MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tal-10 ta' Diċembru, 2018

Rikors Maħluf Numru 1112/2016LM

Aldo Buontempo (ID numru 693260M) u
Anne Marie Buontempo (ID numru 367601L)

vs.

Maria Vincenza sive Vivienne Coleiro (ID numru 667238M)

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Maħluf ippreżentat fis-7 ta' Diċembru, 2016 mill-atturi **Aldo Buontempo** (ID 693260M) u **Anne Marie Buontempo** (ID 367601L) (minn issa 'l quddiem "l-atturi"), u maħluf minn Aldo Buontempo stess li jgħid kif ġej:

1. *Illi l-esponenti huma sidien tal-fond 465, Triq San Pawl (gia Main Street), San Pawl il-Baħar, liema immobbli ġie minnhom* (recte) *akkwistat permezz ta' kuntratt datat 26 ta' Frar 2001 in atti tan-Nutar Dott. Sandro Schembri Adami ("Dok. A");*

2. *Illi l-konvenuta hija s-sid tal-fond 'Sunshine', 466, Triq San Pawl, San Pawl il-Baħar, li għandha bieb ieħor fi Sqaq tax-Xama bin-numru 466A kif ukoll bieb ieħor fi Sqaq tax-Xama bin-numru 50 u dan kif jirriżulta mill-kuntratt tal-akkwist datat 10 ta' Novembru 1973 in atti tan-Nutar Dott. Carmelo Lia ("Dok. B");*

3. *Illi l-fond tal-atturi jgawdi minn dritt ta' passaġġ minn ġol-bitħa tal-fond tal-konvenuta biex jasal għal ġo Sqaq tax-Xama sewwasew minn dak il-bieb bin-numru 50 u dan kif jirriżulta kemm mill-kuntratt tal-akkwist tal-esponenti kif ukoll mill-kuntratt tal-akkwist tal-konvenuta illi jgħid '<u>għandha ukoll bieb ieħor f'Xama Lane numru ħamsin (50) li minnu għandhom dritt li jgħaddu terzi persuni għall-proprjetà tagħhom';</u>*

4. *Illi biex juża dan id-dritt ta' passaġġ, il-fond tal-esponenti għandu bieb illi jagħti għal ġol-bitħa tal-fond tal-konvenuta (demarkat bis-simbolu "ø" fuq is-siteplan identifikata bħala "Dok. C");*

5. *Illi dan id-dritt ta' passaġġ dejjem baqa' jintuża kif ser jiġi ppruvat fil-mori tal-kawża;*

6. *Illi hemm diversi persuni oħrajn illi jgawdu drittijiet ta' passaġġ simili għal dawk tal-esponenti minn ġol-bitħa tal-konvenuta;*

7. *Illi l-konvenuta qabdet u imbarrat il-bieb illi jagħti mill-fond tal-esponenti għal ġol-bitħa tal-konvenuta kif ukoll sakkret il-bieb illi jwassal minn ġol-bitħa tagħha għal ġo Sqaq tax-Xama. Għalhekk, id-dritt ta' passaġġ li għandhom l-atturi ġie kompromess;*

8. *Illi b'dak li għamlet, il-konvenuta effettivament qed tilledi d-drittijiet tal-esponenti billi qed iċċaħħadhom mid-dritt ta' passaġġ tagħhom b'mod li huwa pależament abbużiv, illegali u ma jsib ebda ġustifikazzjoni fil-liġi;*

9. *Illi dan l-att abbużiv di parti tal-konvenuta twettaq lejn nofs April 2016; fl-4 ta' Mejju 2016 jidher li sar xogħol ta' welding fuq il-bieb u dan kif ser jirriżulta aħjar mit-trattazzjoni tal-kawża;*

10. *Illi l-konvenuta ġiet interpellata diversi drabi sabiex tirripristina dan id-dritt ta' passaġġ iżda hija baqgħet inadempjenti u għalhekk kellhom isiru l-proċeduri odjerni.*

GĦALDAQSTANT, l-esponenti jitolbu bir-rispett illi dina l-Onorabbli Qorti, prevja d-dikjarazzjonijiet neċessarji u mogħtija l-provvedimenti opportuni, jogħġobha:

1. *TIDDIKJARA illi l-fond tal-esponenti ċioe 465, Triq San Pawl, San Pawl il-Baħar igawdi dritt ta' passaġġ minn ġol-bitħa tal-fond 466, Sunshine, Triq San Pawl, San Pawl il-Baħar, għal ġo Sqaq tax-Xama;*

2. *TIDDIKJARA illi l-konvenuta b'mod abbużiv u illegali ċaħħdet u qed tkompli ċċaħħad lill-esponenti minn dan id-dritt ta' passaġġ mill-bitħa tal-fond 'Sunshine', 466, Triq San Pawl, San Pawl il-Baħar sa ma jwassal ġo Sqaq tax-Xama, San Pawl il-Baħar;*

3. *Konsegwentement, TORDNA lill-konvenuta sabiex tirripristina l-aċċess tal-esponenti u dan fi żmien qasir u perentorju illi jogħġobha tiffissa dina l-Onorabbli Qorti occorrendo taħt is-superviżjoni ta' periti nominandi u fin-nuqqas, tawtorizza lill-esponenti jagħmlu x-xogħlijiet neċessarji u dan occorrendo taħt is-superviżjoni ta' periti nominandi u dan a spejjeż esklussivi tal-konvenuta.*

Bl-ispejjeż kontra l-konvenuta li hija minn issa inġunta in subizzjoni.

Rat ir-Risposta Maħlufa tal-konvenuta **Maria Vincenza sive Vivienne Coleiro** (ID numru 667238M) (minn issa 'l quddiem "il-konvenuta"), li ġiet ippreżentata fit-23 ta' Frar, 2017, u maħlufa minnha stess, li biha eċċepiet:

1. *Illi fl-ewwel lok trid l-ewwel issir prova li dak li qed jiġi vantat mill-atturi huwa servitu predjali kostitwit ai termini tal-liġi;*

2. *Illi fit-tieni lok għandhom jiġu kjamati fil-kawża 't-terzi persuni' li qiegħed jingħad mir-rikorrenti li għandhom dritt jużawh;*

3. *Illi fit-tieni lok mingħajr preġudizzju f'kull każ l-imsemmi allegat dritt ta' passaġġ illum spiċċa fil-fatt u fid-dritt billi ilu ma jiġi użat għal aktar minn tletin sena u dan huwa evidenti mit-tibdil li sar minn fondi oħra fejn il-bieb ma għadux jeżisti jew ingħalaq definittivament u għalhekk bl-operat tal-istitut tal-usucapio liberalis huwa issa estint;*

4. *Bl-ispejjeż u b'riserva ta' eċċezzjonijiet ulterjuri ai termini tal-liġi.*

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Semgħet ix-xhieda prodotti mill-partijiet.

Rat il-verbal tal-udjenza tat-18 ta' Ġunju, 2018, fejn il-partijiet ingħataw il-fakultà li jippreżentaw noti ta' sottomissjonijiet u fejn il-kawża tħalliet għal-lum għas-sentenza.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

<u>Il-kwistjoni bejn il-partijiet</u>

Permezz ta' din il-kawża l-atturi qegħdin jitolbu illi l-Qorti tiddikjara li huma għandhom dritt jagħmlu użu minn passaġġ aċċessibbli minn bieb fil-proprjetà tagħhom li jagħti għall-bitħa li tifforma parti mill-fond tal-konvenuta, liema passaġġ iwassal għal sqaq pubbliku. L-atturi jsostnu li dan id-dritt ta' passaġġ hu msemmi kemm fil-kuntratt tal-akkwist tal-atturi, kif ukoll fil-kuntratt li permezz tiegħu l-konvenuta u żewġha kienu akkwistaw il-proprjetà tagħhom. L-atturi qegħdin jilmentaw minn tfixkil fit-tgawdija ta' dan id-dritt ta' passaġġ minħabba fl-aġir tal-konvenuta, li allegatament imbarrat il-bieb min-naħa tagħha permezz ta' xogħol ta' *welding,* u sakkret il-bieb li mill-bitħa tagħha jwassal għal Sqaq ix-Xama'. Permezz ta' din il-kawża, l-atturi qegħdin jitolbu lill-Qorti tiddikjara li huma għandhom dritt igawdu dan il-passaġġ mill-bitħa tal-fond tal-konvenuta għal Sqaq ix-Xama', kif ukoll li l-konvenuta, bl-aġir tagħha, qiegħda ċċaħħadhom mill-użu ta' dan id-dritt b'mod illegali u abbużiv. Huma qegħdin jitolbu wkoll li l-konvenuta tirripristina l-aċċess tal-atturi għal dan il-passaġġ.

Il-konvenuta min-naħa tagħha eċċepiet li l-atturi jridu jġibu prova li hemm servitù predjali kostitwit ai termini tal-liġi. Il-konvenuta tikkontendi li dan id-dritt spiċċa kemm fil-fatt kif ukoll fid-dritt stante li ilu ma jintuża għal aktar minn tletin sena, bl-operat tal-istitut tal-*usucapio liberalis.* Eċċezzjoni oħra li tqajmet mill-konvenuta, li fil-kawża għandhom jissejħu t-terzi li l-atturi allegaw li wkoll għandhom dritt jagħmlu użu minn dan il-passaġġ, ġiet deċiża permezz ta' digriet mogħti minn din il-Qorti fid-19 ta' Mejju, 2017.

<u>Provi u riżultanzi</u>

Kontestwalment mar-rikors promutur l-atturi esebew kopja tal-kuntratt tas-26 ta' Frar, 2001 fl-atti tan-nutar Sandro Schembri Adami[1], li permezz tiegħu huma akkwistaw mill-poter ta' Maria Astrid Scicluna l-fond bin-numru 465, High Street, San Pawl il-Baħar, *tale quale*, kif "sottopost għall-beni ta' ħaddieħor, li għandu i.e. bitħa ta' ħaddieħor, li għandu i.e. bitħa soġġetta għad-dritt ta' passaġġ mill-bitħa tal-fond kontigwu li jappartjeni lill-proprjetà diviża, liberu u frank ...". L-atturi esebew ukoll kopja ta' kuntratt tal-10 ta' Novembru, 1973, fl-atti tan-nutar Carmelo Lia[2], li permezz tiegħu Francis Baldacchino biegħ lil Lawrence u lil Maria Vincenza Coleiro, "id-dar bl-isem 'Sunshine' f'San Pawl il-Baħar, numru erba' mija sitta u sittin (466), qabel kienet numru mitejn sebgħa u sittin (267), Saint Paul's Street, li għandha bieb ieħor f'Xama Lane, u dana l-bieb l-aħħar imsemmi huwa kunsiderat il-bieb prinċipali tad-dar u jġib numru erba' mija sitta u sittin bl-ittra A (466A) (dana n-numru huwa numru progressiv qisu kien f'Saint Paul's Street), u għandha

[1] *A fol.* 5 tal-proċess.
[2] *A fol.* 7 tal-proċess.

wkoll bieb ieħor f'Xama Lane numru ħamsin (50) li minnu għandhom dritt li jgħaddu terzi persuni għall-proprjetà tagħhom." L-atturi esebew ukoll kopja ta' *site-plan,* li tindika l-aċċessi għal dawn il-fondi[3], kif ukoll sensiela ta' ritratti li juru l-bibien tal-fondi inkwistjoni kif inhuma[4].

L-attur **Aldo Buontempo** għażel li jixhed bil-mezz tal-*affidavit*[5], fejn qal li hu s-sid tal-fond bin-numru 465, Triq San Pawl (gia Main Street), San Pawl il-Baħar, liema fond hu kien xtara permezz ta' kuntratt tas-26 ta' Frar, 2001 mingħand il-professur Edward Scicluna u martu, zijiet tiegħu. L-attur qal li hu kien ilu midħla ta' dan il-post sa minn tfulitu, stante li dan kien post ġej minn wirt min-naħa tal-familja ta' omm l-attur, u qal li jiftakar li hu kien jgħaddi regolarment mill-bitħa tal-post tal-konvenuta sabiex jikseb aċċess direttament għal Sqaq tax-Xama. L-attur kompla jgħid li saħansitra ommu kienet ilha midħla tal-post sa minn tfulitha, u li hu jiftakar lis-sidien ta' qabel jgħixu fil-post, qabel dan inxtara mill-konvenuta Maria Vincenza Coleiro u żewġha. L-attur qal li l-konvenuta hija s-sid tal-post bl-isem 'Sunshine', 466, Triq San Pawl, San Pawl il-Baħar, u li dan il-post għandu bieb ieħor bin-numru 466A, Sqaq tax-Xama, kif ukoll bieb ieħor bin-numru 50 li jintuża bħala garaxx. L-attur kompla jgħid li meta hu xtara l-post tiegħu, hu kien jaf li mill-bitħa tiegħu kellu dritt ta' passaġġ għall-bitħa tal-konvenuta, sabiex jaċċedi għal Sqaq tax-Xama. Qal ukoll li fil-bitħa tiegħu hemm bieb ieħor li minnu għandhom dritt jgħaddu terzi persuni, li hu jaf li kunjomhom Vella, u li jgħixu l-Awstralja. L-attur kompla jgħid li l-kuntratt tiegħu jispeċifika li terzi persuni għandhom dritt jgħaddu mill-bitħa tiegħu, u li l-post tal-konvenuta huwa suġġett għal dan l-istess dritt ta' passaġġ.

[3] *A fol.* 11 tal-proċess.
[4] *A fol.* 12 *et seq.* tal-proċess.
[5] *A fol.* 23 tal-proċess.

Hu qal li meta xtara l-post fis-sena 2001, hu kien juża dan id-dritt ta' passaġġ minn ġol-post tal-konvenuta sabiex jgħaddi bl-għodod u b'affarijiet goffi minħabba li l-post tiegħu kien jintuża bħala maħżen u *workshop*, u li dak iż-żmien hu kien jitlob lir-raġel tal-konvenuta jiftaħlu l-bieb sabiex ikun jista' jgħaddi. L-attur kompla jgħid li hu jaf li r-raġel tal-konvenuta kien isakkar il-bibien bħala miżura ta' sigurtà, sabiex ma jidħlulux nies mit-triq, u li hu qatt ma kellu problema b'dan minħabba li l-konvenuti kienu jiftħulu kull meta kien ikollu bżonn. Qal li anki r-rixtellu li jagħti għat-triq kien ikun imsakkar b'katina u katnazz, minħabba li l-passaġġ beda jintuża bħala garaxx, iżda hu jaf li z-zijiet tiegħu kellhom iċ-ċwievet sabiex jgħaddu minn hemm bil-libertà kollha. L-attur żied jgħid li maż-żmien, ir-raġel tal-konvenuta kien bidel iċ-ċwievet tal-katnazz u lilu qatt ma kien tah kopja, għalkemm dejjem baqa' jħallih jgħaddi. L-attur enfasizza li hu qatt ma waqaf juża dan id-dritt ta' passaġġ. Hu semma bħala eżempju li fl-2007 kien qiegħed jagħmel alterazzjonijiet fil-post tiegħu, u ħtieġlu jgħaddi minn dan il-passaġġ sabiex idaħħal travi fid-dar tiegħu, kif ukoll ħtieġlu jagħmel użu minn dan il-passaġġ biex joħroġ affarijiet minn hemm. L-attur kompla jgħid li f'dak iż-żmien ukoll, ir-raġel tal-konvenuta kien beda joġġezzjona għall-fatt li hu kien qiegħed jgħaddi mill-parti tal-passaġġ li l-konvenuti bidlu f'garaxx, u li darba minnhom l-attur kellu argument mar-raġel tal-konvenuta u wara kien infurmah li ser jieħu passi legali sabiex jissalvagwardja l-jeddijiet tiegħu li jagħmel użu mill-passaġġ. L-attur qal ukoll li ftit wara kien ikkuntattjah it-tifel tal-konvenuta u talbu biex ma jinkwetax lil missieru minħabba li dan kien ma jiflaħx, għalkemm irrikonoxxa l-jedd tal-atturi li jagħmlu użu minn dan il-passaġġ. L-attur qal li hu eżerċita prudenza u ma kienx insista li jibqa' jgħaddi minn dak il-passaġġ, anki għaliex ix-xogħol fuq

id-dar tiegħu kien lest, u għalhekk ma kellux bżonn juża l-passaġġ aktar f'dak iż-żmien.

L-attur qal li f'April tal-2016 kien talab lill-konvenuta biex jgħaddi mill-passaġġ, iżda din opponiet u qaltlu li ma tridx nies jgħaddu minn hemmhekk u li hemm 'kollox tagħha'. Ix-xhud qal li hu ma baqax jargumenta mal-konvenuta b'rispett għall-fatt li kienet romlot, iżda kien ħa pariri legali fir-rigward. Qal ukoll li minkejja li l-konvenuta kienet ġiet mgħarrfa li m'għandha l-ebda jedd iċċaħħad lill-attur mid-dritt ta' passaġġ li huwa kien igawdi, anki permezz ta' korrispondenza mill-avukat tiegħu, fl-4 ta' Mejju, 2016 jidher li kien sar xogħol ta' *welding* fuq il-bieb ta' bejn il-btieħi. L-attur qal li hu kien induna li hemm ħaddiema jagħmlu xi xogħol fuq il-bieb ta' bejn il-btieħi mill-ħsejjes li sema' u minħabba li minn wara l-bieb ra traċċi ta' dak li deher qisu *welding.* Qal ukoll li meta ttawwal barra ra trakk blu u ħadlu n-numru ta' reġistrazzjoni. Hu kkonkluda x-xhieda tiegħu billi qal li minkejja l-korrispondenza bejn l-avukati tal-partijiet, in-nuqqasijiet tal-konvenuta ma ġewx rimedjati, u għalhekk kellha ssir din il-kawża.

L-atturi esebew ukoll estratt minn rendikont tat-8 t'Awwissu, 1989 li sar a tenur tad-*Death and Donation Duty Act* tal-1973, wara l-mewt ta' Joseph Bartoli, li jiġi n-nannu matern tal-attur, liema dokument jindika li l-fond 465, High Street, Saint Paul's Bay huwa suġġett għal '*right of passage*'.[6]

Fl-udjenza tal-24 ta' April, 2017, il-Qorti semgħet ix-xhieda ta' **Philip Grixti**[7], li kkonferma li hu ilu ħabib tal-attur sa minn tfulithom, u li kien hu li għen lill-attur idaħħal numru ta' travi fil-post tiegħu f'San Pawl il-Baħar. Ix-xhud ġie

[6] *A fol.* 25 tal-proċess.
[7] *A fol.* 35 tal-proċess.

muri r-ritratti esebiti *a fol.* 12 u 13 tal-proċess, u qal li ż-żewġ bibien murija fir-ritratti t-tnejn li huma ntużaw minnu u mill-attur sabiex daħħlu t-travi fil-garaxx tal-attur, li jinsab fil-parti ta' wara tal-binja murija. Mistoqsi jafx jekk biex għaddew mill-passaġġ kienx hemm il-ħtieġa li jkellmu lil xi ħadd, ix-xhud wieġeb li ma jafx u li hu min-naħa tiegħu ma kellem lil ħadd, għalkemm deherlu li l-attur kien tkellem mal-persuni li joqogħdu fuq.

Permezz ta' rikors ippreżentat fil-21 ta' April, 2017, il-konvenuta rreferiet għat-tieni eċċezzjoni tagħha fejn talbet il-kjamata fil-kawża tal-persuni li l-attur allega li wkoll għandhom dritt ta' passaġġ, u filwaqt li qalet li hi infurmata li dawn il-persuni jgħixu l-Awstralja, talbet li l-ħatra ta' kuraturi deputati sabiex jidhru fl-atti ta' dawn il-proċeduri u f'kull att ieħor sussegwenti.

L-attur irrisponda li l-preżenza ta' dawn it-terzi fil-kawża mhix meħtieġa għall-integrità tal-ġudizzju, u li l-kjamata tagħhom lanqas mhi meħtieġa għall-kontinwazzjoni ta' din il-kawża.

Dan ir-rikors ingħatat deċiżjoni dwaru permezz ta' digriet tad-19 ta' Mejju, 2017 fejn il-Qorti qieset li l-*litis consortio* bejn il-partijiet fil-kawża huwa dwar jekk il-fond tal-atturi jgawdix dritt ta' passaġġ minn ġol-bitħa tal-fond tal-konvenuta u dwar jekk il-konvenuta hijiex qiegħda b'mod illegali u abbużiv iċċaħħad lill-atturi mill-imsemmi dritt ta' passaġġ pretiż minnhom. Ġie kkonsidrat ukoll li l-preżenza ta' dawn it-terzi mhix meħtieġa għall-fini ta integrità tal-ġudizzju, u għalhekk it-talba tal-konvenuta f'dan ir-rigward ġiet miċħuda.

L-atturi ppreżentaw *affidavit* tal-**professur Edward Scicluna**[8], li qal li l-attur jiġi n-neputi tar-rispett tiegħu, u kkonferma li hu kien il-proprjetarju tal-fond 465, Triq San Pawl, ġia Main Street, San Pawl il-Baħar. Ix-xhud ikkonferma li dan il-fond kien inbiegħ lill-attur permezz ta' kuntratt fl-atti tan-nutar Sandro Schembri Adami tas-26 ta' Frar, 2001, u li qabel ma dan il-fond inbiegħ lill-attur dan kien ilu proprjetà tax-xhud sa mill-1969 wara li kien xtarah mingħand qraba ta' martu. Qal ukoll li fiż-żmien li fih il-post kien għandu, hu kien jgħaddi mill-passaġġ liberament u mingħajr xkiel mill-bitħa tiegħu għall-bitħa tal-konvenuta sabiex jikseb aċċess għal Sqaq ix-Xama'. Ix-xhud qal li l-katusi mill-kamra tal-banju tad-dar tal-attur jgħaddu tul il-passaġġ mill-bitħa tal-konvenuti, u huma konnessi mas-sistema pubblika li hemm għaddejja fi Sqaq tax-Xama', filwaqt li l-*inspection hole* tas-sistema jinsab 'il ġewwa mir-rixtellu li kien twaħħal mir-raġel tal-konvenuta fil-bitħa tiegħu. Ix-xhud qal li hu jaf li ġar tal-attur, Patrick Vella, ukoll kien jgħaddi minn dan il-passaġġ u mill-post l-ieħor bir-rota. Ix-xhud ikkonferma li kemm l-attur kif ukoll ommu kienu ilhom midħla ta' dan il-post, minħabba li dan kien il-post ta' villeġġatura tal-familja ta' omm l-attur. Ix-xhud ikkonferma li f'xi żmien ir-raġel tal-konvenuta kien poġġa katnazz mar-rixtellu, iżda hu kien ingħata kopja taċ-ċavetta bl-intervent tal-avukat tal-konvenuti. Ix-xhud dwar l-użu ta' dan id-dritt ta' passaġġ jgħid:

> " ... dan id-dritt ta' passaġġ li kelli kien mill-bitħa tagħna fil-fond 465 għal ġol-bitħa tal-konvenuta biex noħorġu għal ġol-Isqaq tax-Xama minn dak il-bieb bin-numru 50. Bl-istess mod fil-bitħa tal-fond li kien tagħna numru 465 hemm bieb ieħor għal proprjetà ta' terzi li ukoll kellhom dritt jgħaddu minn fuqna biex ukoll jgħaddu mill-bitħa tal-konvenuta u jmorru għal Sqaq ix-Xama' mill-bieb 50 li għadni kif semmejt. Dawn it-terzi safejn naf jiena kienu familja b'kunjom Vella."

[8] *A fol.* 53 tal-proċess.

Ix-xhud ikkonferma li dan id-dritt ta' passaġġ saħansitra kien inkluż fil-kuntratt li bih Lawrence u Maria Vincenza Coleiro xtraw il-fond 466. Hu qal ukoll li filwaqt li bejn l-1975 u l-1980 hu kien jgħix il-Kanada, mill-1980 dan il-post kien jintuża bħala villeġġatura, u li sa meta l-post inbiegħ lill-attur, dan id-dritt ta' passaġġ baqa' jintuża mit-tfal ta' Paċikk Vella. Ix-xhud ikkonferma li dan id-dritt ta' passaġġ tniżżel ukoll fil-kuntratt ta' bejgħ lill-attur, u li waqt li kien qiegħed jiġi ppubblikat il-kuntratt, l-attur kien talbu għal kopja taċ-ċwievet, u x-xhud kien mar iġibhom mingħand ir-raġel tal-konvenuta.

Il-kontroeżami tal-**professur Edward Scicluna** sar fl-udjenza tal-10 ta' Novembru, 2017[9], fejn ikkonferma li hu kien juża dan il-post bħala residenza tal-familja tiegħu bejn Awwissu tal-1969 sas-snin tmenin, u għalkemm kien hemm perijodi ta' żmien li fihom hu kien jgħix barra minn Malta, hu kien baqa' juża dan il-post bħala residenza tiegħu. Qal li fl-1982 hu kien xtara dar oħra, u dan il-post baqa' jintuża għal skop ta' villeġġatura. Qal ukoll li sussegwentement dan il-post kien talabulu n-neputi, l-attur, u hu kien biegħulu. Mistoqsi meta kienet l-aħħar darba li hu għamel użu mill-passaġġ, ix-xhud wieġeb li ma jiftakarx, għalkemm qal li kien fis-sebgħinijiet. Il-konvenuta kienet ordnatlu biex ma jgħaddix minn hemm, u li wara li kien bagħat għalih l-avukat tal-konvenuta, hu kien ingħata ċavetta sabiex ikun jista' jgħaddi. Ix-xhud qal ukoll li meta huwa biegħ il-fond lill-attur, kien tah parir biex jitlob kopja taċ-ċavetta lir-raġel tal-konvenuta sabiex jiġi evitat li dawn jimblukkaw l-aċċess għall-passaġġ. Ix-xhud ikkonferma li minkejja li l-katina u l-katnazz li tpoġġew mar-rixtellu kienu ilhom hemm sa mis-snin tmenin, ma kienx hu li avviċina lill-konvenuta u lil żewġha biex ineħħuh, iżda kien bagħat għalih l-

[9] *A fol.* 57 tal-proċess.

avukat tal-konvenuta ta' dak iż-żmien sabiex jgħidlu li m'għandux dritt jagħmel użu minn dak il-passaġġ, u x-xhud qal li kien ikkonvinċa lill-avukat tal-konvenuti li huwa kellu dritt jgħaddi minn hemm tant li kienet ingħatatlu kopja taċ-ċavetta. Ix-xhud ma ftakarx jekk wara dan l-episodju li fih hu ngħata kopja taċ-ċavetta, hu kienx għamel użu minn dan il-passaġġ, għalkemm qal li kien hemm persuni oħra li kienu jgħaddu mill-bitħa tagħhom bir-rota biex joħorġu minn dan il-passaġġ.

Il-konvenuta **Vivienne Coleiro** ukoll għażlet li tixhed bil-mezz tal-*affidavit*[10], fejn qalet li hi u r-raġel tagħha Lorenzo kienu xtraw il-proprjetà residenzjali tagħhom bl-isem 'Sunshine', Triq San Pawl, San Pawl il-Baħar, permezz ta' kuntratt tal-10 ta' Novembru, 1973 fl-atti tan-nutar Carmelo Lia. Il-konvenuta qalet li din id-dar tinsab sitwata f'kantuniera, bil-bieb prinċipali tagħha fi Sqaq tax-Xama', u li annessa ma' din id-dar hemm bitħa jew drive-in fi Sqaq tax-Xama', b'żewġ bibien, wieħed bieb sekondarju għal ġewwa d-dar bl-isem 'Sunshine', waqt li l-bieb l-ieħor kien iservi bħala aċċess għall-btieħi fil-madwar fuq wara tar-residenza tagħha. Il-konvenuta qalet ukoll li sa minn meta hi u r-raġel tagħha xtraw il-proprjetà li sservi bħala residenza tagħhom, ħadd qatt ma talab aċċess għall-btieħi tal-bieb li kien numerat bin-numru 50, u li lanqas il-proprjetarji tal-fondi bin-numri 463, 464 u 465 ma qatt għamlu użu minnu. Qalet li hija ċerta minn dan minħabba li ħadd ma staqsa jew talab li jinfetaħ il-bieb tal-passaġġ għal xi użu partikolari. Qalet li dawn id-djar kollha għandhom bieb prinċipali fi Triq San Pawl u s-sidien tagħhom jidħlu u joħorġu minn hemmhekk. Il-konvenuta kompliet tgħid li l-fond bin-numri 463 u 464 huwa ta' Filippu Vella u dan skont il-kuntratt tat-28 ta' Settembru, 1950 fl-atti

---

[10] *A fol.* 67 tal-proċess.

tan-nutar Francesco Catania. Il-konvenuta kompliet tgħid li sa fejn taf hi, dan Vella kien jgħix l-Awstralja u kien miet. Qalet ukoll li fil-bitħa retroposta ta' Filippu Vella kien hemm bieb ieħor li jagħti għall-bitħa tal-attur, li llum ġie eliminat kompletament stante li f'Novembru tal-2016 kien inbena ħajt bejn Vella u Buontempo sabiex ingħalaq dan l-aċċess. Qalet ukoll li f'dak iż-żmien hi u żewġha kkonvertew id-*drive-in* privata f'garaxx, u li minħabba f'hekk kienet anki ħallset għall-appoġġi lill-ġirien tagħha, wieħed minnhom il-professur Edward Scicluna. Hi kompliet tgħid li fl-1983 kien bagħat għalihom l-avukat Noel Buttigieg Scicluna flimkien mal-professur Edward Scicluna sabiex ikellimhom dwar l-aċċessibilità tal-bieb bin-numru 50, u qalet li dakinhar il-professur Scicluna ma sab l-ebda oġġezzjoni li jingħalaq il-bieb tal-btieħi ta' bejn iż-żewġ fondi. Qalet li għaliha kien evidenti li mal-medda taż-żmien ħadd ma kien baqa' jagħmel użu minn dan il-bieb. Qalet ukoll li r-rixtellu kien sar għal skop ta' sigurtà, minħabba li f'dak iż-żmien kienu nsterqu xi affarijiet mid-*drive-in* tagħha, u kien hemm żmien li nstabet ħsara fil-vetturi tal-familja. Qalet ukoll li dan l-istess rixtellu saħansitra kien ġie sgassat u mitfugħ 'il ġewwa, u kien għalhekk li wara dawn l-episodji kollha, ir-rixtellu beda jinżamm magħluq bil-katnazz. Qalet ukoll li hi qatt ma ntalbet kopja taċ-ċavetta tal-katnazz jew intalbet tiftaħ ir-rixtellu biex xi ħadd ikun jista' jgħaddi. Qalet ukoll li l-attur qatt ma talab kopja taċ-ċavetta lir-raġel tagħha, u hi u r-raġel tagħha qatt ma ntalbu jgħaddu ċ-ċwievet la lill-attur u lanqas lil xi ħaddieħor. Il-konvenuta qalet ukoll li f'dawn l-aħħar erbgħa u erbgħin sena kemm ilha residenti f'din id-dar, hi qatt ma rċeviet xi ittra uffiċjali jew intalbet minn xi ħadd biex jagħmel użu mill-passaġġ, u kien għalhekk li kkonkludiet li la l-attur u lanqas xi ħadd mill-familja Vella qatt għamel użu minnu.

Il-konvenuta esebiet ukoll għadd ta' dokumenti u ritratti, fosthom ritratti li jindikaw il-postijiet kif jidhru min-naħa ta' Triq San Pawl[11], ritratti antiki li juru kif kienu l-btieħi interni[12], ritratt li juri l-ħajt ta' bejn il-btieħi mwaqqa'[13], ritratti li juru l-ħajt ta' bejn il-btieħi mwaqqa' minn angolatura oħra[14], ritratt li juri l-ħajt ta' bejn il-btieħi kif ġie mibni mill-ġdid b'mod li ngħalaq l-aċċess bejn Vella u Buontempo[15], ritratt li jindika l-post kif jidher mill-kantuniera u kif jidher il-post tal-konvenuta minn barra[16], ritratti li juru l-post kif kien fl-1973 u kif inhu llum,[17] ritratt li juri r-rixtellu kif kien inqala'[18], ritratt li juri l-ħitan tal-appoġġ ta' bejn il-proprjetajiet[19], kopja tal-irċevuti li juru li kien sar ħlas għall-appoġġ[20], kopja tal-kuntratt li permezz tiegħu hi u r-raġel tagħha kienu xtraw il-post fl-1973[21], dikjarazzjoni tan-nutar Carmelo Lia tal-4 ta' Ġunju, 1973[22], kopja tal-permessi tal-Planning Authority[23] u kopja ta' kuntratt pubbliku tat-28 ta' Settembru, 1950 fl-atti tan-nutar Francesco Catania[24], li permezz tiegħu Filippu Vella kien akkwista d-dar numri 285 u 286, Triq San Pawl, San Pawl il-Baħar, "... bid-dritt tal-passaġġ għas-sqaq li jieħu għall-baħar fuq beni ta' ħaddieħor."

[11] *A fol.* 73 tal-proċess.
[12] *A fol.* 74 tal-proċess.
[13] *A fol.* 75 tal-proċess.
[14] *A fol.* 76 tal-proċess.
[15] *A fol.* 77 tal-proċess.
[16] *A fol.* 78 tal-proċess.
[17] *A fol.* 80 tal-proċess.
[18] *A fol.* 81 tal-proċess.
[19] *A fol.* 82 tal-proċess.
[20] *A fol.* 83 u 84 tal-proċess.
[21] *A fol.* 85 tal-proċess.
[22] *A fol.* 87 tal-proċess. Din id-dikjarazzjoni kienet tinforma illi, "*I hereby inform you that the drive-in attached to House No. 466, St. Paul's Street, St. Paul's Bay, in Xama' Lane No. 50, is private property attached to the said house subject however to a simple right of way pertaining to third parties owners of adjacent tenements. In the circumstances therefore, the said third parties have no right to park their motor vehicles in the said drive-in. This right to park motor vehicles in the said drive-in belongs only to the owner of the said house so long as the right of way is not obstructed.*"
[23] *A fol.* 88 tal-proċess.
[24] *A fol.* 94 tal-proċess.

Fl-udjenza tas-16 ta' Frar, 2018, sar il-kontroeżami tal-attur **Aldo Buontempo**[25], li qal li kien hemm żmien meta hu tkellem mal-konvenuta dwar il-possibilità li l-partijiet jagħmlu negozju flimkien, billi l-postijiet tagħhom jiġu żviluppati f'appartamenti. L-attur ikkonferma li l-familja Vella ukoll għandhom dritt ta' passaġġ fuq dan il-post. Qal li fil-preżent il-passaġġ jinsab magħluq b'ħajt tal-*bricks*, minħabba li kien hemm siġra li kienet perikoluża, u kien għalhekk li l-ħajt twaqqa' u reġa' nbena mill-ġdid. Hu żied jgħid li n-naħa tal-ħajt tiegħu mhix imkaħħla u tħallew *slots* fejn irid jiġi l-bieb, sabiex xħin jidhirlu hu jkun jista' jwaqqa'. Qal ukoll li dan il-ħajt ilu hekk sa mis-sena 2015 jew 2016. Hu spjega li fil-preżent m'hemmx bieb fil-ħajt minn fejn wieħed jista' jgħaddi, iżda qal li ħalla *slots* sabiex xħin irid ikun jista' jinfetaħ il-bieb. Qal ukoll li sabiex jiġi eżerċitat dan id-dritt ta' passaġġ, jeħtieġ li wieħed jidħol fid-dar tiegħu u juża sellum biex jaqbeż għan-naħa l-oħra tal-ħajt u jiġi fil-passaġġ. L-attur iżda qal li kemm hu kif ukoll il-ġirien tiegħu li bħalu għandhom dritt jagħmlu użu minn dan id-dritt ta' passaġġ, iridu li jitħallew jagħmlu użu minn dan id-dritt. L-attur qal li minkejja li l-familja Vella tirrisjedi l-Awstralja, huma jiġu Malta u xi drabi jisilfu wkoll l-post lil ħbieb tagħhom li jkunu ġejjin Malta.

Fl-udjenza tat-12 ta' Marzu, 2018 sar il-kontroeżami ta' **Philip Grixti**[26], li f'udjenza preċedenti kien xehed li kien għen lill-attur idaħħal xi travi fil-proprjetà tiegħu billi għamlu użu mill-passaġġ inkwistjoni. Ix-xhud qal li t-travi inkwistjoni kienu twal madwar sitt metri, u li biex tniżżlu fil-post tal-attur sar użu minn makkinarju. Qal ukoll li kien sar użu mill-bieb 'tal-ġenb' minħabba li t-travi kienu kbar wisq biex seta' jintuża l-bieb prinċipali tad-dar tal-attur, u li

[25] *A fol.* 101 tal-proċess.
[26] *A fol.* 107 tal-proċess.

apparti dawn it-travi kienu ddaħħlu wkoll affarijiet oħra bħal ramel, *bricks* u oġġetti oħra li jintużaw fil-bini, li kollha kemm huma ddaħħlu minn dan l-istess bieb.

Fl-istess udjenza reġa' xehed l-attur, **Aldo Buontempo**[27], li qal li l-aċċess għall-passaġġ jinsab fuq in-naħa tax-xellug tal-pjanta esebita *a fol.* 11 tal-proċess. L-attur qal li hu kien bena ħajt bi *slots* sabiex ikun jista' jiddetermina fejn ser jitpoġġa l-bieb bejn il-proprjetà tiegħu u dik ta' Vella f'data futura. Qal ukoll li l-familja Vella insistew li jsir dan il-ħajt minħabba li xi kultant id-dar tagħhom jisilfuha lil ħbieb tagħhom li jkunu ġejjin Malta. Hu qal li l-bieb tan-naħa tax-xellug tal-pjanta kien dejjem aċċessibbli kemm għall-familja tiegħu kif ukoll għall-familja Vella, għalkemm f'mument minnhom il-konvenuta ddeċidiet li tagħmel firroll. Qal ukoll li hu ma kienx joqgħod jgħaddi minn hemm biex jisfida, iżda għax kellu kull dritt li jgħaddi minn hemm. L-attur qal li minkejja li hu kellu dritt jgħaddi mill-passaġġ, kull darba li kien jgħaddi, kien jitlob permess lill-konvenuta jew lir-raġel tagħha, u kien hemm drabi meta dawn għaddew rimarki sabiex juruh li ma kinux jieħdu gost jiftħulu biex jgħaddi mill-passaġġ.

Il-konvenuta esebiet *affidavit* ta' bintha **Sharon Coleiro**[28], li qalet li hi damet tgħix mal-ġenituri tagħha għal aktar minn tnejn u tletin sena, u li tul dan iż-żmien hi qatt ma rat terzi jgħaddu mill-passaġġ li kien hemm fil-garaxx tagħhom. Qalet ukoll li lanqas ma tiftakar lill-attur jitlob xi permess biex ikun jista' jgħaddi minn dan il-passaġġ. Għalkemm hija żżur lil ommha ta' spiss, qatt ma kien hemm xi episodju li fih xi ħadd talab permess lil ommha biex jagħmel użu mill-passaġġ.

[27] *A fol.* 112 tal-proċess.
[28] *A fol.* 119 tal-proċess.

Tal-istess ħsieb kien it-tifel tal-konvenuta **Christopher Coleiro**, li fl-*affidavit* tiegħu[29] qal li hu dam jgħix mal-ġenituri tiegħu għal aktar minn wieħed u tletin sena, u li hu jiftakar il-bieb tal-garaxx numru 50 dejjem magħluq, u qatt ma jiftakar lil xi ħadd jitlob permess biex jgħaddi minnu.

Il-kontroeżami tal-konvenuta sar fl-udjenza tat-8 ta' Ġunju, 2018[30], fejn ġiet mistoqsija dwar l-inċidenti li rreferiet għalihom fl-*affidavit* tagħha bħall-attentati ta' serq, vandaliżmu fuq il-karozza u sgass tal-kanċell, u qalet li ma tafx jekk kinux saru rapporti lill-Pulizija f'dan ir-rigward. Qalet li dak iż-żmien kien għadu ħaj ir-raġel tagħha u kien hu li jieħu ħsieb dawn l-affarijiet. Il-konvenuta kkonfermat li l-katusi tad-drenaġġ tal-fondi 463, 464 u 465 kollha jinsabu għaddejjin minn taħt id-*drive-way* tagħha, u li l-*inspection box* qiegħda barra r-rixtellu. Il-konvenuta qalet li hi taf li terzi għandhom dritt jgħaddu mill-passaġġ, u li dak il-passaġġ illum huwa d-*drive-way* tagħha, iżda ħadd qatt m'għadda minn hemmhekk. Il-konvenuta qalet li lanqas l-attur qatt m'għadda minn hemmhekk. Dwar ix-xogħol ta' *welding* li sar fuq il-bieb li hemm bejn il-ħajt tal-bitħa tal-attur u l-garaxx tagħha, il-konvenuta qalet li dak ix-xogħol sar minħabba li kienet sabet il-bieb sgassat 'il ġewwa, u li saħansitra l-firroll li kien hemm spiċċa sgassat. Qalet li hi m'għamlet l-ebda intervent sabiex ixxekkel lill-attur milli jgħaddi, iżda sempliċiment riedet tirranġa l-bieb wara l-isgass li kien hemm. Il-konvenuta qalet li ma taħsibx li l-attur jista' jeżerċita l-jedd li għandu skont il-kuntratt sabiex jgħaddi mill-passaġġ, u qalet li lilha qatt ma talabha permess biex jgħaddi mill-passaġġ. Qalet ukoll li jekk l-attur irid jiftaħ il-bieb, jista' jagħmel dan min-naħa tiegħu u li l-attur jinsab fil-pussess taċ-ċavetta tal-bieb, u mhux hi. Il-konvenuta spjegat li mal-bieb hemm firroll

[29] *A fol.* 120 tal-proċess.
[30] *A fol.* 123 tal-proċess.

kemm min-naħa tal-attur kif ukoll min-naħa tad-dar tagħha. Qalet li meta ġabet persuna biex tiwweldja l-firroll, hi għamlet dan minħabba li nnutat li l-bieb kien qisu maqlugħ minn postu tant li bdiet tara r-raġġi tax-xemx deħlin, u li x-xogħol tal-*welding* ma setax jaqbad mal-bieb inkwistjoni, u għalhekk ma tkompliex. Għall-mistoqsija dwar jekk l-attur jistax jgħaddi mill-bitħa tiegħu sabiex jaċċedi għal Sqaq tax-Xama', ix-xhud staqsiet jekk iridx jgħaddi wara dawn is-snin kollha, u li hu minnu li hemm firroll, però dan qiegħed in-naħa tal-attur u mhux in-naħa tagħha.

<u>Konsiderazzjonijiet legali</u>

Il-Qorti qiegħda tintalab tagħti deċiżjoni dwar jekk l-atturi għandhomx id-dritt ta' passaġġ li jippretendu li għandhom minn bieb fil-bitħa tal-konvenuta sabiex jaċċedu għal Sqaq tax-Xama', kif ukoll dwar jekk hemmx possibilità li dan id-dritt, anki jekk jeżisti, setax jintilef bit-trapass ta' aktar minn tletin sena li matulhom dan il-passaġġ ma ntużax minn min kellu jedd jagħmel użu minnu, kif qiegħda targumenta l-konvenuta, argument dan iżda, li qiegħed jiġi miċħud mill-atturi, li għalkemm m'għamlux użu minn dan il-jedd b'mod kontinwu u kostanti għar-raġunijiet li ngħataw waqt il-ġbir tal-provi, jiċċitaw episodji u okkażjonijiet li fihom huma għamlu użu minn dan il-passaġġ fiż-żmien kollu li fih huma ilhom sidien ta' din il-proprjetà.

Fin-nota ta' osservazzjonijiet tagħha, il-konvenuta qajmet dubju dwar kif għandha tiġi interpretata l-klawsola "sottopost għall-beni ta' ħaddieħor, li għandu i.e. bitħa ta' ħaddieħor, li għandu i.e. bitħa soġġetta għad-dritt ta'

passaġġ mill-bitħa tal-fond kontigwu", u esprimiet dubju dwar jekk din il-klawsola għandhiex tiġi interpretata bħala li l-fond tal-atturi huwa l-fond dominanti, bid-dritt ta' servitù ta' passaġġ minn fuq proprjetà ta' ħaddieħor, inkella jekk dan huwiex il-fond servjenti, bid-dritt li terzi jgħaddu minn fuqu. Dan b'kuntrast għal dak li l-konvenuta xehdet quddiem il-Qorti fejn qalet li l-atturi għandhom jedd ta' passaġġ mill-bitħa tagħha.

Il-Qorti sejra tgħaddi biex tippronunzja ruħha l-ewwel dwar jekk jeżistix id-dritt ta' passaġġ li l-atturi jippretendu li għandhom mill-bieb bin-numru 50, formanti parti mill-proprjetà tal-konvenuta. Li l-fond tal-konvenuta huwa mgħobbi b'servitù ta' dritt ta' passaġġ ta' terzi mill-bieb bin-numru 50 li jifforma parti mill-istess proprjetà, joħroġ mill-kuntratt tal-akkwist tal-konvenuti, li jispeċifika illi,

> "... għandha wkoll bieb ieħor f'Xama' Lane numru ħamsin (50) li minnu għandhom dritt jgħaddu terzi persuni għall-proprjetà tagħhom."

In-nota annessa mal-kuntratt tal-akkwist tal-konvenuti, liema nota ġiet redatta mill-istess nutar li ppubblika l-kuntratt, tispeċifika wkoll li,

> *"... the drive-in attached to House No. 466, St. Paul's Street, St. Paul's Bay, in Xama' Lane No. 50, is private property attached to the said house subject however to a simple right of way pertaining to third parties owners of adjacent tenements."*

Il-kuntratt tal-akkwist ta' Filippo Vella li kien sar fit-28 ta' Settembru, 1950, ukoll jitkellem dwar,

> "id-dritt tal-passaġġ għas-sqaq li jieħu għall-baħar fuq beni ta' ħaddieħor ...".

Ir-regola ġenerali f'materja ta' kuntratti hi dik stabbilita fl-artikolu 1002 tal-Kodiċi Ċivili, li tgħid illi,

> "Meta l-kliem ta' konvenzjoni, meħud fis-sens li għandu skont l-użu fiż-żmien tal-kuntratt, hu ċar, ma hemmx lok ta' interpretazzjoni."

F'dan l-istadju, il-Qorti tħoss li jkun ta' siwi li tissellef minn dak stabbilit fis-sentenza fl-ismijiet **Lay Lay Company Limited *vs.* L-Għajn Construction Company Limited**[31], li dwar il-materja tal-interpretazzjoni ta' kuntratti qalet hekk,

> 'Illi fl-ewwel lok jiġi kkonfermat dak li ngħad fis-sentenza '**Anton Spiteri vs Alfred Borg'** (Prim Awla 30.11.2000) fejn fuq is-suġġett ta' interpretazzjoni ta' kuntratt ingħad li, 'għalhekk hawn japplika l-prinċipju stabbilit fl-artikolu 1002 tal-Kap. 12, fejn meta l-kliem ta' konvenzjoni meħud fis-sens skont l-użu tal-kuntratt, hu ċar, ma hemmx lok ta' interpretazzjoni, għaliex tali interpretazzjoni, anke supplita minn xhieda, tista' tingħata biss sabiex telucida l-iskrittura jew il-kuntratt f'xi patt inċidentali jew aċċessorju tagħha.' (**Carmela Borg vs Bartolomeo Xuereb, 30.03.1997).**
>
> Illi kif ingħad fis-sentenza '**Emanuel Avallone vs Ċentru Speranza fl-Inkapaċitati'** (28.02.2002), dan huwa wkoll konformi mal-prinċipju *'contra scriptum non est argumentum'*, li jibqa' japplika sakemm ma tinġiebx prova li tali skrittura hija nieqsa minn xi element kostituttiv tagħha, prova li ma tirriżultax li saret f'din il-pendenza.
>
> Illi dan il-priċipju ġie applikat konsistentement minn dawn il-Qrati u hawn issir referenza għas-sentenzi '**Bartolomeo Micallef vs JCR Limited'** (29.01.2009) fejn ingħad li ladarba 'minn qari tal-istess kuntratt jirriżulta ċar li l-kliem tal-istess ftehim jindikaw b'mod preċiż x'kienet l-intenzjoni tal-partijiet u dan kien li jiġi trasferit bħala korp il-ħanut hemm indikat, b'mod li ma hemm bżonn ta' ebda interpretazzjoni (artikolu 1002) 'Avukat Dottor Joselle Farrugia vs Dr Pascal Demajo et noe' (09.12.2002), 'mela allura għandu jiġi ritenut li l-intenzjoni tal-partijiet hija manifestata b'dak li jipprovdi b'mod ċar l-istess kuntratt u ma għandux ikun hemm ebda lok ta' interpretazzjoni.'

[31] Appell, 28.06.2011.

Illi fis-sentenza **'John Spiteri et vs Popeye Investments Limited'** (03.11.2006), ingħad illi kif 'ravviżat fis-sentenza fl-ismijiet '**Elena Micallef vs E. Ciantar (Vol. X. 345)**, deċiża fit-3 ta' Jannar, 1884, *'quando sorgono difficoltà sulla intelligenza delle condizione di un contratto e sulle conseguenze, la legge fornisce alcune norme indicative e dimostrative e criteri diretti come mezzi d'interpretazione, senza vincolare la libertà; del giudicante, tenuta a prendere in calcolo le circostanze speciali in ciascun caso'.*

Hawnhekk opportun li jiġu ribaditi ċerti prinċipji regolanti materja ta' kuntratti –

i) F'materja kontrattwali l-ftehim hu liġi għall-partijiet kontraenti (Art. 992 (1) Kodiċi Ċivili; **Carmelo Bajada noe vs Fr. S. Cachia et noe** (16.07.1973);

ii) Ir-regola fundamentali hija dettata mill-artikolu 1002 tal-Kodiċi Ċivili li jgħid li meta l-kliem tal-kuntratt meħud fis-sens li għandu skont l-użu fiż-żmien tal-kuntratt, hu ċar m'hemmx lok għall-interpretazzjoni (Vol. XXXIV. i. P. 27). L-interpretazzjoni għandha tittieħed mill-att innifsu u mhux minn provi estraneji, speċjalment meta l-interpetazzjoni hija relattiva għall-kwistjoni prinċipali;

iii) Illi meta s-sens letterali tal-kelma ma jaqbilx mal-intenzjoni tal-partijiet kontraenti kif tidher ċar mill-pattijiet meħudin flimkien, għandha tipprevali l-intenzjoni. Dwar dan il-Qorti, diversament preseduta, spjegat illi, 'din ir-regola għandha tiġi sewwa apprezzata u applikata. Irid jirriżulta bla dubju li s-sens tal-klawsola li tkun jista' biss jiġi interpretat b'mod univoku għax hu ċar. Irid jirriżulta wkoll li dan is-sens ċar tal-kliem ma jkunx jaqbel ma' dak li kellhom f'moħħhom il-partijiet kollha u mhux ma' dak biss li xi waħda mill-partijiet kellha f'rasha u dan irid jidher mill-pattijiet kollha tal-kuntratt meħudin flimkien (**J. Bartolo et vs A. Petroni,** 07.10.1997);

iv) Fl-applikazzjoni tar-regoli ta' interpretazzjoni mhux l-interpretazzjoni tal-kontendenti għall-kliem tal-ftehim jew is-sens divers li huma jagħtu lill-kliem li jiswa imma dak li huwa importanti 'hu l-qari oġġettiv tal-ġudikant li jagħti lill-kliem is-sens ordinarju tiegħu fil-kuntest ta' kif ġie użat mill-kontraenti li għandu jorbot' (**J. Zammit vs Michael Zammit Tabone et noe,** 28.02.1997);

Illi dan jikkonferma dak li ngħad fis-sentenza '**Emanuel Cauchi et vs BCF Holdings Limited et'** 28.06.2006 fis-sens li 'bl-aktar mod espliċitu ġie ritenut li 'l-prinċipju kardinali li jirregola l-istatut tal-kuntratti jibqa' dejjem dak li l-vinkolu kontrattwali għandu jiġi rispettat u li hi l-volontà tal-kontraenti kif espressa fil-konvenzjoni li kellha tipprevali u trid tiġi osservata. *'Pacta sunt servanda'* (05.10.1998 – **Gloria mart Jonathan Beacom et vs L-Arkitett u Inġinier Ċivili Anthony Spiteri Staines).'**

Illi hekk ukoll fis-sentenza '**Ġemma Fenech vs John Bugeja'** 20.10.2003) ingħad li: -

> 'Tajjeb li jiġi osservat ukoll qabel kull konsiderazzjoni tal-mertu illi huwa paċifiku f'materja ta' interpretazzjoni ta' kuntratti illi meta d-diċitura tal-kuntratt hija waħda ċara allura ma huwiex leċitu għall-Qorti li tittanta tinterpretah billi tindaħal x'kienet il-motivazzjoni tal-kontraenti meta kkonkludew il-ftehim. Dan jinsab rispekkjat ukoll fl-artikolu 1002 tal-Kap. 16.
>
> Illi imbagħad ferm assodat bħala prinċipju ta' interpretazzjoni illi *'contra testimonium scriptum, testimonium scriptum non aufetur.'* Dan fis-sens illi mhux ammess illi provi orali jfissru dak li fih innifsu huwa diġà ċar (**Joseph Gatt vs Joseph Galea, Appell Ċivili,** 14.04.1975) u l-kontraenti ma jkunux jistgħu jippruvaw permezz ta' testimoni dak li ma jirriżultax, jew jirriżulta eskluż, mill-istess kuntratt (Vol. XXXIX.iii.p 855) u r-rassenja ta' ġurisprudenza f'din is-sentenza kontemplata.'

Mill-qari tal-kuntratti esebiti fl-atti ta' dawn il-proċeduri, huwa paċifiku li l-fond proprjetà tal-konvenuta huwa suġġett għad-dritt ta' passaġġ tal-atturi, li permezz ta' aċċess minn bieb fil-proprjetà tagħhom, jaċċedu għall-bitħa tal-konvenuta, sabiex joħorġu mill-bieb bin-numru 50, għal Sqaq tax-Xama'. Il-Qorti m'għandha l-ebda dubju li l-fond servjenti f'dan ir-rigward huwa proprju l-fond tal-konvenuta, u dan għaliex it-test tal-kuntratti huwa ċar. Anki jekk il-kuntratt tal-akkwist tal-atturi ma jispeċifikax id-dritt ta' passaġġ fejn iwassal, il-kuntratt tal-akkwist kemm tal-familja Vella, kif ukoll dak tal-konvenuti, ma jħalli l-ebda dubju dan id-dritt ta' passaġġ ta' min huwa u minn liema bieb għandu jiġi eżerċitat.

F'sentenza fl-ismijiet **Ina Maria Spiteri Staines et vs Alan Tabone noe et**[32], intqal hekk dwar id-dritt ta' passaġġ:

> "Is-servitù tad-dritt ta' passaġġ huwa kklassifikat fil-liġi u fid-dottrina bħala wieħed apparenti u diskontinwu; apparenti għax jidher illi terzi jkunu qed jgħaddu minn fuq art ta' ħaddieħor, u diskontinwu għax dan id-dritt ma jiġix eżerċitat il-ħin kollu. *"La servitù di passaggio è discontinuo pei suoi caratteri, e*

[32] Appell, 24.06.2016

> *dalla legge è collocata appunto fra le servitù discontinue.'* Għalhekk servitù bħal dan jista' jiġi akkwistat biss bis-saħħa ta' titolu. *"Per titolo s'intende l'atto giuridico, formale, costitutivo di una servitù, sia esso una convenzione gratuita od onerosa, sia una disposizione di ultima volontà: la vendita o la divisione sono le convenzione con le quali piu frequente si stabiliscono le servitù prediali."*

F'dan il-każ id-dritt ta' passaġġ jirriżulta mill-kuntratti ta' akkwist tal-partijiet kollha involuti fil-kawża, b'tali mod li m'hemm l-ebda dubju li l-konvenuta kienet taf li l-asserzjoni tagħha li "hawn kollu tiegħi" m'għandhiex mis-sewwa, u li meta ttentat tostakola l-mogħdija tal-atturi mill-passaġġ inkwistjoni, hi kienet qiegħda tmur kontra d-dispożizzjonijiet kontrattwali li jirregolaw l-akkwist tal-partijiet fil-kawża. Il-Qorti tinsab konvinta li din is-servitù predjali tirriżulta minn għadd ta' atti pubbliċi, u li din is-servitù hi kostitwita *ai termini* tal-liġi.

Jifdal għalhekk li jiġi stabbilit jekk dan id-dritt riżultanti minn kuntratt, ġiex estint għax l-atturi m'għamlux użu minn dan id-dritt kuntrattwali għal perijodu ta' aktar minn tletin sena[33], kif qiegħda tallega l-konvenuta li l-fond tagħha nħeles minn dan is-servitù bl-operat tal-istitut tal-*usucapio liberalis.* F'dan ir-rigward ukoll inġiebu diversi provi, fejn kif spiss jiġri f'materji simili fejn il-Qorti tintalab tiddeċiedi dwar punti ta' fatt u mhux biss dwar punti ta' dritt, il-Qorti tiġi ffaċċjata b'verżjonijiet li jkunu dijametrikament opposti għal xulxin. Filwaqt li l-atturi u x-xhieda mressqa minnhom qalu li għamlu użu diversi drabi minn dan id-dritt fis-snin li fih ilhom sidien tal-proprjetà tagħhom, il-konvenuta u wliedha qalu li fuq medda ta' aktar minn erbgħin sena minn meta l-konvenuta akkwistat il-proprjetà tagħha fl-1973, qatt ħadd ma

[33] L-artikolu 481(1) tal-Kap. 16 jgħid: 'Servitù tispiċċa meta wieħed ma jinqedix biha għal erbgħin sena, fil-każ ta' beni tal-Gvern ta' Malta jew ta' knisja jew istituzzjoni pija oħra, u għal tletin sena, fil-każ ta' beni oħra.'

talabhom permess biex jgħaddi minn dan il-passaġġ. Dwar provi konfliġġenti, fis-sentenza fl-ismijiet **George Bugeja vs Joseph Meilak**[34] ntqal:

> "Fil-kamp ċivili għal dak li hu apprezzament tal-provi, il-kriterju mhuwiex dak jekk il-ġudikant assolutament jemminx l-ispjegazzjonijiet forniti lilu, imma jekk dawn l-istess spjegazzjonijiet humiex, fiċ-ċirkostanzi żvarjati tal-ħajja, verosimili. Dan fuq il-bilanċ tal-probabbiltajiet, sostrat bażiku ta' azzjoni ċivili, in kwantu huma dawn, flimkien mal-preponderanza tal-provi, ġeneralment bastanti għall-konvinċiment. Għax kif inhu paċifikament akkolt, iċ-ċertezza morali hi indotta mill-preponderanza tal-probabbiltajiet."

Bl-istess mod, f'sentenza fl-ismijiet **Perit John M. Gambina vs Fithome Ltd**[35], il-Qorti stabbiliet illi:

> "Il-Qorti trid timxi fuq is-soliti kriterji ta' kredibilità, konsistenza u verosimiljanza tax-xhieda fuq bażi ta' bilanċ ta' probabbiltajiet li huma suffiċjenti f'kawża ċivili."[36]

Mill-provi li semgħet il-Qorti jirriżulta li filwaqt li f'waqtiet il-konvenuta tirrikonoxxi d-dritt tal-atturi li jagħmlu użu mill-passaġġ fil-bitħa tagħha, hi tgħid li dan id-dritt intilef minħabba li kemm ilha fil-pussess tal-proprjetà tagħha hi qatt ma ġiet mitluba minn xi ħadd biex tiffaċilita l-aċċess għall-bitħa sabiex min għandu d-dritt ta' passaġġ ikun jista' jużah. L-atturi min-naħa tagħhom iċċitaw episodji fejn huma ħtiġilhom jagħmlu użu minn dan id-dritt, fosthom fl-2007, u allura inqas minn tletin sena ilu, meta l-atturi kienu qegħdin jirranġaw id-dar tagħhom, verżjoni din korroborata mix-xhud Philip Grixti li spjega kif hu u l-attur kienu għamlu użu mill-bieb bin-numru 50 sabiex idaħħlu xi travi fil-proprjetà tal-attur. Dwar l-użu ta' dan il-passaġġ tkellem ukoll ix-xhud il-prof. Edward Scicluna, id-*dante causa* tal-atturi, li qal li hu kien

[34] P.A., 30.10.2003.
[35] Appell, 06.05.2011.
[36] Ara wkoll **Dr Elizabeth Vella M.D. *vs.* Bieb Bieb Limited *et.***, P.A., 09.12.2011.

jagħmel użu minn dan id-dritt u li meta kien bagħat għalih l-avukat tal-konvenuti sabiex ikellmu dwar dan id-dritt ta' passaġġ, hu kien saħansitra ngħata ċ-ċavetta tar-rixtellu sabiex ikun jista' jaċċedi mill-passaġġ. Il-Qorti fiehmet l-iskumdità ta' sitwazzjoni fejn l-atturi, sabiex jgħaddu mill-passaġġ riedu joqogħdu javżaw lill-konvenuta jew lir-raġel tagħha, u fiehmet ukoll li din l-iskumdità żdiedet aktar bil-kummenti u l-imġiba tal-konvenuti li kienu juru li ma jiħdux gost meta xi ħadd jgħaddi mill-proprjetà tagħhom. Jidher ukoll li minkejja li xtaq jipproteġi d-drittijiet tiegħu, l-attur qagħad lura sabiex jassigura li ma jikkawżax problemi u inkwiet bla bżonn għall-konvenuta f'perijodu fejn kellha r-raġel marid u fix-xhur ta' wara mewtu, u dan kif xehed hu stess. Madanakollu l-fatt li persuna toqgħod lura għaliex teżerċita prudenza ma jfissirx li tkun qiegħda b'xi mod tirrinunzja għad-dritt li għandha, jew tkun qiegħda turi li tilfet interess fl-eżerċizzju ta' dak id-dritt. Kif ġie ribadit mill-Qrati tagħna, ir-rinunzji huma ta' interpretazzjoni strettissima u apparti t-trapass taż-żmien, irid jintwera li s-sid tal-fond dominanti kellu l-intenzjoni ċara li jirrinunzja għal dak id-dritt. Il-prova tar-rinunzja trid tkun ċara u ċerta u kull dubju għandu jimmilita favur l-eżistenza tad-dritt ta' servitù.[37]

Il-Qorti tqis li għar-raġunijiet suesposti l-konvenuta għandha tiġi ordnata tneħħi l-imbarrar u tiskir permanenti ieħor li għamlet fuq in-naħa tagħha tal-proprjetà b'tali mod li għamlitha impossibbli għall-atturi li jagħmlu użu mid-dritt ta' passaġġ, b'dan iżda l-konvenuta m'għandhiex tneħħi firrolli u katnazzi li ċ-ċwievet tagħhom jistgħu faċilment jingħataw lill-atturi sabiex ikunu jistgħu jaċċedu għall-passaġġ xħin iridu, jekk dawn il-firrolli u katnazzi huma meħtieġa għas-sigurtà tal-proprjetà tal-konvenuta. Għal dawn il-finijiet il-Qorti qiegħda

[37] **Farrugia et *vs.* Gallichen**, P.A., 05.10.1994.

taħtar lill-perit Marie Louise Caruana Galea sabiex tissorvelja x-xogħlijiet meħtieġa u sabiex jassigura li dan id-dritt ta' passaġġ tal-atturi jiġi ripristinat fi żmien tletin ġurnata mid-data ta' din is-sentenza.

Decide

Għaldaqstant għar-raġunijiet hawn fuq mogħtija, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża kif ġej:

1. **Tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenuta;**
2. **Tiddikjara li l-fond tal-atturi numru 465, Triq San Pawl, San Pawl il-Baħar igawdi dritt ta' passaġġ minn ġol-bitħa tal-fond 466, għal ġo Sqaq tax-Xama';**
3. **Tiddikjara li l-konvenuta b'mod abbużiv u illegali ċaħdet lill-atturi minn dan id-dritt ta' passaġġ;**
4. **Tordna lill-konvenuta biex ma tagħmel xejn li jċaħħad lill-atturi minn dan id-dritt li l-atturi jgawdu u konsegwentement tordna lill-konvenuta tirripristina l-aċċess tal-atturi billi tassigura li l-bieb bin-numru 50 ikun jista' jinfetaħ mill-atturi f'kull ħin u għal dan l-iskop l-konvenuta għandha fi żmien xahar mid-data ta' din is-sentenza teżegwixxi x-xogħlijiet kollha neċessarji taħt is-sorveljanza tal-perit Marie Louise Caruana Galea li qiegħda tiġi maħtura mill-Qorti għal dan l-iskop.**

Bl-ispejjeż inkluż dawk tal-perit Marie Louise Caruana Galea, kontra l-konvenuta.

Moqrija.