MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
SILVIO CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF
GIANNINO CARUANA DEMAJO

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH AZZOPARDI

Seduta ta' l-24 ta' Gunju, 2011

Appell Civili Numru. 366/1997/2

Ċitazzjoni numru 366/1997GV
Norman Martin u Rita konjuġi Zammit
versus
Saviour u Mary Violet konjuġi Brincat u b'digriet tal-5 ta' April 2011 stante l-mewt ta' Mary Violet Brincat l-atti gew trasfuzi f'isem Saviour Brincat bhala mandatarju ta' uliedu msefrin Maria Carmela sive Marlene Harrison, Joseph Brincat, Mary Doris Francalanza u Anna Aquilina bhala eredi tal-mejta Mary Violet Brincat; u Joseph u Antonia konjuġi Cuschieri

1. Din is-sentenza hija dwar talba magħmula mill-konvenuti Brincat u Cuschieri [“il-konvenuti”] biex jinstema’ mill-ġdid appell maqtugħ b’sentenza ta’ din il-qorti tas-7 ta’ Mejju 2010, wara li titħassar dik is-sentenza għax igħidu illi applikat il-liġi ħażin u hija l-effett ta’ żball li jidher mill-atti jew mid-dokumenti tal-kawża (art. 811 para. (*e*) u (*l*) rispettivament tal-Kodiċi ta’ Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili).

2. B’ċitazzjoni ippreżentata fid-19 ta’ Frar 1997 l-atturi fissru illi b’kuntratt tas-16 ta’ Jannar 1989 fl-atti tan-Nutar Joseph Felix Abela huma kienu kisbu mingħand il-konvenuti Brincat biċċa art f’Ħal Lija li fuqha mbagħad inbniet id-dar bl-isem *Mabruka*. L-aċċess għal din l-art kellu jkun minn biċċa art oħra, fuq il-faċċata, li ngħataw il-jedd li jinqdew biha daqslikieku kienet pubblika sakemm ma jkunux ta’ xkiel għal Brincat stess jew lil xi persuna oħra li, bħalhom, ikollha jedd tinqeda b’din il-biċċa art. Minn meta nbniet id-dar *Mabruka* l-atturi kellhom aċċess ħieles minn fuq din l-art.

3. Meta l-konvenuti Cuschieri ġew biex jibnu fuq art li għandhom fi Triq il-Muskatell, u bnew il-fond *Wombat*, il-parapett inħareġ fuq parti mill-art li fuqha l-atturi għandhom l-aċċess. Imbagħad, b’kuntratt tal-31 ta’ Ottubru 1996 fl-atti tan-Nutar Joseph Henry Saydon il-konvenuti Cuschieri xtraw mingħand il-konvenuti Brincat biċċa art oħra fi Triq il-Muskatell li fuqha hemm parti mill-parapett fuq imsemmi. Fil-kuntratt ġie dikjarat ukoll illi l-art miksuba mill-konvenuti Cuschieri kienet soġġetta għad-dritt ta’ passaġġ bil-vettura u bir-riġel fuq il-parti mill-art murija fuq pjanta mehmuża mal-kuntratt favur il-konvenuti Brincat stess u favur il-fondi li llum huma tal-atturi u ta’ Matilde Balzan.

4. L-atturi jgħidu illi l-ħolqien tad-dritt ta’ passaġġ favur tagħhom u oħrajn kif imfisser fil-kuntratt tal-31 ta’ Ottubru 1996 ma jiswiex u ma għandu ebda effett għax inaqqas sew it-titolu li huma kienu ġà kisbu bil-kuntratt tas-16 ta’ Jannar 1989. Igħidu wkoll illi, għalkemm il-konvenuti Cuschieri kisbu l-art li fuqha hemm parti mill-parapett tal-fond *Wombat*, il-bini ta’ dak il-parapett huwa abużiv u bi ħsara għall-jeddijiet tal-atturi għax ifixkel it-tgawdija sħiħa tal-jedd ta’ mogħdija li kienu kisbu l-atturi bil-kuntratt tas-16 ta’ Jannar 1989.

5. L-atturi għalhekk fetħu din il-kawża u talbu illi l-qorti:

i. tgħid illi l-ħolqien ta’ jedd ta’ mogħdija favur l-atturi fil-kuntratt bejn il-konvenuti tal-31 ta’ Ottubru 1996 fl-atti tan-Nutar Joseph Henry Saydon ma jiswiex u huwa bla effett għax imur kontra l-jedd ta’ aċċess li l-atturi kienu kisbu bil-kuntratt tas-16 ta’ Jannar 1989;

ii. tħassar dik il-parti tal-kuntratt tal-31 ta’ Ottubru 1996 relativa għall-ħolqien ta’ dritt ta’ mogħdija;

iii. taħtar nutar biex jippubblika l-att ta’ rexissjoni u kuratur biex jidher f’isem min jonqos li jersaq għall-pubblikazzjoni;

iv. tgħid illi l-parapett tad-dar *Wombat*, Triq il-Muskatell, H’Attard, mibni mill-konvenuti Cuschieri fuq parti mill-art li minn fuqha l-atturi għandhom aċċess għad-dar tagħhom huwa abużiv u bi ksur tal-jeddijiet tal-atturi;

v. tikkundanna lill-konvenuti Cuschieri sabiex fi żmien qasir u perentorju li jingħatalhom mill-qorti jagħmlu bi flushom ix-xogħlijiet kollha meħtieġa sabiex iħottu l-parapett tad-dar *Wombat* minn fuq l-art li minn fuqha l-atturi għandhom jedd ta’ aċċess, jekk meħtieġ taħt id-direzzjoni ta’ perit li jinħatar għalhekk, u jħallu dik l-art ħielsa minn kull xkiel għall-aċċess tal-atturi;

vi. jekk jonqsu l-konvenuti, tagħti lill-atturi s-setgħa li jagħmlu x-xogħlijiet meħtieġa bi flus il-konvenuti Cuschieri; u

vii. iżżomm lill-konvenuti Brincat u Cuschieri milli b’xi mod jew ieħor ifixklu t-tgawdija tad-dritt ta’ aċċess tal-atturi għad-dar tagħhom *Mabruka* minn fuq l-art fuq imsemmija.

6. Talbu wkoll l-ispejjeż u l-imgħax.

7. Il-konvenuti Cuschieri ressqu dawn l-eċċezzjonijiet:

i. l-atturi ma għandhomx l-interess meħtieġ biex iressqu l-ewwel tliet talbiet għax ma jistgħux jitolbu t-tħassir ta’ kuntratt li fih ma kinux parti;

ii. ir-raba’, il-ħames u s-sitt talbiet ukoll għandhom jiġu miċħuda għax il-parapett tal-eċċipjenti huwa mibni fuq proprjetà tagħhom, u d-dritt ta’ aċċess li l-atturi jgħidu li għandhom ma ġiex imfixkel jew imnaqqas;

iii. is-seba’ talba ma tistax tintlaqa’ għax ma tistax tingħata “inibizzjoni permanenti”; u

iv. it-talbiet kollha huma “insostenibbli”.

8. Il-konvenuti Brincat ressqu dawn l-eċċezzjonijiet:

i. l-atturi ma għandhomx l-interess meħtieġ biex iressqu l-ewwel tliet talbiet għax ma jistgħux jitolbu t-tħassir ta’ kuntratt li fih ma kinux parti;
ii. il-kawża ma saritx sew għax it-talbiet fiċ-ċitazzjoni “ma humiex neċessarjament u ġuridikament riferibbli għal kull wieħed u waħda mill-konvenuti”; u
iii. fil-bqija t-talbiet tal-atturi huma “insostenibbli kemm fil-fatt kif ukoll fid-dritt”.

9. B’sentenza preliminari mogħtija fl-4 ta’ Ottubru 1999 il-Prim’Awla tal-Qorti Ċivili ċaħdet it-tieni eċċezzjoni tal-konvenuti Brincat dwar l-irritwalità tal-azzjoni, u ċaħdet ukoll l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti msejsa fuq nuqqas ta’ interess tal-atturi fl-ewwel tliet talbiet tagħhom. B’sentenza fil-meritu mogħtija fit-30 ta’ Jannar 2008 l-ewwel qorti ċaħdet l-eċċezzjonijiet l-oħra tal-konvenuti u laqgħet it-talbiet kollha tal-atturi. Billi din il-kawża kienet miexja ma kawża oħra fl-ismijiet Matilde Balzan *et versus* Saviour Brincat *et* (ċitazzjoni numru 365/1997) li wkoll inqatgħet fit-30 ta’ Jannar 2008 (u li l-appell minnha nqata’ llum ukoll) l-ewwel qorti għamlet referenza għall-konsiderazzjonijiet magħmula fis-sentenza mogħtija f’dik il-kawża u li, safejn huma relevanti għal dan l-appell tallum, huma miġjuba hawn taħt:

«Il-kwistjoni kollha f’dina l-kawża hija jekk il-*common area* li kellhom Balzan u Zammit skond il-kuntratti t’akkwist tagħhom kinitx tinkludi u tasal sal-parti fejn jidhru l-kolonni fir-ritratt ZM2 *a fol.* 197 jew inkella sal-parti fejn jidhru pparkjati ż-żewġ karrozzi u fejn il-konvenut Cuschieri bena l-parapett. … … … Fi ftit kliem il-kwistjoni hija jekk il-parti li nbigħet lil Cuschieri minn Brincat kinitx parti mill-*common area* li kellhom Balzan u Zammit meta akkwistaw il-proprjetà tagħhom.

«L-attriċi (u Norman Zammit) isostnu li l-*common area* kienet tasal sat-triq u għalhekk tinkludi l-parti li nbigħet lil Cuschieri, mentri Cuschieri u Brincat isostnu li l-*common area* kienet tasal biss sal-kolonni. Il-parti l-oħra kienet proprjetà ta’ Brincat u nbigħet bil-kondizzjoni li Cuschieri kellu jħalli access lill Balzan u Zammit. … … …

«L-attriċi (u Zammit) jissottomettu li l-qies tal-*common area* kien ġie stabbilit bil-preċiż fil-kuntratt ta’ akkwist tagħhom, u meta in segwitu saru aġġustamenti fil-pjanta ta’ Zammit, billi l-*plot* tiegħu ġiet parti minnha fil-*common*

area, l-ispustament sar ’il ġewwa fil-proprjetà tiegħu 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 baqgħetx kif kienet oriġinarjament. Hu xehed li meta ċċaqilqet it-triq, il-*common area* kibret, u hu bigħ lil Cuschieri dik il-parti żejda li kienet għadha proprjetà tiegħu. Jikkonferma li din ma kinitx parti mill-*common area* li kellhom Balzan u Zammit.

«*Inoltre* l-attriċi u Zammit jirritjenu li Cuschieri bena l-parapett fuq parti mill-aċċess li huma jgħidu li huwa parti mill-*common area* tagħhom. Skond rappreżentanti tal-*MEPA*, dan il-parapett ġie mibni fit-triq mhux fil-bini u qiegħed barra mil-linja mogħtija mill-awtorità, liema linja qatt ma tbiddlet. … … …

«Cuschieri u Brincat jissottomettu li ma kien hemm ebda invażjoni tal-*common area* li jużaw Balzan billi l-parti li nxtrat minn Cuschieri ma kinitx parti minn dik il-*common area*. Kwantu għall-parapett, Cuschieri xehed li hu għamel applikazzjoni biex jirregolarizza l-posizzjoni u dina t-talba għadha pendenti l-eżitu ta’ dina l-kawża.

… … …

«Skond il-konvenuti, meta Balzan u Zammit xtraw il-*plots* tagħhom kien hemm tibdil fl-iskema tal-lokal li wassal fost oħrajn għaċ-ċaqliq fil-linja ta’ Triq il-Ġellewża s-Sewda li nħarġet ’il barra minn kif kienet meta xtraw Zammit u Balzan u nħolqot strixxa art bejn Triq il-Muskatell u l-art imsejħa komuni li kienet għadha proprjetà ta’ Saviour Brincat u li dwarha ma kien hemm ebda ftehim ma’ Balzan u Zammit u li in segwitu ġiet akkwistata minn Cuschieri bil-kuntratt tal-1996. … … …

«Illi ġew prodotti xhieda mill-Awtorità tal-Ippjanar u partikolarment Mario Attard li ikkonferma li l-iskema kienet inbidlet qabel l-1989 u li hu kien ta l-linji fl-1988/1989 u wara ma ngħataw ebda linji oħra. Hu xehed li f’dik it-triq hu biss jagħti l-linji. Jiġifieri li l-linji li ngħataw fi Triq Ġellewża s-Sewda u Triq Muskatell ma ċċaqilqux u ma kien hemm ebda spustament ta’ toroq kif qed jippretendu l-konvenuti u għalhekk ma setgħet inħolqot ebda strixxa ġdida ta’ art jekk ma kienx hemm tibdil fil-linji u spustament. Il-linja tal-faċċata fuq Triq il-Ġellewża s-Sewda sa ma tasal mal-inkroċju ta’ Triq il-Muskatell qatt

ma nbidlet. Għalhekk il-linja minn fejn kellhom l-aċċess għall-parti komuni Balzan u Zammit fuq Triq il-Ġellewża s-Sewda dejjem baqa’ l-istess. Dan ifisser li ma kienx sar bdil fil-linja ta’ ebda triq minn meta sar l-ewwel kuntratt ta’ Balzan.

«Mill-provi prodotti ma jirriżultax dak li qed jiġi allegat mill-konvenuti, li Balzan u Zammit invadew il-parti komuni li kellhom. Huma xehdu li saru aġġustamenti fil-proprjetà tagħhom stess. L-attriċi xehdet li billi l-*front garden* ta’ Zammit kienet se tiġi fin-nofs tad-*drive* tagħha, kien intlaħaq ftehim ma’ Zammit, u Brincat ma oġġezzjonawx, li, min-naħa fejn imiss mad-*drive* tagħhom, il-*front garden* ta’ Zammit jidhol ’il ġewwa biex ma jostakolax id-*drive* bl-intiża li dak li ntilef minn banda jittieħed min-naħa ta’ quddiem li tiġi lejn it-triq. Il-*front garden* ta’ Zammit ġie angolat u maħruġ ’il barra minn quddiem però ġie jagħti għal fuq biċċa art privata li kienet komuni għalihom u dan sar bl-aċċettazzjoni ta’ Brincat. Il-kejl tal-*common area* però baqa’ l-istess billi d-differenza minn fuq ħaduha minn isfel.

«Il-konvenut Brincat jissottometti li mhux kontestat li hu kien intrabat b’kuntratti li jagħti aċċess lil Balzan u Zammit minn fuq l-art komuni li għadha proprjetà tiegħu u l-atturi m’huma qed jilmentaw xejn fir-rigward.

«L-ilment tal-atturi hu limitat għall-aċċess li hu ħallielhom minn fuq l-art mibjugħa lil Cuschieri. Brincat jirritjeni li dina l-porzjoni ta’ art ma kinitx soġġetta għad-dritt ta’ aċċess bis-saħħa tal-kuntratti li bihom Balzan u Zammit akkwistaw il-proprjetà tagħhom u li għalhekk dak li jistgħu jippretendu l-atturi f’dina l-kawża fuq dina l-parti ta’ Cuschieri hija biss *a necessary right of way* li fil-fatt huwa ipprovvda għalih fil-kuntratt ta’ Cuschieri.

«Mill-kuntratt ta’ akkwist ta’ Balzan jidher ċar mill-pjanta li huma kellhom dritt ta’ aċċess mil-linja tat-triq ’il ġewwa. Dina l-linja ma tbiddlitx. L-art tal-atturi kienet aċċessibbli minn fuq biċċa art li għandha tibqa’ komuni li tidħol għaliha minn Triq il-Muskatell tal-kejl superficjali ta’ $401m^2$.

«Mill-kuntratt ta’ akkwist ta’ Zammit … … … l-art li xtara Zammit kienet aċċessibli minn fuq porzjoni diviża ta’ art fuq il-faċċata ta’ kejl ta’ *circa* 193 m^2 bħal tal-atturi.

«Meta Brincat bigħ lil Cuschieri l-parti in vertenza, Balzan u Zammit ippretendew li dik kienet parti mill-*common area* tagħhom. Brincat *invece* jsostni li dik il-parti ma kinitx parti mill-*common area*.

«Ġie diġà stabbilit li meta sar l-ewwel kuntratt il-linji fi Triq il-Muskatell u Triq Ġellewża s-Sewda ma tbiddlux. Għalhekk meta Brincat bigħ lil Balzan u Zammit u ħalliehom aċċess għal proprjetà tagħhom mill-*common area*, naturalment dana l-aċċess kellu jiġi eżerċitat u seta' jiġi eżerċitat biss mit-triq u mill-parti fejn hemm il-*front garden* fi Triq il-Ġellewża s-Sewda. Balzan u Zammit ma setgħux jagħmlu użu tal-passaġġ mill-*common area* jekk huma ma jkollhomx aċċess mill-parti li Brincat bigħ lil Cuschieri altrimenti ma kien ikun qed iħallilhom dritt ta' passaġġ xejn. Ma jagħmilx sens dak li xehed Brincat li hu ħalla *common area* lil Balzan u Zammit fil-kuntratt tagħhom imbagħad fil-kuntratt ta' Cuschieri jillimitalhom l-aċċess konsiderevolment eżattament fi Triq Muskatell minn fejn huma setgħu jidħlu. Bigħilhom *right of access* b'kejl preċiż u issa ġie limitat. Qabel Balzan u Zammit kellhom aċċess sħiħ skond il-kuntratti ta' akkwist respettivi tagħhom.

«Fil-kuntratti ta' Balzan u Zammit l-kejl tal-*common area* ġie determinat bil-qies preċiż u dana ma tbiddilx avolja kien sar ċaqliq fil-*plot* ta' Zammit. Meta Brincat bigħ lill Cuschieri l-area tal-*common area* ta' Balzan u Zammit ma ġietx indikata, u ġiet indikata biss l-area li nbigħet lil Cuschieri u l-passaġġ li tħalla lil Balzan u Zammit.

«Il-proprjetà ta' Cuschieri kellha aċċess dirett għal fuq it-triq u mhux mill-*common area*. Imbagħad Brincat bigħ lil Cuschieri mhux biss il-parti fejn Cuschieri għandu l-*front garden* imma bigħlu min-naħa għall-ohra li tkopri l-entratura kollha li kellhom Balzan u Zammit minn fejn kellhom dritt igħaddu.

«Il-konvenut Brincat jgħid li l-art li ma setax jiżviluppa kienet żdiedet minħabba caqliq li sar. Imma anke jekk wieħed kellu jaċċetta li żdiedet biċċa art minħabba xi aġġustamenti, żgur li dina l-art ma kienx fiha daqs l-area kollha li Brincat biegħ lill Cuschieri imma ferm iżgħar. … … …

«Apparti dana jirriżulta li Cuschieri kien diġà bena parapett u invada l-*common area* qabel ma akkwista din l-

art mingħand Brincat liema parapett ġie pruvat li nbena barra mill-linja fit-triq. … … … Fil-fatt jirriżulta li Cuschieri kien bena l-*front garden* f'Marzu 1996 … … … u applika lil-*MEPA* biex jirregolarizza l-posizzjoni f'Settembru 1996 mentri akkwista l-parti ta' quddiem id-dar tiegħu f'Novembru 1996.»

10. Il-konvenuti appellaw minn din is-sentenza b'rikors tad-19 ta' Frar 2008. B'sentenza mogħtija fis-7 ta' Mejju 2010 din il-qorti ċaħdet l-appell u wettqet is-sentenzi mogħtija mill-ewwel qorti wara illi immotivat id-deċiżjoni tagħha b'referenza għall-konsiderazzjonijiet magħmula fis-sentenza tal-appell li ngħatat dakinhar ukoll fil-kawża l-oħra fuq imsemmija ta' Matilde Balzan. Din il-qorti immotivat iċ-ċaħda tal-appell hekk (f'dik il-parti li hija relevanti għall-għanijiet ta' din is-sentenza tallum):

«Il-konvenut Joseph Brincat kien proprjetarju ta' art fil-kuntrada magħrufa tal-Mirakli fil-limiti ta' Ħal-Lija, fruntiera ma' Ħ'Attard. Fid-29 ta' Novembru 1988 huwa kien ittrasferixxa *plot* lil Anthony Balzan, ir-raġel tal-attriċi 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 iż-żewg *plots* kienu rtirati mit-triq ġie dikjarat fil-kuntratti rispettivi li dawn il-*plots* kellhom aċċess minn fuq biċċa art li kellha tibqa' komuni u li tidħol għaliha minn Triq il-Muskatell. Biss, filwaqt li fil-kuntratt ta' Balzan ma ġietx indikata l-arja ta' din l-art komuni, f'dak ta' Zammit ġie indikat il-kejl ta' mija tlieta u disgħin metri kwadri (193 m^2). 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* mibjugħin rispettivament lil Zammit u Balzan. Sussegwentement Joseph Brincat bigħ *plot* ohra lill-konvenut Cuschieri.

«Ġara li kien hemm spostament fit-toroq u, bħala konsegwenza, quddiem il-biċċa art li kienet intiża bħala *common area* għall-*plots* A & B, il-konvenut Brincat spiċċa bi strixxa art oħra li minn naħa kienet tikkonfina ma' din l-hekk imsejha *common area* u min-naħa l-oħra kienet tmiss ma' triq il-Muskatell. Dan l-ispostament fit-toroq *ossia* fl-allinjament jirriżulta mir-rapport tal-kompjant AIC Renè Buttigieg, li kien tqabbad bħala 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 ġewx 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.

… … …

«Jiġi rilevat f'dan l-istadju li, kif ġà ngħad 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 bħala *common area* li minn fuqha l-*plot* tiegħu kienet accessibbli, mentri l-kuntratt ta' Norman Martin Zammit jindika wkoll il-kejl komplessiv ta' din l-area komuni. Kien għalhekk li l-atturi istitwew dawn il-proċeduri billi sostnew li l-kuntratt tal-31 ta' Ottubru 1996 bejn Brincat u Cuschieri kien leżiv tad-drittijiet tagħhom "*stante li dan jaggrava u jirriduċi notevolment it-titolu li l-atturi kienu diġà akkwistaw permezz tal-kuntratt Dok MB.*" *Oltre* dan l-istess atturi jsostnu li l-konvenuti Cuschieri, bil-kostruzzjoni tal-parapett fil-proprjetà tagħhom, skonfinaw fuq parti mill-art li fuqha l-atturi għandhom aċċess.

… … …

«L-appell mis-sentenza tat-30 ta' Jannar, 2008 neċessarjament jikkonċerna l-mertu billi qed jingħad li bil-kuntratt tal-31 ta' Ottubru, 1996 l-atturi ma ġewx preġudikati fid-drittijiet tagħhom *stante* li ngħataw aċċess minn fuq l-art trasferita lill-konvenut Cuschieri minn fuq proprjetà li kienet tappartjeni lill-konvenut Brincat in konsegwenza tal-ispostamenti li seħħew fit-triq. Infatti qed jiġi sottomess li l-atturi, bħala sidien ta' proprjetà interkjuża u mhux aċċessibbli għat-triq, kull ma għandhom dritt huwa l-aċċess neċessarju biex jaċċedu għall-proprjetà tagħhom, liema aċċess ġie garantit bil-kuntratt fuq imsemmi.

«Fil-fehma kunsidrata ta' din il-qorti din is-sottomissjoni hija skorretta. Id-dritt ta' aċċess neċessarju jingħata *per legge* meta ma jkunx hemm aċċess mill-proprjetà interkjuża għat-triq pubblika. Hawn però d-dritt reklamat mill-atturi mhux bażat fuq xi provvediment ta' liġi, iżda fuq

dak li huma ngħataw in forza ta’ kuntratt meta akkwistaw il-proprjetà tagħhom. Huwa ċar f’dan ir-rigward li meta l-atturi akkwistaw il-*plot* tagħhom mingħand il-konvenut Brincat, l-aċċess għal din il-proprjetà kien format mill-area kollha indikata fil-pjanta annessa mal-istess kuntratt ta’ akkwist u *cioè* 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-proċess, dan id-dritt tal-attur għandu jiġi ristrett għall-wisa’ ta’ tliet metri (3m) billi skond l-istess perit dan “*hu dak standard aċċettat mill-Awtorità tal-Ippjanar … … … sabiex Zammit u Balzan ikollhom il-liberu aċċess għall-art tagħhom, inkluż il-common entrance …*” Dan il-passaġġ ġie indikat mill-istess perit fil-pjanta minnu ppreparata fejn jirriżulta li mil-“*Land acquired by Cuschieri”* li tiffronteġġa t-tul kollu tal-imsemmija *common area*, l-atturi qed jiġu mitluba li jaċċcedu għall-*common area* tagħhom minn passaġġ dejjaq. Dan huwa l-aggravju tal-atturi, u meta wieħed jara dak li kienu ngħataw l-istess atturi bil-kuntratt tal-akkwist tagħhom, dan il-passaġġ riservat għalihom minn fuq l-art trasferita bil-kuntratt mertu ta’ din il-kawża, ċertament jilledi d-drittijiet li huma kellhom bl-akkwist tal-*plot*. Konsegwentement it-talbiet attriċi diretti lejn iż-żewġ konvenuti (talbiet 1, 2 u 3) huma ġustifikati u kellhom jiġu (kif effettivament ġew) akkolti.

… … …

«Dwar l-kostruzzjoni tal-parapett fil-proprjetà tal-konvenut Cuschieri u li dan huwa wkoll leżiv tad-drittijiet tal-atturi, din il-qorti terġa’ tagħmel referenza għall-pjanta annessa mar-rapport tal-Perit Anthony Fenech Vella (*a fol.* 138 tal-proċess) minn fejn jirriżulta li dan il-parapett ġie kostruwit, almenu *in parte*, f’dik il-*common area* li ġiet riservata għall-atturi meta huma akkwistaw il-*plot* tagħhom … … … Din il-kostruzzjoni, għalhekk, qed tostakola l-godiment tal-atturi ta’ parti mill-istess *common area* u konsegwentement hija leżiva tad-drittijiet tagħhom skond il-kuntratt tal-akkwist.»

11. Il-konvenuti issa b’rikors tad-9 ta’ Ġunju 2010 qegħdin jitolbu illi l-appell jinstema’ mill-ġdid, wara li titħassar is-sentenza tas-7 ta’ Mejju 2010, għax igħidu illi dik is-sentenza hija l-effett ta’ żball li jidher mill-atti jew

mid-dokumenti tal-kawża u applikat il-liġi ħażin (art. 811 para. (*l*) u (*e*) rispettivament tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili).

Dwar jekk is-sentenza hijiex l-effett ta' żball li jidher mill-atti jew mid-dokumenti tal-kawża

12. Il-konvenuti jgħidu illi s-sentenza hija l-effett ta' żball li jidher mill-atti jew mid-dokumenti tal-kawża. Dwar din ir-raġuni għat-tħassir ta' sentenza, il-liġi tgħid hekk fil-*proviso* għall-art. 811(*l*) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili:

… … … jitqies li hemm dak l-iżball, fil-każ biss li d-deċiżjoni tkun ibbażata fuq is-suppożizzjoni ta' xi fatt li l-verità tiegħu tkun bla ebda dubju eskluża, jew fuq is-suppożizzjoni li ma jeżistix xi fatt li l-verità tiegħu tkun stabbilita pożittivament, basta li, fil-każ il-wieħed u l-ieħor, il-fatt ma jkunx punt ikkontestat illi jkun ġie deċiż bis-sentenza.

13. Il-konvenuti jfissru hekk dan l-aggravju:

«Kif jidher mill-atti ta' din il-kawża, il-konklużjoni tal-Qorti tal-Appell li d-dritt ta' aċċess tal-atturi fuq il-*common area* ma kien fih ebda limitazzjoni ta' kejl, u li konsegwentement id-dritt ta' passaġġ riservat favur l-atturi fuq l-istrixxa art l-oħra fil-kuntratt tal-31 ta' Ottubru 1996 jippreġudika d-drittijiet li akkwistaw huma oriġinarjament mal-*plot* taghhom, hija żbaljata.

«Dan għaliex, fil-kuntratt tal-akkwist tal-atturi, hemm stipulat espressament li dawn ingħataw dritt ta' aċċess '*minn fuq porzjoni diviża ta' art … tal-kejl ta' circa mija tlieta u disgħin metri kwadri (193 m.k.)*. *Inoltre*, din il-porzjoni diviża tidher delinejata u immarkata bħala '*common entrance 193 m²*' fuq il-pjanta dokument A annessa mal-istess kuntratt tal-akkwist tal-atturi Zammit. *Oltre* l-indikazzjoni ċara tal-kejl, din il-pjanta turi li l-parti li minn fuqha l-atturi ngħataw dritt ta' aċċess kienet tasal sal-linja ta' dak iż-żmien ta' Triq il-Ġellewża s-Sewda u Triq il-Muskatell.

«Fil-fatt, fl-ewwel parti tal-kunsiderazzjonijiet tagħha, il-Qorti tal-Appell iddikjarat b'mod mill-aktar ċar li wara li l-esponenti Brincat bigħu l-*plots* lil Balzan u Zammit u lill-esponenti l-oħra Cuschieri, kien hemm spostament fit-toroq, u li b'konsegwenza ta' dan l-esponenti Brincat spiccaw bi '*strixxa art ohra li minn naħa kienet tikkonfina*

ma' din l-hekk imsejħa common area u min-naħa l-oħra kienet tmiss ma' triq il-Muskatell'.

«Il-fatti korretti kif stabbiliti mill-istess Qorti tal-Appell kellhom għalhekk iwassluha biex tiddikjara wkoll li l-aċċess mogħti lill-atturi Zammit bil-kuntratt tal-akkwist tagħhom tas-16 ta' Jannar 1989 kien ristrett għall-porzjoni art, imsejħa '*common entrance*', kif tidher delinejata u indikata fuq il-pjanta Dokument A annessa mal-istess kuntratt. Din il-porzjoni art, *ossia* fond servjenti għas-servitù ta' passaġġ hekk kostitwita, kellha kejl ta' 198m.k. u kienet tasal sal-linja tat-triq ta' dak iż-żmien. L-istrixxa ta' art ġdida, li irriżultat meta sussegwentement inbidlet l-linja tat-triq, ma kinitx inkluża fil-*common area* li fuqha ġiet kostitwita s-servitù b'dan il-kuntratt.»

14. Is-sentenza attakkata interpretat il-kuntratt tas-16 ta' Jannar 1989 – fejn dan igħid illi l-art li l-atturi xtraw mingħand il-konvenuti Brincat "għandha l-aċċess tagħha minn fuq porzjoni diviża ta' art fuq il-faċċata tal-kejl ta' *circa* mija u tlieta u disgħin metru kwadru (193m^2), tikkonfina … … … mil-lvant ma' triq proġettata bla isem li tagħti fuq Triq il-Muskatell" – fis-sens illi l-jedd ta' mogħdija ngħata fuq dik l-art kollha u mhux fuq xi parti biss minnha: fi kliem ieħor, fil-ħsieb tal-qorti, il-kejl kien biss indikattiv u mhux maħsub biex l-art tkun delimitata b'xi kejl. Din hija aktar interpretazzjoni tal-kuntratt milli suppożizzjoni ta' fatt, u ġiet mogħtija meta l-qorti kienet konxja li jissemma kejl tant illi qalet, testwalment, illi "d-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 bħala *common area* li minn fuqha l-*plot* tiegħu kienet accessibbli, mentri l-kuntratt ta' Norman Martin Zammit jindika wkoll il-kejl komplessiv ta' din l-area komuni".

15. Din l-interpretazzjoni kienet parti mill-kontestazzjoni quddiem din il-qorti, għax fir-rikors tal-appell tagħhom il-konvenuti kienu argumentaw illi "l-mertu tal-kwistjoni kollha ddur dwar jekk il-parti li nbigħet mill-appellanti Brincat lill-appellanti Cuschieri bil-kuntratt tal-31 ta' Ottubru 1996 kinitx parti mill-art li tissejjaħ 'komuni' li fuqha l-atturi kellhom id-dritt ta' access, jew kinitx parti oħra mill-art tal-appellant Brincat, li meta sar il-kuntratt

mal-atturi kienet intiża li tittieħed u tifforma parti mit-triq"[1]. L-interpretazzjoni mogħtija minn din il-qorti fis-sentenza attakkata, biex iddeċidiet dwar din is-sottomissjoni tal-konvenuti, kienet illi l-jedd mogħti lill-atturi kien fuq l-art kollha sat-triq, ukoll jekk kien hemm indikazzjoni ta' kejl, ukoll jekk seta' kien illi l-linja tat-triq iċċaqilqet, u, għalhekk, ukoll fuq il-parti li wara nbigħet lil Cuschieri.

16. Meta tat din l-interpretazzjoni l-qorti kienet taf illi kienet għadha kif sabet illi kien hemm ċaqliq fil-linja tat-triq, u l-interpretazzjoni tagħha, li ngħatat ukoll fid-dawl ta' dan il-fatt, bilfors tfissser illi, tajjeb jew ħażin, il-qorti fehmet illi l-ħsieb tal-partijiet meta sar il-kuntratt tas-16 ta' Jannar 1989 kien illi l-jedd ta' mogħdija mogħti lill-atturi ma kienx limitat b'kejl iżda kellu jasal sat-triq, u dan għalkemm kellha quddiem għajnejha illi l-kuntratt isemmi kejl .

17. Għalhekk, fil-fehma ta' din il-qorti, mhux biss ma kienx hemm żball ta' fatt, iżda wkoll is-sentenza attakkata tagħmel mhux suppożizzjoni ta' fatt iżda interpretazzjoni ta' kuntratt li dwarha kien hemm kontestazzjoni li b'hekk ġiet deċiża. Tista' taqbel jew ma taqbilx ma' din l-interpretazzjoni, iżda ma hemm ebda raġuni għat-tħassir tas-sentenza taħt l-art. 811 (*l*) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili. Dan l-aggravju huwa għalhekk miċħud.

Dwar jekk is-sentenza applikatx ħażin il-liġi

18. Il-konvenuti qegħdin igħidu wkoll illi s-sentenza applikat il-liġi ħażina. Il-konvenuti jfissru hekk dan l-aggravju tagħhom:

«*Oltre* dan l-iżball ta' fatt, u fl-istess ħin b'konsegwenza diretta tiegħu, il-Qorti tal-Appell applikat il-liġi ħażin għall-fatti korretti, kif wara kollox stabbiliethom hi stess fl-ewwel parti tal-kunsiderazzjonijiet tagħha.

«*In vista* tal-fatt aċċertat u aċċettat mill-Qorti tal-Appell li d-dritt ta' aċċess tal-atturi kien kostitwit fuq il-*common area*, li tinsab ċirkoskritta fuq il-pjanta Dokument A annessa mal-kuntratt tal-akkwist tagħhom, u *in vista* wkoll tad-distinzjoni li għamlet il-qorti bejn din il-*common area* u l-istrixxa art adjaċenti għaliha li żviluppat wara minħabba fl-ispustament fil-linji tat-toroq, il-Qorti tal-Appell ma

[1] *Fol.* 8

setgħetx legalment testendi l-applikazzjoni tas-servitù kostitwita fuq il-*common area* għal fuq l-istrixxa art ġdida bejn il-*common area* u l-linja tat-triq ukoll. Il-Qorti tal-Appell kellha neċessarjament tikkonkludi li din l-istrixxa art ma tifformax parti mill-fond servjenti għad-dritt ta' aċċess mogħti lill-atturi bil-kuntratt tas-16 ta' Jannar 1989. Dan għaliex, kif jgħid l-artikolu 1002 tal-Kodiċi Ċivili, "*Meta l-kliem tal-konvenzjoni, meħud fis-sens li għandu skond l-użu fiż-żmien tal-kuntratt, hu ċar, ma hemmx lok għal interpretazzjoni*". Skond l-artikolu 469(1) tal-Kodiċi Ċivili, is-servitù titnissel biss minn titolu li jistabilixxi ċar il-jedd, u li jidentifika l-fond dominanti li għandu jgawdi l-jedd u l-fond serventi li għandu jbatih. Is-servitù ma tistax tiġi estiża b'interpetazzjoni, b'analoġija jew b'implikazzjoni fuq art li mit-titolu ma tirriżultax li tifforma parti mill-fond servjenti. »

19. L-art. 811(*e*) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili jipprovdi illi "jitqies li kien hemm applikazzjoni ħażina tal-liġi, fil-każ biss li d-deċiżjoni, meta l-fatt kien tassew kif stabbilit fis-sentenza attakkata, ma tkunx skond il-liġi".

20. Jidher mill-ewwel illi dan l-argument tal-konvenuti, bħal dak ta' qablu, huwa mibni fuq il-premessa illi kien hemm ħolqien ta' strixxa art ġdida bl-ispostament tal-linja tat-triq. Rajna wkoll, iżda, illi l-qorti interpretat il-kuntratt li bih l-atturi kisbu l-jedd tagħhom fis-sens illi dak il-jedd kien, mill-bidu, jolqot l-art kollha sat-triq. Il-qorti għalhekk ma "estendietx l-applikazzjoni" tas-servitù fuq l-istrixxa art "ġdida" iżda sabet illi, sa mill-ħolqien tiegħu, dak is-servitù kien maħsub li jolqot l-art kollha sat-triq. Ma hemm xejn f'din l-interpretazzjoni li jmur kontra l-artt. 469(1) u 1002 tal-Kodiċi Ċivili.

21. Għalhekk, lanqas għal din ir-raġuni ma għandha titħassar is-sentenza appellata.

22. Għal dawn ir-raġunijiet, billi ma tressqet ebda raġuni li tiswa fil-liġi għat-tħassir tas-sentenza tas-7 ta' Mejju 2010 u għas-smigħ mill-ġdid tal-appell, il-qorti tiċħad it-talbiet tal-konvenuti magħmula bir-rikors tad-9 ta' Ġunju 2010, bl-ispejjeż kontra tagħhom.

< Sentenza Finali >

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