MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta tal-15 ta' Lulju, 2013

Citazzjoni Numru. 357/2010

Stephen Tonna

Vs

Carmelo u Anna konjugi Vella u Joseph Tonna

Permezz ta’ rikors guramentat prezentat fit-13 ta’ April 2010, l-attur qieghed jitlob:-

1.Dikjarazzjoni li l-konvenuti agixxew b’qerq fil-konfront tal-attur sabiex icahhduh minn dritt ta’ access ghall-proprjeta tieghu, u dan kif originarjament miftiehem bejn il-partijiet.

2. Tiddikjara nulla dik il-parti tal-kuntratt tal-11 ta' Marzu 2008 fl-atti tan-nutar Dr Patrick Critien fejn hemm dikjarat il-wisa' tal-passagg delinejat bl-ahdar, meta kien miftiehem li kellu jkun bizzejjed biex l-attur ighaddi minnu b'ingenji kbar tar-raba'.
3. Tordna lill-konvenuti Vella jaghtu lill-attur access skond il-ftehim, cioe' passagg wiesgha bizzejjed sabiex ighaddi bl-ingenji l-kbar tieghu.
4. Tiddikjara lill-konvenuti responsabbli ghad-danni li sofra u li qieghed isofri.
5. Tillikwida d-danni permezz ta' perit.
6. Tikkundanna lill-konvenuti jhallsu danni u spejjez li jigu likwidati mill-qorti.

Il-kawza titratta dwar passagg li parti minnu hu proprjeta tal-konvenuti Vella. Il-kwistjoni hi dwar dik il-parti li hi proprjeta' tal-konjugi Vella. L-attur isostni li l-konjugi Vella kienu deheru bhala prestanome ghalih u ghall-huh Joseph Tonna fix-xiri ta' porzjon art fil-Maghtab. Isostni li l-ftehim kien fis-sens li wara l-proprjeta' u l-permessi relattivi jinqalbu f'ismu u jinghata access ampju u bla kundizzjoni ghall-istess art, bl-ingenji l-kbar tieghu u cjoe b'passagg wiesgha bizzejjed ghal dan l-iskop. Ippremetta wkoll li meta ried li sehemu mill-art tinqaleb fuqu, il-konvenuti rrifjutaw li jersqu kemm-il darba huwa jinsisti ghal access kif originarjament miftiehem. F'dan ix-xenarju hu gie rikattat minn huh u l-konvenut Carmelo Vella, u ghalhekk kellu jersaq ghall-kuntratt tal-11 ta' Marzu 2008. B'konsegwenza ta' dan kollu ma jistax jidhol b'ingenji kbar. Pero' f'Awissu 2009 Vella qabel li l-attur ikollu l-access miftiehem u fil-fatt wessa' l-passagg sabiex ighaddi bl-ingenji l-kbar. Madankollu f'Jannar 2010 il-konvenuti regghu bdew icahhduh mill-wisa' kollu tal-passagg meta regghu dejquh.

Il-konvenuti wiegbu:-

1. It-talbiet huma nfondati fil-fatt u fid-dritt.
2. Qatt ma kienx hemm ftehim dwar dritt ta' access minn fuq proprjeta' tal-konvenuti Vella u dan ghaliex mill-bidunett l-attur kien beda juri x-xewqa li ma jibqax shab ma' huh. Ghalkemm sar xi diskors bejn il-partijiet dwar il-

possibilita' li Vella jaghmlu xi forma ta' ftehim fejn jaghtu lil Joseph Tonna u lill-huh il-possibilita' sabiex jghaddu minn fuq l-art taghhom, ftehim verbali f'dan ir-rigward qatt ma sar. Il-konvenuti Vella dejjem kienu kawti fil-konfront tal-attur ghaliex l-atteggjament tieghu dejjem kien wiehed ribelluz u ta' pika kontinwa.

3. Qatt ma kien hemm rikatt jew qerq.

4. Il-kuntratt tal-11 ta' Marzu 2008 hu validu. Fiz-zmien tal-pubblikazzjoni tal-kuntratt qatt ma kien hemm kwistjoni dwar il-wisa' tal-passagg. Tant hu hekk li Stephen Tonna kien kuntent fil-qsim tal-art.

5. L-art trasferita lill-attur fiha kejl superficjali ta' cirka tomna. Ghalhekk m'huwiex minnu lil l-attur ghandu bzonn ingenji kbar sabiex jahdimha. Din l-art dejjem inhademt b'mutur ta' l-idejn. Il-passagg li fuqu hemm servitu hu wiesgha bizzejjed sabiex jghaddu ingenji zghar. L-art li llum hi tal-attur dejjem inhadmet bil-passagg ta' seba' piedi u zewg pulzieri sa sitt piedi u hames pulzieri, u ghalhekk l-ilmenti tal-attur huma biss frott pika u ghira fil-konfront tal-konvenuti.

Il-qorti semghet il-provi u rat l-atti li jinkludu n-noti ta' sottomissjonijiet li pprezentaw il-partijiet.

Mill-atti jirrizulta li:-

1. B'kuntratt li sar **fit-12 ta' Marzu 2005** fl-atti tan-nutar Dr Patrick Critien (fol. 5) il-konvenuti Vella xtraw minghand C.G. Props Limited (ghaliha deher Charles Grech):-

"…. Porzjoni diviza ta' art imsejha r-Roqgha ta' Rirhieb jew Ta' Wiccha, fil-Maghtab, limiti tal-Gharghur, tal-kejl superficjali ta' cirka elfejn erba' mija u hamsa u ghoxrin metri kwadri (2,425m2), konfinanti mit-tramuntana ma' beni tal-eredi Bernard Bonnici jew l-aventi kawza taghhom, lvant ma' beni tal-familja Bartolo jew l-aventi kawza taghhom, u nofsinhar ma' beni ta' Bertu Mifsud jew l-aventi kawza tieghu, libera u franka, bid-drittijiet u

pertinenzi kollha taghha inkluz id-dritt ta' access minn sqaq privat, murija delineata bl-isfar fuq l-annessi pjanta u site plan markati bl-ittri B u C, u bil-pussess vakanti.".

M'hemmx kontestazzjoni li Vella kienu qeghdin jidhru bhala prestanome tal-ahwa Tonna.

2. B'kuntratt **tal-11 ta' Marzu 2008** fl-atti tan-nutar Dr Patrick Critien (fol. 8) il-konvenuti Vella bieghu lill-attur porzjon minn din l-art b'kejl ta' 1202.753 metri kwadri. Fil-kuntratt jinghad:

"Il-vendituri qeghdin ukoll permezz ta' dan il-kuntratt jikkostitwixxu favur il-kompratur, li jaccetta u jakkwista servitu' ta' passagg bir-rigel u b'ingenji in perpetwu minn fuq parti ta' l-art murija delineata bil-blue fuq il-pjanta, li taghti access sija ghall-art trasferita b'dan l-att u sija ghall-porzjoni l-ohra proprieta tal-vendituri, liema passagg fiha kejl ta' madwar disgha u ghoxrin punt wiehed disgha metri kwadri (29.19m2), u dan minghajr ebda hlas addizzjonali ghall-prezz hawn taht miftiehem.".

Il-kaz jitratta dwar passagg li jidher fir-ritratti a fol. 64. L-attur jippretendi li l-passagg ghandu jkun wiesa' kif jidher fir-ritratt MV4 (fol. 76), filwaqt li l-konvenuti Vella jippretendu li ghandu jkun idjaq b'xi erbgha piedi. F'affidavit li pprezenta fis-6 ta' Gunju 2010 Carmelo Vella xehed:-

"Illi hekk kif tibda diehel gewwa l-isqaq fuq ix-xellug hemm il-hajt tar-razzett tieghi. Jiena ma bnejtux ezatt fuq il-linja divizorja u fil-fatt, tellajt l-imsemmi hajt erba' piedi 'l gewwa minn fejn tibda l-proprjeta tieghi. Dan ghamiltu peress li kien jezisti dritt ta' passagg favur terzi u ghalhekk, bil-ghan li nevita jkolli n-nies ghaddejjin minn

fuq hwjegi, bnejt dawn l-erba' piedi 'l gewwa biex xorta nhalli lit-terzi jghaddu minn hemm.".

L-attur jilmenta li akkwista l-art:

"[….] b'servitu' ta' passag bir-rigel u b'ingenji izda gie imnizzel li l-passagg kellu jkun wiesa' biss bejn seba piedi u zewg pulzieri sa sitt piedi u hames pulzieri, meta fil-verita' il-passagg kellu ikun aktar wiesgha, u cjoe' wiesgha bizzejjed biex l-attur jkun jista' jghaddi minnu bl-ingenjij l-kbar tieghu tar-raba'." (paragrafu 7 tar-rikors guramentat, fol. 2).

F'dan ir-rigward il-qorti tosserva:-

i. Jidher li l-pjanta CV2 a fol. 33 intuzat meta saret il-pubblikazzjoni tal-kuntratt tal-11 ta' Marzu 2008.

ii. Bl-att tal-11 ta' Marzu 2008 is-servitu ta' passagg giet ikkrejata mhux fil-passagg meritu tal-kawza izda fuq parti mill-art li Vella kienu xtraw bl-att tat-12 ta' Marzu 2005, mixtija fl-interess tal-ahwa Tonna. Fil-kuntratt tal-2008 ma jinghadx li qeghda tinholoq servitu fil-passagg meritu tal-kawza.

iii. Ir-riferenza fir-rikors guramentat ghall-passagg li l-wisa' tieghu tvarja minn seba piedi u zewg pulzieri sa sitt piedi u hames pulzieri m'hijiex fir-rigward tal-passagg li fil-kuntratt jinghad li ghandu kejl ta' 29.19 metri kwadri. F'dan ir-rigward issir riferenza ghal-pjanta CV2 a fol. 33 minn fejn il-qorti qeghda tasal ghal tali konkluzjoni.

iv. Fil-kuntratt tat-12 ta' Marzu 2005 jinghad li l-oggett tal-kuntratt kien jinkludi *"id-dritt ta' access minn sqaq privat"*. Taghrif dwar id-daqs tal-isqaq m'hemmx.

v. M'hemmx kontestazzjoni li parti mill-passagg fejn hemm il-kontestazzjoni hu proprjeta tal-konvenuti Vella. Fil-fatt l-attur ikonferma dan ukoll (fol. 71). Jidher li fejn l-attur jippretendi li ghandu dritt li jghaddi kien jifforma parti mill-proprjeta li l-konjugi Vella xtraw bl-att tad-9 ta' Jannar

1984 pubblikat min-nutar Dr George Bonello Dupuis (fol. 34).

vi. Waqt il-kontro-ezami l-attur xehed li Vella kien weghedhom li jekk huh Joseph Tonna u hu jixtru l-art, kien ser iwaqqa' l-hajt divizorju li jifred ir-razzett mill-passagg (ara ritratt MV4). Raymond Buttigieg ukoll xehed li l-konvenut Vella *"Beda jghidli u jiftahar kemm kien ser jghinhom lil Stephen u lil huh. Qalli li ftehem maghhom li kien ser jwaqqghu il-garaxx u il-hajt u il-kamra tal-banju u jiftah it-triq biex huma jkunu jistghu jidhlu bl-ingenji l-kbar."* (fol. 57)[1]. L-attur qal ukoll: *"Jien lil Karmenu meta qalilna dan il-kliem staqsejtu x'qed jippretendi ta' dan.* ***Qalilna le xejn ma nippretendi, dment li inkunu ahna fl-art****. Dak iz-zmien konna bicca wahda ma' Karmenu."* (enfazi tal-qorti - fol. 71). Kliem li jekk verament intqal bilfors irid jiftiehem li sar fl-isfond li:-

(a) L-attur u Joseph Tonna huma ahwa.
(b) In-negozju tax-xiri tal-art ghamluh flimkien u ghalhekk kellhom interess komuni. Hu evidenti li dan kien progett tal-ahwa Tonna, cjoe' li ser iwettquh flimkien.
(c) Il-konjugi Vella huma l-genituri tal-mara ta' Joseph Tonna, u ghalhekk il-qorti tifhem li l-konjugi Vella kienu propensi li jaghmlu dak it-tip ta' ftehim gialadarba r-ragel ta' binthom kien involut fin-negozju.

Ghalhekk il-qorti tifhem li meta l-ahwa ma baqghux shab u sahansitra qasmu, Vella kellhom kull dritt li ma jhossuhomx marbutin li jaghtu xi dritt ta' passagg lill-attur li f'dak l-istadju ma kellu l-ebda relazzjoni maghhom. Ic-cirkostanzi kienu inbidlu ghal kollox minn dak li l-konjugi Vella kienu qeghdin jipprospettaw originarjament.

vii. L-attur isostni li meta hu akkorda ma' huh biex jakkwistaw l-ghalqa li nxtrat f'isem il-konjugi Vella bl-att tal-2005, dan ghamlu *"[….] bil-kundizzjoni illi sussegwentement kemm il-proprjeta kif ukoll il-permessi*

[1] L-istess qalet Maria Buttigieg (ara paragrafu 4 tal-affidavit), fol. 58.

relattivi ghaliha kellhom jinqalbu fuq ismu u li jinghata access ampju inkondizzjonat ghall-istess art, bl-ingenji l-kbar tieghu cjoe b'passagg wiesgha bizzejjed ghal dan l-iskop." (paragrafu 3 tar-rikors guramentat, fol. 1). Pero dwar il-passagg meritu tal-kawza qatt ma sar att pubbliku li bih inholqot servitu ta' passagg. F'dan il-kuntest hi rilevanti s-sentenza li rreferew ghaliha l-konvenuti, fl-ismijiet **Francis Baldacchino et vs George Debono et nomine** tal-Prim'Awla[2] tas-16 ta' Jannar 2003:-

"[…..] jekk giet diskussa l-possibilita' ta' dritt ta' passagg, la darba din il-materja ma gietx inkorporata fil-kuntratt, ifisser jew li l-partijiet ma lahqux ftehim fir-rigward, jew li x-xerrejja ma nsistewx li titnizzel. Hi x'inhi, servitu ta' passagg irid jirrizulta minn kuntratt pubbliku[3] u mhux minn xi arrangament verbali li seta' sar bejn il-partijiet, u la darba dan id-dritt ta' passagg reklamat mis-socjeta konvenuta ma jirrizultax minn xi kuntratt pubbliku, ma jistax jigi accettat.".

Sahansitra weghda ta' servitu ta' passagg, li wara kollox hu jedd fuq il-proprjeta, trid issir bil-miktub (ara Artikolu 1233(a) tal-Kodici Civili[4]). Bil-miktub ma sar xejn u ghalhekk ma tezisti l-ebda rabta kuntrattwali.

Kien fl-interess tal-attur li jizgura li jsir ftehim bil-miktub kif wara kollox titlob il-ligi. Issa hu tard wisq sabiex jilmenta.

viii. Il-qorti ma tifhimx kif l-attur qieghed jimpunja l-validita' ta' parti mill-att tal-11 ta' Marzu 2008 a bazi ta' qerq meta tqies li:-

(a) Hu ffirma l-kuntratt liberament.

---

[2] Imhallef Tonio Mallia.

[3] Artikolu 469 tal-Kodici Civili.

[4] Iridu jsiru b'att pubbliku jew skrittura privata, *"il-ftehim li jkun fih weghda ta' trasferiment jew ta' akkwist, taht kull titolu li jkun, tal-proprjetà ta' beni immobbli jew **ta' jedd iehor fuq dawk il-beni**"* (enfazi tal-qorti).

(b) Xejn ma kien gie mohbi lilu. Sa minn qabel iffirma l-kuntratt kien jaf li Vella ma kienux ser jatuh dritt ta' passagg minn fuq hwejjighom gialadarba ma kienx baqa' shab ma' huh Joseph Tonna. Tant hu hekk li l-attur xehed: *"9. Jien kont nghidlu biex idawwarli l-art, u jaghtini dak l-access bl-ingenji biex nkun nista' nahdem fiha. Carmelo kien jghidli li ma kienx ser jaghtini d-dhul kif ftehmna ghax issa kien nbidel kollox. Kont nghidlu li ma stajtx nidhol b'dak id-dhul zghir, u fakkartu li kont xtrajtha unikament ghax weghdni li jaghtini l-access. Qalli li kien lest jiffirma biex l-art tigi fuqi izda xejn iktar."* (affidavit, fol. 54). Mela meta ffirma kien jaf ghal x'hiex qieghed jiffirma u zgur li ma jistax jargumenta li kien hemm xi qerq.

Ghal dawn il-motivi l-qorti tiddeciedi l-kawza billi tilqa' l-ewwel erba' eccezzjonijiet u tichad it-talbiet kollha tal-attur bl-ispejjez kontra tieghu.

< Sentenza Finali >

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