



**QORTI ĊIVILI
PRIM AWLA**

**ONOR IMHALLEF
DR FRANCESCO DEPASQUALE
LL.D. LL.M. (IMLI)**

**Seduta ta' nhar l-Erbgħa
Sittax (16) ta' Frar 2022**

Rikors Numru 88/2017 FDP

Fl-ismijiet

Natalino Agius (ID 40665M), Josette Agius (ID 461467M), Antonia armla ta' Joseph Said (ID 425833M) u Mario Blackman (ID 236260M)

Vs

Perit Carmelo sive Karm Farrugia u Joan Ann Farrugia Galea

Il-Qorti:-

1. Rat ir-rikors datat 27 ta' Jannar 2017, li permezz tiegħu r-rikorrenti talbu s-segwent:

1. Illi l-esponenti Natalino u Josette konjuġi Agius huma l-proprjetarji tal-fond 42, Triq il-Paguni, Balzan u komproprjetarji tat-triq privata li twassal mill-imsemmija villa għal Triq il-Paguni u dan kif jirriżulta minn kuntratt fl-atti tan-Nutar Maurice Gambin datat 30 ta' Ottubru 1989;

2. Illi l-esponenti Antonia Said hija l-proprjetarja tal-fond Tusan, Triq il-Paguni, Balzan u komproprjetarja tat-triq privata li twassal mill-imsemmija villa għal Triq il-Paguni u dan kif jirriżulta minn kuntratt fl-atti tan-Nutar Angelo Sammut datat 27 ta' Marzu 1972;

3. Illi l-esponenti Mario Blackman huwa l-proprjetarju tal-fond Villa Stefania, Triq il-Paguni, Balzan u komproprjetarju tat-triq privata li twassal mill-imsemmija villa għal Triq il-Paguni u dan kif jirriżulta minn kuntratt fl-atti tan-Nutar Joseph Cachia datat 18 ta' Marzu 1972;

4. Illi permezz ta' kuntratt datat 22 ta' Jannar 2014 fl-atti tan-Nutar Dottor Joelle Cortis (anness Dokument 'NA1') il-konvenuti akkwistaw il-villa bin-numru uffiċjali tmienja u erbgħin (48), bl-isem ta' "Sonora", bil-garage interkonness bin-numru uffiċjali ħamsin (50) fi Triq il-Paguni, Balzan b'bieb li jagħti għal fuq l-imsemmija triq privata bin-numru uffiċjali sitta u erbgħin (46), bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tagħha.

5. Illi l-preċitat kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Joelle Cortis jipprovdi wkoll is-segwenti:

"1.2 Together with the sale of the Property and for no additional consideration, the Vendors are also assigning and transferring to the Purchasers, who jointly accept and acquire, all and any rights, whether real or personal, which the parents of the Vendors acquired, whether as part of the rights and appurtenances of the Property acquired by them by virtue of the deed of sale in the Records of Notary Anthony Gatt dated the twenty ninth day of March of the year one thousand nine hundred and seventy two (29/3/1972) from Joseph Vella (the developer of the Property) or by prescription or otherwise, concerning the private road which abuts onto Triq il-Paguni and serves as a private vehicular and pedestrian passage for the exclusive use of three other other villas and the Property, which private passage measures approximately one hundred and sixty five square metres (165 sqm) and is bounded on the north by Triq il-Paguni, Balzan, on the east by the Property and by another villa property of Natalino and Marie Josette Agius, on the south by another villa property of Antonia Said and on the west by another villa property of Mario Blackman or his successors in title ... including but not limited to the right of passage of sewage pipes of the Property underlying the Private Road."

7. Illi in oltre, il-vendituri fuq l-imsemmi att pubbliku, wara li ggarantew il-paċifiku pussess limitatament għall-villa trasferita lill-konvenuti, eskcludew tali garanzija għal dak li jirrigwarda t-triq privata hawn fuq imsemmija:

"For the avoidance of doubt it is hereby agreed that notwithstanding that the circumstances and facts indicate that the parents of the Vendors acquired rights of co-ownership on the Private Road and that accordingly the Purchasers are hereby acquiring the co-ownership of the Private Road and the right the passage of the underlying sewage pipes, the Vendors with the acceptance of the Purchasers, are not giving any warranty in respect of the good title, peaceful possession and real enjoyment of the Private Road."

9. Illi l-konvenuti ma setgħu akkwistaw l-ebda sehem in komproprjetà tal-imsemmija triq privata billi l-awturi tagħhom ma kinux komproprjetarji tal-istess triq privata tant illi qagħdu lura milli jiggerantixxu l-paċifiku pussess tal-istess;

10. Illi effettivament fil-kuntratt fl-atti tan-Nutar Anthony Gatt, datat 29 ta' Marzu 1972, li bih Anthony Galdes, predeċessur fit-titolu tal-konvenuti

akkwista l-imsemmija villa, din giet deskritta bħala li tikkonfina mit-tramuntana ma' triq ġdida, li llum hija imsejha Triq il-Paguni, l-vant ma' beni tal-Kavallier Ransley jew suċċessuri fit-titolu tiegħu u nofsinhar u punent ma' beni tal-venditur fuq dak il-kuntratt, Joseph Vella;

11. Illi għalhekk, l-imsemmija triq privata li tiġi fuq ir-riħ tal-punent mal-proprjetà tal-konvenuti giet deskritta bħala proprjetà tal-venditur u mkien ma gie indikat li l-awtur tal-konvenuti kien qed jakkwista xi dritt ta' komproprjetà jew dritt ieħor fuq l-imsemmija triq privata;

12. Illi in oltre, wara li gie ippubblikat l-imsemmi kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Joelle Cortis, il-konvenuti illegalment wessgħu il-fetħa li tagħti mill-fond tagħhom għal fuq l-imsemmija triq privata sabiex b'hekk tkun tista' tgħaddi vettura mill-istess;

13. Illi l-esponenti interpellaw lill-konvenuti sabiex jiddeżistu milli jkomplu jivvantaw tali pretensjonijiet fuq it-triq privata tagħhom, kif ukoll sabiex jirripristinaw il-fond tagħhom għall-istat originali tiegħu;

14. Illi l-konvenuti madanakollu baqgħu inadempjenti;

15. Illi għalhekk kellha ssir din il-kawża;

JGHIDU l-konvenuti għalfejn m'għandhiex din l-Onorabbli Qorti, prevja li jingħataw id-dikjarazzjonijiet u l-provvedimenti kollha opportuni:

- 1. Tiddikjara u tiddeċiedi li l-konvenuti m'humiex komproprjetarji tat-triq privata di proprjetà tal-esponenti u m'għandhom l-ebda sehem diviż jew indiviż fl-istess;*
- 2. Tiddikjara u tiddeċiedi li l-konvenuti m'għandhom l-ebda dritt ta' passagġ bil-vettura u l-ebda dritt ta' passagġ bir-rigel fuq l-imsemmija triq privata di proprjetà tal-esponenti;*
- 3. Tiddikjara u tiddeċiedi li l-konvenuti illegalment wessgħu il-fetħa li tagħti mill-fond tagħhom għal fuq l-imsemmija triq privata;*
- 4. Tikkundanna lill-konvenuti sabiex, entro terminu qasir u perentorju li din l-Onorabbli Qorti joghġobha tiffissa, jirripristinaw il-fetħa li tagħti mill-fond tagħhom għal fuq l-imsemmija triq privata għad-daqs originali tagħha, okkorrendo taħt is-superviżjoni ta' periti nominandi;*
- 5. Fl-eventwalità li l-konvenuti ma jottemperawx ruħhom mat-talba preċedenti entro t-terminu stabbilit minn din l-Onorabbli Qorti, tawtorizza lill-esponenti sabiex iwettqu x-xogħolijiet kollha meħtieġa, a spejjeż tal-konvenuti, sabiex il-fetħa li tagħti mill-fond tal-konvenuti għal fuq l-imsemmija triq privata tiġi ripristinata għad-daqs originali tagħha, okkorrendo taħt is-superviżjoni ta' periti nominandi;*

Bl-ispejjeż, inkluzi dawk relattivi għall-ittra uffiċjali datata 11 ta' Novembru 2016, fil-konfront tal-konvenuti li qed jiġu minn issa stess ingunti għas-subizzjoni tagħhom.

2. Rat illi fl-24 ta' Frar 2017, l-intimati laqgħu għal dak mitlub billi qajjmu s-segweni difiżi:

Illi t-talbiet rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom għalhekk jiġu respinti bl-ispejjeż kontra l-istess għas-segweni raġunijiet -

1. *Li in linea preliminari, b'riferenza u fil-kuntest tal-premessi u t-talbiet rikorrenti, il-ġudizzju mhux integru stante li jekk dak premess mir-rikorrenti huwa fattwalment korrett, mhux is-sidien kollha tat-triq privata li tagħti għal Triq il-Paguni, Hal Balzan huma parti fil-proċeduri odjerni.*
2. *Li wkoll fuq bażi preliminari u marbut mal-ewwel eċċezzjoni, it-talbiet u l-kawża hekk kif proposti ma jistgħux jintlaqgħu minn din l-Onorabbli Qorti stante li dawn ġew istitwiti mingħajr il-kunsens u/jew parteċipazzjoni ta' dawk kollha li għandhom jipparteċipaw fihom u għalhekk jiksru l-prinċipji bażiċi ta' komproprjetà hekk kif stabbiliti fil-Kodiċi Ċivili, Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta.*
3. *Li mingħajr preġudizzju għas-suespost, fil-mertu, mhux minnu dak allegat mir-rikorrenti permezz tad-disa' (9) premessa tar-rikors ġuramentat tagħhom, ossia li "... l-konvenuti ma setgħu akkwistaw l-ebda sehem in komproprjetà tal-imsemmija triq privata billi l-awturi tagħhom ma kinux komproprjetarji tal-istess triq privata tant illi qagħdu lura milli jiggerantixxu l-paċifiku pussess tal-istess," stante li din l-allegazzjoni hija kontradetta minn diversi atti pubbliċi, sentenzi u dokumenti oħra, fosthom is-segweni:*

(i) *Il-kuntratt pubblikat fl-atti tan-Nutar Angelo Sammut fit-28 ta' Awissu 1972 permezz ta' liema r-rikorrenti Victoria Attard akkwistat il-fond li eventwalment ġie numerat tnejn u erbghin (42), Triq il-Paguni, Hal Balzan, f'liema kuntratt huwa ċarament rikonoxxut li l-villa in kwistjoni "... tidhol għaliha minn triq privata li hija mingħajr isem u hija proprjetà komuni tal-erba' vilel li għandhom id-dritt għall-użu tagħha," (enfasi tal-esponent) kopja ta' liema hija annessa u mmarkata Dok F1;*

(ii) *Il-kuntratt pubblikat fl-atti tan-Nutar Maurice Gambin fit-30 ta' Ottubru 1989 permezz ta' liema r-rikorrenti Natalino u Josette Agius xtraw mingħand Victoria Attard il-fond numru tnejn u erbghin (42) ġewwa Triq il-Paguni, Hal Balzan, f'liema kuntratt huwa speċifikament rikonoxxut li "This Villa and garage are accessible from a private road without name and this private road is the property and belongs to the owners of the four villas which have the right to use it," (enfasi tal-esponenti) kopja ta' liema hija annessa u mmarkata Dok F2;*

- (iii) *Il-kuntratt pubblika fl-atti tan-Nutar Angelo Sammut fis-27 ta' Marzu 1972 permezz ta' liema r-rikorrenti Antonia Said flimkien ma' żewġha illum deċedut Joseph Said akkwistaw il-fond Tusan, Triq il-Paguni, Hal Balzan, f'liema kuntratt huwa wkoll ċarament rikonoxxut li l-villa in kwistjoni "... tidhol għaliha minn triq privata li hija mingħajr isem u hija proprjetà komuni tal-erba' vilel li għandhom id-dritt għall-użu tagħha," (enfasi tal-esponenti) kopja ta' liema hija annessa u mmarkata Dok F3;*
 - (iv) *Is-sentenza tal-Onorabli Prim' Awla tal-Qorti Ċivili tat-13 ta' Jannar 1999 fl-ismijiet Natalino u Marie Josette konjuġi Agius vs. Antonia Said permezz ta' liema l-Onorabli Qorti rikonoxxiet li "... jirriżulta mill-kuntratt tal- akkwist li tali fond huwa aċċessibbli minn triq privata, proprjetà tas-sidien tal-erba' "villas" li għandhom dritt jużawha," (enfasi tal-esponenti) kopja ta' liema hija annessa u mmarkata Dok F4;*
 - (v) *L-ittra mibgħuta mill-Avukat Dr. Francis Lanfranco għan-nom tar-rikorrenti lill-esponenti fid-19 ta' Settembru 2016 fejn huwa rikonoxxut speċifikament u bil-miktub li "...flimkien magħkom għandhom aċċess għat-triq privata li hija unikament proprjetà tagħkom l-erbgħa," (enfasi tal-esponenti) kopja ta' liema hija annessa u mmarkata Dok F5.*
4. *Li wkoll mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-art li fuqha inbnew l-erba' (4) vilel li s-sidien tagħhom huma rispettivament il-partijiet fil-kawża odjerna kienet oriġinalment proprjetà ta' ċertu Joseph Vella, illum deċedut, li kien żviluppa l-art f'erba' (4) vilel u triq privata komuni bejn l-istess vilel u meta biegh il-vilel permezz ta' kuntratti ta' komprovenditá separati, huwa dejjem irrikonoxxa u kkonferma din l-intenzjoni, ossia li kull villa tinbiegħ flimkien ma' kwart (1/4) indiviż tat-triq privata. Dan huwa spjegat u kkonfermat ċarament minn Charles Vella, iben il-mejjet Joseph Vella, permezz ta' dikjarazzjoni magħmula minnu fl-atti tan-Nutar Rossella Soler fl-1 ta' Frar 2017 li kopja tagħha hija hawn annessa u mmarkata Dok F6, fejn il-komparenti spjega li "... missieru bhala sid tal-art kollha li fuqha inbnew l-erba' (4) vilel, ried u holoq dritt ta' passagġ għal kull villa, mit-triq privata favur kull villa li hemm mibnija, inkluż dik oriġinarjament mibjugħa minn missier il-komparenti lil Anthony Galdes, illum b'numru u isem tmienja u erbgħin (48), desinjata "Sonora" Il-komparenti qiegħed ukoll hawn jiddikjara illi missieru kien mingħalih li biegh lil Anthony Galdes sehem ta' din it-triq u dritt ta' użu fuqha kif għamel fil-kuntratt tat-tliet (3) vilel l-oħra."*
5. *Li konferma oħra tal-intenzjoni tas-sid oriġinali tal-art, il-vilel u t-triq privata in kwistjoni toħroġ mid-dikjarazzjoni ġuramentata mogħtija minn Francis Mamo fil-kawża ta' spoil suriferita fl-ismijiet Natalino u Marie Josette konjuġi Agius vs. Antonia Said, li kien għamel il-pjanta a baži ta' liema nbnaw il-vilel proprjetà rispettivament tal-partijiet odjerni, kopja ta' liema hija annessa u mmarkata Dok F7, fejn Mamo ddikjara inekwivokament li "... it-triq ta' bejn l-erba' vilel u ċioe' dik immarkata bil-kulur roża, hija proprjetà komuni u privata tal-erba' vilel" (enfasi tal-esponenti).*

6. *Li wkoll mingħajr preġudizzju għas-suespost, prova oħra tar-rikonoxximent mir-rikorrenti stess tal-fatt li t-triq privata hija l-proprjetà komuni tas-sidien tal-erba' (4) vilel li jagħtu għaliha, inkluż dik li llum hija proprjetà tal-esponenti, huwa l-fatt li l-awturi tal-intimati kienu intalbu mir-rikorrenti, liema talba huma aċċettaw, sabiex iħallsu kwart (¼) mill-ispejjeż għal xogħolijiet li kellhom jitwettqu fuq it-triq privata. L-awturi tal-intimati kienu laħqu ftehim sabiex ibiegħu dan il-fond lill-intimati u għalhekk, filwaqt li għarrfu lill-intimati bil-ftehim raġġunt minnhom mar-rikorrenti, huma għaddew is-somma miftiehmha għal sehemhom mix-xogħolijiet lill-istess intimati, kif jirriżulta mid-dokument anness u mmarkat Dok F8, li eventwalment kellu jingħadda lir-rikorrenti. Gara iżda li dawn ix-xogħolijiet sussegwentement ma twettqux, stante li r-rikorrenti riedu jistennew lill-esponenti jwettqu kwalsijasi xogħolijiet li riedu jwettqu fuq il-fond li kienu għadhom kemm xtraw qabel iwettqu x-xogħolijiet fuq it-triq privata. Fil-fatt, l-esponenti għad għandhom fil-pussess tagħhom dan l-ammont, sehem l-awturi tagħhom għax-xogħolijiet li għadhom iridu jitwettqu.*
7. *Li di piu, l-istess rikorrenti kienu inkarigaw lill-intimat Perit Karm Farrugia sabiex jiġbor stejjem u jgib l-aħjar prezz għax-xogħolijiet li kellhom jitwettqu fuq l-istess triq privata.*
8. *Li b'riferenza għall-allegazzjoni tar-rikorrenti li l-esponenti la għandhom dritt ta' access bil-karozza u lanqas bir-rigel fit-triq privata, l-esponenti, filwaqt li jiċċdu l-istess, jagħmlu riferenza għad-dokument anness u mmarkat Dok F9, li juri li fl-14 ta' Awissu 1997, meta giet pubblikata l-Gazzetta tal-Gvern li minnha huwa meħud l-estratt, il-villa proprjetà tagħhom gja' kellha tliet (3) fethiet, ossia dik tal-bieb principali numerata tmienja u erbgħin (48), dik tal-garaxx numerata/hamsin (50) u dik li tagħti għat-triq privata numerata sitta u erbgħin (46) li llum ir-rikorrenti qiegħdin jilmentaw minnha.*
9. *Li għalhekk hija kontradittorja u mingħajr ebda bażi legali t-tieni (2) talba tar-rikorrenti permezz ta' liema talbu dikjarazzjoni minn din l-Onorabli Qorti li "...l-konvenuti m'għandhom l-ebda dritt ta' passagġ bil-vettura u l-ebda dritt ta' passagġ bir-rigel fuq l-imsemmija triq privata." Jirriżulta li l-intimati minn dejjem kienu jgawdu drift ta' passagġ fuq l-imsemmija triq privata, kif kienu jgawdu l-istess dritt ta' passagġ l-awturi tagħhom, stante l-fatt li meta l-villa li llum hija proprjetà tal-intimati inbniet mis-sid originali tagħha, Joseph Vella, din inbniet bil-fetha li tagħti għewwa t-triq privata u nbighet f'dan l-istat lill-awturi tal-esponenti.*
10. *Salv ecċezzjonijiet ulterjuri.*

Provi

3. Rat illi fis-7 ta' Marzu 2017 il-kawża giet differita għall-provi.
4. Rat ix-xhieda tan-**Nutar Joelle Cortis**, (fol 94) prodotta mir-rikorrenti u mogħtija fil-31 ta' Mejju 2017, li kienet ippubblika il-kuntratt datat 22 ta' Jannar 2014 illi biha l-intimati kienu akkwistaw il-Villa 48, Triq il-Paguni, Hal Balzan, mingħand Norbert

Galdes, Marie Claire Camilleri u Valerie Zammit, lkoll aħwa Galdes, u eżebit mir-rikorrenti a fol 10 tal-proċess.

5. Rat ix-xhieda tan-**Nutar Christopher Gatt**, prodott mir-rikorrenti, li ppubblika d-Dikjarazzjoni Causa Mortis ta' Anthony Galdes, missier l-aħwa Galdes, fit-30 ta' Novembru 2005 (fol 117).
6. Rat l-affidavit tar-rikorrent **Mario Blackman**, preżentat mir-rikorrenti fis-6 ta' Frar 2018 (fol 125) u dokumentazzjoni minnu eżebita.
7. Rat l-affidavit ta' **Mario Said**, iben ir-rikorrenti Antonia Said, ppreżentat mir-rikorrenti fis-6 ta' Frar 2018 (fol 133) u dokumentazzjoni minnu ppreżentata.
8. Rat l-affidavit tar-rikorrent **Natalino Agius**, ppreżentat mir-rikorrenti fis-6 ta' Frar 2018 (fol 138) u dokumentazzjoni minnu ppreżentata.
9. Rat ix-xhieda ta' **Oliver Magro**, rappreżentant tal-Awtorita' tal-Ippjanar, prodott mir-rikorrenti u mogħtija fl-20 ta' Marzu 2018 u dokumentazzjoni minnu ppreżentata in konnessjoni mal-permess Nru 2782/15 ppreżentat lill-intimati (fol 158).
10. Rat ix-xhieda ulterjuri ta' Oliver Magro, ri-prodott mir-rikorrenti, u mogħtija fit-30 ta' Mejju 2018, flimkien ma' dokumentazzjoni ulterjuri in konnessjoni mal-permess nru 2782/15. (fol 185)
11. Rat illi fit-30 ta' Mejju 2018 ir-rikorrenti ddikjaraw illi ma kellhomx aktar provi x'jippreżentaw.
12. Rat l-affidavit ta' **Francis Mamo**, (fol 206) draughtsman, illum irtirat, fl-uffiċju tal-Perit Joseph Barbara, li kien iddisinja l-erbgha vilel meritu tal-kawża odjerna fis-sena 1970, prodott mill-intimati u ppreżentat fit-18 ta' Ottubru 2018.
13. Rat l-affidavit ta' **Charles Vella**, (fol 208) iben tal-mejjet Francis Vella illi kien bena oriġinalment l-erbgha vilel meritu tal-kawża odjerna, prodott mill-intimati u ppreżentat fit-18 ta' Ottubru 2018.
14. Rat l-affidavit ta' **Norbert Galdes**, (fol 214), ġia propratarju flimkien mal-familja tiegħu, tal-propjeta eventwalment mibjugħa lill-intimati, prodott mill-intimati u ppreżentat fit-18 ta' Ottubru 2018.
15. Rat l-affidavit ta' **Mary Claire Patricia Camilleri**, (fol 220), ġia propratarja flimkien mal-familja tagħha, tal-propjeta' eventwalment mibjugħa lill-intimati, prodott mill-intimati u ppreżentat fit-18 ta' Ottubru 2018.
16. Rat l-affidavit ta' **Valerie Zammit**, (fol 224), ġia propratarja flimkien mal-familja tagħha, tal-propjeta eventwalment mibjugħa lill-intimati, prodott mill-intimati u ppreżentat fit-18 ta' Ottubru 2018.
17. Rat l-affidavit ta' l-intimat **Carmel sive Karm Farrugia** (fol 228), ippreżentat fit-18 ta' Ottubru 2018, flimkien ma' dokumentazzjoni minnu ppreżentati.
18. Rat l-affidavit ta' l-intimata **Joan Ann Farrugia Galea** (fol 293), ippreżentata fit-18 ta' Ottubru 2018.

19. Rat l-affidavit ta' **Charles Galea**, kuntrattur, (fol 362), ipprezentat fit-13 ta' Frar 2019.
20. Rat l-affidavit ta' Francis Mamo ġia pprezentat fl-atti tal-kawża Ċit Nru 2426/97 RCP fl-ismijiet 'Natalino Agius vs Antonia Said', li għaliha għamel referenza Francis Mamo fix-xhieda tiegħu. (fol 366)
21. Rat illi fil-11 ta' Ottubru 2019, din il-Qorti, kif komposta, ħadet konjizzjoni tal-atti.
22. Rat illi fl-14 ta' Novembru 2019, l-intimati ddikjaraw illi ma kellhomx aktar provi x'jipprezentaw.
23. Semgħet ix-xhieda in kontro eżami ta' l-intimat Carmelo Farrugia, mogħtija fis-27 ta' Frar 2020. (fol 391)
24. Semgħet ix-xhieda in kontro eżami ta' l-intimat Joanne Farrugia Galea, mogħtija fis-27 ta' Frar 2020. (fol 414)
25. Semgħet ix-xhieda in kontro eżami ta' Norbert Galdes, mogħtija fil-25 ta' Settembru 2020. (fol 435)
26. Semgħet ix-xhieda in kontro eżami ta' Valerie Zammit, mogħtija fid-19 ta' Novembru 2020. (fol 455)
27. Semgħet ix-xhieda in kontro eżami ta' Marie Claire Patricia Camilleri, mogħtija fil-11 ta' Frar 2021. (fol 464)
28. Semgħet ix-xhieda in kontro eżami ta' Charles Vella, mogħtija fil-15 ta' Ġunju 2021. (fol 485)
29. Rat illi fil-15 ta' Ġunju 2021, il-kawża ġiet differita għall-prezentata tas-sottomissjonijiet tal-partijiet.
30. Rat is-sottomissjonijiet rikorrenti bil-miktub illi ġew ipprezentati fil-11 ta' Ottubru 2021.
31. Rat is-sottomissjonijiet intimati bil-miktub illi ġew ipprezentati fit-18 ta' Novembru 2021.
32. Rat illi fit-18 ta' Novembru 2021 il-kawża ġiet differita għas-sentenza.

Fatti tal-Każ

33. Jirrizulta, mill-assejm tal-provi prodotti quddiem dina l-Qorti, kemm permezz ta' affidavits kif ukoll ta' xhieda viva voce, illi l-partijiet kollha fil-kawża huma sidien ta' erbgħa vilel adjaċenti għal xulxin, mibnija lkoll flimkien bħala proġett wieħed mill-istess persuna, ossija ċerta Joseph Vella minn Birkirkara, fil-bidu tas-snin sebghin ġewwa Triq il-Paguni, Hal Balzan.
34. Jirrizulta illi, fi kliem Francis Mamo mogħtija quddiem dina l-Qorti, illi kien id-draughtsman illi dak iż-żmien kien iddisinja l-proġett tal-erbgha vilel flimkien mal-Perit Joseph Barbara:

“Mill-konfigurazzjoni tal-art, jien ipproponejt li jinbew erba’ (4) vilel madwar triq privata fin-nofs tal-art, liema triq kellha tkun propjeta komuni bejn is-sidien tal-istess erbgha (4) vilel. Jiena fil-fatt hekk kont ppjanajt fuq dik l-art għaliex għogbitu (lil Joseph Vella) u niftakar sewwa li kont spjegajtlu li ma kull villa kellu jbiegħ kwart (1/4) indiviż tat-triq privata bi dritt ta’ użu għal kull villa tat-triq privata intjiera” – vide affidavit a fol 206.

35. Jirrizulta illi l-villa bl-isem ta’ **“Tusan”**, propjeta’ tar-rikorrenti Antonia Said, li tinsab aktar ‘il għewwa mit-triq pubblika u li kienet għet akkwistata mir-raġel tagħha, Joseph Said, permezz ta’ kuntratt pubbliku li sar fl-atti tan-Nutar Angelo Sammut, fis-**27 ta’ Marzu 1972**, fejn ingħad illi Joseph Vella kien qiegħed ibiegħ lil Joseph Said, li da parte tiegħu kien: - vide fol 134

*Qiegħed jixtri u jakkwista l-villa b’garaxx anness magħha mingħajr numri, li tidhol għaliha minn triq privata li hija mingħajr isem u **hija ta’ propjeta komuni tal-erbgha vilel li għandhom id-dritt għall-użu tagħha**. (sottolinjar ta’ din il-Qorti)*

36. Jirrizulta illi l-villa, **“Desiree”** ġia bl-isem ta’ “Ma Niche”, propjeta’ tar-rikorrenti Natalino u Josette Agius, li tinsab aktar ‘il għewwa mit-triq pubblika u li kienet għet oriġinalment akkwistata minn Victoria Attard fis-**6 ta’ Lulju 1972** permezz ta’ kuntratt fl-atti tan-Nutar Angelo Sammut, fejn ingħad illi Joseph Vella kien qiegħed ibiegħ lil Victoria Attard, li da parte tagħha kienet: (fol 144)

*Qiegħda tixtri u takkwista il-villa b’garaxx anness magħha mingħajr numru, illi tidhol għaliha minn triq privata li hija mingħajr isem u **hija ta’ propjeta komuni tal-erbgha vilel li għandhom id-dritt għall-użu tagħha**. (sottolinjar ta’ dina l-Qorti)*

37. Jirrizulta illi, sussegwentement, ir-rikorrent Natalino u Josette Agius kienu, permezz ta’ kuntratt magħmul fit-30 ta’ Ottubru 1989 fl-atti tan-Nutar Maurice Gambin, akkwistaw il-villa “Desiree”, minnhom identifikata fir-rikors promotur bħala 42, Triq il-Paguni, Balzan, Villa Stefan, fejn ġie speċifikat dan li ġej: (vide fol 139)

***This Villa and garage are accessible from a private road without name and this private road is the property and belongs to the owners of the four villas which have the right to use it.** (sottolinjar ta’ dina l-Qorti)*

38. Jirrizulta l-Villa illum indikata bħala **“Villa Stefania”**, propjeta tar-rikorrent Mario Blackman, li għandha faċċata fuq Triq il-Paguni u garage minn għewwa t-triq privata, kienet għet minnu akkwistata mingħand Joseph Vella, permezz ta’ kuntratt datat **18 ta’ Marzu 1972**, fl-atti tan-Nutar Joseph Cachia (vide fol 126), liema kuntratt jipprovdi illi:

*... liema garage huwa aċċessibbli minn **‘drive in’, indikat bl-ittra B, komuni għall-villa in vendita’ u għal tlett vilel oħra** ... (sottolinjar tal-Qorti)*

39. Jirrizulta illi l-villa bl-isem ta’ **“Sonora”**, propjeta’ ta’ l-intimati l-Perit Carmelo Farrugia u Joan Anne Farrugia Galea, illi għandha faċċata fuq Triq il-Paguni, kienet

giet originalment akkwistata minn Anthony Galdes, illi, permezz ta' kuntratt ippubblikat fid-**29 ta' Marzu 1972**, fl-atti tan-Nutar Anthony Gatt, xtara minghand Joseph Vella: (fol 103 – 108 fuq wara)

*A fully detached villa, bil-garage magħha, f'Hal Balzan, fi triq ġdida għadha bħal isem magħrufa bħala New Street in Old Railway Road, bla numru pero ggib l-isem ta' "Sonora" u li tikkonfina mit-tramuntana mal-imsemmija triq ġdida, mill-lvant ma' beni tal-Kavallier Ramsley jew l-aventi kawża tiegħu u minn nofinhar u punent ma' beni tal-venditur jew irjieħ iżjed korretti, **bid-drittijiet, ġustijiet u pertinenzi tagħha kollha ...** (sottolinjar tal-Qorti)*

40. Jirrizulta illi sussegwentement, permezz ta' kuntratt ippubblikat fit-22 ta' Jannar 2014 fl-atti tan-Nutar Joelle Cortis, l-intimati l-Perit Carmelo Farruga u martu Joan Ann Farrugia Galea, akkwistaw il-villa "Sonora" minghand l-eredi ta' Anthony Galdes, ossija Norbert Galdes, Mary Clare Camilleri u Valerie Zammit.

41. Jirrizulta illi, f'tali kuntratt, il-vendituri ddikjaraw hekk dwar it-triq privata li kien hemm bejn l-erbgħa vilel: (fol 20/21)

For the avoidance of doubt, it is here agreed that notwithstanding that the circumstances and facts indicate that the parents of the Vendors acquired rights of co-ownership on the Private Road and that accordingly the Purchasers are hereby acquiring the co-ownership of the private Road and the right of the passage of the underlying sewage pipes, the Vendors, with the acceptance of the Purchasers, are not giving any warranty in respect of the good title, peaceful possession and real enjoyment of the Private Road.

42. Jirrizulta wkoll illi, fl-istess kuntratt, il-vendituri, dwar il-"private road", jgħidu dan li gej:

1.3 For the purposes of clause one point two (1.2) above the Vendors declare and confirm that to the best of their knowledge:

(a) the door at the side of the Property, bearing official number forty six (46) and which abuts onto the Private Road and which is accessible from the Private Road has been in existence as from the date of acquisition of the Property by their parents;

(b) the sewage pipes of the Property underlying the Private Road were laid by the developer Joseph Vella and the Property was acquired by their parents with the sewage pipes in situ;

(c) their parents have always used the Private Road as their own in common with the owners of the three other villas bounding the Private Road and that all maintenance works and repairs have been contracted and undertaken at the request and expense of the owners of the four villas bounding the Private Road to the exclusion of the developer Joseph Vella.

Raġunijiet li wasslu għall-proċeduri odjerni

43. Jirrizulta illi l-intimati Farrugia, wara l-akkwist tal-villa tagħhom, applikaw sabiex jagħmlu varji xogħolijiet fil-fond tagħhom, fosthom illi jifthu garage mal-ġemb tal-fond tagħhom b'access minn ġewwa t-triq privata li kien hemm bejn l-erbġha vilel, liema permess ingħatalhom fil-5 ta' April 2016 permezz ta' applikazzjoni Nru PA 2782/15, li għalih hadd ma kien oġġezzjona.
44. Jirrizulta illi sussegwentement, skond il-fatti kif deskritti mill-intimat Carmelo Farrugia, ix-xogħolijiet ta' kostruzzjoni da' parte tiegħu inbdew fejn, fost affarjiet oħra, rixtellu żgħir illi kien hemm mal-ġemb tat-triq privata, tneħħa w twessa u bdew isiru x-xogħolijiet li kien hemm bżonn sabiex eventwalment infetaħ il-garage li jagħti għal fuq it-triq privata u tiġi installata grada kbira, kif jidher li sar, u dana kif jidher fir-ritratt a fol 233 u 235.
45. Jirrizulta, iżda, illi sussegwentement, inqalgħet kwistjoni bejn l-intimati Farrugia w r-rikorrenti Agius, dwar ħajt divizorju u strutturi li ġew imtella' mir-rikorrenti Agius preċedentement, kif jidher fir-ritratt eżebit mill-intimati a fol 240, u sussegwentement, permezz ta' ittra datata 5 ta' Awissu 2016, l-intimati għarrfu lir-rikorrenti Agius illi kienu ser jibdew ix-xogħolijiet biex jgħollu l-ħajt divizorju u għalhekk kellhom inehħu l-aperturi illi kienu għamlu.
46. Sussegwentement, ir-rikorrenti kollha, permezz ta' ittra datata 19 ta' Settembru 2016, għarrfu lill-intimati li kienu illegalment fetħu l-bieb tal-garaxx fit-triq privata u, tramite il-konsulent legali tagħhom, għarrfuhom illi:
- “... l-uniku access għal dawn l-aħħar hamsin sena cirka illi intkom/l-awturi tagħkhom kellhom mill-imsemmi triq privata għal propjeta tagħkom kien limitat għal apertura waħda żgħira biss u cioè grada singola (a single gate) (vide fol 242)*
47. Eventwalment, fis-27 ta' Jannar 2017, ir-rikorrenti bdew il-proċeduri odjerni sabiex jiġi dikjarat illi:
- a. L-intimati mhux komproretarji tat-triq privata,
 - b. L-intimat ma għandhom ebda dritt ta' passagg fuq it-triq privata, la bir-riġel u lanqas bil-vetturi
 - c. L-intimati wessgħu illegalment il-fetħa fil-ħajt divizorju għal fuq it-triq privata

Ikkunsidrat

48. Jirrizulta, mill-assjem tal-provi, illi, irrispettivament min x'wassal għall-ftuħ tal-kawża odjerna, il-pern kollu tal-każ odjern jirrigwarda l-propjeta tat-triq privata li hemm adjaċenti għall-erbġha vilel meritu tal-kawża odjerna, fejn jidher illi r-rikorrenti qegħdin lkoll jinsistu illi tali triq privata hija tagħhom it-tlieta biss, filwaqt illi l-intimati jikkontendu illi huma wkoll huma huma sidien tat-triq privata, flimkien mar-rikorrenti.
49. Jirrizulta fatt mhux ikkontestat, illi dawna l-erbġha vilel ġew mibnija lkoll kemm huma flimkien, minn persuna waħda, ossija Joseph Vella, illum mejjet, u disinjati lkoll flimkien minn Perit wiehed, assistit minn draughtsman Francis Mamo, li permezz ta' affidavit tiegħu, spjega biċ-ċar kif kienet saret u intiża l-iżvilupp.

50. Jirrizulta, di fatti, illi skond Francis Mamo, huwa jikkonferma illi t-triq li hemm konfinanti mal-erbgha vilel, dik indikata bhala triq privata, kienet attwalment triq li kellha titqies bhala komuni għall-erbgha vilel flimkien.
51. Jirrizulta wkoll illi l-istess Francis Mamo, f'kawża illi kienu ntavolaw ir-rikorrenti konjuġi Agius kontra r-rikorrenti Antonia Said fis-sena 1997, Ċitazzjoni Nru 2426/97 RCP, kien ippreżenta l-pjanti tal-erbgha vilel rispettivi, fejn kien indikat illi t-triq privata kienet propjeta in komuni tal-erbgha vilel, liema xhieda u dokumentazzjoni ġew ippreżentati mill-intimati fil-proċeduri odjerni a fol 369 sa 381 tal-proċess.
52. Jirrizulta fatt mhux ikkontestat illi s-servizzi tad-drenaġġ tal-erbgha vilel jinsabu għaddejnin kollha minn ġewwa tali triq privata, inkluż dik tal-villa ta' l-intimati Farrugia.
53. Jirrizulta wkoll illi, għalkemm Joseph Vella, li kien oriġinalment bena l-erbgha vilel fil-bidu tas-snin sebgħin, illum miet, it-tifel tiegħu, Charles Vella, kien għamel Att Dikjaratorja fl-1 ta' Frar 2017 (fol 77) fejn ikkonferma illi huwa *“jaf li l-intenzjoni ta' missieru kienet li jbiegħ din it-triq indiviżivament flimkien mal-erbgha vilel, inkluża l-villa bin-numru tmienja u erbghin (48) u desinjata ‘Sonora’*. Huwa xehed ukoll quddiem dina l-Qorti permezz ta' affidavit u in kontro eżami.

Ikkunsidrat

54. Jirrizulta illi, għalkemm ix-xhieda tal-persuni involuti fil-proġett tal-erbgha vilel ċertament jagħtu indikazzjoni ċara dwar l-intenzjoni tal-bejgiegħ, ossija Joseph Vella, meta dawna l-erbgha vilel inbiegħu, huwa ċertament il-kuntratti finali li għandhom jagħtu indikazzjoni ċara dwar l-intenzjoni tax-xerrej.
55. Il-Qorti tibda billi tosserva illi jirrizulta ċar li, meta sar il-kuntratt ta' bejgħ, fl-atti tan-Nutar Anthony Gatt, lil Anthony Galdes fid-**29 ta' Marzu 1972**, ma jidhirx illi saret referenza għat-triq privata illi kien hemm mal-ġemb tagħha, iżda lanqas ma jidher li giet ippreżentata xi pjanta tal-villa flimkien mal-kuntratt.
56. Mill-banda l-oħra, jirrizulta illi t-tlett kuntratti l-oħra, għat-tlett vilel l-oħra, jipprovdu dan li ġej:
 - a. Il-kuntratt ippubblikat fl-atti tan-Nutar Joseph Cachia fit-**18 ta' Marzu 1972**, r-rikorrent Mario Blackman akkwista il-villa ‘Villa Stefania’ u ġie kjarament dikjarat li l-aċċess tal-garage tiegħu kien minn: *“ ‘drive in’, indikat bl-ittra B, komuni għall-villa in vendita’ u għal tlett vilel oħra ..”*. Hemm ukoll anness pjanta li turi l-erbgha vilel u t-triq privata. (fol 131-132)
 - b. Il-kuntratt ippubblikat fl-atti tan-Nutar Angelo Sammut fis-**27 ta' Marzu 1972**, r-rikorrenti Antonia Said akkwistat il-villa “Tusan” u ġie kjarament dikjarat illi l-access għaliha kien billi: *“ tidhol għaliha minn triq privata li hija mingħajr isem u hija ta' propjeta komuni tal-erba vilel li għandhom id-dritt għall-uzu tagħha.”*
 - c. Il-kuntratt ippubblikat fl-atti tan-Nutar Angelo Sammut fis- **6 ta' Lulju 1972**, Victoria Attard akkwistat il-villa “Desiree”, li mingħandha sussegwentement akkwistaw ir-rikorrenti konjuġi Agius, u ġie kjarament dikjarat illi l-aċċess

għaliha kien billi: “ *tidhol għaliha minn triq privata li hija mingħajr isem u hija ta’ propjeta komuni tal-erbgha vilel li għandhom id-dritt għall-użu tagħha.*”. Pjanta tal-vilel tidher eżebita mal-kuntratt ta’ akkwist tal-konjuġi Agius illi sar fit-30 ta’ Ottubru 1989 (fol 139).

57. Dina l-Qorti tosserva wkoll illi, fil-kuntratt tad-29 ta’ Marzu 1972, illi biha Anthony Galdes akkwista l-villa, imsejja “Sonora”, li sussegwentement akkwistaw l-intimati fis-sena 2014, kien gie dikjarat illi d-dar li kienet qiegħed tiġi akkwistata kienet konfinata “*minn nofinhar u punent ma’ beni tal-venditur jew irjieh iżjed korretti*” u kienet qiegħda tinbiegħ “*bid-drittijiet, ġustijiet u pertinenzi tagħha kollha*” .
58. Il-Qorti, hawnhekk, għandha tirrileva illi huwa ċar li l-kumpless ta’ erbgha vilel kienu nbiegħu fi żmien qasir bejn xulxin, u jidher ċar, għalhekk, illi l-intenzjoni tax-xerrej tista’ tiġi kkunsidrata fl-assjem tal-erbgha kuntratti flimkien, fejn jidher ċar li l-intenzjoni tal-bejjieġh Joseph Vella kienet illi kien qiegħed ukoll ibiegħ it-triq privata lill-erbgha vilel li kellha tibda flimkien bejniethom.
59. Il-Qorti tqis, għalhekk, illi tista’ tasal għal tali konklużjoni peress illi jidher ċar li, kemm fil-kuntratti li ġew ippubblikati **QABEL** il-kuntratt ta’ bejgħ tal-villa “Sonora”, ossija dawk tat-18 ta’ Marzu u tas-27 ta’ Marzu 1972 tal-vilel “Villa Stefania” u “Tusan” rispettivament kif ukoll il-kuntratt ippubblikati **WARA** l-bejgħ tal-villa “Sonora”, ossija dak tas-6 ta’ Lulju 1972 tal-villa ‘Desiree’, hemm dikjarazzjoni ċara u inekwivokabbli magħmula mix-xerrej u aċċettata mill-akkwirenti, illi **t-triq privata hija propjeta komuni tal-erbgha vilel.**
60. Il-Qorti tista’ tasal għal tali konklużjoni wkoll abbażi tal-fatt illi ma huwiex ikkontestat illi s-sistema tad-drenaġġ tal-erbgha vilel lkoll kemm huma jgħaddu minn tali triq privata kif ukoll in vista tal-fatt, mhux ikkontestat mir-rikorrenti, illi qabel mal-intimati fetħu aċċess għall-garage tagħhom fit-triq privata, qabel kien hemm rixtellu fejn l-villa “Sonora”, dak iż-żmien propjeta tal-familja Galdes, kellha aċċess liberu għat-triq privata, kif ikkonfermat bil-ġurament kemm mir-rikorrenti stess u, aktar u aktar, mill-familja Galdes illi kienet għexet f’ dik id-dar sa minn meta xtraha missierhom, Anthony Galdes, sakemm inbiegħet lill-intimati Farrugia.
61. Għalhekk, abbażi tal-provi kif prodotti, il-Qorti tqis illi ma għandux jkun hemm dubju, illi l-intimati konjuġi Farrugia, bħala sidien tal-villa bl-isem ta’ “Sonora”, ġewwa Triq il-Paguni, Balzan, kif preċedentement akkwistata minn Anthony Galdes mingħand Joseph Vella fid-29 ta’ Marzu 1972, huma sidien, in komuni ma’ l-konjuġi Natalino u Josette Agius, Mario Blackman u Antonia Said, tat-triq privata illi hemm biswit tal-erbgha vilel tagħhom u li tagħti għal fuq Triq il-Paguni, liema dritt jwassal ukoll biex l-intimati jkollhom ukoll l-użu ta’ l-istess triq privata, inkluż aċċess għal garage illi huma żviluppaw fil-villa tagħhom u li tagħti għal fuq it-triq privata fuq imsemmija.
62. Għaldaqstant, it-talbet rikorrenti, kif dedotti, ma jistgħux jiġu kkunsidrati favorevolment.

Konkluzjoni

Il-Qorti,

Wara illi rat l-atti u semgħet x-xhieda;

Wara illi rat is-sottomissjonijiet bil-miktub tal-abbli difensuri tal-partijiet;

Tgħaddi biex tiddeċiedi l-vertenza billi:

Tiċhad it-talba rikorrenti kif dedotti.

Spejjeż tal-proċeduri odjerni ikunu kollha a kariku tar-rikorrenti in solidum bejniethom.

Francesco Depasquale LL.D. LL.M. (IMLI)
Imhallef

Rita Sciberras
Deputat Registratur