MALTA

# QORTI CIVILI
# PRIM' AWLA

## ONOR. IMHALLEF
## LINO FARRUGIA SACCO

Seduta tat-22 ta' Gunju, 2004

Citazzjoni Numru. 1663/1994/1

Clive Simpson ghan-nom u fl-interess ta’ l-assenti Giorgio u Maria Theresa Carre`, Giovanni u Franca Carre`, Guliermo u Tina Carre` u Guliana u Gianfranco Ferretti
vs
John Saliba ghan-nom u fl-interess ta’ Salina Bay Hotel Limited u Nazzareno Vassallo u Winston Zahra ghan-nom u fl-interess ta’ Island Hotel Limited

Il-Qorti,

**CITAZZJONI:**
Rat ic-citazzjoni ta’ l-atturi li biha ppremettew:
Illi huma proprjetarji ta’ post “England For Ever” u raba’ fis-Salini adjacenti ghall-Coastline Hotel, Salina, li qabel kienet maghrufa bhala Salina Bay Hotel.

Li l-unika access li kellhom l-atturi ghall-imsemmi post u raba’ taghhom kienet minn passagg li jghaddi mill-Coastline Hotel, qabel maghrufa bhala Salina Hotel ghall-imsemmi post u raba’.

Li b'kuntratt tat-3 ta' Novembru 1992 fl-atti tan-Nutar Angelo Vella, il-konvenut John Saliba nomine biegh lill-konvenut nomine l-ohra l-imsemmija Hotel.

Illi fil-klawsola 13 ta' l-istess kuntratt gie miftiehem bejn il-konvenuti nomine li l-passagg li jaghti minn fuq il-lukanda fuq deskritta jinghalaq.

Illi fl-istess klawsola l-konvenuti Zahra u Vassallo nomine ikkostitwixxew unilateralment a favur l-attur nomine servitu` ta' passagg tar-rigel u bil-vettura fuq art indikata bil-kulur iswed fuq pjanta annessa ma' l-istess kuntratt.

Illi l-passagg originali gie maghluq u l-konvenuti baqghu ma fethux il-passagg gdid minn fejn l-atturi jkunu jistghu jghaddu ghall-proprjeta` taghhom.

Illi l-attur nomine llum assolutament ma ghandu l-ebda access ghall-proprjeta` tieghu msemmija u gie kompletament isolat.
L-atturi nomine talab lill-Qorti biex:

1. Tordna lill-istess konvenuti li jaghtu access lill-attur nomine ghall-fond tieghu "England For Ever" u raba' adjacenti permezz ta' passagg bir-rigel u bil-vettura minn fuq il-proprjeta` adjacenti ta' l-istess konvenuti nomine u li tordnalhom li fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom prefiss jikkostitwixxu a spejjez taghhom l-istess passagg u fin-nuqqas l-istess attur nomine jigi awtorizzat jiftah u jikkostitwixxi tali passagg a spejjez tal-konvenuti nomine.

Bl-ispejjez kontra l-konvenuti li gew ingunti ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti u l-lista tax-xhieda prezentati mill-atturi.

**ECCEZZJONIJIET:**
Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenut John Saliba nomine li biha eccepixxa:

l. Illi d-domandi attrici in kwantu diretti kontra l-konvenuti nomine huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan stante li a tenur tal-kuntratt tat-3 ta’ Novembru 1992 fl-atti tan-Nutar Angelo Vella, kienet is-socjeta` konvenuta Island Hotels Limited li kienet obbligat ruhha li tiftah passagg gdid sabiex kull min ghandu interess jinghata access, liema obbligu baqa’ sal-lum mhux esegwit mill-istess socjeta`.

2. Salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti u l-lista tax-xhieda prezentati mill-konvenut John Saliba nomine.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti Nazzareno Vassallo u Winston Zahra ghan-nom u fl-interess ta’ Island Hotels Limited li eccepew:

Preliminarjament illi l-attur Clive Simpson ghandu jipprova l-mandat minghand il-mandanti tieghu.

Fil-mertu u bla pregudizzju ghall-premess, illi t-talbiet attrici in quanto diretti kontra l-konvenuti nomine huma ghal kollox infondati fil-fatt u fid-dritt stante li huma ma ghandhom ebda rapport guridiku jew kontrattwali ma’ l-atturi.

Salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti u l-lista tax-xhieda prezentati mill-konvenuti Nazzareno Vassallo u Winston Zahra.

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Rat il-verbali tat-23 ta’ Gunju 1995 fejn l-attur ippresenta nota b’erba prokuri favur l-attur nomine.

Rat li fl-istess data gie nominat bhala perit legali Dr. Tonio Mallia biex jirrelata.

Rat in-nota tat-23 ta’ Novembru, 2001 fejn l-attur nomine talab in-nomina ta’ periti perizjuri. Rat illi fis-6 ta’ Ottubru,

2003 Dr. Joseph Buttigieg ghall-atturi iddikjara li mhux qed jitlob aktar in-nomina ta' periti addizzjonali.

Semghet l-abili difensuri.

Ikkunsidrat

**PROVI:**
Illi l-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fil-5 ta' Ottubru, 2001 fil-kawza fl-ismijiet **Louis Theuma vs Anthony Borg** irriteniet illi: "l-appellant jilmenta, u f'dan ghandu jinghata ragun, illi l-ewwel Qorti illimitat il-gudikat taghha ghal adozzjoni tar-rapport peritali li hi dikjarat li kienet accettabbli ghaliha taht kull aspett. F'okkazjonijiet simili kien hemm gudikati ta' din il-Qorti fejn is-sentenza appellata tkun iddikjarata nulla u l-atti rimessi lill-Ewwel Qorti in kwantu s-sentenza tkun tiddifetta mill-element essenzjali taghha, dik li taghti motivazzjoni xierqa ghad-decizjoni taghha. Il-Qorti kellha kull dritt li taddotta rapport peritali li jkun sewwa investa t-talbiet attrici u l-eccezzjonijiet tal-konvenut skond l-inkarigu moghti pero` tali adozzjoni kellha tkun wahda kritika fis-sens wiesgha tal-kelma u s-sentenza kellha allura taghmel accenn ghas-sottomissjonijiet tal-kontendenti dwar ir-rapport peritali u taghti raguni anke b'mod sintetiku ghaliex ciononostante l-Qorti kienet tal-fehma li tinkorpora l-qalba tar-relazzjoni bhala l-motivazzjoni tas-sentenza taghha, kif ghamlet il-Qorti f'dan il-kaz".

In vista ta' dan il-Qorti ezaminat il-provi mressqa quddiem il-Perit Legali u kif ukoll ezaminat is-sottomissjonijiet imressqa mill-istess kontendenti. Il-Qorti ser tikkwota l-konsiderazzjonijiet maghmula mill-abbli Perit Legali u dan ghalkemm hija taqbel maghhom perfettament.

Il-perit legali Dr. Tonio Mallia hass li l-atturi f'din il-kawza sabu ruhhom f'sitwazzjoni fejn, minghajr il-kunsens taghhom, l-access li kellhom ghad-djar taghhom gie mnehhi wara ftehim bejn iz-zewg konvenuti li minflok hasbu ghall-interessi tar-residenti li spiccaw bla passagg ghal djarhom, spiccaw biex iggieldu bejniethom dwar min kellu jhallas ghall-passagg il-gdid! Il-perit legali hass li

kienet, tal-anqas, imprudenza da parti tal-konvenuti, meta bhala zewg imprendituri kbar, iddecidew fuq l-interessi ta' terzi minghajr ma biss involvewhom fil-materja!

L-atturi kif tajjeb gie osservat, ma kienux parti fil-ftehim li sehh bejn il-konvenuti u ghalihom dak il-ftehim hu *res inter alios acta*. Li jinteressahom hu li kellhom dritt ta' passagg minn fuq l-art tal-konvenuti Saliba, u li dan il-passagg tnehha minghajr ma gew provduti b'access alternattiv. Hadd mill-konvenuti ma kkontesta li, bhala fatt, l-atturi kellhom dan id-dritt ta' passagg u kwindi, l-anqas ma jista' jigi kontestat li dak id-dritt ma jistax jigi mcahhad lilhom minghajr il-kunsens taghhom. Id-dritt ta' passagg kien minn fuq l-art tal-konvenut Saliba nomine u kwindi, huwa fl-ewwel lok obbligu tieghu li jara li l-atturi jibqghu fit-dgawdija ta' dak id-dritt u li ma jaghmel xejn li jfixkel lill-atturi fl-ezercizzju ta' dak id-dritt. Kwindi, meta biegh l-art lill-konvenuti l-ohra, din l-art kellha tinbiegh bhala soggetta ghal dan id-dritt ta' passagg favur terzi. Sid ta' proprjeta` servienti ma jistax, minghajr il-kunsens tal-propjetarji tal-art dominanti, jaqbad u jnehhi s-servitu` li qabel kien jitgawda. Kwindi, fil-konfront tal-atturi, huwa l-konvenut Saliba li hu responsabbli li jerga` jirrintegrahom fid-dritt tal-passagg li kienu jgawdu. Dan, pero`, issa ma jistax jaghmlu ghax l-art li minnha jista' jsir access ghat-triq da parti tal-atturi, inxtrat mis-socjeta` konvenuta, u kienet din li, wara li injorat id-drittijiet reali li terzi kellhom fuq l-art li kienet ghadha kemm akkwistat, qabdet u zviluppat il-passagg. Is-socjeta` kellha tkun taf li drittjiet reali ta' terzi ma setghux jitmessu jekk mhux bil-permess tal-proprjetarji ta' dawk id-drittijiet. Il-kunsens li seta' tahom il-konvenut nomine Saliba ma jawtorizzahomx jinjoraw drittijiet reali ta' terzi li ma kienux parti fil-ftehim. Jidher car, kwindi li z-zewg konvenuti naqsu fil-konfront tal-atturi: il-konvenut Saliba ghax biegh l-art tieghu u flok bieghha kif soggetta ghas-servitu` tal-passagg favur terzi, kkonceda l-fakolta` li l-passagg jinghalaq, u s-socjeta' konvenuta Island Hotels Limited, ghax zviluppat art u injorat id-drittijiet reali tal-istess terzi. Kwindi fil-konfront tal-atturi, it-talba ghar-reintegrazzjoni ghandha tintlaqa' b'mod li z-zewg konvenuti jigu kkundannati in solidum fis-sens mitlub.

Hekk ikkonkluda l-perit legali ma' liema konkluzjoni taqbel il-Qorti. Ghall-fini tat-talbiet attrici, il-Perit Legali seta' waqaf hemm, pero`, in vista tal-fatt li l-konvenuti mhux qed jaqblu bejniethom dwar min ghandu jhallas ghall-holqien tal-passagg il-gdid, il-Perit Legali, *fermo restando* l-kundanna *in solidum* fil-konfront tal-atturi, ghadda ghad-deliberazzjoni tieghu fuq din il-kwistjoni, ta' interess biss ghall-konvenuti bejniethom.

Il-ftehim bejn iz-zewg konvenuti gie redatt f'kuntratt pubbliku li sar fl-atti tan-Nutar Angelo Vella tat-3 ta' Novembru 1992. Huwa principju ta' dritt li meta ftehim jigi redatt bil-miktub, il-kontenut ta' l-istess ftehim ghandu johrog mill-istess kitba, inattez id-diskussjonijiet u kif dawn zvolgew. Hu prezunt li dak li l-partijiet ikunu ftiehmu fuqu, jkun gie mnizzel fil-kitba, u dak li jkun diskuss izda ma jirrizultax mill-kitba, jitqies jew li ma sarx qbil fuqu jew li gie rinunzjat (ara "**Frendo vs Caruana**", deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fit-28 ta' Jannar 1999). Kwindi, fejn il-kitba hi cara, dak li kien miftiehem ghandu johrog mill-istess kitba u mhux minn dak li seta' kellhom f'mohhom il-partijiet (ara "**Brincat vs Saliba**", deciza mill-Onoarabbli Qorti tal-Appell fl-14 ta' Novembru 1983). Il-kunsens, veru li ghandu jkun espressjoni tal-volonta` ta' dak li ta' l-kunsens, pero`, meta l-kunsens jinghata forma solenni ta' att pubbliku, hu prezunt li l-manifestazzjoni tal-kunsens tirrifletti l-volonta` interna tal-kuntraent. Il-prova kuntrarja, biex twaqqa' dak li jirrizulta minn att pubbliku, trid tkun cara, unekwivoka, u konkludenti – "**Grech vs Ciantar**", deciza mill-Onorevoli Qorti tal-Kummerc fil-21 ta' Mejju 1979.

F'dan il-kaz il-partijiet tal-kuntratt relevanti ghall-materja jiddisponu:

Illi gheluq zmien sitt xhur mid-data tal-kuntratt, il-kompraturi gew awtorizzati mill-venditur jaghlaq il-passagg li kien jinsab fl-art in vendita (murija bil-blu fuq il-pjanta annessa).

Illi meta jinghalaq dan il-passagg, b'responsabilita` esklussiva tal-venditur, l-istess venditur u s-sidien l-ohra li

ghandhom ir-residenza taghhom wara l-lukanda, jibdew jaccedu mit-triq li tikkonfina mill-punent ma' l-art in vendita (murija bil-kulur ahdar) u mill-passagg li jinsab fuq in-naha ta' nofsinhar ta' l-istess art (murija bil-kulur ahmar); peress li dan il-passagg ahmar (muri wkoll issingjat iswed) kellu jghaddi, *in parte*, fuq art in vendita, giet kostitwita servitu` a favur ir-residenti;

Illi dan il-passagg (muri bl-ahmar u ssingjat bl-iswed) kellu jkollu kejl ta' 207.63 metri kwadri u ta' wisgha ta' tmintax-il pied;

Illi l-venditur obbliga ruhu favur il-kompratur illi jikkoncedi u jipprovdi t-triq u l-passagg (murija bil-kulur ahdar u bil-kulur ahmar) fejn hu previst li dan ighaddi minn fuq l-art proprjeta` tieghu (cioe`, din il-parti ssingjata bil-vjola fil-passagg indikat bl-ahmar) u kkostitwixxa favur il-kompraturi u r-residenti, servitu` ta' passagg fuq il-partijiet issingjati bil-vjola.

Minn dawn id-disposizzjonijiet jidher li l-partijiet fuq il-kuntratt ftehmu li l-passagg l-antik kellu jinghalaq u kellu jinfetah passagg gdid *in parte* fuq l-art tal-kompraturi (bid-dritt ta' servitu` ta' passagg a favur il-venditur u r-residenti) u *in parte*, fuq art tal-venditur (bid-dritt ta' servitu` ta' passagg a favur il-kompratur u r-residenti); dan il-passagg kellu jkollu d-dimensjonijiet kif indikat fil-pjanta u kellu jinfetah "b'responsabilita` esklussiva tal-venditur". Dan il-passagg kellu jsir biex jikkonduci ghall-proprjeta` tal-familja Saliba u jibqa' jikkonduci ghar-razzett aktar 'il gewwa.

Illi f'zewg okkazzjonijiet fejn jissemma dan il-passagg u kif kellu jsir, jinghad li dan il-passagg kellu jsir "b'responsabilita` esklussiva tal-venditur", cioe` tal-konvenut Saliba, mhux daqshekk car, pero` x'ried jinftiehem bil-kelma "responsabilita`". Din tista' tfisser li kif u fejn kellu jsir il-passagg kien qed jassumi r-responsabilita` ghal dan l-istess venditur, fis-sens, li hu kien qed jassumi r-responsabilita` vis-à-vis ir-residenti dwar kif u fejn kien ser isir il-passagg. Min-naha l-ohra, din il-kelma tista' tfisser ukoll li l-venditur assuma r-

responsabilita` shiha li johloq hu u jiehu hsieb kollox hu fir-rigward ta' dan il-passagg.

Mill-kumpless tal-provi, l-Perit Legali kien aktar propens li jaccetta l-verzjoni ta' kif graw l-affarijiet kif spjegati mix-xhud Nazzareno Vassallo. Hu veru li l-kelma "responsabilita`", fil-kuntest li tinsab uzata, mhux xi kelma felici, izda meta wiehed iqis kif u fejn kellu jsir dan il-passagg u li kif spjega Nazzareno Vassallo, kien jaghmel aktar sens ghalihom li l-passagg il-gdid isir waqt li jkun ghaddej xoghol iehor fl-inhawi, il-Perit Legali wasal biex ikkonkluda li dan il-passagg il-gdid kellu jsir mill-konvenut nomine Saliba. L-interpretazzjoni li l-perit legali kien propens li jaghti lill-klawsola in kwistjoni hi li, meta l-kompraturi jaghlqu l-passagg il-qadim, il-venditur nomine Saliba assuma r-responsabilita` biex hu u r-residenti l-ohra jibdew ighaddu minn passagg iehor, li hu stess kellu johloq kif indikat fuq il-pjanta.

Il-konvenut Saliba sahaq fuq dan il-punt anke fil-kors tat-trattazzjoni finali. Hu sostna li r-responsabbilta` li assuma Saliba kienet li jara li Vassallo jaghmilha u li ghalhekk ir-responsabbilta' vera kienet tal-konvenut l-iehor. Izda din il-Qorti ma thossx li tista' taqbel mieghu. Meta wiehed jassumi r-responsabbilta` ghal haga hu jkun qieghed jiggarantixxi li l-haga ssir. Jekk ried ifisser xi haga aktar minn dak li hemm miktub kien jinkombi fuqu li jiktibha. Dan aktar w aktar li hawn qed nitkellmu fuq negozzjant matur assistit fuq il-kuntratt minn avukat anzjan b'esperjenza vasta. Il-konvenuti l-ohra Vassallo u Zahra fil-kors tat-trattazzjoni finali ghalhekk sostnew li r-responsabbilta` biex jsir il-passagg ma ghandiex tkun solidali izda fuq l-konvenut Saliba biss. Dwar dan l-aspett il-Qorti sejra tippronuncja ruhha aktar 'l isfel.

Dwar kif kellu jsir dan il-passagg, kwistjoni li tqajmet ukoll mill-konvenuti, il-perit legali hass li l-pjanta u l-kuntratt huma cari bizzejjed. Il-passagg ghandu jsir biex jikkonduci ghall-villa tas-Sur Saliba u ghar-razzett u, ghalhekk, kellu jsir kif indikat fil-pjanta biex jinghaqad mal-passagg gja` ezistenti quddiem il-villa tas-Sur Saliba u r-razzett aktar 'il gewwa. M'hemmx indikazzjoni li dan il-

passagg pre-ezistenti kellu jiccaqlaq, izda l-pjanta turi li l-passagg li kellu jinholoq (indikat bl-ahmar) kellu jkun wiesa’ tmintax-il pied, biex wara jinghaqad, kif jidher fil-pjanta, mal-hajt li kien diga` fil-post. Ghalkemm hu allegat li l-bini tal-hajt ma sarx skond il-pjanta, dan il-punt mhux rilevanti ghal din il-kawza; din il-kwistjoni tkun tehtieg nomina ta’ perit tekniku biex jara jekk ix-xoghol sarx skond il-pjanta jew le, u l-perit legali ma hassx li ghandu jghabbi lill-attur b’aktar spejjez.

L-istess Perit Legali ikkonkluda, li t-talbiet tal-attur nomine ghandhom jigu milqugha billi l-konvenuti jigu kundannati in solidum sabiex, a spejjez taghhom, jipprovdu access kif indikat fil-pjanta esebita bhala Dok NV, b’dan li, fir-relazzjonijiet interni ta’ bejn il-konvenuti, l-ispejjez ta’ dan ix-xoghol ghandu jbatihom il-konvenut John Saliba nomine.
Ma’ dawn il-konsiderazzjonijiet li din il-Qorti qed tghamilhom taghha, il-Qorti tirrileva illi l-artikolu 474 tal-Kapitolu 16 jiddisponi s-segwenti:-

(1) Is-sid tal-fond servjenti ma jista’ jghamel xejn li jista’ inaqqas l-uzu tas-servitu’ jew li jghamel li dan l-uzu jkun ta xkiel akbar. Hu ma jistax ibiddel il-kondizzjoni tal-fond, lanqas ma jista’ jiddestina ghall-ezercizzju tas-servitu’ parti ohra tal-fond diversa minn dak li fiha s-sevitu’ kienet giet stabbilita fil-bidu.

Illi mill-provi prodotti quddiem il-Perit Legali jirrizulta li l-attur nomine kellu dritt ta’ passagg ghall-proprjeta` tieghu liema dritt ta’ passagg gie terminat bil-kuntrat tat-3 ta’ Novembru 1992 fl-atti tan-Nutar Angelo Vella (a fol. 17 et seq. tal-process). M’hemmx dubbju dwar l-ezistenza tas-servitu`, u allura l-konvenut nomine et bl-ebda mod ma setghu jghamlu dak li effettivament ghamlu bl-imsemmi kuntratt u cioe` li nehhew dan id-dritt ta’ passagg jekk mhux bil-kunsens ta’ l-istess attur nomine. Irrizulta wkoll illi l-attur nomine bl-ebda mod ma kienu involuti fil-kuntratt hawn fuq imsemmi u allura meta l-konvenut nomine et qabad u ttermina dan is-servitu` huwa kien qieghed jikser il-ligi. L-attur nomine kellu jkun partecipi fil-kuntratt tat-3

ta’ Novembru 1992 biex il-konvenuti nomine jkunu jistghu jirreklamaw li dan id-dritt ta’ passagg m’ghadux jesisti.

Is-socjeta` konvenuta Island Hotels Limited eccepiet illi hija m’ghandhiex l-ebda rapport guridiku jew kontrattwali mall-atturi. Din l-eccezzjoni hija nfondata u dan peress illi l-atturi akkwistaw id-dritt li jipprocedu bil-presenti kawza appena d-dritt taghhom ta’ passagg gie mehud lilhom mill-istess socjeta` konvenuta Island Hotels Limited.

Illi l-artikolu 449 tal-Kodici Civili jistipula kif jispicca il-jedd ta’ moghdija u mill-provi prodotti ma jirrizultax li l-moghdija mitluba mill-atturi nomine ma baqghetx aktar mehtiega minhabba l-ftuh ta’ triq gdida, jew it-taghqid tal-fond ma’ iehor li jmiss ma’ triq pubblika u ghalhekk l-attur nomine ghandu d-dritt tal-passagg minn fuq il-proprjeta` tal-konvenut nomine et. “Le parti non possono far subire al vicino le consegenze di una interclusione che risulta da loro fatto”. (Vol. XXXV-I-66 fl-ismijiet **M.G.Vella vs A. Grech** – 13 ta’ April 1951).

In vista ta’ dak premess u l-konkluzjonijiet raggunti mill-abbli Perit Legali l-Qorti hija sodisfatta illi t-talba tal-attur nomnine ghar-reintegrazzjoni fil-pusess tad-dritt ta’ passagg bir-rigel u bil-vettura minn fuq il-proprjeta` adjacenti mal-istess proprjeta` tal-konvenuti nomine ghandha tintlaqa’ u konsegwentement tordna lill-konvenuti nomine sabiex fi zmien xahrejn mid-data ta’ din is-sentenza jghamlu x-xoghlijiet kollha necessarji u mehtiega sabiex l-attur nomine jigi reintegrat fl-imsemmi pusess ta’ dritt ta’ passagg.

Is-socjeta` konvenuta Island Hotels Limited eccepiet preliminarjament illi l-attur Clive Simpson ghandu jipprova l-mandat minghand il-mandanti tieghu. Illi l-Qorti wara li rat il-prokuri esebiti fl-atti permezz ta’ nota fit-23 ta Gunju 1995 [liema dokumenti ma gew b’ebda mod kontestati mill-konvenuti] hija tal-fehma illi l-attur irnexxilu jipprova l-mandat tieghu u ghaldaqstant qieghda tichad l-eccezzjoni tas-socjeta` konvenuta.

Jibqa’ li jigi deciz kif gustament issottometta l-abbli Perit Legali l-kwistjoni dwar min mill-konvenuti ghandu jbati l-ispejjes ghal tali xoghlijiet u cioe` ghall-holqien tal-passagg mill-gdid li ghandu jigi utilizzat mill-attur nomine.

Illi John Saliba nomine eccepixxa illi d-domandi attrici in kwantu diretti kontra l-konvenuti nomine huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan stante li a tenur tal-kuntratt tat-3 ta’ Novembru 1992 fl-atti tan-Nutar Angelo Vella, kienet is-socjeta` konvenuta Island Hotels Limited li kienet obbligat ruhha li tiftah passagg gdid sabiex kull min ghandu interess jinghata access, liema obbligu baqa’ sal-lum mhux esegwit mill-istess socjeta`. Illi dwar dan il-punt specifiku is-socjeta` konvenuta Island Hotels Limited ma tghid xejn.

Illi sabiex din il-Qorti tirrisolvi min mill-partijiet ghandu jbaghti l-ispejjes ghall-holqien ta’ dan il-passagg gid il-Qorti jkollha tezamina l-kuntratt pubbliku li sar bejn l-istess konvenuti fit-3 ta’ Novembru 1992. L-artikolu 13 tal-kuntratt ta’ vendita in kwistjoni jistipola illi:–

“Il-venditur qieghed prezenzjalment jawtorizza lill-kompraturi, li jaccettaw, illi gheluq zmien sitt (6) xhur mid-data ta’ dan l-att huma ikunu intitolati jghalqu l-passagg ossia t-triq li fil-present tinsab fl-art in vendita u li tikkonuci ghall-proprjeta ta John Saliba proprju tal-familja Saliba u ta’ certu Muscat, liema passagg ossia triq hu muri bil-kulur blu fl-annessa pjanta dokument N u dan minghajr in-necessita ta’ ebda pre avviz ultejuri da parte tal-kompraturi, lil hadd”.

L-istess artikolu ikompli jghid:-“In segwitu, u cioe` meta jinghalaq tali passagg ossia triq *da parte* tal-kompraturi kif premess, b’responsabbilita esklussiva tal-venditur, l-istess venditur jew aventi kawza minn, komprizi l-komparenti John Saliba proprio u l-familja Saliba kif ukoll l-imsemmi Muscat jaccedu mit-triq li tikkonfina mill-Punent ma’ l-art in vendita, murija bil-kulur ahdar fl-istess annessa pjanta Dok. “N” u mill-passagg li jinsab fuq in-naha ta’ nofs-in-nhar u fit-tarf ta’ l-istess art in vendita, delinejat bil-kulur ahmar fl-imsemmija pjanta.“

In vista ta' l-awtorizzazzjoni fuq moghtija mill-venditur lill-kompraturi, u peress illi l-ahhar imsemmi passagg muri bil-kulur ahmar, fl-annessa pjanta Dok. "N" li jinsab *in parte* ghaddej minn fuq l-art presenzjalment akkwistata mill-kumpraturi, u cioe` dik il-parti li hija issinjalata bil-kulur iswed, l-istess kumpraturi qeghdin jikkostitwixxu unilateralment a favur John Saliba proprio, il-familja Saliba u l-imsemmi Muscat, servitu` ta' passagg bir-rigel u ta' vettura proprja fuq dik il-parti issingjata wkoll bil-kulur iswed, liema passagg ghandu jkun bid-dimensjonijiet u fil-pozizzjoni hemm indikati.

L-imsemmi passagg, ghal dik il-parti li tinsab fuq il-proprjeta` prezenzjalment akkwistata mill-kompraturi u mertu tas-servitu` fuq kostitwita fih il-kejl ta' cirka mitejn u sebgha punt sitta tlieta metri kwadri (207.63m2), u jikkonfina mill-Majjistral mal-gid tal-kumpraturi, minnhom akkwistat b'dan l-att, Ilbic ma' spazju pubbliku intiz ghal formazzjoni tat-triq u Xlokk ma' gid tal-komparenti John Saliba proprio u intiz in kwantu jirrigwarda l-istess John Saliba proprio biex jikkonduci ghal-proprjeta` tieghu vicina konsistenti f'zewg fondi kif identifikati rispettivament JS 1 u JS 2 fil-pjanta Dok. N konfinanti identifikati bl-ittri JS 1 mit-Tramuntana, Punent u Nofsinhar ma' gid ta' John Saliba proprio u kif identifikati bl-ittri JS 2, mill-Punent u Tramuntana u Lvant wkoll ma' gid ta' John Saliba proprio inkwantu jirrigwarda l-familja Saliba biex jikkonduci ghal proprjeta` taghhom konsistenti f'fond wiehed identifikat bl-ittri FS fl-istess pjanta Dok. N konfinati mit-Tramuntana u Punent ma' gid ta' John Saliba u Lvant ma' gid ta' l-imsemmi Muscat u quanto jirrigwarda l-fuq imsemmi certu Muscat biex jikkonduci ghal proprjeta` tieghu konsistenti f'razzett identifikat bl-ittra M fl-imsemmija pjanta konfinanti Tramuntana ma' passagg, Punent ma' gid tal-familja Saliba u Lvant ma' gid tieghu stess.

Illi minn dawn id-disposizzjonijiet tal-kuntratt imsemmi jirrizulta bl-aktar mod car x'kienet l-intenzjoni tal-partijiet fil-mument ta' meta kkontrattaw il-konvenuti. Illi ghalhekk ma hemmx lok ghall-interpretazzjoni (Art. 1002 tal-Kap. 16) u dan ghax jirrizulta bic-car li l-partijiet ftehmu li l-

passagg li tieghu l-attur qieghed jitlob li jigi reintegrat fih kellu jinghalaq u minfloku kellu isir passagg gdid fuq art appartenenti lill-kompratur Island Hotels Limited. Fl-artikolu fuq citat jirrizulta wkoll li dan il-passagg kellu jkollu kejl ta’ 207.63 metri kwadri u 18-il pied wiesgha skond ma jirrizulta mill-pjanta mmarkata bhala dok. CS1. Dan il-passagg kellu jinfetah “b’responsabilita` esklussiva tal-venditur”. Fil-fehma tal-Qorti din tfisser li l-venditur konvenut John Saliba nomine assuma r-responsabilita` shiha tal-ftuh ta’ dan il-passagg una volta s-socjeta` konvenuta ghalqet il-passagg il-qadim.

**KONKLUZJONIJIET:**

Ghaldaqstant din il-Qorti taqta’ u tiddecidi din il-kawza billi filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenut John Saliba nomine u Nazzareno Vassallo u Winston Zahra nomine tilqa’ t-talba tal-attur nomine et billi tordna lill-konvenuti nomine sabiex *in solidum* jipprovdu access lill-attur nomine et ghal fond ‘England Forever’ u r-raba adjacenti bir-rigel u bil-vettura minn fuq il-proprjeta tal-konvenuti kif deskritt fil-pjanta esibita Dok NV a fol 101 tal-process; u ghal dan il-ghan taghti lill-konvenuti nomine zmien xahrejn mid-data ta’ din is-sentenza sabiex jghamlu x-xoghlijiet kollha necessarji u dan taht is-sorveljanza tal-AIC Valerio Schembri [li qieghed jigi nominat ghal dan l-iskop] sabiex jara li l-passagg isir skond il-pjanta esebita f’dawn l-atti u markata bhala dokument NV. Fin-nuqqas tawtorizza lill-attur nomine et jaghmel dawk ix-xoghlijiet necessarji u mehtiega sabiex jiftah u jikkostitwixxi tali passagg a spejjes tal-konvenuti.

Tibqa’ dejjem ir-responsabbilta` bejn il-konvenuti li fil-konfront tar-relazzjonijiet bejniethom l-ispejjez ghandhom jithallsu biss mill-konvenut John Saliba nomine. Ir-responsabbilta` solidali taghhom hija fil-konfront tal-attur nomine.

L-ispejjes ta’ din il-kawza ghandhom jigu sopportati fl-intier taghhom mill-konvenut John Saliba nomine.

**< Sentenza Finali >**

---------------------------------TMIEM---------------------------------