



QORTI TAL-APPELL

IMHALLFIN

**S.T.O. PRIM IMHALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMHALLEF JOSEPH R. MICALLEF
ONOR. IMHALLEF TONIO MALLIA**

Seduta ta' nhar l-Erbgha, 27 ta' Jannar, 2021.

Numru 9

Rikors numru 618/13/1 JPG

EFW Limited (C25260)

v.

Valhmor u Emma konjugi Micallef

Il-Qorti:

1. Rat ir-rikors guramentat tas-socjetà EFW Limited (C25260) tas-26 ta' Gunju, 2013, li fih jinghad:

“Illi b'kuntratt tat-18 ta' Jannar 2011, atti Nutar Dottor Gertrude Farrugia, s-socjeta' istanti akkwistat b'titolu ta' kompravendita' l-maisonette Nru 12, gja Numru 4, bl-isem "Stag" accessibbli minn Triq l-Gharbiel, Swieqi permezz ta' driveway jew side curtilage mizmum in komuni mal-fond sottostanti Numru 14 bl-isem "The Dolphins", proprjeta' tal-konvenuti u minnhom akkwistat b'kuntratt tat- 12 ta' Novembru,2012, atti Dottor Louisa Vella Bardon;

“Illi d-dritt ta' access mid-driveway surreferita li jgawdi l-fond tal-istanti mit-triq principali ghat-tarag li jwassal ghal maisonette "Stag" ma huwa soggett ghall-ebda parkegg ta' vetturi jew ostakoli ohra u lanqas ma hu ristrett ghas-semplici passagg bir-rigel;

“Illi nonostante li l-konvenuti gew avvertiti u interpellati, anke ufficjalment, sabiex ma jimblokkawx u/jew jostakolaw d-dritt ta' access, u, anzi, jhallu liberu minn kull xkiel l-istess driveway sa fejn dan iwassal sat-tarag predett, huma baqghu inadempjenti u, anzi, issoktaw jippretendu li ghandhom dritt ta' parkegg ta'vetturi fuq l-istess driveway;

“Jghidu ghalhekk l-istess konvenuti l-ghaliex m'ghandiex dina l-Qorti, ghar-ragunijiet premissi:

“(1) Tiddikjara u tiddeciedi illi s-socjeta istanti ghandha in komuni mal-fond sottostanti, proprjeta' tal-konvenuti, d-dritt ta' access liberu mid-driveway jew side curtilage li minn Triq l-Gharbiel, Swieqi iwassal ghat-tarag li jaghti ghal fond maisonette Numru 12 bl-isem "Stag"

“(2) Tordna u tikkundanna lill-konvenuti biex ma jostakolawx u/jew li jiddezistu milli jostakolaw l-imsemmi driveway jew side curtilage b'ipparkjar ta' vetturi jew ingomberi ohra.

“Bl-ispejjes, inkluzi dawk tal-ittra ufficcjali tat-8 ta' Frar, 2013 u tal-ittra legali tal-10 ta' Gunju, 2013 kontra l-konvenuti, ingunti minn issa ghas-subizzjoni.”

2. Rat ir-risposta guramentata ta' Valhmoor u Emma konjugi Micallef tas-17 ta' Lulju, 2013, li in forza taghha eccepew is-segwenti:

“1. Illi preliminarjament qed tigi eccepita n-nullita' tar-rikors guramentat stante li ma fihix dikjarazzjoni li tfisser b'mod car u sewwa l-oggett tal-kawza f'paragrafi numerati separatament sabiex isahhah it-talbiet tas-socjeta' attrici u li fiha jigi dikjarat liema fatti taf bihom personalment u dan hekk kif rikjest mill-artikolu 156 (1) (a) tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili (Kap. 12 tat-Ligijiet ta' Malta);

“2. Illi preliminarjament u minghajr pregudizzju ghas-sueccepit, ir-rikors huwa mahluf minn Elizabeth Farrugia Wismayer fil-kapacita' taghha personali u mhux ghan-nom u in rappresentanza tas-socjeta' attrici EFW Limited;

“3. Illi f'kwalunkwe kaz u minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-talbiet attrici huma infondati fit-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjes, u dan ghas-segwenti ragunijiet:

“a. illi fil-kuntratt originarju tal-14 ta' Mejju 1968, atti Nutar Remigio Zammit Pace (Dok “D” anness mar-rikors promotur) li permezz tieghu gie trasferit il-fond maisonette, illum residenza tal-konvenuti, jinghad illi "the owner or occupier of the above flat has a right of way from and over the said side curtilage to the flight of steps leading to the first floor flat overlying the flat which is being sold in virtue of this deed and the purchaser has the right to park his car on the remaining part of the side curtilage which is unshaded".

“b. Illi l-kuntratt ta' l-akkwist tal-konvenuti in atti Dottor Louisa Vetta Bardon u datat 12 ta' Novembru 2012 (Dok "B" anness mar-rikors promotur) jispecifica li l-propjeta' ghandha in komunjoni mal-maisonette sovrappost is-side curtilge u kif ukott id-dritt esklussiv u reali, in perpetwu u trasferibbli lil terzi ta' parkegg ta' vetturi fuq dik il-parti mis-side cartilage indikata fil-pjanta annessa pero hija soggetta ghad-dritt ta' passagg bir-rigel favur il-maisonette sovrappost il-Propjeta.

“c. Illi ghalhekk il-konvenuti qed jezercitaw biss id-dritt li huma ghandhom derivanti lilhom mill-kuntratt ta' akkwist (Dok "B" anness mar-rikors promotur) liema kuntratt qed jittrasporta d-drittijiet moghtija lill-ewwel akkwirent ta' listess propjeta' mill-venditur, liema venditur kien il-propjetarju originali taz-zewg propjetajiet mertu ta' din il-kawza.

“4. Illi f'kwalunkwe kaz u minghajr pregudizzju ghas-sueccepit, kif ser jigi ppruvat filmori tal-kawza, il-konvenuti m'ghandhomx jissaportu l-ispejjez tal-kawza odjerna peress illi s-socjeta' rikorrenti kienet konsapevoli qabel ma giet ipprezentata din ilkawza li l-konvenuti kellhom dritt li jipparkeggjaw il-vettura taghhom f'dik il-parti tad-drive in li hija propjeta' taghhom soggett ghad-dritt ta' access ghat-tarag tal-fond sovrastanti li huwa propjeta' tas-socjeta' EFW Limited;

“5. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.”

3. Rat is-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili li permezz taghha l-kawza giet deciza fis-sens illi filwaqt li astjeniet milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel zewg eccezzjonijiet preliminari in vista tar-rinunzja taghhom, laqghet l-eccezzjonijiet l-ohra tal-konvenuti u cahdet it-talbiet tas-socjetà attrici, bl-ispejjez kontra taghha.

4. Dik il-Qorti tat is-sentenza taghha wara li ghamlet is-segventi konsiderazzjonijiet:

“Mix-xhieda tal-Perit Joseph Ellul Vincenti a fol. 56 jirrizulta illi huwa kien bena erba’ maisonettes li sussegwentement bieghhom lil terzi; wahda minnhom bl-isem “Stag” fi Triq Gharbiel Swieqi.

“Il-Perit Ellul Vincenti kkonferma x-xhieda li ta’ permezz t’affidavit Dok. E a fol. 33 et seq u sostna li permezz ta’ kuntratt datat 14 ta’ Mejju 1968, fl-atti tan-Nutar Remigio Zammit Pace, maisonette fil-livell terran bl-isem “Dolphin” St Andrews Road St Andrews kienet mibjugha lil David Anderson.

“Permezz tal-kuntratt datat 9 ta’Mejju 1968 fl-atti tan-Nutar Bonello Depuis l- maisonette fl-Ewwel Sular sovrastanti l-maisonette terran fuq indikat kienet mibjugha lil Michael Farrugia.

“Jkompli jghid illi fiz-zewg kuntratti imsemmija “it was made abundantly clear that the owner of the first floor flat had the right to park his car on that part of the plot of land marked in red on the attached drawing Dok JEV/1, the area marked in yellow belonged to the ground floor owner and the uncoloured portion belonged to the ground floor tenement but the owner of the top flat had the right of access from the service road right up to the flight of steps leading to the first floor. “- Vide xhieda fol. 34

“Il-Perit kkonferma it-tlett pjanti li jinsabu a fol. 35 sa 37.

“Huwa sostna li meta zviluppa l-proprjeta, huwa kien ta’ parti mill-faccata tal-ground level lill-proprjetarji tal-maisonette ta’ l-ewwel sular sabiex tipparkaw karozza u l-kumpliment tal-art fuq il-faccata kienet biex jkollhom access liberu biex jitilghu fuq.

“Il-maisonette ta’ fuq (No.12) kellu il-parti delineata bl-ahdar fil-pjanta a fol. 35 biex jipparkja.

“Il-maisonette fl-livell terran kellha parti fuq wara delineata bl-ahmar fejn tipparkja vide pjanta a fol. 35. Id-dritt ta’ passagg tal-*maisonette* fl-ewwel sular kien jestendi sat-tarag li jaghti ghall-istess.

“Mistoqsi jekk dan id-dritt ta’ passagg setghax jigi eliminat jew ostakolat, il-Perit xhed illi waqt illi ma kienitx eskluza li wiehed jipparka hemm, madankollu ried jithalla free access ghal haddiehor u b’karozza ipparkjata wiehed ma jistghax ikollu free access biex jitla’ fuq. Il-Perit Ellul Vincenti xhed illi l-passagg kellu wesgha ta’ bejn sitt u seba’ piedi. Mistoqsi, l-Perit xhed li karozza kellha wiesgha ta’hames piedi.

“Raphael Farrugia a fol. 66 et seq, xhed illi s-socjeta’ EFW Limited tappartieni lil u lil mara tieghu, u li s-socjeta’ kienet proprjetarja ta’ No 12 Stag Triq I-Gharbiel Swieqi. Dan lakkwist sar f’2011, din il-proprjeta’ kienet maisonette fl-ewwel sular. Farrugia sostna illi l-intimat xtara il-*maisonette* fil-pjan terran **wara** li akkwistata Farrugia. Farrugia xhed illi fil-kuntratt tal-akkwist, hemm stipulat illi l-passagg, li mill-entrata jwassal sat-tarag li jaghti ghal- maisonette (fuq) tieghu, kien komuni.

“Raphael Farrugia lmentha li propriju f’dan il-passagg, l-intimati kienu qeghdin jipparkjaw tlett jew zewg karozzi u jokkupaw l-entrata tat-tarag kif jidher fir-ritratt Dok. G.

“Raphael Farrugia xhed illi l-proprjetarju tal-*maisonette* fil-livell terran, kienu bnew garage fl-ispazju ta’ wara (a fol. 63). Farrugia a fol. 70 xhed illi kienu dejjem il-karozzi tal-intimati li ostakolaw il-passagg. Farrugia xhed illi l-passagg kellu jinzamm liberu l-hin kollu sabiex jekk wiehed jrid jidhol b’wheelchair, jew b’pushchair, jkun jista’ jaghmel dan komodament minghajr bizgha li jaghmel hsara il-karozzi pparkjati fil-passagg.

“In-Nutar Marco Burlo a fol. 76A kkonferma li l-intimati akkwistaw proprjeta’ 14 Triq I-Gharbiel Swieqi permezz ta’ kuntratt fl-atti tan-Nutar Louisa Vella Bardon fit-12 ta’ Novembru 2012.

“Huwa xhed illi fuq il-pjanata jidher illi sid il-*maisonette* ta’ fuq kellu dritt jipparkja il-karozza. Dr. Burlo xhed illi waqt il-konvenju sar kliem fis-sens li sid tal- maisonette ta’ fuq kellu dritt ta’ parkegg esklussiv fuq il-parti tad-drive-in li kienet tirrizulta fil-kuntratt tan-Nutar Zammit Pace.

“In-Nutar Burlo xhed illi r-ricerki saru sa ghaxar snin antecedenti – cioe; sal-akkwist t’Aquilina u ma marx ghall-kuntratt tas-sena 1968.

“Nutar Burlo a fol. 76 G xhed illi fil-kuntratt tat-12 ta’Novembru 2012 kien hemm dritt ta’ passagg li kien komun li jasal ghal *maisonette* ta’ fuq u kien hemm in komuni, *s-side curtilage*.

“Nutar Burlo xhed illi fil-kuntratt tat-12 ta’ Novembru 2012 d-dritt ta’ passagg gie msejjah “*pedestrian passage*” avolja din r-restrizzjoni ma kienitx tidher fil-kuntratt antecedenti fl-atti tan-Nutar Zammit Pace.

“Valhmor Micallef a fol. 78 xhed illi wara twelied tat-tifel taghhom Thomas Williams li kien jibghati minn *autism spectrum disorder*, kienu akkwistaw il- *maisonette* 14, The Dolphins Triq I-Gharbiel sabiex jkunu vicin l-iskola ta’ Pembroke li setghet tipprovdi ghall-kura li kien jirrikjedi t-tifel taghhom.

“Dana l-appartament kellu parkegg privat anness li kien ideali wkoll mhux biss ghall bzonnijiet immediati taghhom izda wkoll ghal *parking* tal-genituri anzjani taghhom.

“Micallef xhed illi meta gew sabiex jiffirmaw il-konvenju, kien hemm tifsira ta’ kliem li ma fehmux ‘ I ghaliex kien hemm referenza ghal shaded u unshaded areas fuq pjanta annessa li l-kwalita’ taghha kienet tali li ma tingharafx.

“Ghalhekk il-konvenju ma kienx gie ffirmat u ltaqghu biss wara li giet ezaminata l-pjanta originali li kellha parkegg esklussiv izda b’xi restrizzjonijiet – “kellna nhallu bizzejjed wiesgha ghal passagg bir-rigel ghal-proprjetajiet sorastanti ghalina” Valmor Micallef, a fol. 80 jaghmel referenza ghad-diskors xejn lodevoli li bih laqghu l-attur fuq il-kwistjoni tal-passagg.

“Micallef a fol.81 ta il-kejl li jifdal fil-passagg meta jipparkaja il-karozza – cioe’ passagg ta’ hames piedi u tlett pulzieri. Di pui’, ezebixxa diversi ritratti li juru erba karozzi pparkjati fis-*side curtilage* proprjeta’ ta’ persuni li kienu jikru l-*maisonette* sovrastanti minghand issocjeta’ attrici – Vide ritratti numerati sitta sa hmistax.

“Gie ezebit rapport tal-Perit Ian Cutajar a fol 98 u pjanta a fol. 99.

“Emma Micallef fl-affidavit taghha a fol. 110 kkonferma l-fatti li gew stabiliti fl-affidavit ta’ zewgha.

“Kopja tal-pjanta originali giet ezebita a fol. 138.

“In-Nutar Paul Callus a fol. 144A kkonferma l-pjanta a fol. 138 u s-shading li hemm kontenut.

“In-Nutar Louise Vella Bardon a fol. 144E kkonfermat li hija ghamlet r-ricerka fuq ilproprjeta’ qabel ma sar il-bejgh tal-proprjeta’ tal-intimati. Hija ghamlet ricerka sa l-bejgh antecedenti cioe’ sa 1979 liema perjodu jeccedi tletin sena li marru lura sa 1955. Fil-kuntratt ta 1968 nghataw drittijiet fuq d-*drive way* tal-pjan terran – cioe’ dritt ta’ parkegg ta’ karozza u dritt “*a right of way over the side curtilage to the flight of steps.*”In-Nutar Vella Bardon xhedet illi skond il-kuntratt ta’ 1968 il-proprjetarju tal-flat ta’ fuq kellhom d-dritt jipparkjaw il-karozza taghhom fil-parti mmarkata bl-ahmar fil-pjanta annessa u li l-propjetarju tal-*flat* terran kellu dritt li jipparkja kullimkien eccetto dik il-parti mmarkata bl-ahmar.

“Hija ezebiet l-kuntratt fl-atti tan-Nutar Zammit Pace ta’ 1968 Dok, N1.

“Mistoqsija dwar il-garage tal-flat terran in-Nutar Vella Bardon xhedet illi l-kuntratt ta’ 2012 ma jsemmi ebda *garage*. In-Nutar, a fol. 144R, insistiet illi d-dritt ta’ passagg kien bir-rigel. Hija qablet illi l-passagg ma kellux jigi ostakolat pero dan ma jfissirx illi Farrugia kellu d-dritt li jsuq il-karozzi tieghu sat-tarag.

“Christopher Borg a fol. 144T xhed illi l-mama tieghu kienet ghamlet snin toqghod “Dolphin” Triq l-Gharbiel Swieqi. Dwar il-parkegg xhed illi

dan kien fuq in-naha tax-xellug kif thares lejn il-proprjeta u li hu, bhala t-tifel tal-proprjetarju, tal-flat terran kien jipparkja fis-*side curtilage* minghajr ma jizgombrax it-tarag ghal fuq cioe billi jzomm il-karozza f'it lura mit-tarag.

“Huwa xhed illi il-*garage* kien hemm qabel ma xtrat il-mara tieghu fi 1979.

“Ikkonsidrat:

“Il-materja in ezami tikkoncerna d-drittijiet li jezistu fuq is-*side curtilage* tal-*maisonette* terran, u dana bejn is-sidien ta' din il-proprjeta' u s-sid tal-proprjeta' sovrastanti.

“Il-Qorti taghraf illi ghandha taghmel accenn ghal-principji bazilari fil-ligi li tirregola l-kuntratti b'mod specjali ghall-principji ta' *pacta sunt servanda* u l-*buona fede* tal-kontraenti - segwenti Artikoli tal-ligi.

“Skond l-Artiklu 992 u 993 tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta jipprovdu:

“992. (1) Il-kuntratti magħmula skont il-ligi għandhom saħħa ta' ligi għal dawk li jkunu għamluhom.

(2) Dawn il-kuntratti ma jistgħux jiġu mħassra flief bil-kunsens ta' xulxin tal-partijiet, jew għal raġunijiet magħrufin mil-ligi.

993. Il-kuntratti għandhom jiġu esegwiti bil-bona fidi, u jobbligaw mhux biss għal dak li jingħad fihom, iżda wkoll għall-konsegwenzi kollha li jgħib magħha l-obbligazzjoni skont ix-xorta tagħha, bl-ekwità, bl-użu jew bil-ligi.

“Dan l-ezami jista' jsir biss minn analizi akkurat tal-kuntratti ezebiti b'mod specjali ghall-ewwel kuntratt fuq il-proprjeta' meta giet zviluppata u cioe il-kuntratt tal-1968 fl-atti ta' Remigio Zammit Pace.

“In fatti f'dan il-kuntratt Dok. N1 a fol. 172 jinghad :

“It is being declared that the owner or occupier of the flat overlying the ground floor flat which is being sold in virtue of this deed has a right to park his car in the area shaded in red on the attached plan of, the side curtilage of the flat which is being sold in virtue of this deed and also the owner or occupier of the above flat has a right of way from and over the said side curtilage to the flight of steps leading to the first floor flat overlying the flat which is being sold in virtue of this deed (Postilla numru 7) . Otherwise the flat which is being sold in virtue of this deed is free and unencumbered and enjoys all its rights and appertences.”

“Il-Qorti tippreciza illi f'din il-klawzola tal-kuntratt hemm postilla 7 li taqra:

“Adde :- and the purchaser has the right to park his car on the remaining part of the side curtilage which is unshaded”.

“Il-kuntratt tat-12 ta’ Novembru 2012 a fol. 100 fl-atti tan-Nutar Louise Vella Bardon jtkellem fuq:

“Il-proprjeta ghandha in komunjoni mal-maisonette sovrappost is-side curtilage u kif ukoll id-dritt esklussiv u reali in perpetwu u trasferibbli lil terzi ta’ parkegg ta’ vetturi fuq dik il-parti mis-side curtilage murija bordurata u bl-linji trasversali roza u bl-ittra A fuq l-annessa pjanta dokument “F” liema porzjon pero hija soggetta ghad-dritt ta’ passagg bir-rigel favur il-maisonette sovrappost il-propjeta”

“Minkejja li fil-kuntratti li saru fuq din il-proprjeta’ in segwitu tal-kuntratt 1968 sal-kuntratt ta’ 2012, jinghad li side curtilage hija mizmuma in komuni bejn il-maisonette fil-pjan terran u dak sovrastanti, dan mhuwiex sorrett fl-ewwel kuntratt tal-14 ta’ Mejju 1968 li jakkorda l-proprjeta’ tas-side curtilage lil flat jew maisonette fil-pjan terran.

“Il-Qorti tghaddi biex tanalizza l-entita’ tad-dritt ta’ passagg moghti lil maisonette sovrastanti. Dan huwa dritt ampju ta’ passagg? Jinkludi dritt ta’ passagg bil-karozza li jasal sat-tarag? Jipresupponi li s-side curtilage tibqa’ libera f’kull hin?

“Wara li l-Qorti fliet bir-reqqa il-kuntratti ezebiti, hija tal-fehma li ma jista’ jkun hemm ebda dritt ampju ta’ passagg kif qeghda tippretendi s-socjeta’ attrici meta il-postilla 7 fil-kuntratt ta’ 1968 tiddikjara car u tond li l-propjetarju tal-maisonette terran kellu d-dritt li jipparkja il-karozza tieghu fil-parti rimanenti ta’ “side curtilage which is unshaded.”

“Dan ifisser illi l-propjetarju tal-maisonette sovrastant ghandu d-dritt li tipparkja biss fil-parti li hija shaded hamra fuq il-pjanta originali – cioe’ fuq in-naha tax-xellug tas-side curtilage kif thares lejn il-proprjeta’, waqt li l-propjetarju tal- maisonette fil-livell terran ghandu dritt jipparkja fil-kumplement tas-side curtilage li hija proprjeta’ tieghu.

“Minn dan wiehed bil-fors jrid jasal ghal konkluzjoni li d-dritt tal-passagg tal-proprjeta’ sovrastanti huwa wiehed ristrett ghal dritt ta’ passagg bir-rigel u xejn aktar. Dan il-passagg bir-rigel jrid jkun liberu f’kull hin u wiesgha bizzjed li jippermetti bniedem jghaddi komdu.

“Huwa resaput illi ebda bejjiegh ta’ proprejta’ ma jista’ jbiegh lix-xerrej, dritt li m’ghandux.

“Fi spirtu ta’ buon vicinat il-Qorti obiter tissolecita lill-partijiet jezercitaw d-drittijiet rispettivi taghom b’kortesija u buon sens.”

5. Rat ir-rikors tal-appell tas-socjeta’ EFW Limited li permezz tieghu u ghar-ragunijiet minnha premissi talbet lil din il-Qorti sabiex taqta’ u

tiddeciedi l-kawza billi tirrevoka s-sentenza moghtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili tal-15 ta' Ottubru, 2015 fl-ismijiet premissi u minflok tilqa' t-talbiet attrici. Bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-konvenuti appellati.

6. Rat ir-risposta tal-konvenuti appellati konjugi Micallef li permezz taghha talbu li l-appell intavolat mis-socjetà appellanti ghandu jigi michud u s-sentenza appellata kkonfermata, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-istess socjetà appellanti u b'hekk it-talbiet attrici ma jigux milqugha skont kif konfermat bis-sentenza tal-ewwel Qorti moghtija fil-15 ta' Ottubru, 2015.

7. Semghet lid-difensuri tal-partijiet jitrattaw l-appell in ezami.

8. Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti esebiti;

Ikkonsidrat:

9. Illi permezz ta' din il-kawza s-socjetà attrici qiegghda tivvanta dritt ta' proprjetà in komun mal-fond sottostanti, kif ukoll id-dritt ta' access liberu mid-*driveway* jew *side curtilage* li minn Triq l-Gharbiel fis-Swieqi, iwassal ghat-tarag li jaghti ghall-fond taghha, cioè l-*maisonette* bin-numru 12, bl-isem "Stag". Kwindi talbet lill-Qorti tiddikjara li l-konvenuti ma

kellhomx jostakolaw l-imsemmi *driveway* jew *side curtilage* bl-ipparkjar ta' vetturi jew ingomberi ohra.

10. Il-konvenuti da parti taghhom, filwaqt li ressqu xi eccezzjonijiet preliminari li rtiraw fil-mori tal-proceduri, fil-mertu eccezew li: (a) permezz tal-kuntratt originali tal-14 ta' Mejju, 1968, fl-atti tan-Nutar Remigio Zammit Pace, li permezz tieghu gie trasferit il-fond, illum residenza taghhom, jinghad illi "*the owner or occupier of the above flat has a right of way from and over the side curtilage to the flight of steps leading to the first floor flat overlying the flat which is being sold in virtue of this deed and the purchaser has the right to park his car on the remaining part of the side curtilage which is unshaded.*"; (b) permezz tal-kuntratt tal-akkwist taghhom, fl-atti tan-nutar Dottor Louisa Vella Bardon, datat 12 ta' Novembru, 2012, jispecifica li l-proprjeta ghandha in komunjoni mal-*maisonette* sovrappost is-*side curtilage* u kif ukoll id-dritt esklussiv u reali, in perpetwu u trasferibbli lil terzi ta' parkegg ta' vetturi fuq dik il-parti tas-*side curtilage* ndikata fil-pjanta annessa, pero hija soggetta ghad-dritt ta' passagg bir-rigel favur il-proprjeta sovrapposta; (c) ghalhekk il-konvenuti qeghdin jezercitaw id-dritt li huma ghandhom derivanti lilhom mill-kuntratt t'akkwist, liema kuntratt jittrasporta d-drittijiet moghtija lill-ewwel akkwirent tal-istess proprjeta mill-venditur, liema venditur kien il-proprjetarju originali taz-zewg proprjetajiet mertu ta' din il-kawza.

11. L-ewwel Qorti astjeniet milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel zewg eccezzjonjiet preliminari fid-dawl tar-rinunzja taghhom da parti tal-konvenuti, u filwaqt li laqghet l-eccezzjoni l-ohra tal-konvenuti, cahdet it-talbiet attrici. Bl-ispejjez kontra taghha.

12. Is-socjetà attrici hassitha aggravata bl-imsemmija sentenza u ghalhekk interponiet appell minnha. L-aggravji tas-socjetà attrici telenka tlieta u ghoxrin punt fir-rikors tal-appell taghha, li jistghu jigu sintetizzati b'dan il-mod:

(i) L-ewwel Qorti naqset milli tikkunsidra li permezz tal-kuntratt tad-9 ta' Mejju, 1968, fl-atti tan-nutar George Bonello Depuis, il-proprjetà attrici ghandha d-drenagg u x-xaft komuni mal-fond sottostanti, kif ukoll il-passagg li mit-triq jikkonduci ghal bieb ta' barra tal-fond sottostanti u t-tarag li bih titla' ghal flat trasferit;

(ii) dan id-dritt jinsab ukoll kanonizzat fil-kuntratt t'akkwist tal-*maisonette* sottopost tal-14 ta' Mejju, 1968, fl-atti tan-nutar Dottor Remigio Zammit Pace;

(iii) dawn iz-zewg *maisonettes* kienu gew zviluppati mill-perit Joseph Ellul Vincenti u Francis Sciberras u li sussegwentement ittrasferewhom permezz tal-kuntratti hawn qabel imsemmija, fejn giet krea ta' s-servitù

odjerna. Dan jinsab ikkonfermat mix-xhieda tal-perit Ellul Vincenti li jispjega x'kienet l-intenzjoni tal-partijiet wara l-kreazzjoni tas-servitù, u cioè li jkun hemm access liberu sat-tarag minghajr limitazzjoni u minghajr ingombri;

(iv) li l-kuntratti huma cari u ma jhallu ghal ebda lok ta' interpretazzjoni fis-sens li s-socjetà attrici ghandha d-dritt tipparkja l-vetturi fil-parti mmarakata bl-ahmar fil-pjanta annessa mal-kuntratt tan-nutar Remigio Zammit Pace, kif ukoll ghandhom id-dritt li jacedu b'mod liberu ghall-proprjetà taghhom minn fuq il-parti tas-*side curtilage* li jaghti ghat-tarag minn fejn hemm id-dhul ghall-proprjetà taghha, filwaqt li l-konvenuti kellhom il-parkegg allokat lilhom fuq il-parti rimanenti tas-*side curtilage* li tmur oltre t-tarag, fejn illum hemm mibni garaxx;

(v) minkejja li rrizulta bl-aktar mod car u inekwivoku li l-passagg in kwistjoni ghandu access liberu u mhux limitat sat-tarag, il-Qorti rristringiet dan l-access ghal semplici dritt ta' passagg bir-rigel, minkejja li dan il-passagg bir-rigel qatt ma gie kkuntrattat u mill-provenjenza tat-titolu taz-zewg partijiet, is-servitu in kwistjoni, dejjem giet ikkunsidrata bhala dritt ta' passagg liberu;

(vi) illi l-ewwel darba li l-passagg in kwistjoni gie limitat ghal wiehed bir-rigel kien permezz tal-kuntratt tal-akkwist tal-konvenuti tat-12 ta'

Novembru, 2012, fl-atti tan-nutar Dottor Louisa Vella Bardon u dan b'mod abbusiv u illegali ladarba s-servitù li tgawdi l-attrici qatt ma kienet limitata b'dan il-mod;

(vii) L-ewwel Qorti ma messix illimitat is-servitù ghal wiehed ta' passagg bir-rigel ghaladarba dan ma kienx specificat b'dan il-mod, liema servitù ilha tgawdi s-socjetà attrici u l-ante kawza taghhom sa mis-sena 1968, imma kellha sahansitra tikkunsidra li tali servitù m'ghandhiex limitazzjonijiet stante li d-dritt t'access jista' jigi ezercitat bi kwalunke mod;

(viii) meta wiehed ihares lejn il-kuntratti ta' provenjenza tal-fond attrici jirrizulta li l-access in kwistjoni qatt ma kien limitat;

(ix) konsegwentement id-drittijiet u l-obbligi tal-konvenuti fil-konfront tal-atturi huma dawk rizultanti mill-kuntratt tal-14 ta' Mejju, 1968, fl-atti tan-Nutar Dottor Remigio Zammit Pace, fejn is-sidien originali kienu bnew iz-zewg appartamenti in kwistjoni u fejn il-vendituri Ellul Vincenti u Sciberras imponew l-obbligi taghhom;

(x) ghalhekk id-*drive-in* sat-tarag tal-proprietà sovrastanti l-appartament tal-konvenuti ghandha tkun ta' karregg liberu u mhux ostakolat, mentri wara t-tarag tas-socjetà attrici, fl-istess *drive-in* il-konvenuti jistghu jiparkjaw liberament, fejn illum hemm il-garaxx;

(xi) irrizulta wkoll li l-ante-kawza tal-konvenuti bnew il-garaxx għall-habta tas-sena 1971, sabiex l-ispazju bejn il-garaxx u t-tarag gie ristrett b'opra tal-istess ante-kawza tal-konvenuti. Dan m'għandux ifisser li l-konvenuti issa għandhom id-dritt li jostakolaw l-access tas-socjetà attrici, bi ksur tad-drittijiet tagħha;

(xii) dan kollu gie kkonfermat permezz tal-affidavit ta' wiehed mis-sidien originali, il-perit Ellul Vincenti esebit in atti;

(xiii) għalhekk is-socjetà attrici hassitha aggravata li l-ewwel Qorti biddlet arbitrarjament servitù li kienet timponi passagg liberu u mhux ostakolat fuq *side curtilage* għal semplici dritt ta' passagg bir-rigel meta s-servitù giet kkreatta appozitament sabiex ma jkunx hemm ingombro u jkun hemm access liberu għat-tarag għall-proprjetà sovrastanti;

(xiv) aggravju iehor huwa li bl-interpretazzjoni mogħtija mill-ewwel Qorti tas-servitù in kwistjoni, is-socjetà attrici lanqas biss tista' tidhol semplicement bil-vettura sabiex thott ix-xirja tagħha jew tghabbi xi oggetti mill-*maisonette*, jew sahansitra jwasslu jew irikkbu anzjani jew trabi minn hdejn it-tarag, kif għandhom dritt li jagħmlu, meta skont il-perit Ellul Vincenti, il-persuna li zviluppat il-proprjetà s-*side curtilage* kellha proprju sservi għal tali għan;

(xv) dan l-istat ta' fatt kien ilu jezisti sa mis-sena 1968, tant li x-xhud Christoper Borg xehed li huwa dejjem kien jipparkja fil-parti tas-*side curtilage* li tmur oltre t-tarag sabiex ihalli s-*side curtilage* minghajr ingombri jew xkiel;

(xvi) il-pretensjoni tal-konvenuti li jipparkjaw il-vetturi taghom u jingombraw l-access liberu, imur diametrikament oppost ghall-iskop u l-intenzjoni wara s-servitù kif spjegata mill-perit Ellul Vincenti;

(xvii) is-socjetà attrici ma tgawdix biss passagg bir-rigel mis-*side curtilage* imma tgawdi access liberu ghall-proprjetà taghha, b'dan illi ma jkun hemm l-ebda ingombri fuq is-*side curtilage* kollu u mhux parti zghira minnu u l-bqija jispicca ngombrat;

(xviii) dan johrog ukoll mill-pjanti tal-akkwati u kif jinsabu mibnija, u l-pjanta annessa mal-kuntratti tas-sena 1968 jixhtu aktar dawl fuq l-interpretazzjoni li ghandha tinghata lis-servitù odjerna, in kwantu jirrizulta li kull fond ghandu allokat post fejn tipparkja, filwaqt li l-parti tas-*side curtilage* in kwistjoni, isservi biss bhala passagg liberu li jitgawda minn kulhadd;

(xix) Il-fatt li fis-snin sebghin inbena garaxx minflok l-arja li kienet allokata għall-parkegg għall-fond sottostanti ma jrendix is-*side curtilage* bhala *drive-way* għall-garaxx li fiha jistghu jipparkjaw is-sidien tal-garaxx. L-iskop tas-*side curtilage* ma nbidilx fis-sens li għandu jibqa' jservi ta' passagg ghaz-zewg fondi u għandu jibqa' liberu minn kull ingombro;

(xx) Il-problema nqalghet minhabba l-interpretazzjoni tan-nutar Vella Bardon li ghazlet li tillimita d-dritt ta' passagg għal wiehed bir-rigel, izda fl-istess hin fix-xhieda tagħha qablet mat-tezi attrici li l-passagg m'għandux jigi ostakolat. Fuq kollox ir-restrizzjoni li s-servitù hija biss wahda bir-rigel hija wahda *res inter alios acta* għas-socjetà attrici li ma kinitx firmatarja fuq il-kuntratt tat-12 ta' Novembru, 2012, fl-atti tan-Nutar Vella Bardon;

(xxi) is-socjetà attrici hassitha aggravata li minkejja l-kuntratti kollha u x-xhieda kollha jagħtuha ragun li l-passagg in kwistjoni m'għandux jigi ngombrat bl-ebda mod, l-ewwel Qorti caħdet it-talbiet attrici, minkejja li dawn kienu limitati fuq il-fatt li l-passagg m'għandux jigi ngombrat u minflok illimitat il-passagg għal wiehed bir-rigel, minkejja li ma kienx hemm kontro-talba f'dan is-sens;

(xxii) il-fatt li s-servitù ma jispecificax li l-passagg għandu jkun wiehed bir-rigel jew bil-vetturi, imma jimponi li l-access in kwistjoni m'għandux

ikun ingombrat, ifisser li l-ewwel Qorti kellha tilqa' t-talbiet attrici, b'dan illi l-access sat-tarag li jaghti ghall-bieb principali tal-proprjetà taghha ghandu jkun wiehed liberu, minghajr ebda ingombru mill-ebda wahda mill-partijiet;

(xxiii) il-pern tal-appell jikkonsisti fil-fatt li l-ewwel Qorti naqset milli tikkonsidra li filwaqt li l-appellati ghandhom dritt li jipparjaw il-karozzi taghhom fil-parti *unshaded* fil-pjanta annessa mal-kuntratt tan-Nutar Remigio Zammit Pace, dan japplika biss mit-tarag li jaghti access ghall-proprjetà sovrastanti 'l hemm, liema parti giet ostakolata bil-bini tal-garaxx, proprjetà tal-konvenuti stess u mit-tarag sat-triq ghandu jibqa' bla ebda ingombru u ostakolu maghmul miz-zewg partijiet.

13. Tajjeb li qabel din il-Qorti titratta l-aggravji tas-socjetà attrici, jinghata elenku kronologiku tal-kuntratti esebiti li jolqtu l-proprjetajiet in kwistjoni:

(I) Kuntratt ta' bejgh tad-9 ta' Mejju, 1968, fl-atti tan-Nutar Dottor George Bonello Du Puis, il-perit Ellul Vincenti u Francis Sciberras bieghu lil Michael Farrugia l-flat numru erbgħa (4), fl-ewwel sular fil-korp ta' bini konsistenti f'erba' flats, liema flat kien sovrastanti beni tal-vendituri. Dan il-flat (illum proprjetà tas-socjetà attrici) jinghad li ghandu "*id-drenagg u shaft komuni mal-fond sottostanti kif ukoll il-passagg li mit-triq*

jikkonduci għall-bieb ta' barra tal-fond sottostanti u t-tarag li bih titla' għall-flat trasferit.” (enfasi ta' din il-Qorti)

(II) Kuntratt ta' bejgh tal-14 ta' Mejju, 1968, fl-atti tan-Nutar Dottor Remigio Zammit Pace il-perit Ellul Vincenti u Francis Sciberras bieghu lil David Anderson il-flat terran bl-isem ta' "Dolphin" fi Triq Sant'Andrija, St. Andrews (illum proprjetà tal-konvenuti). Inkluz f'dan il-kuntratt kien hemm: *"It is being declared that the owner or occupier of the flat overlying the ground floor flat which is being sold in virtue of this deed has a right to park his car on the (postilla numru 6) area shaded in red on the attached plan, the side curtilage of the flat which is being sold in virtue of this deed and also the owner or occupier of the above flat has a right of way from and over the said side curtilage to the flight of steps leading to the first floor flat overlying the flat which is being sold in virtue of this deed (postilla numru 7) and the purchaser has the right to park his car on the remaining part of the side curtilage which is unshaded. Otherwise the flat which is being sold in virtue of this deed is free and unencumbered and enjoys all its rights and appurtenances."*

(III) Permezz tal-kuntratt ta' bejgh tad-9 ta' Awwissu, 1969, fl-atti tan-Nutar Dottor Rosario Frendo Randon, David Anderson biegh lil May Eden *"a semi-detached ground floor flat without number named "Dolphin" in*

Saint Andrew's Road, in the district of Saint'Andrew's, limits of Saint Julian's. The said flat forms part of a block consisting of two flats that is the said flat and a flat overlying it...The said flat enjoys in common with the other flat overlying it the side curtilage, shown on the plan annexed to the deed of sale published by Notary Doctor Remigio Zammit Pace on the fourteenth May, one thousand nine hundred sixty eight and the buyer has the right to park her car on that part of the side curtilage which is unshaded on said plan."

(IV) Permezz tal-kuntratt ta' bejgh tal-11 ta' Lulju, 1971, fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Brincat, May Eden bieghet lil Ronald Garrett u Kathleen Joyce: *"a semi-detached ground floor flat without number named "Dolphin" in Saint Andrew's Road, in the district of Saint'Andrew's, limits of Saint Julian's. The said flat forms part of a block consisting of two flats that is the said flat and a flat overlying it... The said flat enjoys in common with the other flat overlying it the side curtilage, shown on the plan annexed to the deed of sale published by Notary Doctor Remigio Zammit Pace on the fourteenth May, one thousand nine hundred sixty eight and the buyer has the right to park her car on that part of the side curtilage which is unshaded on said plan."*

(V) Permezz tal-kuntratt ta' bejgh tat-2 ta' Frar, 1979, fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Brincat, Kathleen Joyce, armla ta' Ronald Garrett bieghet

lil Anne Aquilina u Rosalind Borg “a semi-detached ground floor flat without number named “Dolphin” in Saint Andrew’s Road, in the district of Saint’Andrew’s, limits of Saint Julian’s. The said flat forms part of a block consisting of two flats that is the said flat and a flat overlying it... The said flat enjoys in common with the other flat overlying it the side curtilage, shown on the plan annexed to the deed of sale published by Notary Doctor Remigio Zammit Pace on the fourteenth May, one thousand nine hundred sixty eight and the purchaser has the right to park his car on that part of the side curtilage which is unshaded on said plan.”

(VI) Permezz tal-kuntratt ta’ bejgh tat-18 ta’ Jannar, 2011, fl-atti tan-Nutar Dottor Gertrude Farrugia Wismayer, Giorgio Visintini biegh lis-socjetà attrici “the maisonette officially numbered twelve (12) formerly known as number four(4) named Stag, with its own independent entrance, accessible from a driveway owned in common with the underlying maisonette which abuts onto Triq l-Gharbiel, formerly named St. Andrew’s Drive, Swieqi. The said maisonette forms part of a block of four maisonettes, each with its own independent entrance. The said maisonette has in common with the underlying maisonette the drains, the shaft, as well as the above mentioned driveway up to the stairs leading to the said maisonette numbered twelve (12).”

(VII) Permezz tal-kuntratt ta' self u bejgh tat-12 ta' Novembru, 2012, fl-atti tan-Nutar Dottor Louisa Vella Bardon, il-konvenuti akkwistaw "*Is-semi-detached groundfloor maisonette, b'entrata ghalih wahdu gja bla numru pero illum bin-numru ufficjali erbatax (14), bl-isem "The Dolphins" inkluz il-garage anness mieghu liema garage jinsab fuq in-naha tal-lemin tal-proprjetà meta thares lejn il-faccata tal-istess, liema garage huwa ufficjalment immarkat bin-numru ghaxra (10) fi Triq Gharbiel, Swieqi....Il-proprjetà ghandha in komunjoni mal-maisonette sovrappost is-side curtilage u kif ukoll id-dritt esklussiv u reali in perpetwu u trasferibbli lil terzi ta' parkegg ta' vetturi fuq dik il-parti mis-side curtilage murija bordurata bil-linji trasversali roza u bl-ittra A fuq l-annessa pjanta dokument ittra "F" liema porzjoni pero hija soggetta ghad-dritt ta' passagg bir-rigel favur il-maisonette sovrappost il-proprjetà."*

14. Jibda billi jigi osservat li fil-fehma ta' din il-Qorti, il-pern tal-kwistjoni huma l-kondizzjonijiet originali fl-ewwel zewg kuntratti li bihom inbieghu z-zewg proprjetajiet tal-kontendenti fil-kawza. Jigi sottolinjat li hemm differenza bejn l-ewwel kuntratt u t-tieni wiehed, dan billi fl-ewwel kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor George Bonello Du Puis, il-vendituri bieghu lill-predecessur fit-titolu tas-socjetà attrici l-fond fl-ewwel sular, liema proprjetà ghandha d-drenagg u x-xaft komuni mal-fond sottostanti, kif ukoll il-passagg li mit-triq jikkonduci ghal bieb ta' barra tal-fond sottostanti u t-tarag li bih titla' ghall-flat trasferit. Dan ifisser li x-xerrej, flimkien mal-

fond in vendita, akkwista b'titolu ta' komproprietà sehem indiviz tal-proprietà hemm imsemmija nkluz il-passagg li mit-triq jikkonduci ghal bieb ta' barra tal-fond sottostanti u t-tarag li bih titla' ghall-flat trasferit. Jigi sottolinjat li l-kuntratt ta' bejgh jinkludi "*l-passagg*" fl-elenku tal-affarijiet komuni u mhux "*dritt ta' passagg jew servitù ta' passagg*". Kwindi s-socjetà attrici, li dahlet fiz-zarbun tal-predecessur fit-titolu taghha, hija komproprietarja tal-passagg li mit-triq jasal sat-tarag li jaghti ghall-fond taghha. Isegwi li dan il-kuntratt, kif ukoll dak li bih is-socjetà attrici akkwistat in komun id-*drive-way*, ma jista' qatt jitqies bhala estensjoni ta' servitù kif jikkontendu l-appellati fir-risposta tal-appell taghhom, peress li fil-kuntratt tal-predecessur fit-titolu tas-socjetà attrici u tal-istess attrici ma kien hemm ebda holqien ta' servitù, izda trasferiment ta' fond, li kien jinkludi certu beni in komun.

15. Min-naha l-oħra, permezz tal-kuntratt ta' bejgh fl-atti tan-Nutar Dottor Remigio Zammit Pace, tal-14 ta' Mejju, 1968, hemm inkluz fil-bejgh is-*side curtilage* shih, b'dan illi sid il-fond sovrastanti ghandu dritt li jipparja l-karozza fl-arja allokata lilu (immarkat bl-ahmar fuq il-pjanta anness), kif ukoll dritt ta' passagg fuq l-imsemmija *side curtilage* sat-tarag li jaghti ghall-fond tieghu, mentri s-sid tal-fond sottostanti ghandu d-dritt li jipparja l-vettura tieghu fuq is-*side curtelage* li mhix ikkullurita fil-pjanta annessa mal-kuntratt. Kwindi a kuntrarju tal-kuntratt precedenti, il-passagg li mit-triq iwassal sat-tarag ma giex trasferit bhala proprietà

komuni, izda s-sid tal-fond sovrastanti li ma kienx parti fuq dan il-kuntratt inghata biss “*right of way*”. Hija l-fehma ta’ din il-Qorti li dan il-kuntratt ma rrispekkjax dak li sar anterjorment, u cioè fejn parti mill-passagg gie trasferit bhala proprjetà komuni, u kienet din id-differenza li tat lok ghad-dizgwid. Jista’ jkun li dan sehh minhabba l-fatt li ghaddew biss ftit jiem bejn l-ewwel u t-tieni kuntratt u forsi ma lahqux saru r-ricerki aggornati . Interessanti huwa l-fatt li l-kuntratti kollha li segwew dak originali li jitrattaw il-proprjetà eventwalment akkwistata mill-konvenuti, kollha jirriflettu l-fatt li *s-side curtilage* hija mizmuma in komun mal-fond sovrappost, prova li r-ricerki saru sew.

16. Uhud mill-aggravji tas-socjetà attrici tabilhaqq hallew lil din il-Qorti xi ftit perplessa, sa fejn tishaq li permezz tal-kuntratti hija kellha servitù ta’ passagg liberu, li ma kellux jigi limitat ghal wiehed bir-rigel, u fejn tikkritika lill-ewwel Qorti sa fejn biddlet is-servitù taghha minn wiehed ta’ passagg liberu ghal dak ta’ passagg bir-rigel, mentri kif hawn qabel spjegat, it-titolu tas-socjetà attrici huwa wiehed ta’ komproprjetà li jaghtiha dritt t’access liberu u mhux dak ta’ servitù ta’ passagg. Forsi kienet ix-xhieda permezz tal-affidavit tal-perit Ellul Vincenti li kkontribwiet ghal dan id-dizgwid, meta b’referenza ghall-ewwel zewg kuntratti nghad minnu: “*it was made abundantly clear that the owner of the first floor flat had the right to park his car on that part of the plot of land marked in red on the attached drawing Dok JEV/1, the area marked in yellow belonged to the*

ground floor owner and the uncoloured portion belonged to the ground floor tenement but the owner of the top flat had the right of access from the service road right up to the flight of steps leading to the first floor.“ Izda kienet hafna aktar cara x-xhieda moghtija mill-istess perit waqt is-seduta tat-13 ta' Jannar, 2014, meta xehed:

“...meta bnejt il-proprjeta l-proprjeta ta' fuq kont tajthom parti mill-faccata fejn jistghu jipparkjaw il-karozza u l-kumplament tal-art tal-faccata kienet li jkollhom free access biex jistghu jitolghu fuq. Wara hemmhekk imbaghad ikun tal-flat ta' isfel. Imma min kellu fuq kellu fejn jipparkja l-karozza tieghu u kellu fejn jista jghaddi biex jibqa' tiela' fuq ghall-flat tieghu

“... ma nahsibx li kienet eskluza li wiehed jipparkja hemm, imma jrid ihalli free access lil haddiehor – jekk taghmel karozza ma jkollokx free access biex titla' fuq.

“...Kienet semplici, ghamilt area fejn jista' jipparkja ta' fuq u hallejt passagg fejn iridu jghaddu biex jitolghu ghal fuq ghax inkella ma kienx ikollhom u minn dak il-passagg 'il gewwa jkun kompletament ta' min hu isfel... infatti illum daww ghamlu garages hemm fuq wara.

“...Hemm tarag. Li wiehed jista' jasal ghat-tarag, jista' jasal bi pram, jista' jasal... b'wheelchair, jista' jasal, passagg ghal fuq komdu biex jitla' fuq.”

17. Huwa ritenut li s-socjeta appellanti ghandha ragun meta tghid li l-ewwel Qorti zbaljat meta ffokat fuq il-kuntratt tas-16 ta' Mejju, 1968, u qajla tat kaz id-dettal tal-kuntratt li sar precedentement fid-9 ta' Mejju, 1968, li bih il-predecessur fit-titolu tas-socjeta attrici akkwista b'titolu ta' komproprjeta dik il-parti tal-passagg li jinsab in kontestazzjoni. Hija l-fehma tal-Qorti li f'dawn ic-cirkostanzi jidher li l-izball sar fl-ahhar kuntratt u mhux vice versa kif jippretendu l-konvenuti appellati, ghaliex sakemm ma jirrizultax nuqqas fil-kuntratt anterjuri, japplika l-principju illi effett

jinghata lill-kuntratt anterjuri ta' trasferiment a skapitu ta' dak li jirrizulta fil-kuntratt posterjuri. Huwa principju accettat li meta t-titolu ta' trasferiment jemani mill-istess bejjiegh, ma jistax ikun hemm diffikulta ghax il-konflitt jigi determinat bl-anterjorità tat-titolu. (Ara f'dan is-sens is-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili tal-15 ta' Jannar, 2013, ikkonfermata minn din il-Qorti fit-28 ta' April, 2017, fil-kawza fl-ismijiet **Terres Co. Limited v. L-Ghajn Construction Company Limited et.**) Isegwi li l-predecessuri fit-titolu tal-konvenuti ma setghu qatt jakkwistaw bi proprjetà shiha *s-side curtelage*, dejjem referibbilment ghal dik il-parti bejn it-triq u t-tarag tal-fond sovrastanti. Wisq anqas setghu l-konvenuti jakkwistaw in forza tal-kuntratt tal-akkwist taghhom id-dritt esklussiv u reali in perpetwu u trasferibbli lil terzi ta' parkegg ta' vetturi fuq dik il-parti *tas-side curtelage*, kif pretiz minnhom, jew li jillimitaw id-dritt ta' passagg *tas-socjetà attrici* ghal wiehed bir-rigel. Dan peress li l-vendituri fuq dan l-ahhar kuntratt, ma setghu qatt jitransferixxu drittijiet li ma kellhomx mill-kuntratti li minnhom idderivaw it-titolu u d-drittijiet taghhom (*nemo dat quod non habet*), wisq inqas setghu johlqu servitù a skapitu ta' terzi li ma kinux parti mill-kuntratt (*res inter alios acta, aliis nec nocet nec prodest*).

18. Tajjeb li jigi mfakkar li l-Artikolu 491 tal-Kodici Civili, jipprovdi li kull komproprietarju jista' jinqeda bil-haga komuni. Ghandu, pero`, jigi pprecizat illi dan hu hekk sakemm dak il-komproprietarju ma jinqediex bil-haga kontra l-interessi tal-komunjoni jew b'mod li ma jhallix lill-

komproprjetarji l-ohra jinqdew biha huma wkoll, skont il-jeddijiet taghhom. Isegwi li ebda komproprjetarju (bhall-konvenuti appellati) ma jista' jipprekludi lil komproprjetarju iehor (bhas-socjetà appellanti) milli taghmel uzu shih hija wkoll mill-passagg mizmum in komun. Hekk ukoll ebda komproprjetarju ma jista' jkollu dritt esklussiv ta' parkeggjar ad esklużjoni tal-parti l-ohra. Isegwi li l-kontendenti fil-kawza kollha ghandhom id-dritt li jaghmlu uzu mill-passagg li huwa wiehed komuni u s-socjetà attrici kellha tinghata ragun fit-talbiet taghha u ghalhekk din il-Qorti ser tilqa' l-appell interpost minnha.

19. Kwindi kull parti ghandha d-dritt tghabbi l-affarijiet fil-karozza, thott ix-xirja taghha, jew tnizzel tarbija jew anzjan fil-passagg komuni, izda mhux li tokkupa l-passagg b'mod li ma jkunx jista' jinqeda bih haddiehor. Ovjament tibqa' valida l-osservazzjoni tal-ewwel Qorti, li jispetta lill-partijiet li bi spirtu ta' buon vicinat, bi ftit kortesija u buon sens, kulhadd jista' jaghmel uzu mill-passagg komuni.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet, din il-Qorti tilqa' l-appell tas-socjetà attrici EFW Limited u filwaqt li tirrevoka s-sentenza appellata tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili tal-15 ta' Ottubru, 2015, fil-kawza fl-ismijiet premessi u minflok tilqa' t-talbiet attrici u tiddikjara li s-socjetà attrici ghandha bi proprjetà in

komuni mal-fond sottostanti l-passagg jew *side curtelage* li mit-triq l-Gharbiel iwassal sat-tarag tal-fond taghha bin-numru 12, bl-isem “Stag” u tordna lill-konvenuti sabiex ma jostakolawx is-*side curtelage* sal-fond appena spjegat b’ipparkjar ta’ vetturi jew affarijiet ingombranti ohra. Tichad l-eccezzjonijiet fil-mertu tal-konvenuti.

Bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-konvenuti appellati.

Mark Chetcuti
Prim Imhalled

Joseph R. Micallef
Imhalled

Tonio Mallia
Imhalled

Deputat Registratur
rm