MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GEOFFREY VALENZIA

Seduta tad-29 ta' Mejju, 2009

Citazzjoni Numru. 712/2003

Pawlu Bonello u Emanuel Bonello

vs

Michael Mifsud u Annunziata Mifsud

Il-Qorti

Preliminari

Rat **l-att tac-citazzjoni** li permezz taghha l-atturi ppremettew illi:

Peress illi l-atturi huma sidien tal-ghalqa fil-limiti tas-Siggiewi, kontrada ‘’Ta’ Rangu’’ sive ‘’Taz-Ziri’’ tal-kejl

superficjali ta’ cirka elf u seba’ mitt metru kwadru (1,700m2) konfinanti nofsinhar ma’ raba’ ta’ Anna Debono mill-lvant ma’ raba’ ta’ Salvatore Gatt u mill-punent ma’ raba’ ta’ Nicola Cassar jew irjieh verjuri u dan in forza ta’ kuntratt in atti Nutar Philip Said tat-22 ta’ Novembru 1995 (Dok. C).

Peress illi fuq l-istess kuntratt gie dikjarat illi din l-ghalqa tgawdi dritt ta’ passagg bir-rigel u bil-bhima minn fuq raba’ vicin illum proprjeta’ tal-konvenuti.

Peress illi permezz ta’ ittra legali tas-16 ta’ Dicembru 1999, il-konvenuti offrew illi jekk missier l-atturi, jaccetta li jbiegh lill-konvenuti sehmu ndiviz mill-ghalqa soggetta ghad-dritt ta’ passagg fuq indikat, l-istess konvenuti kienu lesti li jestendu d-dritt ta’ servitu’ gia’ ezistenti billi jikkoncedi “dritt ta’ passagg wesgha ta’ karru’’ (Dok. A).

Peress illi fil-fatt il-konvenuti akkwwistaw sehem indiviz mill-ghalqa msemmija minghand missier l-atturi u ohrajn in forza ta’ kuntratt in atti Nutar Philip Said tal-24 ta’ Mejju 2000 (Dok. B) u fuq l-istess kuntratt gie dikjarat illi l-ghalqa tal-konvenuti kienet soggetta “ghas-servitu’ passiva ta’ dritt ta’ passagg bit-trailer’’.

Peress illi l-konvenuti qed jirrifjutaw li jhallu lill-atturi jghaddu minn fuq l-ghalqa tal-konvenuti permezz tat-trailer ossia karru u dan minghajr ebda raguni valida fil-ligi.

Peress illi l-konvenuti kkostruwew cint li minhabba fih huwa mpossibbli li l-atturi jghaddu bit-trailer ossia karru.

Peress illi l-konvenuti nonostante li gew interpellati sabiex inehhu kull ostakolu ghad-dritt ta’ passagg bit-trailer li l-atturi jgawdu baqghu inadempjenti.

Jghidu ghalhekk l-istess konvenuti ghaliex m’ghandiex din il-Qorti:-

1. Tiddikjara illi l-ghalqa tal-atturi fuq imsemmija tgawdi dritt ta’ passagg bit-trailer ossia karru minn fuq l-ghalqa fuq imsemmija tal-konvenuti.

2. Tikkundanna lill-konvenuti sabiex fi zmien qasir u perentorju jaghmlu dawk ix-xoghlijiet kollha necessarji sabiex l-atturi jkunu jistghu jezercitaw id-dritt taghhom li jghaddu bit-trailer ossia karru u dan bl-opera ta’ periti nominandi.

3. Fin-nuqqas li jottemperaw ruhhom fit-terminu lilhom moghti, tawtorizza lill-atturi sabiex a spejjez tal-istess konvenuti jaghmlu l-istess xoghlijiet.

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittri nterpellatorji tad-9 ta’ April 2003 u tat-23 ta’ April 2003 kontra l-konvenuti ngunti ghas-subizzjoni.

B’rizerva ta’ kull azzjoni ghad-danni spettanti lill-atturi kontra l-konvenuti.

Rat id-Dikjarazzjoni tal-atturi a fol. 3 tal-process.

Rat in-**nota ta’ l-eccezzjonijiet tal-konvenuti** a fol. 23 tal-process fejn eccepew:

1. Illi t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fil-ligi u ghandhom jigu respinti bl-ispejjez kontra taghhom.

2. Illi l-ghalqa proprjeta’ ta’ l-atturi ma tgawdi ebda servitu’ ta’ passagg bit-trailer kif jidher mill-istess kuntratt ta’ akkwist da parti ta’ l-atturi tat-22 ta’ Novembru 1985 (Dok. MM1).

3. Illi inoltre l-eccipjenti qatt ma kkostitwew ebda servitu’ bit-trailer minn fuq l-ghalqa proprjeta’ taghhom.

4. Illi anqas fl-akkwist ta’ sehem indiviz mill-ghalqa taghhom bil-kuntratt tal-24 ta’ Mejju 2000 (Dok. MM2), l-eccipjenti ma kkostitwew ebda servitu’ gdida la favur il-kontraenti fuq dak l-att u wisq inqas favur l-atturi.

5. Illi fil-kopja tal-att tal-24 ta’ Mejju 2000 esebita mill-atturi mac-citazzjoni taghhom id-deskrizzjoni ta’ l-ghalqa bhala soggetta ghas-servitu’ ta’ “*dritt ta’ passagg bit-*

trailer" hija zbaljata u f'kull kaz ma tirriflettix il-ftehim bejn il-kontraenti.

F'kull kaz dan l-att huwa *res inter alios acta* fil-konfront ta' l-atturi u mkien ma jirreferi ghall-proprjeta' taghhom.

6. Illi inoltre bla pregudizzju ghas-sueccepit, servitu' ma setghet qatt tigi kostitwita fuq sehem indiviz mill-ghalqa jew minn proprjetarju ta' sehem indiviz ta' l-ghalqa.

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti ezibiti;
Semghet ix-xhieda bil-gurament;
Rat id-digriet a fol. 56 li bih gie nominat Martin Bajada bhala espert kalligrafu;
Rat ir-rapport tieghu a fol. 89 *et sequitur*;
Rat in-noti tal-partijiet;
Rat il-verbal tas-17 ta' Ottubru 2008 a fol. 153.

Fatti

Illi l-atturi pprocedew b'dina l-kawza billi skond huma ghandhom dritt ta' passagg bi trailer minn fuq l-ghalqa li l-konvenuti huma proprejtarji taghha ma' ohrajn.

Il-konvenuti da parti taghhom isostnu illi huma qatt ma kkoncedew l-istess servitu' lill-atturi.

Ammissibilita' ta' dokument

Illi l-ewwelnett din il-Qorti ser tiddecidi l-punt sollevat mill-atturi fis-seduta tas-17 ta' Ottubru 2008 (fol. 153) fejn talbu provvediment dwar l-ammissibilita' tad-dokument – nota ta' insinwa – prezentata mill-konvenuti man-nota ta' sottomissjonijiet taghhom.

Il-konvenuti ssottomettew li l-htiega ta' tali dokument inqalghet wara li hareg ir-rapport ta' l-espert, u li in oltre l-istess dokument hu biss kopja legali ta' estratt tal-kuntratt

esebit mill-atturi stess, pero' jitfa' dawl fuq dak li kellu jissemma' biex jiddeskrivi l-proprjeta mertu ta' dak il-kuntratt.

Il-Qorti tosserva illi d-dokument in kwistjoni huwa biss nota ta' insinwa tal-kuntratt Dok. MM2 a fol. 31 mertu tal-kawza u permezz ta' l-istess ma saret l-ebda prova gdida kif ser jintwera fil-konsiderazzjonijiet li dina l-Qorti sejra taghmel fil-mertu. Ghalhekk dan id-dokument qed jigi dikjarat bhala ammissibbli.

KONSIDERAZZJONIJIET

Illi fil-kors tal-kawza gewipprezentati zewg kuntratti li jirreferu ghall-akkwist ta' l-ghalqa tal-konvenuti. Filwaqt li fil-kuntratt esebit mill-atturi mac-citazzjoni, debitament awtentikat min-Nutar Philip Said, hemm dikjarat li l-imsemmija ghalqa hija "*soggetta ghas-servitu' passiva ta' dritt ta' passagg bit-trailer*"[1], fil-kuntratt esebit mill-konvenuti man-nota ta' eccezzjonijiet taghhom, ukoll awtentikat min-Nutar Philip Said, hemm dikjarat li l-imsemmija ghalqa hija "*soggetta ghas-servitu passiva ta' dritt ta' passagg*".[2]

Illi filwaqt li kull parti ssostni illi l-verzjoni li kellha hi kienet dik li ftehmu fuqha l-partijiet, giet esebita kopja ta' l-originali awtentikata min-Nutar Philip Said bhala Dok. SP[3] minn fejn jirrizulta illi s-servitu` imsemmija hemm hija dik ta' passagg "*bit-trailer*". Illi l-frazi "bit-trailer" giet mizjud f'postilla numru tnejn ta' l-istess kuntratt wara li giet sostitwita mal-kelma "bir-rigel".

Illi din il-Qorti tosserva illi ghalkemm fl-att originali jezistu kemm postilli numru 2 u postilla numru 2A, fil-korp tal-kuntratt ma tezisti ebda 2A li suppost qieghdha taghmel referenza ghaliha l-postilla 2A. Fil-fatt il-postilla 2A tghid "Tliet kelmiet interlineati huma kancellati". Dawn it-tlett kelmiet probabilment jirreferu ghall-kliem interlineati "ma' raba ta'" li pero hdejhom hemm indikat in-numru 2 u mhux

[1] Dok. B a fol. 7 et seq.
[2] Dok. MM2 a fol. 32.
[3] Dok. SP a fol. 58.

2A.[4] Fejn hemm il-kliem "bir-rigel" ma hemmx il-postilla numru 2.

Illi l-Qorti tosserva wkoll illi l-kitba manwali fuq l-istess att originali hija in parte b'linka sewda u in parte b'linka blu. Fir-rigward tal-postilli il-Qorti tosserva illi postilla 1, 3, 4, 5 huma miktuba b'linka sewda, postilla numru 2 tibda b'linka sewda u tispicca b'linka blu, u postilla 2A inkitbet b'linka blue.[5]

In vista tad-diskrepanzi riskontrati fiz-zewg kopji tal-kuntratti esebiti u l-original, gie nominat Martin Bajada bhala espert tekniku sabiex jezamina l-original tal-kuntratt u jirrelata dwar il-kronologija ta' kif inkitbu l-postilli.

Illi lill-Perit Tekniku irrizultalu illi l-ewwel kitba kienet dik b'linka sewda segwita bil-kitba b'linka blu. L-istess Perit ikkonkluda li l-kostruzzjoni ta' l-iskrittura, inkluz l-alterazzjoni ta' postilla numru (2) biz-zieda tal-kliem sostitwita "*bit-trailer*"' u l-addizzjoni ta' postilla numru (2A) saru fl-istess waqt meta gew inseriti l-kumplament ta' l-alterazzjonijiet b'linka blu, inkluz id-data tal-kuntratt u l-firma ta' l-iskrittura min-Nutar Philip Said, u l-inserzjoni ta' kliem f'postilla (1), (2), (2A), (3), (4) u (5) fl-iskrittura nnifisha.

Illi fil-kors tal-kawza gew pprovduti diversi verzjonijiet ta' kif sar l-imsemmi kuntratt. Guzeppi Bonello, l-awtur ta' l-atturi, jghid li marru ghand in-Nutar u Mifsud iffirmalu li uliedu setghu jghaddu bil-karru minn fuq l-ghalqa tieghu filwaqt li hu iffirmalu l-kuntratt tal-bejgh.[6]

Illli n-Nutar Philip Said li ppubblika l-att in kwistjoni stqarr illi huwa kien konsapevoli tal-fatt illi kien hemm dizgwid bejn missier l-atturi u l-konvenut Mifsud kemm dwar il-prezz u kemm dwar il-passagg in kwistjoni. Jistqarr illi ghalkemm ma kienx jaf xi ftehmu z-zewg partijiet, Guseppe Bonello fl-ahhar mill-ahhar mar jiffirma l-kuntratt. Hu jkompli jghid li hu assuma li la Bonello ffirma kien

[4] Ara fol. 59.
[5] Ara Dok. Fol. 100 et seq.
[6] Affidavit ta' Giuseppe Bonello a fol. 40.

hemm kunsens bejniethom. Jghid ukoll illi meta Bonello mar biex jiffirma, Mifsud ma kienx prezenti. Jispjega wkoll illi l-partijiet ma ffirmawx kollha fl-istess hin. Jispjega li Mifsud kien diga iffirma mal-partijiet l-ohra fuq il-kuntratt ad eccezzjoni ta' Giuseppe Bonello. In kontro-ezami n-Nutar Said jghid li lilu hadd ma qallu biex ibiddel xi haga fil-kuntratt. Jispjega illi huwa ssostitwixxa l-kelma "bir-rigel" ghal "bit-trailer" wara li mar jiffirma Giuseppe Bonello ghax assuma li la ffirma kien hemm qbil fuq il-kwistjoni tat-trailer. Izied ukoll illi l-postilla in kwistjoni kitibha meta ma kien hemm hadd izjed fl-ufficju.

Il-konvenut Michael Mifsud jispjega fl-affidavit tieghu illi Giuseppe Bonello kien mar mieghu ghand in-Nutar Said biex jiffirma l-att in kwistjoni. Ighid illi dakinhar Giuseppe Bonello kien baqa' warajh ghand in-Nutar u dan hassbu hazin. Ghalhekk l-ghada mar ghand in-Nutar u staqsih jekk kienx biddel xi haga fil-kuntratt u n-Nutar assigurah li dan ma kienx il-kaz. Wara li nqala d-dizgwid il-konvenut jispjega li kien mar ghand in-Nutar li da parti tieghu qallu li l-verzjoni li kellhom l-atturi kienet it-tajba.

Illi kif gja gie msemmi iktar 'l fuq gie sottomess rapport tekniku dwar il-kronologija tal-kitba manwali fuq l-istess kuntratt. Illi bil-ligi[7] l-Qorti mhix marbuta li taccetta l-konkluzzjonijiet tar-rapport peritali kontra l-konvinciment taghha nfisha. Madankollu l-fehmiet teknici ma jistghux jigu mwarrba kif gieb u lahaq sakemm ma jkunx jidher sodisfacentement li tali fehmiet huma, fil-kumpless kollu tac-cirkostanzi, irragonevoli.[8] Illi biex tali perizja kalligrafika tigi skartata l-Qorti ghandha tara jekk fil-kumpless tac-cirkostanzi tal-kaz il-perizja toffrix affidament sufficjenti biex tigi stabbilita l-verita` ta' kif graw l-affarijiet.

Illi wara li l-Qorti hadet in konsiderazzjoni l-verzjonijiet kollha tal-partijiet, hija tal-fehma illi meta l-konvenuti Mifsud iffirmaw il-kuntratt, il-passagg in kwistjoni kien ghadu mnizzel "bir-rigel". Illi ghalkemm l-espert tekniku jikkonkludi li l-kitba kollha kemm dik bil-blu u kemm dik bl-

---

[7] Art. 681 tal-Kap. 12.

[8] App. Kumm. 23.6.1967 fil-kawza fl-ismijiet Geswarda Bugeja et vs Emanuele Muscat et.

iswed saret fl-istess hin din il-Qorti thoss li ghandha tiskarta tali opinjoni stante li mix-xhieda kollha, anke jekk ghandhom interess oppost fil-kwistjoni, jirrizulta illi l-firem ma sarux fl-istess waqt. Din il-Qorti hija tal-fehma li l-ewwel iffirmaw ix-xerrejja u l-vendituri kollha ad eccezzjoni ta' Giuseppe Bonello, u sussegwentement biss kien li ffirma l-imsemmi Giuseppe Bonello. Fl-opinjoni tal-Qorti l-ahhar parti tal-postilla numru (2) u cioe l-kliem "sostwita "bit-trailer" u l-postilla (2A) gew mizjuda wara li kienu ffirmaw il-partijiet kollha. L-ispjega jaghtiha l-istess Nutar Said fejn qal il-ghala kien inserixxa l-postilla (2A) u cioe li minhabba li ovvjament ma setax jinserixxi postilla ohra wara l-postilla numru (5) peress li l-ispazju ta' taht l-istess postilla kien gja mimli bil-firem u ghalhekk kien impossibbli ghalih li jzid postilli ohra. Din l-ispjegazzjoni taghmel sens u hi plawsibbli.

Illi l-Qorti hija konvinta illi meta ffirmaw ix-xerrejja Mifsud u l-vendituri kollha ad eccezzjoni ta' Giuseppe Bonello, in-Nutar halla miftuha il-kwistjoni tal-passagg u ghalhekk il-postilla numru (2) ma gietx kompletata meta dawn iffirmaw. Il-Qorti tosserva illi ghalkemm hadd mill-partijiet ma qajjem il-kwistjoni, strettament il-postilla numru (2) suppost qieghdha tirreferi ghal tlett kelmiet kancellati, filwaqt li ma jirrizulta imkien fil-korp tal-kuntratt in-numru (2A) ghal x'hix jirreferi.

Illi in vista tal-kunsiderazzjonijiet hawn fuq maghmula, din il-Qorti taghmel referenza ghal artikolu 30 tal-Att Dwar il-Professjoni Nutarili u Arkivji Nutarili li jipprovdi hekk:

(1) *omissis*

(2) Jekk ikun mehtieg li jitnehhew, jinbidlu jew jizdiedu kliem <u>qabel ma' l-att jigi ffirmat mill-partijiet</u>, mill-fidem facientes, mill-interpretu u mix-xhieda, in-nutar ghandu jaghmel dik it-tnehhija, dak it-tibdil jew dik iz-zieda billi jaghmel marka bin-numru fil-post fejn dik it-tnehhija, dak it-tibdil jew dik iz-zieda tkun se ssir u nota fl-ahhar ta' l-att, izda qabel il-firem ta' l-ahhar, <u>hekk enumerata li tkun tikkorrispondi ghall-marka relattiva; …</u>

(3) *Omissis*

(4) It-thassir, iz-zieda jew it-tibdil maghmulin xort'ohra minn kif jinghad hawn fuq, jitqiesu bhallikieku ma sarux".[9]

Illi apparti li l-bidla fil-kliem ma saritx kif trid il-ligi, jirrizulta carissimu illi tali zieda u cioe l-kelma sostitwita "bit-trailer" saret wara li l-partijiet kollha kienu ffirmaw u ma kinux prezenti fl-ufficju tan-Nutar. (ara xhieda tan-Nutar Said a fol. 47/8 u fol. 62/4).

Illi l-Qorti thoss illi dan huwa nuqqas gravi li jrendi l-imsemmi tibdil daqs li kieku ma sarx. Illi m'hemm bzonn l-ebda elaborazzjoni fit-tul dwar il-principju illi s-sens guridiku jiddetta illi ftehim bil-miktub ghandu jorbot lill-firmatarji fit-termni stretti tieghu u m'ghandux jigi mibdul jew cirkuwit b'mera assunzjoni soggettiva ta' xi parti fost il-kontraent, *multa magis* tan-Nutar li jkun se jippubblika l-Att.

Illi fin-nota ta' sottomissjonijiet taghhom l-atturi jaccennaw ukoll ghall-fatt li l-art taghhom hija interkjuza u jargumentaw illi anke kieku ma kien hemm xejn indikat fil-kuntratti, l-atturi ghandhom id-dritt jitolbu li jigi moghti lilhom id-dritt ta' passagg minn fuq l-ghalqa tal-konvenuti mhux biss bir-rigel izda wkoll bl-ingenji agrikoli sew biex igorru l-ghodod kif ukoll biex igorru l-prodotti agrikoli. Illi pero', kif osservaw ukoll il-konvenuti fin-nota ta' sottomissjonijiet taghhom, din il-kawza giet stradata fuq kawzali u talbiet indipendenti mill-interkjuzura o meno ta' l-ghalqa ta' l-atturi. Bil-kawza odjerna l-atturi qeghdin jitolbu dikjarazzjoni li l-ghalqa taghhom tgawdi dritt ta' passagg bit-trailer minn fuq l-ghalqa tal-konvenuti abbazi tal-kuntratt tal-24 ta' Mejju 2000. Illi ghalhekk dina l-Qorti ma tistax tiehu in kunsiderazzjoni kwalunkwe sottomissjoni fir-rigward ta' l-interkjuzura o meno ta' l-ghalqa ta' l-atturi ghaliex kif qalet din il-Qorti diversament presjeduta fil-kawza "Frendo vs Mallia" deciza fit-18 ta' Mejju 1982, "issa kif inhu risaput fil-kaz ta' kawzi quddiem il-Qrati Superjuri, il-Qorti ghandha toqghod ghall-kawzalijiet kif

[9] Sottolinejar tal-Qorti.

dedotti fic-citazzjoni, li ma jistghux jigu mibdula fil-kors tat-trattazzjoni tal-kawza, u t-talba jew talbiet ma jistghux jigu milqugha fuq kawzali jew kawzalijiet differenti minn dawk dedotti fic-citazzjoni.”

Ghal kull buon fini pero’ l-Qorti taghmel referenza f’dan ir-rigward ghal dik li parti tal-kontroezami tan-Nutar Said fejn l-Avukat difensur ta’ l-atturi jghid[10] “Pero’ nitlob Sur Imhallef minhabba c-cirkostanzi partikolari ta’ dina l-kawza, **u din il-kawza saret biss a bazi ta’ din il-klawsola** …”.

Inoltre kwantu ghar-referenza li saret ghas-sentenza Modern Matches Manufacturing Co. Ltd vs C. Micallef et deciza in parte fil-31 ta’ Mejju 2004, dika s-sentenza kienet tirrigwarda fond li ma kellux access ghat-triq u kien jehtieglu passagg, mentri f’dana l-kaz l-atturi ghandhom diga’ passagg imma jridu li l-passagg ikun aktar wiesa biex ighaddu bil-karru u mhux bir-rigel biss.

Illi ghalhekk il-Qorti hi tal-fehma li l-atturi mhumiex gustifikati fit-talbiet taghhom u ghalhekk sejra takkolji l-ewwel hames eccezzjonijiet tal-konvenuti filwaqt li tastjeni milli tiehu konjizzjoni tas-sitt eccezzjoni.

DECIDE

Ghal dawn il-motivi
Il-Qorti tiddeciedi,
prevja li tichad it-talbiet attrici,
tilqa’ l-ewwel hames eccezzjonijiet tal-konvenuti,
u tastjeni milli tiehu konjizzjoni tas-sitt eccezzjoni.
Illi tenut kont tac-cirkostanzi partikolari tal-kaz l-ispejjez ghandhom jibqghu bla taxxa bejn il-partijiet.

< Sentenza Finali >

[10] Ara fol. 67.

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