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. 366/1997/1

**Norman Martin u Rita konjugi Zammit**

**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 tas-16 ta' Jannar 1989 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Felix Abela (Dok. NZ) l-attur Norman Martin Zammit – diga` konjugat ma' martu l-attrici Rita Zammit –

xtara u akkwista minghand il-konvenut Saviour Brincat bicca art fabbrikabbli f'Hal-Lija, kontrada Tal-Mirakli, taghmel parti mill-ghalqa misjuba b'tal-Pizatura b'faccata ta' tnejn u erbghin pied (42') jew tnax punt decimali sebgha disgha sitta metri (12.796m) fuq Triq il-Muskatell, tal-kejl ta' mitejn u disgha u erbghin metri kwadri (249m$^2$) tikkonfina mit-Tramuntana ma' proprjeta` ta' Ronald Cauchi, min-Nofsinhar ma' bicca art diviza mill-istess ghalqa tal-Pizatura li minn fuqha hemm access ghall-art in vendita, mil-Lvant ma' proprjeta` tal-konvenut Saviour Brincat u mill-Punent mal-gnien tal-Knisja jew Kappella tal-Mirakli, libera u franka u bid-drittijiet u peritenzi taghha kollha; illi skond l-imsemmi kuntratt, il-bicca art – li fuqha l-art akkwistata mill-atturi ghandha access fuq il-faccata – ghandha kejl ta' cirka mija tlieta u disghin metri kwadri (193m$^2$) u tikkonfina min-Nofsinhar mal-art akkwistata mill-atturi, mill-Punent ma' proprjeta` ta' Antonio Balzan u mil-Lvant ma' triq progettata bla isem li taghti fuq Triq il-Muskatell; illi fuq l-art akkwistata bl-imsemmi kuntratt, l-atturi bnew id-dar bl-isem 'Mabruka' skond permessi rilaxxjati mill-awtoritajiet kompetenti; illi skond l-imsemmi kuntratt, l-access li l-atturi ghandhom ghall-art li huma akkwistaw – u allura ghad-dar taghhom – minn fuq l-art diviza fuq riferita (liema art hija ndikata fuq il-pjanta Dok. A annessa mal-imsemmi kuntratt) ikopri l-*area* kollu tal-istess bicca art diviza u jistghu jaghmlu uzu minnha daqs li kieku kienet triq pubblika diment li b'ebda mod ma jfixklu jew jostakolaw lill-konvenut Saviour Brincat jew lil xi persuna ohra li bhalu jkollha dritt taghmel uzu minn din l-art diviza; illi minn mindu bnew id-dar taghhom fuq l-art akkwistata bl-imsemmi kuntratt, l-atturi ghamlu uzu shih u bla xkiel tal-access ghall-art taghhom minn fuq l-art diviza; illi l-konvenuti Joseph u Antonia konjugi Cuschieri meta gew biex jizviluppaw sit proprjeta` taghhom sitwat fi Triq il-Muskatell u bnew fuqu il-fond 'Wombat' huma skonfinaw bil-parapett taghhom fuq parti mill-art diviza li fuqha l-atturi ghandhom 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 (79.96m$^2$) liema art giet indikata 'A H B C D E G F' 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 il-pozizzjoni approssimattiva taghha, konfinanti dik l-art mit-Tramuntana mad-dar 'Wombat', mix-Xlokk ma' 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' porzjoni ta' art li hija in komun mal-konvenut Saviour Brincat, mal-attur Norman Zammit u Matilde Balzan, u min-Nofsinhar ma' *drive-in*, libera u franka; illi fl-imsemmi kuntratt tal-31 ta' Ottubru 1996, kien dikjarat li l-art akkwistata mill-konvenuti konjugi Cuschieri hija soggetta ghad-dritt ta' passagg bil-vettura u bir-rigel minn fuq il-parti ndikata bl-ittri 'A H G F' fuq il-pjanta hemm annessa Dok. A a favur tal-konjugi Brincat u a favur tad-djar li llum huma proprjeta` ta' Matilde Balzan u tal-atturi u dan *ai termini* tal-kuntratt Dok. NZ fuq riferit; 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 li dan jaggrava u jirriduci notevolment it-titolu li l-atturi kienu diga` akkwistaw permezz tal-kuntratt Dok. NZ; illi ghalkemm il-konvenuti konjugi Cuschieri akkwistaw l-art li tinkorpora parti mill-parapett tad-dar Wombat, il-kostruzzjoni ta' dak il-parapett hija abbuziva, 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. NZ; dan premess l-atturi talbu li dik il-Qorti:

1. tiddikjara u tiddeciedi 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 ta' access li l-atturi kienu akkwistaw bil-kuntratt tas-16 ta' Jannar 1989 bejn l-attur Norman Martin Zammit u l-konvenut Saviour Zammit liema dritt ta' access huwa hemm determinat, stabbilit u mfisser;

2. thassar u tirrexxindi 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' rexxissjoni 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 diviza li fuqha l-atturi ghandhom access ghad-dar taghhom huwa abbuziv, illegali u lesiv ghad-drittijiet tal-atturi;

5. tikkundanna lill-konvenuti konjugi Cuschieri sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi prefiss lilhom minn din il-Qorti jaghmlu ix-xoghlijiet 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-xoghlijiet 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 b'iehor ifixklu l-ezercizzju tad-dritt ta' access tal-atturi ghad-dar Mabruka Triq il-Muskatell Attard minn fuq l-art diviza deskritta fil-kuntratt tas-16 ta' Jannar 1989 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Felix Abela u kif provdut f'dan l-istess kuntratt;

Bl-ispejjez u bl-imghax legali kontra l-konvenuti li huma ngunti ghas-subizzjoni u bir-riserva ta' kull azzjoni ghad-danni spettanti lill-atturi skond il-ligi;
B'nota pprezentata fil-15 ta' Dicembru, 1997 (fol. 19) il-konvenuti Joseph u Antonia konjugi Cuschieri eccepew:

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

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

B'nota pprezentata fis-7 ta' Lulju, 1998 (fol. 30) il-konvenuti Saviour u Mary Violet konjugi Brincat eccepew:

(1) Preliminarjament il-karenza tal-interess guridiku tal-attrici in kwantu jolqtu l-ewwel tliet domandi in kwantu l-attrici proprio et nomine ma ghandiex dritt titlob l-annullament tal-kuntratt li fih hija ma kienitx kompartecipi.

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

(2) Sekondarjament l-irritwalita` tac-citazzjoni stante li t-talbiet kif proposti fl-istess citazzjoni ma humiex necessarjament u guridikament riferibbli ghal kull wiehed u wahda mill-konvenuti.

(3) Fil-kumplament it-talba attrici hi insostennibbli kemm fil-fatt kif ukoll fid-dritt;

Rat in-nota ta' eccezzjonijiet ulterjuri tal-konvenuti tal-25 ta' April 2005 fil-kawza Citaz. 365/97 (li pero` tissemma' wkoll fil-verbal tal-istess data f'din il-kawza – ara fol. 188);

B’sentenza preliminari moghtija fl-4 ta’ Ottubru, 1999 l-eccezzjonijiet preliminari tal-irritwalita` tal-azzjoni u tal-assenza tal-interess guridiku gew michuda bl-ispejjez kontra l-konvenuti;

B’sentenza moghtija fit-30 ta’ Jannar, 2008 fil-kawza fl-ismijiet premessi, dik il-Qorti ddisponiet mill-mertu f’din il-kawza bil-mod segwenti:

“Il-Qorti tiddeciedi;

“Prevja li tichad l-eccezzjoni rimanenti tal-konvenuti, tilqa’ t-talbiet attrici u tiddikjara u tiddeciedi 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 ta’ access li l-atturi kienu akkwistaw bil-kuntratt tas-16 ta’ Jannar 1989 bejn l-attur Norman Martin Zammit u l-konvenut Saviour Zammit liema dritt ta’ access huwa hemm determinat, stabbilit u mfisser; thassar u tirrexxindi 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 biex jippubblika l-att relattiv ta’ rexxissjoni u lill-Dr. Michael Camilleri 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 diviza li fuqha l-atturi ghandhom access ghad-dar taghhom huwa abbuziv, illegali u lesiv ghad-drittijiet tal-atturi; tikkundanna lill-konvenuti konjugi Cuschieri sabiex fi zmien tliet xhur improrogabbili mil-lum jaghmlu x-xoghlijiet 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, taht is-supervizjoni tal-Perit Mario Cassar li qed jigi nominat ghal dan 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-xoghlijiet 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 b'iehor ifixklu l-ezercizzju tad-dritt ta' access tal-atturi ghad-dar Mabruka, Triq il-Muskatell, Attard minn fuq l-art diviza deskritta fil-kuntratt tas-16 ta' Jannar 1989 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Felix Abela u kif provdut f'dan l-istess kuntratt u dan sakemm isir dak ordnat mill-Qorti;

"Bl-ispejjez u bl-imghax legali kontra l-konvenuti.";

U dan wara li ghamlet is-segwenti dikjarazzjoni:

"Illi din il-kawza kienet miexja mal-kawza l-ohra fl-ismijiet **Matilde Balzan pro et noe et v. Saviour Brincat et** Citaz Nru 365/1997 (deciza llum ukoll) u l-provi li ngabru f'din il-kawza kellhom japplikaw ukoll ghall dik il-kawza.

"Il-Qorti a skans ta' ripettizzjoni taghmel riferenza ghall-konsiderazjonijiet maghmula u konkluzjonijiet raggjunti fil-kawza l-ohra, li ghandhom jghoddu ghal din il-kawza wkoll."

**L-appell tal-konvenuti.**

Il-konvenuti hassew ruhhom aggravati bis-sentenzi fuq riportati u ghalhekk b'rikors intavolat fid-19 ta' Frar, 2003 talbu li, ghar-ragunijiet hemm moghtija, din il-Qorti joghgobha tirrevoka s-sentenzi tal-4 ta' Ottubru, 1999 u tat-30 ta' Jannar, 2008 u tilqa' l-eccezzjonijiet taghhom u konsegwentement tichad it-talbiet kollha attrici. Bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-atturi appellati.

L-atturi appellati pprezentaw risposta (in data 11 ta' Marzu 2008) ghall-appell tal-konvenuti fejn talbu li, ghar-ragunijiet hemm moghtija u anke billi s-sentenzi appellati huma gusti u jimmeritaw konferma, li l-appell jigi michud bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-konvenuti appellanti.

**Ikkunsidrat:**

Illi kif inghad fis-sentenza appellata din il-kawza kienet mixja mal-kawza **Matilde Balzan pro et noe et v.**

**Saviour Brincat et** li kienet titratta l-istess mertu. Minn dik is-sentenza kien gie intavolat appell ukoll tal-konvenuti, liema appell gie deciz illum stess b'sentenza separata.

Din il-Qorti ghalhekk, a skans ta' ripetizzjoni u stante li l-konsiderazzjonijiet fil-kawza msemmija deciza llum stess japplikaw, *mutatis mutandis* ghal dawn il-proceduri, taghmel referenza ghall-imsemmija sentenza u taghmel ukoll referenza ghad-decizjoni hemm moghtija.

Ghar-ragunijiet fuq moghtija l-appell tal-konvenuti qed jigi michud u s-sentenzi appellati qed jigu konfermati bl-ispejjez ta' dan l-appell ghall-konvenuti appellanti b'dan li t-terminu ta' tliet xhur improrogabbli moghti lill-konvenuti konjugi Cuschieri, biex jaghmlu x-xoghlijiet mehtiega a spejjez taghhom skond kif indikat fis-sentenza appellata, jibdew jiddekorru mil-lum. Il-kuntratt ghandu jigi pubblikat min-Nutar Saydon nhar it-Tlieta, 8 ta' Gunju 2010 fil-hdax ta' filghodu fl-edifizzju tal-Qorti, il-Belt Valletta.

**< Sentenza Finali >**

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