QORTI CIVILI

PRIM' AWLA

ONOR. MHALLEF

JACQUELINE PADOVANI GRIMA LL.D. LL.M. (IMLI)

Seduta ta' Nhar il-Gimgha 13 ta' Mejju 2016

Kawza Numru : 1

Rikors Numru : 545/2010 JPG

Mary Carmen Spiteri u zewgha John Spiteri

VS

Anthony u Carmen konjugi Buttigieg

Il-Qorti :

Rat ir-rikors ta' Mary Carmen Spiteri u zewgha John Spiteri tat-28 ta'Mejju 2010 li jaqra hekk:

1. *"Illi b'kuntratt tal-erbgha (4) t'Ottubru tas-sena elfejn u sitta (2006) fl-atti tan-Nutar Charles Mangion (Dok A) l-attrici li bieghet porzjon diviza ta' art f'Hal Luqa fi Triq il-Karmnu, accessibli minn passagg privat li jisbokka fi Sqaq numru erbgha (4) u liema art ghandha l-kejl superficjali ta' tliet mija u erbgha u sebghin metri kwadri (374m.k.) u tifforma parti mill-art maghrufa*

"Ta Najmos ta' Gewwa" indikata bl-ittra "A" u delinejata bl-isfar fuq il-pjanta annessa ma' l-istess kuntratt u markata bhala document "X", tmiss minn nofs inhar-il-vant mal-fond numru tnejn u sittin (62) ta' l-imsemmija Triq il-Karmnu, mit-tramuntana ma' proprjeta ta' John u Mary Carmen konjugi Spiteri, u mill-Lvant ma'proprjeta ta' George Saliba jew successuri tieghu, libera u franka bid-drittijiet u pertinenzi taghha kolha, u libera minn kull dritt favur terzi sew reali kif ukoll personali.

2. *Illi b'kuntratt fl-24 ta' Awissu 2006 fl-atti tan-Nutar Charles Mangion (Dok B) il-konvenuti xtraw minghand l-attrici u hutha Andreana Saliba, Anthony Saliba, Maria Falzon u Josephine Farrugia, il-fond bl-arja tieghu u sottosuol, go Hal-Luqa, Triq il-Karmnu, Alley nru. 4 bla isem, imma ufficcjalment bin-numru tnejn u sittin (62) fl-istat prezenti li kien u kif rawh u accettat minnhom.*

3. *Illi l-kuntratti fuq imsemmija gew ippublikati in segwitu ta' zewg konvenji redatti minn Nutar Malcolm Mangion fil-5 ta'Dicembru 2005 dwar l-istess propjetajiet u mill-istess partijiet.*

4. *Illi l-precitati konvenji kienu soggetti ghall-kundizzjoni rizolutiva li l-kompratur jew l-aventi kawza delegat minnu jakkwista l-fond numru tnejn u sittin (62) u l-ghalqa li tinfed ma' din id-dar.*

5. *Illi n-negozjati sabiex tinbiegh din l-ghalqa bdew xi gimgha wara li l-konvenut kien gja ltaqa' mar-ragel tal-attrici u s-sensar Ramon Curmi dwar ix-xiri tal-fond numru tnejn u sittin (62). Kien l-istess sensar li avvicina lir-ragel tal-attrici u staqsieh ta' minn kienet l-ghalqa li tmiss mal-imsemmi fond ghaliex il-konvenut xtaq li jixtriha sabiex jinffida mal-fond numru tnejn u sittin (62).*

6. *Illi l-attrici accetat li tbiegh din l-ghalqa b'dana pero illi konvenut jintrabat u hekk ghamel li jaghlaq permanentament l-access li l-fond ghandu minn gol-passagg zghir li hemm biswit il-fond u li jaghti ghall gol fond stess numru tnejn u sittin. Il-partijiet iddikjaraw ukoll li mia jsibux oggezzjoni li kull parti taghlaq il-propjeta minnha mixtrija/ mizmuma, inkluz l-ghalqa fejn irid jghola l-hajt u l-bieb li jaghti ghal fuq ghalqa ta' terzi. Illi dan kollu sar sabiex l-*

access ghal din il-ghalqa jkun biss mil-fond 62 Triq il-Karmnu , Alley no. 4, Luqa.

7. *Illi wara xi sena li saru il-kuntratt relattivi l-attrici saret taf illi l-konvenuti qeghdin jippretendu li ghandhom dritt ta' passagg ghal dina l-ghalqa min fuq zewg porzjonijiet ta' art divizi li jappartjenu lil hutha Andreana Saliba u Josephine Farrugia.*

8. *Illi meta l-konvenut gie infurmat minn zewg l-attrici illi l-attrici kienet bieghetlu l-ghalqa minghajr ebda dritt ta' passagg biex jodhol fiha ghaliex l-access kellu jkun biss mill-fond 62 Triq il-Karmnu, Alley no.4, Luqa u li ghalhekk kien hemm zball fil-kuntratt, il-konvenut qallu li huwa ma jinteressahx ghaliex issa hekk hemm miktub.*

9. *Illi ghalhekk il-kunsens moghti mill-attrici meta ffirmat il-kuntratt kien vizzjat minhabba zball ta' fatt li jaqa' fuq is-sostanza nfisha tal-haga li tkun l-oggett tal-ftehim.*

10. *Illi ghalhekk l-imsemmi kuntratt huwa null u bla effett.*

11. *Illi minkejja li l-konvenuti permezz ta' ittra ufficjali tat-28 ta'Mejju , 2008 lilhom notifikata fit-3 ta'Gunju, 2008 gew mgharrfa illi l-ghalqa li giet trasferita lilhom permezz tal-kuntratt ippublikat fl-4 ta' Novembru, 2006 fl-atti tan-Nutar Dottor Charles Mangion ma kienet tikkomprendi ebda dritt ta' passagg, baqghu isostnu l-pretensjoniji taghhom;*

Jghidu ghalhekk il-konvenuti ghaliex din il-Qorit m'ghandhiex:

1. *Tiddikjara u tiddeciedi illi l-kuntratt tal-erbgha (4) t'Ottubru, tas-sena elfejn u sitta (2006) fl-atti tan-Nutar Charles Mangion (DokA) li permezz tieghu l-attrici bieghet porzjon diviza ta' art f'Hal Luqa fi Triq il-Karmnu, accessibbli minn passagg privat li jisbokka fi Sqaq numru erbgha (4), u liema art ghandha l-kejl superficjali ta' tlett mija u erbgha u sebghin metri kwadri (374m.k.) u tifforma parti mill-art mgharufa "Ta' Najmos ta' Gewwa" indikata bl-ittra*

"A"u delinjata bl-isfar fuq il-pjanta annessa ma' l-istess kuntratt u markata bhala dokument "X", tmiss minn nofs inhar –il lvant mal-fond numru tnejn u sittin (62) ta' l-imsemmija Triq il-Karmnu, mit-tramuntana ma' propjeta ta' John u Mary Carmen konjugi Spiteri, u mil-Lvant ma' proprjeta ta'George Saliba jew successuri tieghu, libera u franka bid-drittijiet u pertinenzi taghha kollha, u libera minn kull dritt favur terzi sew reali kif ukoll personali huwa null u bla effett billi l-kunsens ta' l-attrici kien vizzjat minn zball ta' fatt li jaqa' fuq is-sostanza nnifisha tal-haga li kienet l-oggett tal-ftehim;

2. *Tordna ghalhekk li l-istess kuntratt jigi rexiss ghall-finijiet u effetti kollha tal-ligi;*

3. *Tinnomina Nutar sabiex jircievi l-opportun att ta' rexissjoni u Kuraturi sabiex jirraprezentaw lill-eventwali kontumaci fil-waqt li tipprefiggi l-jum, il-hin u l-lok ghall-pubblikazzjoni ta' l-imsemmi att.*

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittra ufficcjali tat-28 ta'Mejju, 2008 kontra l-konvenuti li minn issa huma ingunti ghas-subizzjoni."

Rat li l-atti tar-rikors promotur, d-digriet u tal-avviz tas-smiegh gew debitament notifikati skond il-ligi;

Rat id-digriet ta din l-Qorti kif diversament preseduta tal-10 ta'Gunju 2010 fejn innominat lil Dr. Michael Camilleri bhala Assistent Gudizzjarju (a fol. 28);

Rat ir-risposta guramentata tal-konvenuti tat-30 ta'Gunju 2010 (a fol. 32 et seq.)li taqra hekk:

1. *"Fl-ewwel lok, l-azzjoni attrici hija preskritta ai termini tal-Artikolu 1222 tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta.*

2. *Fit-tieni lok, fil-mertu, it-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-istess u dan peress illi dawn huma msejsa fuq premessi inveritieri u*

nsostenibbli kemm fil-fatt u kif ukoll fid-dritt u ghalhekk huma ghal kollox ngustifikabbli.

3. *Fit-tielet lok, din il-kawza saret sabiex l-atturi jittantaw jiehdu lura il-proprjeta' de quo, l-aktar issa illi l-istess proprjeta' ma ghadiex soggetta ghal divjet assoluta ta' zvilupp. Tant hu hekk, illi kieku verament sar l-izball allegat mill-atturi, dawn kien imesshom jitolbu korrezzjoni u mhux addirittura rexxissjoni.*

4. *Fir-raba' lok, din il-kawza hija wkoll intiza sabiex ixxejjen il-mertu tal-kawza (riferenza numru 573/08JA) pendenti quddiem din l-Onorabbli Qorti kif diversement presjeduta fl-ismijiet Anthony Buttigieg et v. Mary Carmen Spiteri et, liema kawza giet intavolata fit-3 ta'Gunju, 2008 u fejn l-esponenti qieghed jitlob, inter alia, li jigi reintegrat fil-pussess tad-dritt ta' passagg li jaghti ghall-ghalqa in kwsitjoni .*

4. *Salv, okkorrendo, eccezzjonijiet ohra.*

B'riserva ghal kull azzjoni spettanti lill-istanti u bl-ispejjez."

Rat id-dikjarazzjoni mahlufa tal-konvenuti tal-30 ta'Gunju 2010 (a fol. 33 et seq.) flimkien mal-lista tax-xhieda;

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

Rat in-nota ta'sottomissjonijiet ta'Mary Carmen Spiteri et tad-29 t'April 2014 (a fol.275 et seq.);

Rat in-nota ta'sottomissjonijiet ta'Anthony Buttigieg et tas-27 ta'Mejju 2014 (a fol. 302 et seq.);

Rat in-nota ta'sottomissjonijiet ulterjuri tal-atturi tas-6 ta'Gunju 2014 (a fol. 316 et seq.);

Rat id-dokumenti u l-atti kollha tal-kaz;

Semghet it-trattazzjoni tal-partijiet;

Ikkonsidrat:

Fl-affidavit tieghu l-attur **John Spiteri**[1] afferma illi huwa mizzeweg mal-attrici Mary Carmen Spiteri.

Huwa xhed illi f'Dicembru 2005 Anthony Buttigieg u s-sensar tieghu avvicinah ghaliex kien interessat jixtri il-fond 62, Alley 4 Triq Karmnu, Luqa li kienet tappartieni lil hut il-mara tieghu. Buttigieg kien interessat ukoll illi jixtri bicca art biswit din d-dar li kienet messet lill-attrici f'divizjoni tal-proprjeta' bejn l-ahwa.

Minhabba li l-art li xtaq jara Buttigieg kienet mizruha, John Spiteri ghaddieh mill-art li kienet tappartieni lil hut l-attrici u dan sar fuq insistenza tas-sensar. Biex ghamlu dan nehhew it-tankijiet li kienu jostakolaw d-dhul. Spiteri avza lil Butigieg u s-sensar li dhul ghall-ghalqa li huma kienu interessati jixtru, kien minn bieb li d-dhul tieghu kien minn sqaq numru 4 u mhux minn fejn ghaddew. Sar ftehim u l-bejgh kellu jkun ikkondizzjonat bil-patt li Buttigieg jixtri l-fond u li l-access ghall-ghalqa ried jkun mill-fond 62 Alley 4 billi jinfduh.

Sar il-kuntratt fl-4 t'Ottubru 2006 u xi gimgha wara nghalaq il-bieb li kien jifred z-zewg porzjonjiet tal-art li messet lill-attrici b'modd li z-zewg ghelieqi gew separati ghall kollox u Buttigieg fetah bieb mill-fond 62 biex jkun jista' jaccedi go l-art li akkwista skond il-ftehim. **Ghalhekk l-uniku access ghall-art akkwistata minn Buttigieg kien minn fond 62.** Sar ftehim temporanju ma Buttigieg li sa kemm jlestew x-xogholijiet restrutturali fuq il-fond 62, jkun jista' jghaddi l-ingenji.

Wara li gie ffirmat il-kuntratt, l-attur ra l-*van* ta' Buttigieg go proprjeta' ta' oht l-attrici (Josephine Farrugia) u waqqfu mill-ewwel u widbu li ma kellux dritt jidhol f'din l-art.

---

[1] Vide fol. 38 sa 41

Xi sena wara dan, l-attur kien informa lil Buttigeg illi l-art ta' hut l-attrici kienet ghal bejgh. Buttigieg rrisponda li setghu jbieghawha pero' kellhom jhallululu passagg ghax hekk kien mnizzel fil-kuntratt.

Gew skambjati ittri ufficcjali u fl-ittra ufficcjali tieghu tat-28 ta' Mejju 2008 (Dok. JS1) l-attur gharraf lil Buttigieg illi l-art giet trasferita minghajr ebda dritt ta' passagg.

L-attur sostna illi minkejja Bartolo, (il-bidwi li jahdem l-art tal-inhawi) jghaddi minn fuq din l-art in kwistjoni, dan dejjem sar bil-kunsens espress tas-sidien kollha tal-art.

Huwa sostna illi l-konvenuti gew notifikati bl-ittra ufficcjali 1590/08 fit-3 ta' Gunju 2008 (Dok JS1 a fol. 42) u l-kawza odjerna giet prezentata fit-28 ta' Mejju 2010.

L-attur jsostni illi mhuwiex minnu illi l-ghan tal-kawza kien illi jiehdu l-proprjeta' lura 'l ghaliex m'ghadiex soggetta ghall-diviet tal-izvilupp. L-attur jsostni illi l-kawza saret ghaliex qatt ma taw u qatt ma setghu jaghtu lill-intimat, dritt ta' passagg fuq art ta' terzi. In fatti il-pjanta annessa mal-kuntratt tal-4 t'Ottubru ma tindika ebda passagg. Illi ghalkemm fil-kuntratt finali tnizzlu l-kliem *"accessibbli minn passagg privat li jizbokka fi sqaq Nru 4,"* **dan qatt ma kien miftiehem bejn il-partijiet.**

L-attur xhed illi l-azzjoni 573/08 hija kawza ta' spoll u ghalhekk din l-azzjoni ma tistghax ixxejjinha.

Fl-affidavit taghha **Mary Carmen Spiteri** a fol. 45 kkonferma x-xhieda ta' zewgha, ziedet tghid fil-konfront ta' dritt ta' passagg pretiz:

"Dan assolutament mhux minnu ghaliex qatt ma stajt naghti dritt ta' passagg minn fuq proprjeta' li mhux tieghi." Anzi tat il-kunsens taghha biex l-art li Buttigieg xtara minghandha, tkun accessibbli biss mill-fond 62 u mhux minn fuq il-kumplament tal-art taghha.

Ghalhekk issostni illi dak li tnizzel fil-kuntratt : ***"accessible from a private passage abutting into alley number 4,"*** kien zbaljat.

L-atturi jsostnu illi huma pprovaw jaslu fi ftehim dwar dan l-izball izda Buttigieg baqa' jinsisti fuq id-dritt ta' passagg.

Ramon Curmi a fol. 51 xhed illi kien *estate agent* u ghalhekk involut fix-xiri tal-fond 62 Sqaq 4 Triq il-Karmnu Luqa u bicca art adjacenti.

Ramon Curmi xhed precizament dak kollu li jsostew l-atturi u cioe' illi l-art mbieghet lil Buttigieg biex jkollu biss access mill-fond 62, ***"Jien nichad li qatt ghidt lil Butigieg illi l-access ghall-ghalqa huwa mnejn hemm it-tankijiet jew li tezisti passagg wiesgha bizzejjeh biex jghaddi l-ingenji fuq proprjeta' ta' terzi. Ghalhekk kien zgur illi ma stajtx mifthiem ma Buttigieg dwar proprejta' ta' haddiehor."*** Vide dorso fol. 51.

Ikkonferma li sakemm Butigieg rranga d-dar, il-partijiet kienu ftehmu fuq access temporanju minhabba l-ingenji.

Andreana Saliba a fol. 52 kkonfermat illi d-divizjoni tal-proprjetajiet skond il-kuntratt tal-24 ta' Frar 2005 fl-atti tan-Nutar Joseph Debono bejnha u hutha. Hija xhedet illi wara l-kuntratt ta' divizjoni, l-konvenut qatt ma talabha u hi qatt ma tatu permess biex jidhol fil-proprjeta' assenjata lilha, fuq liema proprjeta' ma kien jezisti u ma hemm ebda dritt ta' passagg fuq il-proprjetatjiet l-ohra divizi.

Josephine Farrugia fl-affidavit taghha a fol. 53 xhedet illi kien sar kuntratt ta' divizjoni fl-atti tan-Nutar Debono fl-24 ta' Frar 2005 tal-proprejtajiet bejnha u bejn hutha.

L-art lilha assenjata hija f'zewg porzjonijiet li jinsabu bejn l-art assenjati lil hutha Andreana Saliba u Mary Carmen Spiteri.

Farrugia xhedet illi wara l-kuntratt ta' divizjoni, l-konvenut qatt ma talabha u hi qatt ma tatu permess sabiex jidhol fil-proprjeta' assenjata lilha. Il-konvenut pero' kien jidhol fil-proprjeta' abbusivament u sahansitra saret kawza ta' spoll kontriha u hutha Ikkonfermat illi qatt ma dehret fuq il-kuntratt ta' bejgh tal-ghalqa bejn ir-rikorrenti u l-intimati u ghalhekk qatt ma ffirmat ebda kuntratt ta' servitu'.

Victor Farrugia a fol. 54 kkonferma x-xhieda tal-mara tieghu, ikkonferma li waqqaf lill-intimat Buttigieg milli jidhol fil-proprjeta' ta' martu u hutha darbtejn u sostna illi qatt ma tah il-permess biex jidhol jew biex jnehhi xi tankijiet. Sostna illi qatt ma kien hemm dritt ta' passagg li qed jippretendi Buttigieg.

Nutar Charles Mangion a fol. 55, ikkonferma l-konvenju Dok. C u D u illi dawn eventwalment ssarfu fil-kuntratti Dok. A u B. Huwa xhed illi d-deskrizzjoni tal-access ghall-art moghtija fil-kuntratt hija ezatt bhad-deskrizzjoni moghtija fil-konvenju.

Huwa xhed illi fuq il-pjanta annessa mad-divizjoni hemm passagg "*il-venditur gabli l-kuntratt u jien mxejt fuqu*"(a fol. 56)

Nutar Mangion xhed illi klawzola numru 10 fil-konvenju ma gietx reprodotta fil-kuntratt u **setghat kienet** ***"oversight"*** (a fol. 56. In-Nutar xhed illi hu ma dahalx fil-materja ta' **fejn** kien il-passagg u qaghad fuq il-kuntratt tad-divizjoni (a fol. 57).

In-Nutar kkonferma illi l-partijiet nfurmawh bl-izball izda hu dehrlu illi kienet kwistjoni t'interpretazzjoni u mhux zball fil-kuntratt.

Il-konvenju Dok. C ghandu zewg klawzoli li ma gewx inseriti fil-kuntratt finali.

Dawn huma klawzola 1 u klawzola 10.

1 ***"Dan il-konvenju hu soggett ghall-kondizzjoni rizoluttiva li l-kumpratur jakkwista l-fond Numru 62 li jinfed ma din l-art."***

10 ***"Il-partijiet jiddikjaraw illi ma jsibux oggezzjoni li kull parti tghalaq il-proprjeta' minnha mixtrija/ mizmuma inkluz l-ghalqa fejn izid jghhola il-hajt divizorju u l-bieb li jaghti ghal fuq l-ghalqa ta' terzi."*** **–** A fol. 60

Gie ezebiet il-kuntratt ta' divizjoni datat 24 ta' Frar 2005 fl-atti tan-nutar Joseph Debono (a fol. 66) – Dok. E.

Nutar Joseph Debono a fol. 80 kkonferma l-att tad-divizjoni Dok. E. **Huwa xhed illi ma hemm ebda dritt ta' passagg indikat fil-pjanta annessa mad-divizjoni.**

Dak li riedu jfissru l-partijiet bil-kliem *"accessibbli minn passagg li jizbokka fi sqaq numru 4 Carmel Street Luqa"* (Vide fol. 76), kien illi Ganni Spiteri (il-bidwi li kien jahdem l-art kollha) seta' jidhol minn fejn ried – fol. 80. Ghalhekk dan kien dritt ta' Ganni Spiteri.

Eugenio Debono a fol. 88 ufficcjal tal-MEPA pprezenta Dok. MU 1 u 2 zewg *aerial photos* tal-art in kwistjoni.

Frank Mizzi a fol. 89 xhed illi la l-art in kwistjoni ma kienitx tal-Gvern jew l-*Joint Office* ma setghax jaghti l-informazzjoni mitluba.

Eugenio Debono reprodott a fol. 92 ezebixxa Dok. MU 3 estratt minn pjanta akbar flimkien ma MU 4 *ortho photos* fis-sena 2008 u *site plan* Dok. MU5.

Il-linja immarkata minn A sa B bil-blue fuq Dok. MU 4 jindikaw *approach lights tar-runway*. Linja C sa D fuq Dok. MU 4 huwa *the foot of enbankment.*

In kontro-ezami Mary Carmen Spiteri xhedet a fol. 109 illi ltaqghet mal-intimat darba ghal-konvenju u darb ohra ghall-kuntratt. Il-kuntratt finali sar l-HSBC il-Belt. Prezenti ghal kuntratt kien hemm hi u zewgha, hutha u zwieghom, Paula Mifsud Bonnici ghal bank, Nutar Charles Mangion, izda ghal bejgh tal-ghalqa kienu prezenti hi u zewgha.

Mary Carmen Spiteri ikkonfermat li d-deskrizzjoni moghtija fil-konvenju kienet riflessa fil-kuntratt finali.

Mary Carmen Spiteri sostniet illi l-ftehim kien fis-sens illi kellu jitella hajt gholi mal-ghalqa mibjugha lill-intimati, u kellu jinghalaq il-bieb li jaghti ghall-ghalqa ta' terzi, sabiex l-uniku access ghall-ghalqa mixtrija mill-konvenut jkun

tramite l-proprejta' tieghu cioe' mill-fond 62. Hija kkonfermat r-ricevuta Dok. EW1 a fol. 112.

Anthony Buttigieg fl-affidavit tieghu a fol. 115 et seq. xhed illi huwa thajjar jixtri r-raba in kwistjoni u ltaqa mal-attur u ma sensar Ramon. Buttigieg xhed illi huwa xtaq jixtri l-ghalqa biswit r-razett li kienet tappartieni lill-atturi.

Buttigieg xhed illi biex accedew ghal post dahhlu minn Sqaq Numru 4, billi nehhew t-tankijiet. Meta staqsa lill-attur, Spiteri kkonfermalu li dan kien l-access ghall-ghalqa li ried jixtri li seta' jidhol anke bi trakk. Buttigieg xhed illi l-partijiet ftehmu illi saru zewg konvenji wiehed ir-razett u iehor fuq l-ghalqa. Buttigieg xhed illi n-Nutar spjega il-kuntratt u qrah, anke d-dritt tal-passagg u hadd ma sab oggezzjoni.

Saru l-kuntratti finali li gew spjegati u moqrija lill-partijiet u ebda oggezzjoni ma tqanqlet ghajr li riedu Lm500 fuq il-prezz mifthiem.

Buttigieg xhed illi dam sentejn diehel u hiereg mill-passagg minghajr problemi. Huwa kien jidhol bil-van ghaliex kien jhalli l-ingenji u ghodda biex jahdem fl-ghalqa. Buttigieg xhed illi darba fost l-ohrajn Spiteri informah illi l-ghelieqi kollha kienu dahhlu fl-iskema tal-bini u li kienu ghal bejgh u Buttigieg widdbu li huwa kellu access ghall-ghalqa tieghu mill-isqaq. Spiteri qallu li gialadarba fetah bieb li jinfed mad-dar (nurmu 62) ma kellux dritt ta' passagg. Buttigieg cahad dan addirittura. Wara regghu iltaqghu, Spiteri informah illi l-kuntratt kien fih l-izbalji u biex ma jghaddiex mill-passagg .

Buttigieg xhed illi in segwitu ta' dan ghamel rapport lill-Pulizija. **L-attur kien cempillu diversi drabi biex jmur ghand in-Nutar biex jirrangaw l-izball, izda hu (Buttigieg) ma riedx**. Nelfrattemp kienu tellghu hajt sabiex ma jidholx fil-passagg. Ghalhekk fetah kawza biex jitnehha il-hajt. Buttigieg xhed illi kien rebah il-kawza ta' spoll, u li l-hajt kien gie mnehhi.

Ezebixxa Dok. ABG 1 sa 5 ritratt tal-ambjent tal-ghelieqi u r-razett.

Denise Mifsud a fol. 140 et seq, habiba u Segretarja tal-intimat, xhedet ili kienet akkompanjat lill-intimat meta mar jara r-razzett, l-ghalqa biswit ir-razzett. Xhedet illi meta regghu accedew fuq il-post, l-attur kien qal l-intimat li setghu jidhlu bil-van. Wara li xtara l-ghalqa u r-razzett, hi u l-intimat marru hemm kemm-il darba fir-razzett u dejjem dahhli bil-van mill-passagg bla xkiel.

Victor Buttigieg, missier l-intimat xhed illi kien jakkompanja lill-ibnu kull nhar ta' Sibt u dejjem dahhlu bil-van mill-passagg u kienu raw lill-attur kemm –il darba u qatt ma sab oggezzjoni. F'April / Mejju 2008 ma setghux jidhlu ghaliex kienu sabu hajt mtella' u l-access kien maghluq – a fol. 143.

A fol. 146 Victor Buttigieg xhed illi l-intimat kien jidhol bil-van mill-passagg waqt illi hu (Victor) kien jidhol mir-razzett. L-intimat kien jnehhi t-tankijiet biex jidhol fil-passagg. **Victor Spiteri xhed illi l-intimat ma setghax jipparkja fl-ghalqa tieghu ghaliex kien hemm cint li ma ppermettiex id-dhul.**

Fl-affidavit tieghu a fol. 151 u l-kontro-ezami a fol. 154 l-intimat ikkonferma l-istess fatti li ta' fix-xhieda tieghu.

In kontro-ezami (a fol. 155 quddiem Qorti ohra) l-intimat xhed illi seta' jghaddi minn daru ghall-ghalqa li xtara, izda ma setghax jaghmel dan bl-ingenji. L-intimat, a fol. 156 xhed i**lli huwa bbaza dritt tieghu ta' passagg ghaliex kien minn dan il-passagg li ghadda l-ewwel darba biex jara l-ghalqa.**

Buttigieg ma setghax jghid 'l ghaliex il-passagg ma giex indikat fil-pjanta annessa mal-kuntratt, **lanqas seta' jghid fejn kien jew id-daqs tieghu**. L-intimat xhed illi ma dehrlux li kienu ftiehmu li kellu jgholli il-hajt divizorju (a fol. 158) pero ghalaq il-bieb. Cahad illi l-attur mill-ewwel waqqfu milli jidhol u jghaddi mill-passagg. Cahad ukoll illi kien jipparkja l-van barra mill-passagg, izda **ammetta illi ma setghax jidhol bil-van ghal gol-ghalqa tieghu ghaliex kien hemm cint li jimpedixxi l-access** (a fol. 169).

L-affidavit tal-atturi (a fol. 171 u 172 et seq.) prezentati fil-kawza ta' spoll johorgu l-istess fatti stabbiliti fl-affidavits illi huma pprezentaw fil-kawza ta' spoll.

In kontro-ezami l-attur a fol. 177 **jinnega** illi fil-laqgha mas-sensar kienet prezenti Denise Mifsud. Ikkonferma illi kien ghaddiehom mill-art ta' hut il-mara **ghaliex l-ghelieqi kienu mizruha bil-patata u ful.**

Ikkonferma illi kien ghamilha cara mill-bidu li dan ma kienx l-access ghall-ghalqa in vendita ghaliex l-access ghal din kien mill-fond 62.

L-attur xhed illi kien ra lill-intimat bil-van darbtejn biss u laqghalu mal-ewwel (a fol. 180).

In fatti jghid a fol. 181: "***Ghidtlu x'passagg, ghidtlu mela inti ghandek dritt ghall-passagg, ghidtlu anha ma ftehmnix, ghidtlu l-ftehim kien illi tgholli dak il-hajt, nghalaqalek il-bieb ha tigi privata ghax qal illi l-quddiem forsi jaghmel swimming pool."***

L-attur xhed illi dak kien il-ftehim, u kieku kien jaf li fil-kuntratt tnizzel modd iehor, kien jinsisti li l-izball fil-kuntratt jigi korrett ghaliex dak li gie miftiehem fil-konvenju (**a fol. 181**) mhux rifless fil-kuntratt finali.

L-attur cahad illi l-passagg kien dak li jidher f'ritratt lilu muri izda afferma li l-intimat gieli ghadda minn hemm. L-attur xhed illi l-bieb li nghalaq kien il-bieb bejn l-ghalqa ta' barra u l-ghalqa ta' gewwa. L-attur ikkonferma (a fol. 190) li l-ftehim kien li l-intimat jkollu access ghall-ghalqa li xtara billi jniffidha mad-dar tieghu.

Dan gie nmizzel fil-konvenju izda ghal xi raguni mhux maghrufa, fil-kuntratt fianli dan thalla barra.

L-affidavits ta' Josephine Farrugia (a fol. 193), Kurt Farrugia (a fol. 194), Ramon Curmi (a fol. 207), Andreana Saliba (a fol. 221) jirriproducu x-xhieda minnhom diga moghtija.

Grezzju Falzon a fol. 222 xhed illi martu messa parti mir-raba li giet diviza permezz tal-kuntratt tal-24 ta' Frar 2005 u huwa sostna li Victor Farrugia kien informah illi l-

intimat ried jaghmel xatba. Huwa nforma lill- Buttigieg li dan ma setghax jghamlu u lanqas seta' jghaddi fuq il-proprjeta' ta' terzi. **Ikkonferma illi qatt ma ta permess lil Buttigieg biex jghaddi minn fuq hwejjeg haddiehor.**

In kontro-ezami a fol. 230 et seq. **l-intimat xhed illi huwa kien qed jippretendi illi ghandu dritt ta' passagg skond dak li qalulu l-atturi u s-sensar; u ghaliex il-konvenju u l-kuntratt isemmi l-accessibilta' mill-isqaq** (a fol. 232**). Jinnega illi qal** lin-Nutar biex klawsola 10 fil-konvenju ma titnizzilx fil-kuntratt (a fol. 233).

Mitlub jghid jekk kienx veru illi applika ghal permezz f'Marzu[2] 2006 u cioe' qabel l-kuntratt finali, l-intimat xhed illi ma ftakarx.

In kontro-ezami Denise Mifsud a fol. 237 xhedet illi ma kienitx prezenti ghan-negozjati tal-kondizzjonijiet tal-bejgh tar-razzett u l-ghalqa, lanqas ma kienet prezenti ghal konvenju jew fuq il-kuntratt finali.

Andreana Saliba a fol. 245 xhedet illi l-*footpath* indikat fil-pjanta a fol. 61 jghaddu minnu ohtha Maria Falzon u r-ragel taghha Grezzju, ghaliex ghandhom ghalqa ohra fuq il-parti ta' wara (a fol. 246). **Saliba regghet ikkonfermat li ma tat ebda permess lill-intimat biex jghaddi minn fuq r-raba taghha.**

Oliver Magro ezebixxa Dok OM1 u l-emendi fil-pjanti Plan B5A u B.

Sar access mill-Qorti, vide verbal tal-11 t'Ottubru 2013 a fol. 268.

Ikkonsidrat:

It-talba tar-rikorrenti hija talba ghar-rexissjoni ta' kuntratt datat 4 t'Ottubru 2006 fl-atti tan-Nutar Charles Mangion, stante illi l-istess kuntratt kien null u bla effett ghaliex il-kunsens tal-atturi kien ivvizjat minn zball ta' fatt fuq s-sostanza nnifisha li kienet l-oggett tal-ftehim.

[2] Vide MEPA Application/ Permess a fol. 249

Il-Qorti tqis illi ghandha l-ewwel tindirizza l-eccezzjoni ta' preskrizzjoni ai tenur tal-Artikolu 1222 tal-Kapitolu 16 li jipprovdi:

> ***1222. (1) Meta l-liġi f'xi każ partikolari ma tistabbilixxix żmien aqsar, l-azzjoni għar-rexxissjoni minħabba vjolenza, żball, egħmil doluż, stat ta' interdizzjoni, jew nuqqas ta' età, taqa' bil-preskrizzjoni egħluq sentejn.***
>
> ***(2) Dan igħodd ukoll għar-rexxissjoni ta' obbligazzjonijiet mingħajr kawża, jew magħmulin fuq kawża falza."***

Il-Qrati taghna reputatament affermaw illi l-azzjoni ta' rexissjoni ta' kuntratt huwa preskritt bid-dekors ta' sentejn u meta si tratta ta' kaz ta' zball skond l-Artikolu 1223(1) iz-zmien tal-preskrizzjoni jibda jidikorri minn dak in-nhar li jinkixef l-izball. Infatti:

> ***"Illi fl-ewwel eccezzjoni taghha s-socjeta intimata eccepiet preliminarjament illi l-kawza hija tardiva stante illi ai termini tal-artikolu 1222 tal-Kap. 16 dina l-kawza kellha tigi ntavolata fi zmien sentejn …***
>
> ***Is-socjeta rikorrenti ssottomettiet (fol. 23) illi l-artikolu 1222 tal-Kap. 16 jitkellem dwar preskrizzjoni u mhux dekadenza. Hija tterminat il-ftehim fis-sena 2008 u pprezentat kopji ta' erba ittri ufficjali fis-snin 2008, 2010 u 2012 (fol. 26 sa 37) u l-kawza giet prezentata fid-29 ta' Novembru 2012. Is-socjeta rikorrenti ssostni ukoll li fil-kaz tal-artikolu 1223 iz-zmien tal-preskrizzjoni jibda jghodd minn dak in-nhar li jinkixef id-difett, u ghamlet referenza ghas-sentenzi Zammit vs Cappelio, App 19/11/1962 u De Hann vs Whelpdale et, App 31/07/1996 …***

> ***Illi hu risaput fil-gurisprudenza nostrali li l-azzjoni ta' rexxizzjoni ta' kuntratt huwa zmien ta' preskrizzjoni u mhux ta' dekadenza u ghalhekk jista' jigi interott (ara Aquilina vs Gasan noe, Vol XXIX p l p1305, 06/12/1935 u Carmelo Tabone vs Michele Tabone et, PA 28/11/1957).”***
>
> ***Imbaghad l-artikolu 1223(1) jipprovdi li z-zmien tal-preskrizzjoni hawn fuq imsemmi jibda jghodd biss, fil-kaz ta' vjolenza, minn dak in-nhar li l-vjolenza tispicca, u, fil-kaz ta' zball, ta' eghmil doluz, jew ta' kawza falza, minn dak in-nhar li jinkixef id-difett (ara George Mallia vs Avukat Dr. Albert Ganado noe, PA 14/05/1959; Carmelo Tabone vs Michele Tabone et, PA 28/11/1957; u Zammit vs Cappello Vol XLVI p l p372 19/11/1962)”***

Vide **Polidano Leisure Limited vs The Performing Right Society Limited ta’ Londra l-Ingilterra et** deciza fit-30 ta’ Jannar 2014 per Onor Imhallef Dr. Mark Chetcuti.

Il-provi juru illi insegwitu tal-inkontru tal-attur mal-intimat fejn giet skambjata l-informazzjoni illi kien hemm hsieb li l-ghelieqi jitqieghdu ghal bejgh, u r-risposta tal-intimat li ma kellux oggezzjoni ghal dan basta li jhallulu passagg, l-atturi pprezentaw ittra ufficcjali risponsiva tat-28 ta’ Mejju 2008, li giet notifikata lill-intimat fit-3 ta’ Gunju 2008. – Vide fol. 43 u dorso ta’ fol. 43.

Il-kawza odjerna giet intavolata fit-28 ta’ Mejju 2010 - vide fol. 1.

Ghaldaqstant il-Qorti tichad l-eccezzjoni ta’ preskrizzjoni tal-intimati Buttigieg.

Il-Qorti tghaddi biex tezmina r-raba eccezzjoni cioe; illi il-kawza odjerna giet intavolata biex jxejjnu il-kawza fl-ismijiet inversi 573/2008.

Il-fatti juru illi, fir-realta', l-kawza odjerna ma xejnitx il-proceduri 573/2008, illi giet deciza, kif jidher mis-sentenza moghtija fil-31 t'Ottubru 2011. Ghaldaqstant il-Qorti tichad r-raba' eccezzjoni tal-intimati.

Ikkonsidrat:

Qabel ma tidhol fil-meritu ta' zball ta' fatt li jaqa' fuq is-sostanza nnifsiha tal-haga li tkun l-oggett tal-ftehim, il-Qorti tqis illi ghandha taghmel accenn ghal gurisprudenza ta' dawn il-Qrati regward l-interpretazzjoni ta kliem jew frazi fil-kuntratti.

Kif inghad fis-sentenza fl-ismijiet **Anton Spiteri vs Alfred Borg** deciza minn din il-Qorti diversament presjeduta fit-30 ta' Novembru 2000:

> *"... hawn japplika l-principju stabilit fl-artikolu 1002 tal-Kap 12, fejn meta il-kliem ta' konvenzjoni mehud fis-sens skond l-uzu tal-kuntratt, hu car, ma hemmx lok ta' interpretazzjoni, ghaliex tali interpretazzjoni, anke supplita minn xhieda, tista' tinghata biss sabiex telucida l-iskrittura jew il-kuntratt f'xi patt incidentali jew accessorju taghha" ("Carmela Borg vs Bartolomeo Xuereb" - A. C. 30 ta' Marzu 1997)."*

F'dan ir-rigward gie ritenut ukoll fil-gurisprudenza:

> *"[i]lli dan huwa wkoll konformi mal-principju 'contra scriptum non est argumentum', li jibqa' japplika sakemm ma tingiebx prova li tali skrittura hija nieqsa minn xi element kostitutiv taghha."*[3]

Dawn il-principji gew kostantament affermati mill-Qrati taghna, illi jinsenjaw li:

3**Dr. Gerald Montanaro Gauci noe vs Alex Agius Cesario noe**, Prim'Awla tal-Qorti Civili deciza 31 ta' Jannar 2002.

> *"huwa principju generali fl-interpretazzjoni tal-kuntratti dak stabbilit fl-artikolu 1002 tal-Kap 16 u cioe' li meta "il-kliem ta' konvenzjoni, mehud fis-sens li ghandu skond l-uzu taz-zmien tal-kuntratt, hu car, ma hemmx lok ta' interpretazzjoni."*[4]

Illi bl-aktar mod esplicitu gie ritenut li:

> *"l-principju kardinali li jirregola l-istatut tal-kuntratti jibqa' dejjem dak li l-vinkolu kontrattwali ghandu jigi rispettat u li hi l-volonta' tal-kontraenti kif espressa fil-konvenzjoni li kellha tipprevali u trid tigi osservata. "Pacta sunt servanda".*[5]

Ir-ratio tal-ligi, specjalment fid-dawl tal-gurisprudenza citata, jfisser ghalhekk illi l-Qorti tista' biss tinterpreta l-konvenzjoni meta:

1. il-partijiet ma jkunux spjegaw ruhhom sew fil-kuntratt; jew

2. posterjorment ghall-kuntratt jintervjeni avveniment li jkollu bhala konsegwenza kwistjoni li ma tkunx giet preveduta u li kien hemm bzonn li tigi maqtugha. F'dan il-kaz l-interpretazzjoni ghandha tkun primarjament skont l-intenzjoni tal-partijiet li jkunu hadu parti fil-kuntratt u li tkun tidher cara mill-kumpless tal-konvenzjonijiet.[6]

Fil-fatt, fis-sentenza **Sciberras Trigona vs Aneico** deciza minn din il-Qorti diversament presjeduta fis-16 ta' Ottubru 1883 "*quando le parole dell'atto sono chiare*

4**Emmanuel Schembri et vs Leonard Ellul et,** Prim'Awla tal-Qorti Civili deciza 30 ta' Ottubru 2000; **Suzanne Sciberras vs Gilbert Terreni,** Prim'Awla tal-Qorti Civili deciza 12 ta' Lulju 2001; **Alfrida Borg vs Carmen Camilleri et,** Prim'Awla tal-Qorti Civili deciza 2 ta' Ottubru 2001.

5**Gloria mart Jonathan Beacom et vs l-Arkitett u l-Inginier Civili Anthony Spiteri Staines,** Qorti tal-Appell Civili deciz 5 ta' Ottubru 1998.

6**General Cleaners Company Limited vs Attorney General et,** Prim'Awla tal-Qorti Civili deciza 29 ta' Novembru 2001; **Gloria mart Jonathan Beacom et vs l-Arkitett u l-Inginier Civili Anthony Spiteri Staines,** Qorti tal-Appell Civili deciz 5 ta' Ottubru 1998; **Suzanne Sciberras vs Gilbert Terreni,** Prim'Awla tal-Qorti Civili deciza 12 ta' Lulju 2001; **Anton Spiteri vs Alfred Borg,** Prim'Awla tal-Qorti Civili deciza 30 ta' Novembru 2000.

si deve stare alla lettera del atto."[7] Fuq l-istess linja ta' hsieb inqtal illi "[m]*eta l-kliem ta' l-att huma cari l-interpretu ghandu joqghod ghal dawn il-kliem u mhux jirrikorri ghall-kongetturi*."[8]

Il-Qorti tal-Appell fis-sentenza taghha fl-ismijiet **Morana vs Spiteri et** deciza fis-26 ta` Mejju 1952 affermat illi bhala regola mhumiex ammissibbli provi testimonjali kontra l- miktub (*contra scriptum testimonium non fertur)* izda li dik ma kenitx regola assoluta, u ma tapplikax f`dawk il-kawzi fejn l-att miktub jigi mpunjat minhabba simulazzjoni, meta l-kontraenti ghamlu kuntratt biex ighattu kuntratt iehor li realment riedu jaghmlu; **jew meta l-Qorti tkun perswaza li jkun sar zball fil-kuntratt.**

Il-Qorti tal-Appell spjegat:

> ***1. Meta l-kontraenti jinkorporaw fi skrittura l-ftehim ta` bejniethom, ghandu jigi prezunt li dak li riedu jiftehmu fuqu nizzluh f`dik l-iskrittura. Ghalhekk ma ghandux ikun lecitu li wiehed mill-kontraenti jdahhal f`dak il-ftehim klawsoli ohra li mill-kitba ma jirrizultawx, jekk ma jkunux klawsoli sekondarji li jkunu qeghdin ifissru jew jiccaraw il-klawsoli principali ...***
>
> ***2. Ghalkemm huwa veru li provi orali jistghu jigu ammessi biex jigu delucidati punti oskuri ta` kitba jew f`xi kazi ta` impunjazzjoni ta` dik il-kitba izda l-provi orali mhumiex ammissibbli biex ifissru dak li fih innifsu huwa diga` car ...***
>
> ***3. Ir-regola li kontra l-prova miktub ma tistax tigi ammessa prova testimonjali mhix applikabbli meta l-prova tigi offerta biex tigi mfissra ahjar l-intenzjoni tal-kontraenti li tkun espressa b`mod ambigwu jew oskur, jew meta jrid jigi pruvat xi fatt incidentali jew accessorju li jkun konciljabbli ma` l-att ...***

---

7 Citata fis-sentenza **Vincent Aquilina vs Caterina Micallef,** Qorti tal-Appell Civili deciz 12 ta' Mejju 1997.

8**John Zammit et vs Michael Zammit Tabone pro et noe,** Qorti tal-Appell Civili deciz 28 ta' Frar 1997.

> ***4. Il-principju "contra testimonium scriptum testimonium non scriptum non fertur" jibqa` jsehh sakemm il-Qorti ma tkunx perswaza illi hemm, zball fil-kuntratt jew li thalla barra xi patt ghal xi raguni specjali ..."*** (Enfasi ta' din il-Qorti)

L-Artikolu 974 tal-Kap.16 jipprovdi :

> ***"Jekk il-kunsens ikun gie moghti bi zball, jew mehud bi vjolenza, jew b`eghmil doluz, ma jkunx jiswa`."***

Sikkome l-kunsens huwa rekwizit essenzjali ghal-validita' ta' kuntratt, isegwi li kemm-il darba dan il kunsens jkun nieqes billi jigi ddikjarat affett b`xi mod indikat fl-artikolu 974, allura kull obbligazzjoni naxxenti minn dak il-kuntratt ma tibqax torbot lill-kontraenti.[9]

L-Artikolu 975 tal-Kap.16 jiddistingwi l-izball dwar il-ligi u jiddisponi illi tali zball ma jgibx in-nullità tal-kuntratt hlief meta dan ikun il-kawza wahdenija jew ewlenija tieghu.

L-Artikolu 976 tal-Kap 16 jghid testwalment is-segwenti:

> ***(1) L-izball dwar il-fatt ma jgibx in-nullità tal- kuntratt hlief meta jaqa` fuq is-sustanza nfisha tal-haga li tkun l-oggett tal-ftehim.***
>
> ***(2) Il-ftehim ma jkunx null jekk l-izball jaqa` biss fuq il-persuna li maghha jkun sar il-ftehim, hlief meta l-ghazla ta` dik il-persuna tkun il-kawza ewlenija ta` dak il- ftehim.***

Il-Qorti tal-Appell [10]insenjat illi jehtieg illi l-izball hu sostanzjali:

---

[9] **Socjeta` Fortress Insurance Brokers Ltd. vs Shephard** deciza fis-6 ta` Ottubru 1997 AJM
[10] **Psaila et vs Ciantar deciza** fit-30 ta` Gunju 1947

> ***" Il-ligi taghna tghid illi l-izball ta` fatt ma jgibx in-nullita` tal-konvenzjoni jekk mhux meta jaqa` fis-sostanza tal-haga li tkun oggett. Mela f`dan il-kaz hemm bzonn illi kien hemm zball fis-sustanza, jew, kif tghid id-dottrina u l-gurisprudenza, anki fil-"kwalita` sostanzjali" ta` dik il-haga."***

Il-Laurent, fl-opus tieghu Diritto Civile, Vol.15, no.488 jaghti spjegazzjoni inciza u profonda fuq dan il-kuncett:

> ***"L`errore annulla la convenzione, egli dice, quando cade sulla qualita` della cosa che le parti hanno avuto principalmente di mira e che forma la sostanza di questa cosa (ara Pothier. Des Obligations, n.18). L`errore sulla sostanza e` dunque un errore sulla qualita` ; ma non ogni errore sulla qualita` e` sostanziale ; bisogna che esso cada su di una qualita` principale, ed e` l`intenzione delle parti quella che decidera` se una qualita` e` o no principale ; bisogna vedere cio che hanno avuto di mira le parti contrattando. E` il caso di applicare il principio di Domat – `Se le parti non avrebbero contrattato se avessero saputo che la cosa non aveva quella qualita che esse le supponevano, l`errore sara` sostanziale e viziera` il consenso. Se per contrario, le parti avessero contrattato pur sapendo che la cosa non aveva quella tale qualita`, l`errore non viziera` il consenso e non annullera` il contratto ... La questione e` dunque in sostanza una questione d`intenzione vale a dire che il Magistrato deve deciderela secondo le circostanze della causa`***

Il-Qorti tal-Appell kompliet tinsenja illi l-izball fuq is-sustanza ghandu jkun determinanti, soggettiv, unilaterali u skuzabbli.[11]

---

[11] **Cutajar vs Petroni**, Qorti tal-Appell decia fil-15 ta' Lulju 1969; **Michael Cachia vs Dr Frank X Vassallo** Qorti tal-Appell deciz fil-20 t'Ottubru 1961.

Ikkonsidrat:

Il-Qorti tghaddi biex tindirizza il-karettiristici tal-izball ta' fatt pretiz mir-rikorrenti skond il-provi migjuba quddiemha.

Il-Provi prodotti mir-rikorrenti juru illi l-ghalqa li nxtrat mill-initmat kienet intiza sabiex tinghaqad mal-fond 62.

Fil-konvenju dwar l-ghalqa in kwistjoni l-partijiet ftiehmu fuq il-kondizzjonijiet partikolari li jemergu cioe' u l-klawzola numru 1 u l-klawsola numru 10 tal-istess konvenju[12].

Jidher car illi dawn il-kondizzjonjiet kienu illi jinghalaq il-bieb bejn l-ghalqa in-vendita'u l-ghalqa l-ohra tal-atturi u ghola l-hajt il-parti ta' wara tal-ghalqa mixtrija biex tigi segretata mill-kumplament tal-art tal-attrici. Waqt l-access din il-Qorti rat illi bl-adempiment ta' dawn il-kondizzjonijiet, l-ghalqa in vendita' tal-intimat tigi maqtugha ghal kollox mill-ghalqa u proprjeta' rimanenti tal-atturi b'mod li l-access ghall-ghalqa in vendita tal-intimat tkun unikament mill-fond 62.

Ghandu jinghad illi l-klawsola 1 u 10 ma gewx imnizzla fil-kuntratt finali. Mistoqsi dwar dan in-Nutar Mangion [13] xhed ma setghax jghid 'l ghaliex klawsolza 10 ma tnizzlitx fil-kuntratt finali u li din setghat kienet *an oversight*. Huwa sostna ukoll illi nqalghat kwistjoni fuq dan "l-izball" li kien pero dehrlu li kienet aktar kaz ta' interpretazzjoni. Huwa sostna illi qara il-kuntratt finali u hadd ma qanqal xi oggezzjoni. Jidher car ukoll illi waqt il-konvenju gie redatt bil-Malti, l-kuntratt finali gie redatt bl-ingliz stante li kien jikkoncerna self mill-Bank HSBC – Vide Dok. A a fol. 5.

---

[12] Vide konvenju Dok. C a fol. 59 sa 60

1 ***"Dan il-konvenju hu soggett ghall-kondizzjoni rizoluttiva li l-kumpratur jakkwista l-fond Numru 62 li jinfed ma din l-art."***

10 ***"Il-partijiet jiddikjaraw illi ma jsibux oggezzjoni li kull parti tghalaq il-proprjeta' minnha mixtrija/ mizmuma inkluz l-ghalqa fejn izid jghhola il-hajt divizorju u l-bieb li jaghti ghal fuq l-ghalqa ta' terzi."***

[13] Vide fol. 56

Mistoqsija dwar l-izball ta' fatt cioe' l-passagg vantat mill-intimati, l-atturi jishqu illi dan kien kompletament kontrarju ghal dak li ftehmu u li kienu jafu li l-kliem *"accessible from a private passage abutting into alley number 4,"* gew inseriti fil-kuntratt ma kienux jaffermaw il-kuntratt. Dan kien affermat vocifermanet miz-zewg atturi – Vide fol. 181 u 109 et seq.

Il-Qorti qieset ukoll illi l-uniku xhud indipendenti prodott mill-kontenendenti cioe; l-Estate Agent (Dahlia) Ramon Curmi, jghid testwalment bl-aktar modd enfatiku:

> ***"Niftakar illi meta jien bieghet il-post il-ftehim kien fis-sens illi Buttigieg jixtri l-fond u l-art biex iniffidha maghha. Din l-art kellu jkollha access biss mill-fond li kien ser jixtri u mhux mill-isqaq. Jiena nichad li qatt ghidt lil Butigieg illi l-access ghall-ghalqa huwa minn fejn hemm it-tankijiet jew li jezisti passagg wiessa bizzejjed biex jghaddu l-ingenji minn fuq il-proprjeta ta' terzi. Kif semmejt aktar qabel jiena kont naf illi l-art fejn hemm it-tankijiet ma kienitx ta' Spiteri imma ta' sidien ohra u lil dawn in-nies qatt ma kellimthom. Ghalhekk jien zgur ma stajtx niftiehem ma Buttigieg dwar proprjeta' ta' hadd iehor. Jiena kull ma ghamilt biss kien illi rrangajt ma Spiteri biex provizorjament jipprovdilu access ssakemm jirranga d-dar u dana biex jghaddi minn fuq il-proprjeta' tieghu. Dana dejjem access temporanju."-*** Vide dorso fol. 51.

Il-Qorti rat u ezaminat ix-xhieda tal-intimat u t-testimonjanza prodotta mill-intimat, u taghraf illi ma tista' takkorda ebda affidibilita' ghal testimonjanza tal-intimat. Dan qieghed jinghad ghaliex l-intimat donnu jipretendi li d-dritt ta' passagg jfegg legalment ghaliex meta dan mar jara l-ghalqa ghadda minn dan il-passagg. Bir-rispett servitu' ta' passagg jista' jigi kreat biss skond il-ligi[14]. B'dana l-argument l-Qorti, li fl-access ghaddiet mill-ghalqa (li l-intimat jghid li hu l-passagg) ghandha, flimkien mal-*istaff* taghha dritt ta' passagg ugwali bhall-intimat – haga li hija assurdita' legali.

[14] Artikolu 457 tal-Kapitolu 16

L-intimat jserrah il-provi dwar il-passagg ghaliex waqt li kien qieghed jirranga l-fond 62 thalla jghaddi bl-ingenji minn fuq l-ghalqa indikata. Dan kien access temporanju moghti buona grazzia mill-atturi biex jiffacilita' l-bini u ristrutturar tal-fond 62, ghal liema pjacir, l-atturi thallsu bil-qares.

Lanqas ma tista' taghti affidibilita' lill-verzjoni moghtija minn habiba tal-intimat Buttigieg, Denise Mifsud 'l ghaliex din ma kienitx prezenti jew partecipi fil-kondizzjonijiet miftehma mill-partijiet kemm fil-konvenju u kif ukoll fil-kuntratt finali. Hemm dubju serju jekk fil-fatt qatt kienet prezenti meta l-intimat ra l-proprjeta' l-ewwel darba – Vide xhieda tal-attur u b'modd specjali ix-xhieda ta' Ramon Curmi.

Di ' piu, missier l-intimat fil-kontro-ezami a fol. 145 u 146 jispjega illi hu kien jmur biss nhar ta' Sibt u gieli falla u kien jidhol mid-dar 62 waqt illi l-attur kien jghaddi bil-van. Afferma illi l-intimati ma setax **jipparkja fl-ghalqa tieghu ghaliex din kellha cint ta' zewg filati** - vide fol. 148.

Ikkonsidrat:

Ma jistghax ma jinghadx illi dritt ta' passagg huwa dritt reali li jista' jigi kreat biss skond il-ligi[15]u jinghata minn min jkun mghoni bis-setgha li jaghti b'dak d-dritt skond il-ligi. Hadd ma jista' jbiegh, jitrasferixxi jew b'xi modd iehor jiddisponi minn dritt li m'ghandux.

L-atturi ma humiex proprjetarji tal-art li fuqha qed jigi vantat dritt ta' passagg. Din l-art hi proprjeta'ta' terzi ghalhekk legalment kien mpossibbli ghall-atturi li jakkordaw xi dritt ta' passagg lill-intimati.

Di piu' hemm provi sahhansitra tar-rapprezentant tal-MEPA illi l-linji mmarkati fuq il-pjanti u l-*aerial photographs* tar-raba, kienu jindikaw: dwal tal-*airport*, u "*foot of embankment*" mhux passagg.

[15] Vide 457 tal-Kapitolu 16

Mill-provi johrog car illi l-kliem *"accessible from a private passage abutting into alley number 4,"* kien **notament fuq pjanta ta' divizjoni** li kien jirreferi ghal bidwi (certu Bartolo) li kien jahdem l-art.

Huwa indikattiv ukoll il-fat li l-pjanta annessa mal-kuntratt ma taghmel ebda indikazzjoni tal-"passagg", waqt li l-kuntratt inniffsu huwa sajjem ghal kollox mid-dettalji li normalment huma mistennija mal-kreazzjoni tas-servitu' ta' passagg f'kuntratt, fejn solitu jigi indikat bi precizjoni l-posizzjoni u l-wiesa' ta' dan il-passagg.

Hija l-fehma konsiderata ta' din il-Qorti illi ghalhekk l-izball ta' fatt jolqot l-essenza tal-haga oggett tal-ftehim. Huwa zball determinanti u kuntrarju ghal dak li gie sollevat fin-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimat huwa zball skuzabbli meta wiehed jinnota illi l-kuntratt finali gie redatt bl-Ingliz. L-atturi ma jidhrux illi huma nies imharrga biex jifhmu kuntratt bl-Ingliz li fih kien jinkludi ukoll facilita' ta' self bankarju.

Illi il-Qorti pero' fuq insenjament kardinali ta' Laurent aktar 'l fuq citat, u applikati l-principji hemmhekk indikati, taghraf illi dan l-izball ta' fatt tant kien sostanzjali u kardinali li l-atturi ma kienux jidhlu fil-kuntratt addirittura kieku kienu jafu bl-inserzjoni tal-kliem *"accessible from a private passage abutting into alley number 4,"*. Dan jghodd multo magis meta wiehed jikkonsidra li l-atturi qatt ma kienu f'posizzjoni jakkordaw xi dritt ta' passagg ghaliex ma kienux proprjetarji tal-art li fuqha l-intimati qed jivvantaw dan is-servitu. Ghaldaqstant hija l-fehma konsiderata ta' din il-Qorti li l-inseriment tal-kliem fuq indikati kien zball ta'fatt li jolqot l-essenza tal-haga, oggett tal-ftehim u ivvizzja l-kunsens tal-kontraenti, cioe' l-atturi.

Il-Qorti ghal fini ta' kompletezza taghmel accenn ghall-eccezzjoni numru tlieta sollevata mill-intimati u cioe' li dan kien attentat tal-atturi biex jiehdu lura l-proprjeta' ghaliex m'ghadhiex soggetta ghal divjett tal-izvilupp u ghaliex l-atturi kien messhom jitolbu korrezzjoni tal-kuntratt u mhux rixessjoni.

Il-Qorti taghraf b'referenza ghall-ewwel parti ta' din l-eccezzjoni, illi l-intimat ma gab ebda xrara t'evidenza biex jissostanzja l-allegazzjoni taghhom , ghaldaqstant din il-Qorti ma tistax ma tqishiex bhala allegazzjoni gratwita'.

Ghar-rigward tat-tieni parti tal-eccezzjoni il-Qorti hi tal-fehma illi l-atturi bil-gurament sostnew illi talbu lill-intimati repetutament biex jersqu ghal tali korrezzjoni. Infatti dan hu pienament ammess mill-intimat Buttigieg, li fix-xhieda tieghu, asserixxa li ma kienx dispost jersaq biex ssir tali korrezzjoni.

Il-Qorti ghalhekk ma tarax alternativa ghajr illi tichad din l-eccezzjoni.

Ghal dawn il-mottivi l-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tichad l-eccezzjonijiet tal-intimati, tilqa t-talbiet attrici billi:

1. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-kuntratt tal-erbgha (4) t'Ottubru, tas-sena elfejn u sitta (2006) fl-atti tan-Nutar Charles Mangion (DokA) li permezz tieghu l-attrici bieghet porzjon diviza ta' art f'Hal Luqa fi Triq il-Karmnu, accessibbli minn passagg privat li jisbokka fi Sqaq numru erbgha (4), u liema art ghandha l-kejl superficjali ta' tlett mija u erbgha u sebghin metri kwadri (374m.k.) u tifforma parti mill-art mgharufa "Ta' Najmos ta' Gewwa" indikata bl-ittra "A"u delinjata bl-isfar fuq il-pjanta annessa ma' l-istess kuntratt u markata bhala dokument "X", tmiss minn nofs inhar –il lvant mal-fond numru tnejn u sittin (62) ta' l-imsemmija Triq il-Karmnu, mit-tramuntana ma' propjeta ta' John u Mary Carmen konjugi Spiteri, u mil-Lvant ma' proprjeta ta'George Saliba jew successuri tieghu, libera u franka bid-drittijiet u pertinenzi taghha kollha, u libera minn kull dritt favur terzi sew reali kif ukoll personali huwa null u bla effett billi l-kunsens ta' l-atturi kien vizzjat minn zball ta' fatt li jaqa' fuq is-sostanza nnifisha tal-haga li kienet l-oggett tal-ftehim;

2. Tordna ghalhekk li l-istess kuntratt jigi rexiss ghall-finijiet u effetti kollha tal-ligi;

3. Tinnomina lin-Nutar Louise Vella Bardon sabiex tircievi l-opportun att ta' rexissjoni u lill-Kuratur Dr. Stefano Filletti bhala sabiex jirraprezentaw lill-eventwali kontumaci fil-waqt li tipprefiggi 13 ta' Gunju 2016 f'12:00 fil-Qorti bhala d-data, lok u hin ghal pubblikazzjoni tal-imsemmi att jew data ohra mifthiema bejn in-Nutar u l-kontendenti.

Il-Qorti tordna notifika ta' din is-sentenza lin-Nutar Louise Vella Bardon u lill-Kuratur Dr. Stefano Filletti.

Bl-ispejjez kontra l-intimati.

Moqrija.

Mhallef Jacqueline Padovani Grima LL.D. LL.M. (IMLI)

Lorraine Dalli
Deputat Registratur