 ta' Settembru 2016, għarrfu lill-intimati li kienu illegalment fetħu l-bieb tal-garaxx fit-triq privata u, tramite il-konsulent legali tagħhom, għarrfuhom illi:

> *"... l-uniku aċċess għal dawn l-aħħar ħamsin sena ċirka illi intkom/l-awturi tagħkhom kellhom mill-imsemmi triq privata għal propjeta tagħkom kien limitat għal apertura waħda żgħira biss u ċioe grada singola (a single gate)* (vide fol 242)

47. Eventwalment, fis-27 ta' Jannar 2017, ir-rikorrenti bdew il-proċeduri odjerni sabiex jiġi dikjarat illi:

a. L-intimati mhux kompropretarji tat-triq privata,

b. L-intimat ma għandhom ebda dritt ta' passaġġ fuq it-triq privata, la bir-riġel u lanqas bil-vetturi

c. L-intimati wessgħu illegalment il-fetħa fil-ħajt diviżorju għal fuq it-triq privata

Ikkunsidrat

48. Jirriżulta, mill-assjem tal-provi, illi, irrispettivament min x'wassal għall-ftuħ tal-kawża odjerna, il-pern kollu tal-każ odjern jirrigwarda l-propjeta tat-triq privata li hemm adjaċenti għall-erbgħa vilel meritu tal-kawża odjerna, fejn jidher illi r-rikorrenti qegħdin lkoll jinsistu illi tali triq privata hija tagħhom it-tlieta biss, filwaqt illi l-intimati jikkontendu illi huma wkoll huma huma sidien tat-triq privata, flimkien mar-rikorrenti.

49. Jirriżulta fatt mhux ikkontestat, illi dawna l-erbgħa vilel ġew mibnija lkoll kemm huma flimkien, minn persuna waħda, ossija Joseph Vella, illum mejjet, u disinjati lkoll flimkien minn Perit wieħed, assistit minn draughtsman Francis Mamo, li permezz ta' affidavit tiegħu, spjega biċ-ċar kif kienet saret u intiża l-iżvilupp.

50. Jirriżulta, di fatti, illi skond Francis Mamo, huwa jikkonferma illi t-triq li hemm konfinanti mal-erbgħa vilel, dik indikata bħala triq privata, kienet attwalment triq li kellha titqies bħala komuni għall-erbgħa vilel flimkien.

51. Jirriżulta wkoll illi l-istess Francis Mamo, f'kawża illi kienu ntavolaw ir-rikorrenti konjuġi Agius kontra r-rikorrenti Antonia Said fis-sena 1997, Ċitazzjoni Nru 2426/97 RCP, kien ippreżenta l-pjanti tal-erbgħa vilel rispettivi, fejn kien indikat illi t-triq privata kienet propjeta in komuni tal-erbgħa vilel, liema xhieda u dokumentazzjoni ġew ippreżentati mill-intimati fil-proċeduri odjerni a fol 369 sa 381 tal-proċess.

52. Jirriżulta fatt mhux ikkontestat illi s-servizzi tad-drenaġġ tal-erbgħa vilel jinsabu għaddejjin kollha minn ġewwa tali triq privata, inkluż dik tal-villa ta' l-intimati Farrugia.

53. Jirriżulta wkoll illi, għalkemm Joseph Vella, li kien oriġinalment bena l-erbgħa vilel fil-bidu tas-snin sebgħin, illum miet, it-tifel tiegħu, Charles Vella, kien għamel Att Dikjaratorja fl-1 ta' Frar 2017 (fol 77) fejn ikkonferma illi huwa "*jaf li l-intenzjoni ta' missieru kienet li jbiegħ din it-triq indiviżivament flimkien mal-erbgħa vilel, inkluża l-villa bin-numru tmienja u erbgħin (48) u desinjata 'Sonora*". Huwa xehed ukoll quddiem dina l-Qorti permezz ta' affidavit u in kontro eżami.

Ikkunsidrat

54. Jirriżulta illi, għalkemm ix-xhieda tal-persuni involuti fil-proġett tal-erbgħa vilel ċertament jagħtu indikazzjoni ċara dwar l-intenzjoni tal-bejjiegħ, ossija Joseph Vella, meta dawna l-erbgħa vilel inbiegħu, huwa ċertament il-kuntratti finali li għandhom jagħtu indikazzjoni ċara dwar l-intenzjoni tax-xerrej.

55. Il-Qorti tibda billi tosserva illi jirriżulta ċar li, meta sar il-kuntratt ta' bejgħ, fl-atti tan-Nutar Anthony Gatt, lil Anthony Galdes fid-**29 ta' Marzu 1972**, ma jidhirx illi saret referenza għat-triq privata illi kien hemm mal-ġemb tagħha, iżda lanqas ma jidher li ġiet ippreżentata xi pjanta tal-villa flimkien mal-kuntratt.

56. Mill-banda l-oħra, jirriżulta illi t-tlett kuntratti l-oħra, għat-tlett vilel l-oħra, jipprovdu dan li ġej:

a. Il-kuntratt ippubblikat fl-atti tan-Nutar Joseph Cachia fit-**<u>18 ta' Marzu 1972</u>**, r-rikorrent Mario Blackman akkwista il-villa 'Villa Stefania" u ġie kjarament dikjarat li l-aċċess tal-garage tiegħu kien minn: ***" 'drive in', indikat bl-ittra B, komuni għall-villa in vendita' u għal tlett vilel oħra ..".*** Hemm ukoll anness pjanta li turi l-erbgħa vilel u t-triq privata. (fol 131-132)

b. Il-kuntratt ippubblikat fl-atti tan-Nutar Angelo Sammut fis-**<u>27 ta' Marzu 1972</u>**, r-rikorrenti Antonia Said akkwistat il-villa "Tusan" u gie kjarament dikjarat illi l-access għaliha kien billi: " ***tidħol għaliha minn triq privata li hija mingħajr isem u hija ta' propjeta komuni tal-erba vilel li għandhom id-dritt għall-uzu tagħha***."

c. Il-kuntratt ippubblikat fl-atti tan-Nutar Angelo Sammut fis **<u>6 ta' Lulju 1972</u>**, Victoria Attard akkwistat il-villa "Desiree", li mingħandha sussegwentement akkwistaw ir-rikorrenti konjuġi Agius, u ġie kjarament dikjarat illi l-aċċess għaliha kien billi: ***" tidħol għaliha minn triq privata li hija mingħajr isem u hija ta' propjeta komuni tal-erbgħa vilel li għandhom id-dritt għall-użu tagħha.".*** Pjanta tal-vilel tidher eżebita mal-kuntratt ta' akkwist tal-konjuġi Agius illi sar fit-30 ta' Ottubru 1989 (fol 139).

57. Dina l-Qorti tosserva wkoll illi, fil-kuntratt tad-**<u>29 ta' Marzu 1972</u>**, illi biha Anthony Galdes akkwista l-villa, imsejjħa "Sonora", li sussegwentement akkwistaw l-intimati fis-sena 2014, kien ġie dikjarat illi d-dar li kienet qiegħed tiġi akkwistata kienet konfinata "***minn nofinhar u punent ma' beni tal-venditur jew irjieħ iżjed korretti***" u kienet qiegħda tinbiegħ "***bid-drittijiet, ġustijiet u pertinenzi tagħha kollha"*** .

58. Il-Qorti, hawnhekk, għandha tirrileva illi huwa ċar li l-kumpless ta' erbgħa vilel kienu nbiegħu fi żmien qasir bejn xulxin, u jidher ċar,

għalhekk, illi l-intenzjoni tax-xerrej tista' tiġi kkunsidrata fl-assjem tal-erbgħa kuntratti flimkien, fejn jidher ċar li l-intenzjoni tal-bejjiegħ Joseph Vella kienet illi kien qiegħed ukoll ibiegħ it-triq privata lill-erbgħa vilel li kellha tibda flimkien bejniethom.

59. Il-Qorti tqis, għalhekk, illi tista' tasal għal tali konklużjoni peress illi jidher ċar li, kemm fil-kuntratti li ġew ippubblikati **QABEL** il-kuntratt ta' bejgħ tal-villa "Sonora", ossija dawk tat-18 ta' Marzu u tas-27 ta' Marzu 1972 tal-vilel "Villa Stefania" u "Tusan" rispettivament kif ukoll il-kuntratt ippubblikati **WARA** l-bejgħ tal-villa "Sonora", ossija dak tas-6 ta' Lulju 1972 tal-villa 'Desiree", hemm dikjarazzjoni ċara u inekwivokabbli magħmula mix-xerrej u aċċettata mill-akkwirenti, illi **t-triq privata hija propjeta komuni tal-erbgħa vilel.**

60. Il-Qorti tista' tasal għal tali konklużjoni wkoll abbażi tal-fatt illi ma huwiex ikkontestat illi s-sistema tad-drenaġġ tal-erbgħa vilel lkoll kemm huma jgħaddu minn tali triq privata kif ukoll in vista tal-fatt, mhux ikkontestat mir-rikorrenti, illi qabel mal-intimati fetħu aċċess għall-garage tagħhom fit-triq privata, qabel kien hemm rixtellu fejn l-villa "Sonora", dak iż-żmien propjeta tal-familja Galdes, kellha aċċess liberu għat-triq privata, kif ikkonfermat bil-ġurament kemm mir-rikorrenti stess u, aktar u aktar, mill-familja Galdes illi kienet għexet f'dik id-dar sa minn meta xtraha missierhom, Anthony Galdes, sakemm inbiegħet lill-intimati Farrugia.

61. Għalhekk, abbażi tal-provi kif prodotti, il-Qorti tqis illi ma għandux jkun hemm dubju, illi l-intimati konjuġi Farrugia, bħala sidien tal-villa bl-isem ta' "Sonora", ġewwa Triq il-Paguni, Balzan, kif preċendetement akkwistata minn Anthony Galdes mingħand Joseph Vella fid-29 ta' Marzu 1972, huma sidien, in komuni ma' l-konjuġi Natalino u Josette Agius, Mario Blackman u Antonia Said, tat-triq privata illi hemm biswit tal-erbgħa vilel tagħhom u li tagħti għal fuq Triq il-Paguni, liema dritt jwassal ukoll biex l-intimati jkollhom ukoll l-użu ta' l-istess triq privata, inkluż aċċess għal garage illi huma żviluppaw fil-villa tagħhom u li tagħti għal fuq it-triq privata fuq imsemmija.

62. Għaldaqstant, it-talbet rikorrenti, kif dedotti, ma jistgħux jiġu kkunsidrati favorevolment.

Konklużjoni

Il-Qorti,

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

Wara illi rat is-sottomissjonijiet bil-miktub tal-abbli difensuri tal-partijiet;

Tgħaddi biex tiddeċiedi l-vertenza billi:

Tiċħad it-talba rikorrenti kif dedotti.

> **Spejjeż** tal-proċeduri odjerni ikunu kollha a kariku tar-rikorrenti in solidum bejniethom".

Rikors tal-appell tal-atturi:

5. L-aggravji tal-atturi appellanti, *in suċċint*, huma s-segwenti:

(1) Fl-ewwel lok jilmentaw li kienet skorretta l-Ewwel Qorti meta kkonkludiet li l-intenzjoni tal-bejjiegħ originali Joseph Vella kienet li jbiegħ sehem mit-triq privata lil Anthony Galdes meta sar it-trasferiment tad-29 ta' Marzu 1972. Ifakkru li meta l-kliem f'kuntratt ikun ċar m'hemmx lok għal interpretazzjoni (Art. 1002). Ifakkru wkoll li l-kuntratti għandhom effett bejn il-kontraenti biss (Art. 1001).

(2) Fi kwalunkwe każ jargumentaw li anke kieku l-intenzjoni ta' Joseph Vella kienet li jittrasferixxi sehem mit-triq privata lill-awturi fit-titolu tal-konvenuti, il-kuntratt tad-29 ta' Marzu 1972 huwa ineffikaċi għaliex ma jsemmix li qed jiġi trasferit xi sehem fuq it-triq privata. Ifakkru li l-Art. 1363 tal-Kodiċi Ċivili jagħmilha ċara li l-bejgħ tal-immobbli ma jiswiex jekk mhux b'att pubbliku.

Risposta tal-konvenuti għall-appell tal-atturi:

6. Il-konvenuti jsostnu li s-sentenza hija ġusta u timmerita konferma.

Huma bażikament jagħmlu s-segwenti erba' punti:

a. *In linea* preliminari jargumentaw li l-atturi m'għandhomx l-interess ġuridiku fil-kawża għaliex ir-raba' ¼ indiviż tat-triq (hi ta' min hi) ma tappartjenix lilhom.

b. L-intenzjoni ta' Joseph Vella ħarġet ċara mis-segwenti provi:

- mill-kuntratti tat-tliet vilel l-oħra,

- mix-xhieda tad-*draughtsman* Francis Mamo (fil-kawża 2426/97/RCP u f'din odjerna),

- mill-fatt li Joseph Vella qatt ma vvanta xi pretenzjoni fuq il-¼ inkwistjoni,

- mill-fatt li tali ¼ ma ġiex iddikjarat fil-*causa mortis* ta' Joseph Vella, u

- mill-fatt li iben Joseph Vella, Charles Vella, għamilha ċara li t-triq hija komuni.

c. In-Nutar li ppubblika l-bejgħ tal-kuntratt tad-29 ta' Marzu 1972

ma rriproduċiex la l-intenzjoni tal-bejjiegħ u lanqas dak li attwalment kien qed jinbiegħ. Li ma kienx hemm dan l-iżball ma kienx ikun hemm skop għall-proċeduri odjerni.

d. Jgħidu li l-Ewwel Qorti kienet korretta fil-konklużjoni tagħha li mal-bejgħ tal-villa inkwistjoni kien inbiegħ ukoll il-¼ indiviż tat-triq privata, meta għamlet riferenza għad-"*drittijiet ġusti u pertinenzi kollha.*"

7. Iżidu jgħidu li anke l-atturi stess jirrikonoxxu li għandhom sehem mit-triq: *inter alia* jagħmlu referenza għall-fatt li l-awturi fit-titolu tagħhom kienu jikkontribwixxu għall-manteniment tat-triq u anke għall-ittra mibgħuta lilhom mill-avukat tal-atturi fid-19 ta' Settembru 2016 (Dok. F5, fol 76) fejn jingħad li t-triq hija "*proprjeta` tagħkom l-erbgħa*."

IL-KUNTRATTI RELATTIVI GĦALL-ERBA' VILEL TAL-PARTIJIET, U L-KONKLUŻJONI TAL-EWWEL QORTI DWAR IL-KOMPROPRJETÀ TAT-TRIQ PRIVATA:

8. Il-kontendenti huma sidien (rispettivament) ta' erba' vilel mibnija madwar triq privata (jew *drive-in*) b'mod li flimkien jiffurmaw l-ittra "**n**", b'dan li żewġ vilel għandhom il-faċċata tagħhom fuq Triq il-Paguni, Balzan (waħda fuq kull naħa tat-triq privata) filwaqt li ż-żewġ vilel l-oħra

għandhom il-faċċata tagħhom fuq in-naħa ta' wara tat-triq privata. Il-villa tal-konvenut hija waħda mill-vilel li għandhom il-faċċata fuq Triq il-Paguni, u għandha wkoll apertura mill-ġenb tagħha għal fuq it-triq privata.

9. Dawn l-erba' vilel inbnew bħala proġett wieħed fil-bidu tas-sebgħinijiet mill-kuntrattur Joseph Vella u l-istess Joseph Vella biegħhom kollha fl-1972, kif isegwi:

18.03.1972 Kuntratt fl-atti tan-Nutar Joseph Cachia li permezz tiegħu Joseph Vella biegħ lill-**attur Mario Blackman**:

(**Dok. MB1**, fol 126 *et seq*)

> *"…detached villa mingħajr numru fi New Street in Old Railway Street, Ħal Balzan….u tikkonfina l-istess villa, flimkien mal-garage bla numru anness mal-istess villa, liema garage huwa **aċċessibbli minn "drive-in" indikat bl-ittra B, komuni għall-villa in vendita u għal tliet vilel oħra**…"*

27.03.1972 Kuntratt fl-atti tan-Nutar Angelo Sammut li permezz tiegħu Joseph Vella biegħ lil **Joseph Said (ir-raġel tal-attriċi Antonia Said)** :

(**Dok. F3,** fol 57 *et seq*)

> *"…il-villa b'garage anness magħha mingħajr numri, li tidħol għaliha minn **triq privata li hija mingħajr isem u hija ta' proprjeta` komuni tal-erbgħa vilel li għandhom id-dritt għall-użu tagħha**, fi trieq ġdida mingħajr isem li tisbokka fuq Old Railway Road Ħal Balzan…."*

29.03.1972 Kuntratt fl-atti tan-Nutar Anthony Gatt li permezz tiegħu Joseph Vella biegħ lil **Anthony Galdes**: (fol 103 *et seq*)

> *"…a fully detached villa bil-garage magħha f'Ħal Balzan, fi triq ġdida għadha bla isem magħrufa bħala New Street in Old Railway Road, bla numru pero` ġġib l-isem ta' Sonora….**bid-drittijiet u l-pertinenzi tagħha kollha**…"*

<u>**Din il-villa llum hija proprjetà tal-konvenuti Farrugia u Farrugia Galea** wara li b'kuntratt tat-22 ta' Jannar 2014 fl-atti tan-Nutar Carmelo Farrugia xtrawha mingħand l-eredi ta' Anthony Galdes</u>. Fuq tali kuntratt tal-2014 il-vendituri ddikjaraw hekk dwar it-triq privata:

> *"For the avoidance of doubt, it is here agreed that notwithstanding that the circumstances and facts indicate the parents of the vendors acquired rights of co-ownership on the Private Road and that accordingly the purchasers are hereby acquiring the co-ownership of the Private Road and the right of the passage of the underlying sewage pipes, the vendors, with the acceptance of the purchasers, are not giving any warranty in respect of the good title, peaceful possession and real enjoyment of the Private Road".*

Fl-istess kuntratt tal-2014, il-vendituri ddikjaraw is-segwenti fir-rigward tat-triq privata:

> *"1.3 For the purposes of clause one point two (1.2) above the vendors declare and confirm that to the best of their knowledge:*
>
> *(a) The door at the side of the Property, bearing official number forty six (46) and which abuts onto the Private Road and which is accessible from the Private Road has been in existence as from the date of the acquisition of the Property by their parents;*
>
> *(b) The sewage pipes of the Property underlying the Private Road were laid by the developer Joseph Vella and the Property was acquired by their parents with the sewage pipes in situ;*
>
> *(c) Their parents have always used the Private Road as their own in common with the owners of the three other villas bounding the Private Road and that all maintenance works and repairs have been contracted and undertaken at the request and expense of the owners of the four villas bounding the Private Road to the exclusion of the developer Joseph Vella".*

<u>28.06.1972</u>[1] Kuntratt fl-atti tan-Nutar Angelo Sammut li permezz tiegħu <u>Joseph Vella biegħ lil **Victoria Attard**</u>: (**Dok. NA3**, fol 144 *et seq*)

> *"….il-villa b'garage anness magħha mingħajr numri li tidħol għaliha minn **trieq privata li hija mingħajr isem u hija ta' proprjeta` comuni tall erbgħa villel li għandhom id-dritt għall użu tagħha…"***

Din il-villa <u>llum hija tal-atturi Agius</u> wara li b'kuntratt datat 30 ta' Ottubru 1989 fl-atti tan-Nutar Maurice Gambin xtrawha mingħand Victoria Attard (**Dok. NA2**, fol 139). Fuq il-kuntratt tal-1989 ġie dikjarat hekk:

> "*This villa and garage are accessible from a private road without name and **this private road is the property and belongs to the owners of the four villas which have the right to use it".***

10. L-Ewwel Qorti qieset li l-pern tal-kawża jirrigwarda l-proprjetà tat-triq privata li tinsab f'nofs l-erba' vilel, fejn l-atturi qed isostnu li l-konvenuti m'għandhom l-ebda sehem minn tali triq stante li din ma tissemmiex fil-kuntratt tal-akkwist ta' Anthony Galdes, l-awtur fit-titolu tagħhom.

11. Minkejja li fil-kuntratt tad-29 ta' Marzu 1972 (li bih Anthony Galdes xtara l-villa mingħand Joseph Vella) ma saritx referenza speċifika għat-trasferiment ta' sehem mit-triq privata, l-Ewwel Qorti waslet għall-konklużjoni li fil-fatt kienet qed tiġi trasferita sehem ta' kwart (¼) mit-triq privata, u li tali dritt iwassal ukoll biex il-konvenuti jkollhom l-użu tat-triq,

[1] Mhux 06.07.1972 kif erronjament indikat mill-Ewwel Qorti.

inkluż aċċess għall-garaxx li żviluppaw fil-villa tagħhom li tagħti għal fuq it-triq.

12. Hija waslet għal tali konklużjoni wara li għamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

- Il-vilel inbnew minn persuna waħda, Joseph Vella, u ddisinjati minn perit wieħed, assistit mid-*draughtsman* Francis Mamo, li fil-fatt xehed li t-triq privata inkwistjoni kienet intiża bħala triq komuni għall-erba' vilel flimkien.

- Is-servizzi tad-drenaġġ tal-erba' vilel (inkluż dik tal-konvenuti) jinsabu għaddejjin minn tali triq.

- Charles Vella, li jiġi bin Joseph Vella, għamel att dikjaratorju fl-1 ta' Frar 2017 fejn qal li l-intenzjoni ta' missieru kienet li kull villa jkollha sehem mit-triq privata. (Din il-Qorti tagħmel referenza partikolari għas-segwenti bran:)

> *"…jiftakar li missieru, u cioe` Joseph Vella, illum mejjet, li kien kuntrattur u żviluppatur ta' proprjeta`….kien żviluppa porzjon art fi triq ġdida li kienet tiżbokka f'Old Railway Road, limiti ta' Ħal Balzan, illum magħrufa bħala Triq il-Paguni, billi qasamha f'erba' (4) plots u ifforma triq privata mill-art tiegħu stess bl-iskop li jagħti lil kull akkwirent ta' kull villa li bena fuq din l-art sehem indiviż tat-triq privata bi dritt ta' użu fuq din it-triq….*
>
> *…. jiddikjara li missieru bħala sid ta' l-art kollha li fuqha inbnew l-erba' (4) vilel, ried u ħoloq dritt ta' passaġġ għal kull villa mit-triq privata favur kull villa li hemm mibnija, inkluż dik oriġinarjament mibjugħa minn missier il-komparenti lil Anthony Galdes, illum b'numru u isem tmimeja*

> *u erbgħin (48) desinjata "Sonora". Il-komparenti qiegħed ukoll hawn jiddikjara li missieru kien mingħalih li biegħ lil Anthony Galdes sehem ta' din it-triq u dritt ta' użu fuqha kif għamel fil-kuntratt tat-tlett (3) vilel l-oħra".*

L-istess Charles Vella kien anke xehed bl-affidavit u *seduta stante* quddiem l-Ewwel Qorti, fejn mistoqsi kif fil-kuntratt tad-29 ta' Marzu 1972 ma tissemmiex li qed tiġi trasferita sehem mit-triq, qal li probabbilment kien żball tan-nutar.

- F'kull wieħed mit-tliet kuntratti l-oħra hemm dikjarat li t-triq privata hija komuni bejn l-erba' vilel (inkluż il-kuntratt tal-aħħar villa li nbiegħet, ċioè li sar wara dak tad-29 ta' Marzu 1972).

- Fil-kuntratt tad-29 ta' Marzu 1972, minkejja li ma saritx referenza għat-triq, ingħad li l-villa kienet qed tinbiegħ "*bid-drittijiet, ġustijiet u pertinenzi tagħha kollha".*

- Il-fatt li wlied Anthony Galdes jikkonfermaw li dejjem kien hemm aċċess mill-villa għat-triq privata.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti dwar il-kwistjoni tan-nuqqas ta' interess ġuridiku sollevata mill-konvenuti appellati:

13. Qabel xejn din il-Qorti ser tgħaddi biex tqis il-kwistjoni dwar in-nuqqas ta' interess ġuridiku tal-atturi, sollevata *in linea* preliminari mill-

konvenuti appellati fir-risposta tal-appell tagħhom. Il-konvenuti appellati jfakkru li mill-provi jirriżulta li l-atturi huma komproprjetarji ta' tliet kwarti (¾) indiviżi tat-triq privata inkwistjoni. Huma jargumentaw li allura tqum il-mistoqsija jekk l-atturi għandhomx l-interess ġuridiku sabiex jintavolaw din il-kawża. Isaqsu: Iadarba r-rimanenti kwart (¼) indiviż ma jappartjenix lilhom, x'interess ġuridiku għandhom? Isostnu li fil-fatt m'għandhomx tali interess ġuridiku fil-mertu odjern, għaliex irrispettivament minn ta' min hu r-rimanenti kwart (¼) indiviż, dejjem ser ikollhom tliet kwarti (¾) indiviżi mit-triq, u pussess indiviż dejjem kellhom u għandhom. B'referenza għall-ġurisprudenza ċitata minnhom jenfasizzaw li jekk azzjoni tkun inkapaċi li tipproduċi riżultat vantaġġjuż għal min jipproponiha, tali azzjoni ma tistax tiġi protetta.

14. Din il-Qorti ma ssibx li għandhom raġun f'dan ir-rigward. Bħala komproprjetarji tat-triq privata inkwistjoni, għandhom kull interess li jagħmlu din il-kawża kontra persuni li allegatament m'għandhomx drittijiet fuq tali triq u li qed jippretendu li *invece* għandhom drittijiet fuqha (jekk l-atturi għandhomx raġun fil-mertu, imbagħad hija kwistjoni oħra).

<u>Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti dwar l-aggravji tal-atturi appellanti:</u>

15. L-atturi ħassewhom aggravati bil-konklużjoni tal-Ewwel Qorti.

Bażikament l-argumenti li jressqu fl-aggravji tagħhom huma s-segwenti:

- Ladarba l-kliem fil-kuntratt tad-29 ta' Marzu 1972 kien ċar ma kienx hemm lok għal interpretazzjoni (Art. 1002), *ossia* ma kienx hemm lok li wieħed jara x'kienet l-intenzjoni tal-venditur Joseph Vella;

- Dak li jingħad fil-kuntratti tat-tliet vilel l-oħra m'għandhomx ikollhom effett vis-à-vis il-kuntratt tad-29 ta' Marzu 1972, għaliex il-kuntratti għandhom effett bejn il-kontraenti biss (Art. 2001);

- Anke kieku kellu jitqies li l-intenzjoni ta' Joseph Vella kienet li mal-villa li kien qed jittrasferixxi lil Anthony Galdes jittrasferixxilu wkoll sehem ta' kwart (¼) mit-triq privata, l-Art. 1363 tal-Kodiċi Ċivili jagħmilha ċara li l-bejgħ tal-immobbli ma jiswiex jekk mhux b'att pubbliku.

16. Jibda' biex jingħad li għalkemm huwa minnu li **l-Artikolu 1002** jipprovdi li meta l-kliem ikun ċar (meħud fis-sens li għandu skont l-użu fiż-żmien tal-kuntratt) ma hemmx lok għal interpretazzjoni, wieħed ma jridx jinsa li hemm ukoll l-**Artikolu 1003** li jipprovdi li:

> *"Meta s-sens tal-kelma ma jaqbilx ma' dak li kellhom fi ħsiebhom il-partijiet kollha, kif ikun jidher ċar mill-pattijiet meħudin kollha flimkien, għandha tgħodd l-intenzjoni tal-partijiet".*

17. Issa veru li l-**Artikolu 1001** jipprovdi li l-kuntratti għandhom effett bejn il-partijiet li jkunu kkuntrattaw biss, iżda fiċ-ċirkostanzi partikolari ta' dan il-każ, qajla jista' wieħed jiskarta l-fatt li f'kull wieħed mit-tliet kuntratti li bihom inbiegħu t-tliet vilel l-oħra (fl-istess sena) ġie dikjarat li t-triq hija komuni għall-erba' vilel. Dan il-fatt, flimkien mall-konsiderazzjonijiet l-oħra li għamlet ampja referenza għalihom l-Ewwel Qorti (li din il-Qorti elenkat *supra,* u li a skans ta' ripetizzjoni mhix ser terġa' ssemmihom) fil-fehma ta' din il-Qorti jikkostitwixxu prova skjaċċanti li l-intenzjoni ta' Joseph Vella kienet li jittrasferixxi sehem indiviż ta' kwart (¼) mit-triq privata lil <u>Anthony Galdes</u>, eżatt kif kien għamel lil <u>Mario Blackman</u> u lil <u>Joseph Said</u> ftit tal-jiem qabel, u eżatt kif għamel lil <u>Victoria Attard</u> ħames xhur wara. Iċ-ċirkostanzi tant partikolari ta' dan il-każ iwasslu lil din il-Qorti biex tikkonkludi li l-fatt li fil-kuntratt tad-29 ta' Marzu 1972 ma saritx referenza għat-triq privata ma hija xejn għajr żvista ġenwina tan-nutar. Din il-Qorti fid-dawl tal-provi prodotti m'għandhiex l-iċken ombra ta' dubju li dan hu każ fejn l-intenzjoni tal-venditur ma ġietx riflessa sew fil-kuntratt tad-29 ta' Marzu 1972.

18. Ironikament l-istess atturi dejjem qiesu li l-konvenuti għandhom sehem mit-triq privata, tant li meta fid-19 ta' Settembru 2016[2] kitbulhom ittra *tramite* d-difensur tagħhom Dr. Francis Lanfranco dwar il-kwistjoni tat-twessigħ tal-fetħa li tagħti għal fuq it-triq privata (dwar tali kwistjoni din

[2] Dok. KF08, fol 242.

il-Qorti ser tagħmel il-konsiderazzjonijiet tagħha iktar ‘il quddiem), irrikonoxxew li t-triq privata hija proprjetà tal-erba’ vilel, u li l-erba’ vilel għandhom aċċess għaliha :

> *“Ninsab inkarigat mis-sinjuri Natalino u Josette Agius, mis-Sur Mario Blackman u mis-Sinjura Antonia Said li huma it-tlett sidien l-oħra tat-tlett vilel l-oħra fi Triq il-Paguni u* ***li flimkien magħkom għandhom aċċess għat-triq privata li hija unikament ta’ proprjeta` tagħhom l-erbgħa****.”*
>
> (enfasi ta’ din il-Qorti)

19. Issa huwa veru li, kif jargumentaw l-atturi, il-bejgħ tal-immobbli ma jiswiex jekk mhux b’att pubbliku. Madanakollu, għalkemm is-sehem indiviż ta’ kwart (¼) mit-triq privata ma tniżżilx speċifikatament fil-kuntratt tad-29 ta’ Marzu 1972, ġie dikjarat li l-villa kienet qiegħda tiġi trasferita “***bid-drittijiet, ġustijiet, u l-pertinenzi tagħha kollha”.*** Din il-Qorti tqis li s-sehem ta’ kwart (¼) indiviż mit-triq privata, fid-dawl taċ-ċirkostanzi l-oħra kollha, jinkwadra sew taħt din il-frażi, għaliex ma jistax jiġi innegat li tali sehem huwa <u>aċċessorju</u> għall-villa, bħal ma kull sehem ta’ kwart (¼) indiviż mit-triq privata huwa aċċessorju għal kull waħda mit-tliet vilel l-oħra.

20. F’dan ir-rigward din il-Qorti tirreferi għas-sentenza mogħtija fil-kawża fl-ismijiet **Leonard Gallo et v. Maja Brown et** (2018/01/JRM) fit-18 ta’ Novembru 2004[3]. Il-Prim’ Awla tal-Qorti Ċivili kienet qieset li

[3] Prim’ Awla, sentenza mhux appellata.

ladarba l-fond kien inbiegħ bil-pertinenzi tiegħu, allura l-bitħa kellha titqies bħala aċċessorja tal-ġid miksub:

> *"….l-għaref difensur tal-imħarrkin argumenta li l-kuntratt tal-akkwist tal-appartament min-naħa tal-atturi ma jagħmel l-ebda riferenza għall-bitħa….*
> *…. Dwar l-ewwel argument, irid jingħad li l-kuntratt isemmi* (li) *l-appartament kien qiegħed jinbiegħ bil-pertinenzi tiegħu. Il-bitħa ta' wara, li jidher li wieħed jista' jidħol għaliha biss mit-tarġ li jinżel mit-terrazzin li jinsab fl-appartament tal-atturi, hija aċċessorju tal-ġid miksub mill-atturi fil-kuntratt tal-akkwist u magħduda f'dak il-ġid".*

21. Issir ukoll referenza għas-sentenza mogħtija fil-kawża fl-ismijiet "**Soċjeta` Filarmonika Siġġiewi Festival Band & Social Club v. Emanuel Bonello et**" (516/2014/JRM) fil-11 ta' Jannar 2017.[4] Il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili f'din il-kawża kienet elaborat dwar it-tifsira tal-kelma "pertinenzi" hekk (enfasi ta' din il-Qorti):

> *"Illi l-imħarrkin jargumentaw li "ma jidhirx li saret xi tip ta' riserva fuq is-saqaf tal-proprjeta` sottostanti u għaldaqstant jidher car li l-partijiet akkwistaw il-proprjetajiet rispettivi tagħhom bil-pattijiet u l-kundizzjonijiet indikati fil-kuntratt u mingħajr ebda riferenza għal dak pretiż mis-soċjeta` attriċi". Il-Qorti ma tqisx li tali raġunament jista' jintlaqa' għaliex jaqleb l-argument ta' taħt fuq billi oġġett jitqies li jinbiegħ b'dan kollu li jifforma parti integrali minnu mingħajr ma jkun hemm bżonn ta' tismija speċifika tal-ambjenti kollha. Fi kliem ieħor, dak li mhux eskluż, jitqies li huwa inkluż, u mhux bil-kontra. Kien ikun differenti kieku l-bejjiegħa speċifikat fil-kuntratt tal-bejgħ lis-Soċjeta` li kienet qiegħdha tbiegħlha mill-art eżistenti 'il fuq jew mit-tali filata 'il fuq, jew kieku kien hemm pjanta mehmuża. Dak li nbiegħ huwa l-fond bin-numru 62 mingħajr pjanta u mingħajr indikazzjoni tal-konfini tiegħu ma' proprjetajiet ta' terzi, għajr li kien in parti sovrapost għall-fond numru 61;*
>
> ***Illi fl-obbligu tal-kunsinna tal-ħaġa jidħol ukoll l-obbligu tal-kunsinna bl-aċċessorji u ta' dak kollu li għandu jservi għall-użu ta' dejjem tal-ħaġa nfisha***[5]*. Effett loġiku ta' din ir-regola hu li ġaladarba hemm dan l-obbligu, mhemmx għalfejn li ssir tismija speċifika tal-*

[4] Prim' Awla, sentenza appellata iżda l-appell mar deżert fid-9 ta' Mejju 2022.
[5] art. 1398 tal-Kodiċi Ċivili.

aċċessorji: "la regola puo` essere cosi` formulata: al compratore spettano i beni e i diritti accessori che esistono o appaiono come esistenti al momento della stipulazione del contratto di vendita specifica o al momento della indivuazione della vendita generica"[6] *. Dan id-dritt impliċitu mogħti mil-liġi huwa, fil-każ li l-Qorti għandha quddiemha, imsaħħaħ espressament bil-kuntratt innifsu, fejn dan jispeċifika li d-dar 62 inbiegħet lis-Soċjeta` "bid-drittijiet u pertinenzi tagħha kollha"; Illi dwar il-kunċett ta' drittijiet u pertinenzi, l-awturi jiktbu: "Il diritto s'intende alienato assieme agli accessori. .. .. Possono distinguersi diritti e beni accessori. Diritti accessori sono quelle posizioni giuridiche che sussistono esclusivamente in funzione di una situazione principale. Beni accessori sono quelli che ineriscono strutturalmente o funzionalmente ad un bene principale. Tra i beni accessori si distinguono, in particolare, le pertinenze, cioe` quelle cose che sono destinate in modo durevole a servizio o ad ornamento della cosa principale (art. 817 cod.civ.)" 41*[7]

22. Huwa sinifikanti fid-dawl ta' dan l-insenjament il-fatt li fil-kuntratti tal-vilel l-oħra, barra li jingħad li t-triq privata hija <u>proprjetà komuni</u> għall-erba' vilel, jingħad ukoll li għandhom <u>id-dritt għall-użu tagħha</u>[8]. Issa meta Anthony Galdes xtara l-villa, illum tal-konvenuti, diġà kien jeżisti bieb li jagħti għal fuq it-triq privata. Dan jikkonfermawh mhux biss ulied Anthony Galdes fix-xhieda rispettiva tagħhom u fid-dikjarazzjoni li għamlu fil-kuntratt tal-2014, iżda anke saħansitra Charles Vella, bin Joseph Vella stess, tant li xehed li:

"…jien naf illi missieri kien ifforma xatba, li llum iġġib in-numru sitta u erbgħin (46) li minn din il-villa tagħti għal fuq din l-istess triq privata u li kien ifforma din ix-xatba fuq l-art tiegħu stess. Ngħid ukoll li missieri kien għamel dan sabiex jimmarka b'mod ċar li l-villa, llum bin-numru tmienja u erbgħin (48) u desinjata "Sonora", għandha sehem mit-triq privata kif ukoll l-użu tagħha".

---

[6] Bianchi, op.cit., para 99.
[7] C. Massimo Bianca, La Vendita e La Permuta, (1972) para. 99.
[8] Il-kuntratt tat-18 ta' Marzu 1972 huwa kemmxejn differenti, iżda xorta jitkellem fuq id-dritt tal-użu, fis-sens li jgħid li l-garaxx anness mal-villa huwa aċċessibbli minn *drive-in* (*ossia* mit-triq privata).

23. Dan juri kemm tali triq privata kellha sservi wkoll għall-użu tas-sidien ta' dik il-villa, u jkompli jikkonferma kemm is-sehem ta' kwart (¼) indiviż mit-triq privata huwa aċċessorju għall-villa tal-konvenuti, bħal ma kull sehem ta' kwart (¼) indiviż li ġie trasferit ma' kull waħda mit-tliet vilel l-oħra huwa aċċessorju għal kull villa relattiva.

24. Finalment jonqos li tiġi tikkonsidra l-kwistjoni dwar il-wisgħa tal-fetħa li mill-villa tal-konvenuti tagħti għat-triq privata. Jirriżulta mill-provi li l-fetħa oriġinali li kienet teżisti meta nbiegħet il-villa kienet "*footgate*", ċioè kemm jgħaddi bniedem. Wara li l-konvenuti xtraw il-villa u għamlu xogħlijiet fiha, wessgħu tali fetħa għall-wisgħa ta' garaxx. L-atturi jilmentaw bil-fatt li wessgħu l-fetħa u jippretendu li din għandha tingħalaq għad-daqs oriġinali.

25. Din il-Qorti ma tarax li tali talba tagħhom hija fondata. Apparti li x-xogħlijiet ta' twessiegħ tal-fetħa saru mill-konvenuti f'ħwejjiġhom stess u għal fuq triq privata li għandhom sehem minnha u dritt ta' użu fuqha, jiġi enfasizzat li din mhix azzjoni negatorja jew azzjoni dwar aggravament ta' servitù u għalhekk mhux il-kompitù ta' din il-Qorti li tikkonsidra *kwalsiasi* pretenzjoni li jista' għandhom l-atturi f'dan is-sens.

26. Fid-dawl tas-suespost, kellha raġun l-Ewwel Qorti tiċħad it-talbiet kollha.

(i) Kuntrarjament għal dak li talbu li jiġi deċiż u dikjarat l-atturi, il-konvenuti huma komproprjetarji tat-triq privata inkwistjoni;

(ii) Kuntrarjament għal dak li talbu li jiġi deċiż u dikjarat l-atturi, il-konvenuti għandhom dritt ta' passaġġ minn fuq it-triq privata;

(iii) Kuntrarjament għal dak li talbu li jiġi deċiż u dikjarat l-atturi, il-konvenuti ma għamlu xejn illegali bil-fatt li wessgħu l-fetħa li mill-villa tagħhom tagħti għal fuq it-triq privata.

(iv) Konsegwentement it-talba tal-atturi biex il-fetħa tiġi ripristinata għad-daqs oriġinali tagħha mhix mistħoqqa.

Decide:

27. Għal dawn il-motivi din il-Qorti qiegħda tiċħad l-appell tal-atturi appellanti bl-ispejjeż kontrihom.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
rm