Kopja Informali ta' Sentenza

MALTA

# QORTI TA' L-APPELL

**S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO**

**ONOR. IMHALLEF
ALBERT J. MAGRI**

**ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA**

Seduta tas-7 ta' Mejju, 2010

Appell Civili Numru. 365/1997/1

**Matilde armla ta' Anthony Balzan f'isimha propju u bhala
legittima rapprezentanti ta' bintha minuri
Christine Balzan u Marika Balzan.**

**v.**

**Saviour u Mary Violet konjugi Brincat u
Joseph u Antonia konjugi Cuschieri**

**Il-Qorti:**

**Preliminari:**

B’citazzjoni pprezentata quddiem il-Prim Awla tal-Qorti Civili fid-19 ta’ Frar, 1997 l-atturi ppremettew illi permezz ta’ kuntratt tad-29 ta’ Novembru 1988 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Spiteri (Dok.MB) ir-ragel tal-attrici Matilde Balzan – illum defunt – Anthony Balzan xtara u akkwista minghand il-konvenut Saviour Brincat parti diviza mill-ghalqa maghrufa “Tal-Mirakli’’ fil-limiti ta’ Hal-Lija kultant indikata bhala Attard, accessibli minn fuq bicca art li kellha tibqa’ komuni, li tidhol ghaliha minn Triq il-Muskatell, tal-kejl circa u superficjali ta’ erbgha mija u wiehed metri kwadri (401 m2) li tmiss ma’ lvant mal-imsemmija bicca art komuni, mit-tramuntana ma’ gid tal-ahwa Licari u minn nofsinhar ma’ gid tal-Kurja Arciveskovili libera u franka bid-drittijiet u l-gustijiet taghha kollha hekk kif immarkata bl-ittra B u kulurita bl-ahmar fuq pjanta Dok. A annessa mal-kuntratt; illi fil-pjanta annessa ma’ l-imsemmi kuntratt, kien hemm indikat fejn kienet sitwata l-art li minn fuqha l-art akkwistata kellha access u din l-art hija deskritta fil-pjanta bhala *common area for plots A&B*; illi fuq l-art akkwistata bl-imsemmi kuntratt l-attrici Matilde Balzan u zewgha bnew id-dar bl-isem “Ward” skond permessi rilaxxjati mill-awtoritajiet kompetenti; illi l-access minn fuq l-art deskritta bhala *common area for plots A&B* ghall-art akkwistata minn Anthony Balzan kien liberu u bl-ebda mod ma gie limitat; illi minn mindu nbniet id-dar “Ward” fuq l-art akkwistata bl-imsemmi kuntratt, l-atturi ghamllu uzu shih u bla xkiel tal-access minn fuq l-art in kwistjoni; illi l-kovenuti Joseph u Antonia konjugi Cuschieri meta gew biex jizviluppaw sit propjeta` taghhom sitwat fi Triq il-Muskatell u bnew fuqu il-fond “Wombat” huma skonfinaw bil-parapett taghhom fuq parti mill-art li fuqha l-atturi ghandhom l-access; illi permezz ta’ kuntratt tal-31 ta’ Ottubru 1996 fl-atti tan-Nutar Joseph Henry Saydon (Dok. JC) il-konvenuti konjugi Cuschieri xtraw u akkwistaw minghand il-konvenuti l-ohra konjugi Brincat porzjon diviza ta’ art fi Triq il-Muskatell, Attard li tinkorpora parti mill-parapett tad-dar tal-kompraturi li ggib l-isem “Wombat” tal-kejl superficjali komplessiv ta’ cirka disgha u sebghin punt disgha sitta metri kwadri (79.96m2) liema art giet indikata “AHBCDEGF” fuq il-pjanta Dok. A annessa ma’ dak il-kuntratt u ndikata bl-ahmar fuq is-survey sheet Dok. B fuq liema survey sheet din l-art in vendita giet markata biss

biex turi l-posizzjoni approssimattiva taghha, konfinati dik l-art mit-tramuntana mad-dar “Wombat”, mix-xlokk ta’ Triq il-Muskatell, lvant in parti ma’ Triq il-Muskatell u in parti ma’ triq il-Gellewza s-Sewda, mill-punent in parti mal-parapett tad-dar “Mabruka” beni tal-attur u in parti ma’ proporzjoni tal-art li hija in komuni mal-konvenut Saviour Brincat, ma’ Norman Zammit u mal-attrici Matilde Balzan, u minn nofsinhar ma’ drive-in libera u franka; illi fl-imsemmi kuntratt tal-31 ta’ Ottubru 1996, saret riferenza ghal kuntratt tas-16 ta’ Jannar 1989 bejn il-konvenut Saviour Brincat u Norman Zammit ppubblikat min-Nutar Dottor Joseph Felix Abela (Dok. NZ) u kien dikjarat li l-art akkwistata mill-konvenuti konjugi Cuschieri kienet soggetta ghad-dritt ta’ passagg bil-vettura u bir-rigel minn fuq il-parti ndikata bl-ittri “AHGF” fuq il-pjanta hemm ammessa Dok. A a favur tal-konjugi Brincat u a favur tad-djar li llum huma propjeta’ tal-attrici Matilde Balzan u Norman Zammit; illi l-kostituzzjoni tad-dritt ta’ passagg inter alia favur l-atturi kif deskritt fil-kuntratt tal-31 ta’ Ottubru 1996 li sar bejn il-konvenuti huwa null, bla effett u lesiv ghad-drittijiet tal-atturi stante illi dan jiggrava u jirriduci notevolment t-titolu li l-atturi kienu diga` akkwistaw permezz tal-kuntratt Dok. MB; illi ghalkemm il-konvenuti konjugi Cuschieri akkwistaw l-art li tinkorpora parti mill-parapett tad-dar Wombat, il-kostruzzjoni ta’ dak il-parapett hija abbusiva, illegali u lesiva ghad-drittijiet tal-atturi ghaliex tostakola l-ezercizzju shih tad-dritt ta’ passagg li l-atturi kienu akkwistaw permezz tal-kuntratt Dok. MB;

Dan premess l-atturi talbu li dik il-Qorti:

1. Tiddikjara u tiddeciedu li l-kostituzzjoni ta’ dritt ta’ passagg favur l-atturi kif provdut fil-kuntatt tal-31 ta’ Ottubru 1996 bejn il-konvenuti pubblikat min-Nutar Joseph Henry Saydon huwa null, bla effett u lesiv ghad-drittijiet tal-atturi ghaliex imur kontra  t-termini u l-estensjoni tad-dritt tal-access li kien gie akkwistat permezz tad-29 ta’ Ottubru 1988 bejn Anthony Balzan u l-konvenut Saviour Brincat;

2. thassar u tirrexindi dik il-parti tal-kuntratt tal-31 ta' Ottubru 1996 fuq riferit li tirrigwarda l-kostituzzjoni tad-dritt ta' passagg favur l-atturi kif deskritt fl-istess kuntratt;

3. tinnomina nutar biex jippubblika l-att relattiv ta' rexissjoni u kuratur biex jidher ghall-eventwali kontumaci fuq l-att;

4. tiddikjara u tiddeciedi li l-parapett tad-dar Wombat, Triq il-Muskatell, Attard, kostruwit mill-konvenuti konjugi Cuschieri fuq parti mill-art li fuqha l-atturi ghandhom access ghad-dar taghhom huwa abbusiv, illegali u lesiv ghad-drittijiet tal-atturi;

5. tikkundanna lill-konjugi Cuschieri sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi prefiss lilhom minn din il-Qorti jaghmlu x-xogholijiet kollha necessarji a spejjez taghhom sabiex jiddemolixxu u jnehhu l-parapett tad-dar Wombat, Triq il-Muskatell, Attard, minn fuq dik il-parti tal-art li fuqha l-atturi ghandhom access occorrendo taht is-supervizjoni ta' perit nominand, u jhallu dik l-istess art zgombra u libera minn kull xkiel ghall-access tal-atturi;

6. fin-nuqqas tawtorizza lill-atturi biex jaghmlu huma dawn ix-xogholijiet a spejjez tal-konvenuti konjugi Cuschieri taht is-supervizjoni tal-istess perit nominand;

7. tinibixxi lill-konvenuti konjugi Brincat u lill-konvenuti konjugi Cuschieri milli b'mod jew iehor ifixklu l-esercizzju tad-dritt ta' access tal-atturi ghad-dar Ward, Triq il-Muskatell, Attard minn fuq l-art deskritta bhala *common area for plots A&B* fil-kuntratt tad-29 ta' Novembru 1988, fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Spiteri.

Bl-ispejjez u bl-imghax legali kontra l-konvenuti li huma ngunti ghas-subizzjoni u bir-rizerva ta' kull azzjoni ghad-danni spettanti lill-atturi skond il-ligi;

B'nota pprezentata fil-15 ta' Dicembru, 1997 (fol. 22) il-konvenuti Joseph u Antonia konjugi Cuschieri eccepew:

(1) Fl-ewwel lok il-karenza tal-interess tal-attrici propio et nomine in kwantu jolqtu l-ewwel tliet talbiet in kwantu l-attrici propio et nomine ma tistax titlob ir-repudjazzjoni b'nullita` tal-kuntratt tal-31 ta' Ottubru 1996 li fih hija ma kienetx kompartecipi fih. F'kull kaz l-attrici propio et nomine ma tistax titlob ir-rexxissjoni tal-kuntratt;

(2) Dwar ir-raba', hames u sitt talbiet dawn ukoll ghandhom jigu michuda billi l-parapett tal-eccipjenti huwa mibni fuq propjeta` taghhom u l-allegat uzu tal-access tal-attrici nomine ma giex imfixkel, pregudikat jew menomat;

(3) Kwantu ghas-seba' talba din ukoll ma tistax tigi akkolta stante li ma huwiex guridikament possibbli li tigi ordnata inibizzjoni permanenti;

(4) F'kull kaz it-talbiet kollha huma insostenibbli;

Salvi eccezjonijiet ulterjuri.

B'nota pprezentata fis-7 ta' Lulju, 1998 (fol. 32) il-konvenuti Saviour u Mary Violet konjugi Brincat eccepew:

1. Preliminarjament il-karenza tal-interess guriduku tal-attrici in kwantu jolqtu l-ewwel tliet domandi in kwantu l-attrici propio et nomine m'ghandhiex dritt titlob l-annullament tal-kuntratt li fiha hija ma kienetx konpartecipi.

F'kull kaz l-istess attrici propio et nomine ma tistax titlob ir-rexissjoni tal-kuntratt.

2. Sekondarjament l-irritwalita` tac-citazjoni stante li t-talbiet kif propost fl-istess citazzjoni ma humiex neccessarjament u guridikament refiribbli ghal kull wiehed u wahda mill-konvenuti.

3. Fil-kumplament it-talba attrici hi nsostenibbli kemm fil fatt kif ukoll fid-dritt.

Salvi eccezzjonijiet ohra;

B’nota pprezentata fil-25 ta’ April, 2005 (fol. 192) il-konvenuti eccepew ulterjorment in-nuqqas ta’ interess guridiku tal-atturi f’din il-kawza u ghalhekk talbu l-liberazzjoni mill-osservanza tal-gudizzju;

B’sentenza preliminari moghtija fl-4 ta’ Ottubru, 1999 (fol. 51) l-ewwel Qorti cahdet it-tieni eccezzjoni tal-konvenuti Brincat dwar l-irritwalita` tac-citazzjoni, kif ukoll l-eccezzjoni taz-zewg konvenuti msejsa fuq il-karenza ta’ interess guridiku tal-atturi in kwantu jolqtu l-ewwel tlett domandi in kwantu l-attrici proprio et nomine m’ghandhiex dritt titlob l-annullament tal-kuntratt li fih hija ma kenitx kompartecipi. Ikkundannat ukoll lill-konvenut jhallsu l-ispejjez konnessi;

B’sentenza preliminari ohra moghtija fis-7 ta’ Ottubru, 2005 (fol. 204) l-ewwel Qorti cahdet l-eccezzjoni ulterjuri tal-konvenuti li kienu qed isostnu l-karenza ta’ interess guridiku attwali, kemm tal-atturi kif ukoll tax-xerrejja godda Muscat Scerri, billi l-konvenuti ma kienux qed jivvjolawlhom ebda dritt u mhux qed ifixklu lill-proprjetarji godda mill-access ghall-post taghhom, u dana bl-ispejjez kontra l-konvenuti;

B’sentenza moghtija fit-30 ta’ Jannar, 2008 il-Prim Awla tal-Qorti Civili ddisponiet finalment mill-mertu tal-vertenza bil-mod segwenti:
“Ghal dawn il-motivi
“Prevja li tichad l-eccezzjonijiet l-ohra tal-konvenuti
“Tilqa’ t-talbiet attrici u
“Tiddikjara li l-kostituzzjoni ta’ dritt ta’ passagg favur l-atturi kif provdut fil-kuntratt tal-31 ta’ Ottubru 1996 bejn il-konvenuti pubblikat min-Nutar Joseph Henry Saydon huwa null, bla effett u lesiv ghad-drittijiet tal-atturi ghaliex imur kontra t-termini u l-estensjoni tad-dritt tal-access li kien gie akkwistat permezz tal-kuntratt datat 29 ta’ Ottubru 1988 bejn Anthony Balzan u l-konvenut Saviour Brincat;
“thassar u tirrexindi dik il-parti tal-kuntratt tal-31 ta’ Ottubru 1996 fuq riferit li tirrigwarda l-kostituzzjoni tad-dritt ta’ passagg favur l-atturi kif deskritt fl-istess kuntratt;
“tinnomina lin-Nutar Joseph Henry Saydon Nutar biex jippubblika l-att relattiv ta’ rexissjoni u lill Dr. Michael

Camilleri bhala kuratur biex jidher ghall-eventwali kontumaci fuq l-att;
“tiddikjara u tiddeciedi li l-parapett tad-dar Wombat, Triq il-Muskatell Attard, kostruwit mill-konvenuti konjugi Cuschieri fuq parti mill-art li fuqha l-atturi ghandhom access ghad-dar taghhom huwa abbusiv, illegali u lesiv ghad-drittijiet tal-atturi;
“tikkundanna lill-konjugi Cuschieri sabiex zmien xaghrejn improrogabbili mill-lum jaghmlu x-xogholijiet kollha necessarji a spejjez taghhom sabiex jiddemolixxu u jnehhu l-parapett f’Wombat, Triq il-Muskatell Attard, minn fuq dik il-parti tal-art li fuqha l-atturi ghandhom access taht is-supervizjoni tal-Perit Mario Cassar li qed jigi nominat ghal dana l-iskop u jhallu dik l-istess art zgombra u libera minn kull xkiel ghall-access tal-atturi;
“fin-nuqqas tawtorizza lill-atturi biex jaghmlu huma dawn ix-xogholijiet a spejjez tal-konvenuti konjugi Cuschieri taht is-supervizjoni tal-istess perit nominat;
“tinibixxi lill-konvenuti konjugi Brincat u lill-konvenuti konjugi Cuschieri milli b’mod jew iehor ifixxklu l-ezercizzju tad-dritt ta’ access tal-atturi ghal dar Ward, Triq il-Muskatell, Attard minn fuq l-art deskritta bhala common area for plots A&B fil-kuntratt tad-29 ta’ Novembru 1988, fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Spiteri, sakemm dak ordnat isir.
“Bl-ispejjez kontra l-konvenuti u bl-imghax legali.”;

U dan wara li ghamlet is-segwenti kostatazzjonijiet u konsiderazzjonijiet:
“Illi dina l-kawza kienet miexja mal-kawza l-ohra fl-ismijiet Norman Zammit et vs Saviour Brincat et Citaz Nru 366/1997 (deciza llum ukoll) u l-provi li ngabru f’dina l-kawza kellhom japplikaw ukoll ghall dik il-kawza.

“L-atturi qed jitolbu li dina l-Qorti thassar id-dritt ta’ passagg moghti lill atturi b’ kuntratt tal-31 ta’ Ottubru 1996 bejn il-konvenuti Brincat u l-konvenuti Cuschieri billi dana huwa lesiv ghad-dritt ta’ access li l-atturi kienu akkwistaw permezz ta’ kuntratt tad-29 ta’ Ottubru 1988 bejn Anthony Balzan u l-konvenut Saviour Brincat kif ukoll li tikkundanna lill-konvenuti Cuschieri sabiex jiddemolixxu u jnehhu l-parapett tal-fond taghhom fil-post Wombat, Triq

il-Muskatell, Attard, minn fuq dik il-parti tal-art li fuqha l-atturi ghandhom access u jhallu dik l-istess art libera minn kull xkiel ghall-access tal-atturi.

“B’sentenzi preliminari ta’ dina l-Qorti (ara fol 51) l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti Cuschieri u Brincat, u t-tieni eccezzjoni tal-konvenut Brincat gew michuda.

“L-eccezzjoni ulterjuri tal-konvenuti (ara fol 192) kienet giet michuda ukoll b’sentenza tas-7 ta’ Ottubru 2005. (ara fol 204). B’riferenza ghal dak sottomess mill-konvenuti fin-nota taghhom f’dan ir-rigward, il-Qorti tikkonferma dak li gie deciz f’dik is-sentenza li l-atturi kellhom u ghad ghandhom interess li jmexxu b’dina l-kawza.

“Jifdal l-eccezzjoni l-ohra tal-konvenuti Cuschieri li l-parapett taghhom hu mibni fuq proprjeta’ taghhom u li l-allegat uzu ta’ access tal-attrici ma giex imfixkel, pregudikat jew menomat. Il-konvenut Brincat eccepixxa li t-talba attrici hija nsostenibbli.

**“Fatti u kontestazzjoni**

“Il-kwistjoni kollha f’dina l-kawza hija jekk il-common area li kellhom Balzan u Zammit skond il-kuntratti t’akkwist taghhom kienitx tinkludi u tasal sal parti fejn jidhru il-kolonni fir-ritratt ZM2 a fol 197 jew inkellha sal parti fejn jidhru pparkjati z-zewg karozzi u fejn il-konvenut Cuschieri bena l-parapett. (Ara wkoll pjanta a fol 88). Fi ftit kliem il-kwistjoni hija jekk il-parti li nbieghet lill Cuschieri minn Brincat kienitx parti mill-common area li kellhom Balzan u Zammit meta akkwistaw il-proprjeta’ taghhom.

“L-attrici (u Norman Zammit) isostnu li l-common area kienet tasal sat-triq u ghalhekk tinkludi l-parti li nbieghet lill Cuschieri, mentri Cuschieri u Brincat isostnu li l-common area kienet tasal biss sal kolonni. Il-parti l-ohra kienet proprjeta’ ta’ Brincat u nbieghet bil-kondizzjoni li Cuschieri kellu jhalli access lill Balzan u Zammit. (ara hatched area fol 88 u pjanta a fol 14).

“L-attrici (u Zammit) jissottomettu li l-qies tal-common area kien gie stabbilit bil-preciz fil-kuntratt ta’ akkwist taghhom u meta in segwitu saru aggustamenti fil-pjanta ta’ Zammit, billi l-plot tieghu giet parti minnha fil-common area, l-ispustament sar il-gewwa fil-proprjeta’ tieghu u l-qies tal-common area baqa’ l-istess.

“Brincat isostni invece li dana ma jistax ikun billi tant saru tibdiliet lill-common area li din ma baqghtex kif kienet originarjament. Hu xehed li meta ccaqilqet it-triq, il-common area kibret, u hu biegh lill Cuschieri dik il-parti zejda li kienet ghadha proprjeta’ tieghu. Jikkonferma li din ma kienitx parti mill-common area li kellhom Balzan u Zammit.

“Inoltre l-attrici u Zammit jirritjenu li Cuschieri bena l-parapett fuq parti mill-access li huma jghidu li huwa parti mill-common area taghhom. Skond rapprezentanti tal-Mepa, dan il-parapett gie mibni fit-triq mhux fil-bini u qieghed barra mill-linja moghtija mill-Awtorita’, liema linja qatt ma tbiddlet (Ara dok MA1 a fol 85 u 158).

“Cuschieri u Brincat jissottomettu li ma kien hemm ebda nvazjoni tal-common area li juzaw Balzan billi l-parti li nxtrat minn Cuschieri ma kienitx parti minn dik il-common area. Kwantu ghal parapett, Cuschieri xehed li hu ghamel applikazzjoni biex jirregolarizza l-posizzjoni u dina t-talba ghadha pendenti l-ezitu ta’ dina l-kawza.

**“Tikkunsidra**

“Skond il-konvenuti, meta Balzan u Zammit xtraw il-plots taghhom kien hemm tibdil fl-iskema tal-lokal li wassal fost ohrajn ghac-caqliq fil-linja ta’ Triq il-Gellewza is-Sewda li nharget ‘l barra minn kif kienet meta xtraw Zammit u Balzan u nholqot strixxa art bejn Triq il-Muskatell u l-art imsejha komuni li kienet ghadha proprjeta’ ta’ Saviour Brincat u li dwarha ma kien hemm ebda ftehim ma Balzan u Zammit u li nsegwitu giet akkwistata minn Cuschieri bil-kuntratt tan-1996 (ara nota ta’ sottomissjonijiet tal-konvenuti a fol 228).

“Illi gew prodotti xhieda mill-Awtorita’ tal-Ippjanar u partikolarment Mario Attard li kkonferma li l-iskema kienet inbidlet qabel il-1989 u li hu kien tah il-linji fil- 1988/1989 u wara ma nghataw ebda linji ohra.  Hu xehed li f’dik it-triq hu biss jaghti l-linji.  Jigifieri li l-linji li nghataw fi Triq Gellewza is-Sewda u Triq Muskatell ma ccaqilqux u ma kien hemm ebda spustament ta’ toroq kif qed jippretendu l-konvenuti u ghalhekk ma setghet inholqot ebda strixxa gdida ta’ art jekk ma kienx hemm tibdil fil-linji u spustament.  Il-linja tal-faccata fuq Triq il-Gellewza s-Sewda sa ma tasal mal inkrocju ta’ Triq il-Muskatell qatt ma nbidlet.  Ghalhekk il-linja minn fejn kellhom l-access ghal parti komuni  Balzan u Zammit fuq Triq il Gellewza is-sewda dejjem baqa’ l-istess.  Dan ifisser li  ma kienx sar bdil fil-linja tal-ebda triq minn meta sar l-ewwel kuntratt ta’ Balzan.

“Mill-provi prodotti ma jirrizultax dak li qed jigi allegat mill-konvenuti, li Balzan u Zammit invadew il-parti komuni li kellhom.  Huma xehdu li saru aggustamenti fil-proprjeta’ taghhom stess.  L-attrici xehdet li billi l-front garden ta’ Zammit kienet se tigi fin-nofs tad-drive taghha, kien intlahaq ftehim ma’ Zammit u Brincat ma oggezzjonawx, li min-naha fejn imiss mad-drive taghhom, il-front garden ta’ Zammit jidhol ‘il gewwa biex ma jostakolax id-drive bl-intiza li dak li ntilef minn banda jittiehed min-naha ta’ quddiem li li tigi lejn it-triq.  Il-front garden ta’ Zammit gie angolat u mahrug ‘il-barra minn quddiem pero’ gie jaghti ghal fuq bicca art privata li kienet kommuni ghalihom u dan sar bl-accettazzjoni ta’ Brincat.  Il-kejl tal-common area pero’ baqa’ l-istess billi d-differenza minn fuq haduha minn isfel.

“Il-konvenut Brincat jissottometti li mhux kontestat li hu kien intrabat b’kuntratti li jaghti access lill Balzan u Zammit minn fuq l-art kommuni li ghadha proprjeta’ tieghu u l-atturi mhux qed jilmentaw xejn fir-rigward.

“L-ilment tal-atturi hu limitat ghall access li hu hallielhom minn fuq l-art mibjugha lil Cuschieri.  Brincat jirritjeni li dina l-porzjoni ta’ art ma kienitx soggetta ghad-dritt ta’ access bis-sahha tal-kuntratti li bihom Balzan u Zammit

akkwistaw il-proprjeta’ taghhom u li ghalhekk dak li jistghu jippretendu l-atturi f’dina l-kawza fuq dina l-parti ta’ Cuschieri hija biss a necessary right of way li fil-fatt huwa pprovvda ghalih fil-kuntratt ta’ Cuschieri.

“Mill-kuntratt ta’ akkwist ta’ Balzan (Dok fol 10) jidher car mill-pjanta li huma kellhom dritt ta’ access mil-linja tat-triq ’il-gewwa. Dina l-linja ma tbiddlitx. L-art tal-atturi kienet accessibbli minn fuq bicca art li ghandha tibqa’ kommuni li tidhol ghaliha minn Triq il-Muskatell tal-Kejl superficjali ta’ 401m’.

“Mill-kuntratt ta’ akkwist ta’ Zammit (Dok a fol 11 process Citaz 366/97) l-art li xtara Zammit kienet accessibli minn fuq porzjoni diviza ta’ art fuq il-faccata ta’ kejl ta’ circa 193.m2. bhal tal-atturi.

“Meta Brincat biegh lill Cuschieri l-parti in vertenza, Balzan u Zammit ippretendew li dik kienet parti mill-common area taghhom. Brincat invece jsostni li dik il-parti ma kienetx parti mill-common area.

“Gie diga stabbilit li meta sar l-ewwel kuntratt il-linji fi Triq il-Muskatell u Triq Gellewza is-Sewda ma tbiddlux. Ghalhekk meta Brincat biegh lill Balzan u Zammit u halliehom access ghal proprjeta’ taghhom mill-common area, naturalment dana l-access kellu jigi ezercitat u setgha jigi ezercitat biss mit-triq u mill-parti fejn hemm il-front garden fi Triq il-Gellewza is-Sewda. Balzan u Zammit ma setghux jaghmlu uzu tal-passagg mill-common area jekk huma ma jkollhomx access mill-parti li Brincat biegh lill Cuschieri altrimenti ma kienx ikun qed ihallillhom dritt ta’ passagg xejn. Ma jaghmilx sens dak li xehed Brincat li hu halla common area lill Balzan u Zammit fil-kuntratt taghhom imbaghad fil-kuntratt ta’ Cuschieri jillimitalhom l-access konsiderevolment ezattament fi Triq Muskatell minn fejn huma setghu jidhlu. Bieghlhom right of access b’kejl preciz u issa gie limitat. Qabel Balzan u Zammit kellhom access shih skond il-kuntratti ta’ akkwist respettivi taghhom.

"Fil-kuntratti ta' Balzan u Zammit l-kejl tal-common area gie determinat bil-qies preciz u dana ma tbiddilx avolja kien sar caqliq fil-plot ta' Zammit. Meta Brincat biegh lill Cuschieri l-area tal-common area ta' Balzan u Zammit ma gietx indikata, u giet indikata biss l-area li nbieghet lill Cuschieri u l-passagg li thalla lill-Balzan u Zammit.

"Il-proprjeta' ta' Cuschieri kellha access dirett ghal fuq it-triq u mhux mill-common area. Imbaghad Brincat biegh lill Cuschieri mhux biss il-parti fejn Cuschieri ghandu l-front garden imma bieghlu min-naha ghall-ohra li tkopri l-entratura kollha li kellhom Balzan u Zammit minn fejn kellhom dritt jghaddu.

"Il-konvenut Brincat jghid li l-art li ma setghax jizviluppa kienet zdieded minhabba caqliq li sar. Imma anke jekk wiehed kellu jaccetta li zdiedet bicca art minhabba xi aggustamenti, zgur li dina l-art ma kienx fiha daqs l-area kollha li Brincat biegh lill Cuschieri imma ferm izghar (ara pjanta a fol 10, 14 u Dok ZM2 a fol 197).

"Apparti dana jirrizulta li Cuschieri kien diga bena parapett u nvada l-common area qabel ma akkwista din l-art minghand Brincat liema parapett gie pruvat li nbena barra mill-linja fit-triq (ara Dok 95). Fil-fatt jirrizulta li Cuschieri kien bena l-front garden f'Marzu 1996 (ara xhieda tal-Perit Fenech Vella li qal li ghandu ritratt tal-front garden immarkat Marzu 1996) u applika li Mepa biex jirregolarizza l-posizzjoni f'Settembru 1996 mentri akkwista l-parti ta' quddiem id-dar tieghu f'Novembru 1996."

**L-appell tal-konvenuti.**

Il-konvenuti hassew ruhhom aggravati bis-sentenzi fuq riportati u ghalhekk, b'rikors pprezentat fid-19 ta' Frar, 2008 talbu li, ghar-ragunijiet hemm moghtija, din il-Qorti joghgobha tirrevoka s-sentenzi appellati fuq imsemmija fl-ismijiet premessi u cioe` dawk tal-4 ta' Ottubru, 1999, tas-7 ta' Ottubru, 2005 u tat-30 ta' Jannar 2008 u tilqa' l-eccezzjonijiet kollha taghhom inkluza l-eccezzjoni ulterjuri,

u konsegwentement tichad it-talbiet kollha attrici. Bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-atturi appellati.

L-atturi appellati pprezentaw risposta fejn iddikjaraw li s-sentenzi tal-4 ta' Ottubru 1999 u tat-30 ta' Jannar 2008 huma gusti u jimmeritaw konferma u ghalhekk talbu li din il-Qorti tichad l-appell tal-konvenuti bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-istess konvenuti.

**Ikkunsidrat:**

Il-konvenut Joseph Brincat kien proprjetarju ta' art fil-kuntrada maghrufa tal-Mirakli fil-limiti ta' Hal-Lija, fruntiera ma' H'Attard. Fid-29 ta' Novembru 1988 huwa kien ittrasferixxa plot lill-Anthony Balzan, ir-ragel tal-attrici premort, b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Joseph Spiteri. Fis-16 ta' Jannar 1989 dan Brincat kien ittrasferixxa plot ohra lil Norman Martin Zammit. Billi dawn iz-zewg plots kienu rtirati mit-triq gie dikjarat fil-kuntratti rispettivi li dawn il-plots kellhom access minn fuq bicca art li kellha tibqa' komuni u li tidhol ghaliha minn Triq il-Muskatell. Biss, filwaqt li fil-kuntratt ta' Balzan ma gietx indikata l-arja ta' din l-art komuni, f'dak ta' Zammit gie ndikat il-kejl ta' mija tlieta u disghin metri kwadri (193m2). Ma hemmx kontestazzjoni li din l-art komuni hija dik indikata fil-pjanta annessa mal-kuntratt ta' Anthony Balzan u indikata bhala "*Common Area for Plots A & B*" li huma l-plots mibjughin rispettivament lil Zammit u Balzan. Sussegwentement Joseph Brincat biegh plot ohra lill-konvenut Cuschieri.

Gara li kien hemm spostament fit-toroq u, bhala konsegwenza, quddiem il-bicca art li kienet intiza bhala "*Common Area*" ghall-plots A & B, il-konvenut Brincat spicca bi strixxa art ohra li min-naha kienet tikkonfina ma' din l'hekk imsejha *common area* u min-naha l-ohra kienet tmiss ma' triq il-Muskatell. Dan l-ispostament fit-toroq ossia fl-allinjament jirrizulta mir-rapport tal-kompjant AIC Rene Buttigieg, li kien tqabbad bhala espert tekniku fl-atti tal-mandat ta' Inibizzjoni numru 2959/97, kif ukoll mix-xhieda tal-kontendenti. Kienu saru trattativi bejn l-atturi Balzan kif ukoll Zammit mal-konvenut Brincat biex dawn jakkwistaw l-imsemmija strixxa art, biss dawn it-trattativi

ma gewx konkjuzi u finalment il-konvenut Brincat ittrasferixxa l-imsemmija strixxa art lill-konvenut Joseph Cuschieri b'kuntratt tal-31 ta' Ottubru, 1996 fl-atti tan-Nutar Joseph Henry Saydon.

Fl-imsemmi kuntratt, li effettivament jifforma mertu ta' dawn il-proceduri, jinghad hekk:
*"Bis sahha ta' dan l-att il-venditur qieghed ibiegh u jittrasferixxi lil kompraturi li jaccettaw jixtru u jakkwistaw minghandu porzjoni diviza ta' art li qeghda Attard, liema art tinkorpora parti mil parapett tad-dar li ggib l-isem "Wombat", Triq il-Muskatell, Attard, tal-kejl superficjali komplessiv ta' cirka disgha u sebghin punt disgha sitta metri kwadri (79.96m2) liema art hi dik indikata "A H B C D E G F" fuq il-pjanta hawn annessa Dokument "A"; u indikata bl-ahmar fuq is-survey sheet Dokument "B" ……. libera u franka pero` soggetta <u>ghad-dritt ta' passagg bil-vettura u bir-rigel min fuq il-parti indikata bl-ittri "A H G F"</u> fuq il-pjanta hawn annessa Dokument "A", <u>a favur tal-venditur u a favur tad-djar li llum huma proprjeta` ta' Matilde Balzan u Norman Zammit, u dan a termini tal-kuntratt pubblikat fl-atti tan-Nutar Joseph Felix Abela tas-sittax ta' Jannar elf disa' mija disgha u tmenin bejn il-komparenti Saviour Brincat u Norman Martin Zammit.</u>"* (sottolinear ta' din il-Qorti.)

Jigi rilevat f'dan l-istadju li, kif gia` inghad hawn fuq, id-dritt ta' access lil Balzan u Zammit ma kien fih ebda limitazzjonijiet ta' kejl kif indikat fil-kuntratt bejn Brincat u Cuschieri. Infatti, il-pjanta li tinsab annessa mal-kuntratt ta' Anthony Balzan, tindika l-area kollha bhala *common area* li minn fuqha l-plot tieghu kienet accessibbli, mentri l-kuntratt ta' Norman Martin Zammit jindika wkoll il-kejl komplessiv ta' din l-area komuni. Kien ghalhekk li l-atturi istitwew dawn il-proceduri billi sostnew li l-kuntratt tal-31 ta' Ottubru 1996 bejn Brincat u Cuschieri kien leziv tad-drittijiet taghhom "*stante li dan jaggrava u jirriduci notevolment t-titolu li l-atturi kienu diga akkwistaw permezz tal-kuntratt Dok MB.*" Oltre dan l-istess atturi jsostnu li l-konvenuti Cuschieri, bil-kostruzzjoni tal-parapett fil-proprjeta` taghhom, skonfinaw fuq parti mill-art li fuqha l-atturi ghandhom access.

**Ikkunsidrat:**

Kif gia` nghad il-konvenuti hassew ruhhom aggravati bis-sentenzi moghtija mill-ewwel Qorti, kemm dawk ta’ natura preliminari, kif ukoll dik li tikkoncerna l-mertu. Konsegwentement ressqu l-aggravji taghhom fir-rigward ta’ kull pronunzjament ta’ dik il-Qorti.

**Ikkunsidrat:**

Dwar l-eccezzjonijiet ta’ irritwalita`, nuqqas ta’ interess guridiku tal-atturi billi ma kienux kompartecipi fil-kuntratt li n-nullita` tieghu qed tintalab, u n-nuqqas ta’ interess guridiku tal-atturi minhabba t-trasferiment tal-proprjeta` taghhom fil-mori ta’ dawn il-proceduri, din il-Qorti, wara li hadet konjizzjoni ta’ dak li gie sottomess mill-appellanti, tiddikjara li hija taqbel perfettament mal-konkluzjonijiet tal-ewwel Qorti billi fir-rigward tal-irritwalita` tal-azzjoni minhabba l-pluralita` tal-konvenuti jirrizulta car li r-raguni tat-talbiet attrici hija msejsa fuq l-istess fatt u cioe` l-kuntratt li sar bejn il-konvenuti Cuschieri u Brincat u kwindi jekk qed tintalab in-nullita` ta’ dan l-att, inkwantu leziv tad-drittijiet tal-atturi, huwa mehtieg li dawn iz-zewg konvenuti jkunu prezenti f’dawn il-proceduri.  Dan japplika wkoll ghal dak li jinghad dwar l-interes guridiku tal-atturi gialadarba huma mhux kompartecipi fil-kuntratt, billi kif sewwa jghid it-Torrente, citat mill-ewwel Qorti, azzjoni simili tista` tigi esperita minn terz basta li huwa juri l-interess tieghu. Certament l-atturi ghandhom interess li jitolbu r-rexissjoni ta’ dik il-parti leziva tal-kuntratt tal-31 ta’ Ottubru, 1996 bejn Brincat u Cuschieri billi dan jilledi d-drittijiet taghhom akkwiziti bil-kuntratt tal-akkwist taghhom.  Finalment, ghal dak li jikkoncerna l-eccezzjoni ta’ nuqqas ta’ interess tal-atturi ghax dawn bieghu l-proprjeta` taghhom, din il-Qorti taqbel ma’ dak li rriteniet l-ewwel Qorti inkwantu filwaqt li l-atturi, fit-trasferiment imsemmi, ma cedewx id-dritt litigjuz lill-akkwirenti godda, huma ghandhom interess f’dawn il-proceduri stante li ggarantew il-pacifiku pussess tal-akkwirenti fil-proprjeta` trasferita.

Dawn l-aggravji, ghalhekk, ma jirrizultawx gustifikati u konsegwentement l-appelli mis-sentenzi preliminari tal-4 ta' Ottubru, 1999 u s-7 ta' Ottubru, 2005 ser jigu michuda.

**Ikkunsidrat:**

L-appell mis-sentenza tat-30 ta' Jannar, 2008 necessarjament jikkoncerna l-mertu billi qed jinghad li bil-kuntratt tal-31 ta' Ottubru, 1996 l-atturi ma gewx pregudikati fid-drittijiet taghhom stante li nghataw access minn fuq l-art trasferita lill-konvenut Cuschieri minn fuq proprjeta` li kienet tappartjeni lill-konvenut Brincat in konsegwenza tal-ispostamenti li sehhew fit-triq. Infatti qed jigi sottomess li l-atturi, bhala sidien ta' proprjeta` interkjuza u mhux accessibbli ghat-triq, kull ma ghandhom dritt huwa l-access necessarju biex jaccedu ghall-proprjeta` tagghom, liema access gie garantit bil-kuntratt fuq imsemmi.

Fil-fehma kunsidrata ta' din il-Qorti din is-sottomissjoni hija skorretta. Id-dritt ta' access necessarju jinghata *per legge* meta ma jkunx hemm access mill-proprjeta` interkjuza ghat-triq pubblika. Hawn pero` d-dritt reklamat mill-atturi mhux bazat fuq xi provvediment ta' ligi, izda fuq dak li huma nghataw in forza ta' kuntratt meta akkwistaw il-proprjeta` taghhom. Huwa car f'dan ir-rigward li meta l-atturi akkwistaw il-*plot* taghhom minghand il-konvenut Brincat, l-access ghal din il-proprjeta` kienet formata mill-area kollha indikata fil-pjanta annessa mal-istess kuntratt ta' akkwist u cioe` dik indikata bhala "*common area for Plots A & B"*.

Issa b'dak li qed jippretendu l-konvenuti kif rifless fir-rapport *ex parte* tal-Perit Anthony Fenech Vella a fol 136/7 tal-process, dan id-dritt tal-attur ghandu jigi ristrett ghall-wisgha ta' tlett metri (3m) billi skond l-istess perit dan "*hu dak standard accettat mill-Awtorita` tal-Ippjanar, u indikat bl-ittri AHGF sabiex Zammit u Balzan ikollhom l-liberu access ghall-art tagghom, inkluz il-Common Entrance…*" Dan il-passagg gie indikat mill-istess perit fil-pjanta minnu ppreparata fejn jirrizulta li mil-"*Land acquired by Cuschieri"* li tiffrontegga t-tul kollu tal-imsemmija *Common*

*Area*, l-atturi qed jigu mitluba li jaccedu ghall-*common area* taghhom minn passagg dejjaq. Dan huwa l-aggravju tal-atturi, u meta wiehed jara dak li kienu nghataw l-istess atturi bil-kuntratt tal-akkwist taghhom, dan il-passagg riservat ghalihom minn fuq l-art trasferita bil-kuntratt mertu ta' din il-kawza, certament jilledi d-drittijiet li huma kellhom bl-akkwist tal-plot. Konsegwentement it-talbiet attrici diretti lejn iz-zewg konvenuti (talbiet 1, 2 u 3) huma gustifikati u kellhom jigu (kif effettivament gew) akkolti.

**Ikkunsidrat:**

Dwar l-kostruzzjoni tal-parapett fil-proprjeta` tal-konvenut Cuschieri u li dan huwa wkoll leziv tad-drittijiet tal-atturi, din il-Qorti terga' taghmel referenza ghal-pjanta annessa mar-rapport tal-Perit Anthony Fenech Vella (a fol 138 tal-process) minn fejn jirrizulta li dan il-parapett gie kostruwit, almenu in parte, f'dik il-*common area* li giet riservata ghall-atturi meta huma akkwistaw il-plot taghhom, u din hija dik il-parti triangolari li fil-pjanta hija indikata bl-ittri "B J O" li tinsab fil-parti tat-tramuntana tal-istess *common area.* Din il-kostruzzjoni, ghalhekk, qed tostakola l-godiment tal-atturi ta' parti mill-istess *common area* u konsegwentement hija leziva tad-drittijiet taghhom skond il-kuntratt tal-akkwist.

Ghar-ragunijiet fuq moghtija l-appell tal-konvenuti qed jigi michud u s-sentenzi appellati kkonfermati, bl-ispejjez kontra l-konvenuti appellanti, b'dan li t-terminu ta' xahrejn improrogabbili moghti lill-konvenuti Cuschieri biex jaghmlu x-xogholijiet kollha mehtiega, a spejjez taghhom, sabiex jiddemolixxu u jnehhu, taht is-supervizjoni tal-Perit Mario Cassar, il-parapett f'Wombat, Triq il-Muskatell, Attard minn fuq dik il-parti tal-art li fuqha l-atturi ghandhom access, jibda jiddekorri mil-lum. Il-kuntratt ghandu jigi publikat min-Nutar Saydon nhar it-Tlieta, 8 ta' Gunju 2010, fil-hdax ta' filghodu fl-edifizzju tal-Qorti, il-Belt Valletta.

**< Sentenza Finali >**

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