MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI

MAGISTRAT DR. ANTHONY ELLUL

Seduta tas-27 ta' April, 2011

Citazzjoni Numru. 47/2002/1

Tarcisio Cremona u Tarsons Limited

Vs

Tarcisio Zammit u b'digriet tat-2 ta' Dicembru 2004 il-gudizzju gie trasfuz f'isem Anthony, Frank u Michael ahwa Zammit ulied il-mejjet konvenut Tarcisio Zammit u l-mejta Antoinette Zammit xebba Bugeja, wara l-mewt tal-konvenut

Din hi kawza li tittratta porzjon art li hi passagg li jasal ghall-fond tal-attur li jintuza ghan-negozju. Art li l-attur akkwista n-nofs indiviz minghand Maria Calleja permezz ta' kuntratt tat-12 ta' Dicembru 1985 pubblikat min-nutar Dr Michael Refalo. L-atturi ppremettew li qieghed isir xoghol ta' kostruzzjoni li jilledu d-drittijiet tal-attur. Min-naha taghha Maria Calleja kienet akkwistat sehem indiviz minn din l-art fejn hemm dan il-passagg, inkluz *"bl-arja taghha sal-gholi ta' ghaxar piedi mill-qatran tal-bini*

adjacenti, libra u franka" b'kuntratt tal-11 ta' Mejju 1974 pubblikat min-nutar Dr Joseph Spiteri. L-atturi qeghdin jitolbu li l-qorti:-

1. Tiddikjara illi l-jedd tal-attur rigwardanti l-bicca art fabrikabbli mis-sit imsejjah tad-Dawwara li jintuza mill-attur bhala passagg ghall-proprjeta ohra tieghu, hija ta' ghaxar piedi 'il fuq mill-qatran li jmiss, cjoe' l-qatran tal-proprjeta ta' Francis Cremona, kif imtarrag skond il-kuntratt relattiv.
2. Tinibixxi l-konvenut milli jeffettwa kostruzzjonijiet fil-proprjeta tieghu aktar 'l isfel minn ghaxar piedi 'il fuq mill-qatran kif imtarrag.
3. Tikkundanna lill-konvenuti illi jnehhi u jiddemolixxi kwalunkwe zvilupp maghmul li jilledi d-drittijiet tal-attur, u dan fi zmien qasir u perentorju li tiffissa l-qorti.
4. Tawtorizza lill-attur sabiex fin-nuqqas jaghmel ix-xoghol ta' tnehhija u demolizzjoni ghas-spejjez tal-konvenut.

<u>Nota tal-eccezzjonijiet prezentata fl-20 ta' Gunju 2002</u> (fol. 20).

1. In-nuqqas ta' interess guridiku tas-socjeta attrici ghaliex kif jirrizulta mic-citazzjoni l-kawza saret biss mill-attur.
2. M'huwiex minnu li l-identifikazzjoni tal-proprjeta tal-attur hi marbuta mal-livell tal-qatran fil-proprjeta ta' Francis Cremona ghaliex dan m'huwiex specifikat fil-kuntratt, u lanqas kien l-intenzjoni tal-partijiet.
3. M'huwiex minnu li l-konvenut ghamel xogholijiet u ghalhekk it-tieni u tielet talba ghandhom jigu michuda.
4. Il-kawza hi wahda ta' identifikazzjoni tal-proprjeta li xtara l-attur permezz tal-kuntratt tat-12 ta' Dicembru 1985 fl-atti tan-nutar Dr Michael Refalo.
5. Id-dritt ta' passagg li jissemma fil-kuntratt tal-11 ta' Mejju 1974 gie stabbilit sabiex jirregola l-access bejn il-koproprjetarji tal-art mhux biex johloq servitu' fir-rigward tal-proprjeta ta' terzi.
6. L-attur ma jistax jippretendi li johloq jeddijiet minn sentenza li hu silet minn risposta li saret mill-konvenut fil-mandat ta' inibizzjoni. Dak li sar fil-mandat kien biss

suggeriment sabiex tinbidel ir-rampa u b'hekk jinzamm il-vojt li qieghed jitlob l-attur.
7. M'huwiex korrett li l-proprjeta tal-attur tigi determinata mill-posizzjoni kif inhi fil-prezent.
8. Il-qorti trid tistabilixxi x'kienet l-intenzjoni tal-partijiet fil-mument li sar il-kuntratt.

Konsiderazzjonijiet.

1. Il-kawza tittratta dwar rampa tal-konkos li hemm fi Triq Pawlu Portelli, Victoria, Ghawdex. Rampa li minnha l-attur irid ighaddi sabiex jidhol u johrog minn gewwa l-proprjeta tieghu. L-istess irid jaghmel certu George Caruana li m'huwiex parti ghal dawn il-proceduri u li ghandu l-fond tieghu jmiss ma' dak tal-attur. Fejn hemm din ir-rampa hu proprjeta tal-attur flimkien ma' George Caruana, b'dan li minn certu gholi l-arja hi proprjeta tal-konvenuti. F'dan ir-rigward issir riferenza ghal dawn il-kuntratti:-

i. Permezz ta' kuntratt pubblikat fil-11 ta' Mejju 1974 fl-atti tan-nutar Dr Joseph Spiteri (fol. 12), George Caruana u Maria Calleja xtraw l-art fejn hemm din ir-rampa *"bl-arja taghha sal-gholi ta' ghaxar piedi mill-qatran tal-bini adjacenti, libra u franka."*[1]. Permezz tal-istess kuntratt Tarcisio Zammit xtara plot b'kejl ta' 1,200 pied kwadru u min-naha tal-punent tikkonfina mal-art fejn illum hemm ir-rampa in kwistjoni. Xtara wkoll *".... l-arja tas-sit precedentement trasferit minn ghaxar piedi l-fuq mill-qatran, libri u franki."*, cjoe' l-arja li tigi fuq il-porzjon art li xtraw Caruana u Calleja u li tigi fuq ir-rampa. Zammit kienu zviluppaw parti mill-arja (ara pjanta *'elevation on street'* li ghamel il-perit tekniku Guido Vella u li pprezenta fis-seduta tal-24 ta' Ottubru 2007 u ritratti), u issa jridu jkomplu jizviluppaw fl-arja taht il-bini ezistenti pero mhux ghat-tul kollu tal-passagg;

ii. Permezz ta' kuntratt tat-12 ta' Dicembru 1985 pubblikat min-nutar Dr Michael Refalo (fol. 8), l-attur Cremona xtara minghand Calleja *"..... l-bicca art imsejha*

[1] F'din is-sentenza l-qorti ser tirreferi ghal din l-art bhala **l-passagg**.

tad-Dawwara, limiti Victoria, Gozo tal-kejl ta' circa tlett mija u sebgha u sebghin punt tlieta metri kwadri (377.3 sq.m) u konfinanti mill-lvant beni ta' George Cremona, punent beni ta' Marcell Mizzi u nofsinhar ma' Saint John Street, libera u franka.....". Il-kontendenti qeghdin jaqblu li dan l-akkwist kien jinkludi d-drittijiet li akkwistat Maria Calleja permezz tal-kuntratt tal-11 ta' Mejju 1974.

Bazikament l-attur qieghed jitlob li l-qorti tiddikjara li l-gholi ta' ghaxar (10) piedi tal-passagg koproprjeta tieghu ghandu jitkejjel mill-qatran li hemm fil-hajt divizorju li jifred il-passagg mill-art ta' Francis Cremona[2].

2. Permezz tal-ewwel eccezzjoni l-konvenuti jsostnu li l-kumpannija Tarsons Limited m'ghandix interess guridiku. Hu minnu li l-premessi u t-talbiet fic-citazzjoni saru kollha fir-rigward tal-attur. Mill-provi rrizulta li Tarsons Limited hi kumpannija tal-attur li topera mill-fond li bena fuq l-art li xtara fl-1985 minghand Maria Calleja. Cremona xehed li hu jikri l-fond lill-kumpannija attrici. Il-qorti hi tal-fehma li l-kumpannija attrici ghandha wkoll interess f'dawn il-proceduri ghaliex jekk isir l-izvilupp li jridu jaghmlu l-konvenuti, ser ikun ifisser li f'certu partijiet mill-passagg mhux ser ikun hemm gholi ta' 10 piedi u dan iwassal ghal diffikulta biex jidhlu u jhorgu t-trukkijiet. Il-presenza taghha bhala attur mhi tal-ebda pregudizzju ghall-konvenuti. Ghalhekk din l-eccezzjoni ser tigi michuda.

3. Il-kwistjoni kollha tikkoncerna minn fejn ghandhom jitkejlu ***"l-ghaxar piedi mill-qatran tal-bini adjacenti."***. Problema li nholqot bla bzonn ghaliex il-partijiet, bl-ghajnuna tan-nutar, naqsu milli jidentifikaw kif suppost liema hu dan il-bini. Ir-rwol ta' nutar hu kardinali fl-abbozzar tal-kuntratti. Ghalkemm il-qorti m'ghandix dubju li meta l-partijiet iffirmaw il-kuntratt kienu jafu ghal liema qatran qeghdin jirreferu, din ic-certezza m'hijiex riflessa fil-klawzola meta tqies dak li ser jinghad iktar 'il quddiem.

---

[2] L-art fejn hemm dan il-passagg tikkonfina min-naha tal-punent mal-art ta' Francis Cremona.

Min-naha tal-atturi fic-citazzjoni ppremettew li dan hu *".... dak fuq in-naha tal-lemin inti u tiela' mill-istess passagg, jigifieri l-qatran tal-proprjeta' ta' Francis Cremona, u li tali qatran kien fil-forma tieghu maghmul imtarrag u ghalhekk ta' gholi varjanti, kif ser jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza."*. Il-qorti ma taqbilx meta tqies li:-

i. Fil-11 ta' Mejju 1974 ma kien hemm l-ebda bini fl-art ta' Francis Cremona[3].
ii. Cremona kien akkwista permezz ta' kuntratt tal-5 ta' April 1975 atti nutar Dr Joseph Spiteri (fol. 112).
iii. Kien biss fil-21 ta' Gunju 1976 li Francis Cremona applika mal-PAPB sabiex jinghata permess biex jibni hajt tal-konfini.

Sabiex l-attur ikompli jikkomplika l-affarijiet waqt l-access li sar fit-2 ta' Marzu 2007 iddikjara: *"L-attur indika lill-qorti l-hajt illi jaqsam il-proprjeta ta' George Caruana mill-roprjeta ta' George Farrugia u qieghed isostni illi meta sar il-kuntratt tal-hdax (11) ta' Mejju elf disa' mija erbgha u sebghin (1974) dak kien l-uniku bini li kien hemm u li ghalih kienu qeghdin jirreferu l-partijiet fil-parti tal-kuntratt fol. 12 meta nkiteb "bl-arja taghha sa l-gholi ta' ghaxar piedi (10') mill-qatran tal-bini adjacenti.". Dan il-hajt jinsab fuq il-parti ta' wara tal-proprjeta tal-konvenut."* (fol. 162)[4]. Min-naha l-ohra fin-nota ta' sottomissjonijiet li pprezenta fil-15 ta' Ottubru 2009, rega' ppropona l-verzjoni li hemm

---

[3] Ara ritratt mehud mill-ajru tas-sena 1978 a fol. 118 u 125. Interessanti wkoll li George Caruana, xhud prodott mill-attur, jikkonferma li meta sar il-kuntratt tal-1975 ma kien hemm l-ebda hajt divizorju li jifred il-passagg mal-art li fil-5 ta' April 1975 inxtrat minn Francis Cremona. Zied ighid: *"L-uniku qatran li kien hemm f'bini adjacenti dak iz-zmien kien il-qatran tal-proprjeta ta' George Farrugia liema proprjeta (u ghalhekk liema qatran) huma mtarrgin 'l fuq, skond id-dislivell tal-art stess f'dawk l-inhawi. Jiena dan kien il-qatran li kelli f'mohhi meta ffirmajt il-kuntratt u ghalhekk nifhem li minn dan kelli nibda biex nistabilixxi l-gholi tal-proprjeta tieghi, b'mod li l-ghaxar piedi li konnha xtrajna jigu kkalkolati imtarrgin 'l fuq, bhal ma kien il-qatran"*. Verzjoni li l-qorti ma taqbilx maghha kif ser jinghad iktar 'il quddiem.

[4] *Hekk ukoll fl-access li sar mill-perit tekniku fl-10 ta' April 2007 gie verbalizzat: "**L-attur isostni li l-hajt adjacenti imsemmi fil-kuntratt tal-akkwist original tal-1974, huwa l-hajt li jifred l-bini ta' George Caruana minn ta' George Farrugia, ghaliex George Caruana kellu l-bini tieghu lest minn qabel l-1974**, u hekk l-istess George Caruana xtara il-parti tar-rampa biex ikun jista' jitla' sal-livell tal-proprjeta tieghu. Din ir-rampa kienet isservi ukoll sabiex jitilghu minnha Maria Calleja (illum proprjeta tal-attur), kif ukoll l-konvenut stess ghall-garage qadim tieghu, li huwa bena madwar l-1974."* (fol. 183).

fic-citazzjoni fis-sens li l-kejl ta' ghaxar filati kellu jittiehed in relazzjoni mal-proprjeta ta' Francis Cremona[5].

Min-naha l-ohra t-tezi tal-konvenuti hi li *"l-ghaxar piedi mill-qatran tal-bini adjacenti"*, hu l-qatran f'hajt divizorju bejn il-proprjeta ta' George Farrugia (fejn hemm mibni Anici Garage) u art li kien xtara Tarcisio Zammit[6]. Il-konvenut Anthony Zammit xehed: *"Il-qatran li ssir riferenza ghalih fil-kuntratt ta' l-1974 jinsab fl-istess livell ta' dan l-ahhar qatran li semmejt.* ***Dan il-qatran jikkonsisti f'qatran tas-Sanita (Damp proof course jew DPC) fil-hajt proprjeta ta' George Farrugia – dan ghadu jidher mit-triq u mill-proprjeta taghna. Dan il-qatran jidhol tul il-plot kollu fl-istess livell (ara Ritratti AZ9, 10, 11 a-b-c annessi)****. Dan il-bini kif jammetti l-attur stess, sar qabel ma xtara huwa stess."* (fol. 96)[7]. Jekk din hi t-tezi korretta, jfisser li r-rampa tal-konkos saret f'livell iktar gholi[8]. Il-qorti ma taqbilx mat-tezi tal-konvenuti meta tqies:-

i. Il-kelma *"bini"* ma tfissirx hajt divizorju, imma *"building"*. Fid-data tal-pubblikazzjoni tal-kuntratt tal-11 ta' Mejju 1974 ma kien hemm l-ebda bini fl-art proprjeta ta' George[9] Farrugia.

---

[5] Ara paragrafu 35 tan-nota ta' sottomissjonijiet tal-attur fejn qal li fiz-zmien tal-akkwist li sehh fl-1974 fil-proprjeta ta' Francis Cremona kien hemm *"…. kamra mibnija mal-livell tat-triq u hajt antik li kien jitla' 'l fuq mad-dizlivell li kien hemm. Il-kamra u l-hajt kellhom qatran imtarrag 'l fuq."*. Il-qorti m'hijiex sodisfatta li mill-provi din il-verzjoni hi konfermata.

[6] Ara wkoll l-argumenti tal-konvenuti fin-nota ta' sottomissjonijiet li pprezentaw fis-27 ta' Novembru 2009.

[7] George Farrugia xehed permezz ta' affidavit u ddikjara li hu u Zammit ghamlu pedament tal-konkos fil-qasma tal-artijiet rispettivi taghhom u ghamlu filata li fuqha *"…. meddejna l-qatran kif ghadu jista jidher sa llum. Dan ix-xoghol konna ghamilnieh nhar l-Erbgha tal-Gimgha l-Kbira 1974 li kien f'April. Fuq il-pedament, jiena tellajt ftit filati bhala hajt divizorju ta' bejni u Zammit. Snin wara bejn wiehed u iehor madwar hamsa u ghoxrin sena ilu, jiena komplejt bil-bini tal-garage tieghi, fl-istess zmien li fih it-tfal tieghi kienu qed jibnu fejn joqghodu fl-istess plot. Poggejt livell qatran iehor fuq l-ahhar parti tal-hajt divizorju li kien hemm bejni u Zammit u komplejt bil-bini."*.

[8] F'dan il-kuntest ara l-pjanti li pprezenta l-perit tekniku Guido Vella fl-24 ta' Ottubru 2007.

[9] Garaxx li l-qorti qeghda tifhem li nbena wara l-kuntratt tal-11 ta' Mejju 1974 peress li nbena parti fuq l-art li Tarcisio Zammit kien xtara fl-1973 u parti fuq l-art li xtara bil-kuntratt tal-11 ta' Mejju 1974.

ii. Il-hajt li ghalih qeghdin jirreferu l-konvenuti ma jmissx u lanqas hu ma' gemb l-art li George Caruana u Maria Calleja xtraw bil-kuntratt tal-11 ta' Mejju 1974. Dan il-hajt kien jifred l-art ta' Farrugia minn porzjon art ohra li kien xtara Zammit b'kuntratt tat-18 ta' Dicembru 1973 (fol. 101).

iii. Jekk it-tezi tal-atturi ghandha mis-sewwa, il-qorti ma tifhimx kif Tarcisio Zammit kien fis-snin sebghin bena garaxx fuq il-parti ta' wara tal-art proprjeta tieghu f'livell ferm iktar gholi mil-linja tal-qatran li hemm fil-hajt divizorju li jifred il-proprjeta ta' Farrugia minn dik ta' Zammit, u minn fejn il-konvenuti qeghdin jippretendu li ghandu jittiehed il-kejl ta' ghaxar piedi. Mill-provi rrizulta li kien biss fl-1991 li Zammit ilmenta dwar ix-xoghol li kien qieghed jaghmel l-attur. Kieku l-livell tal-qatran minn fejn kellu jsir il-kejl kien dak indikat mill-konvenuti, ir-raguni tghidlek li Zammit kien ser jipprotesta qabel ghaliex kien ifisser li giet uzurpata parti mill-arja li tigi fuq il-passagg u li kien xtara bl-att tal-1974.

iv. Ghalkemm George Caruana, wiehed mill-firmatarji tal-kuntratt tal-11 ta' Mejju 1974, xehed li l-partijiet kienu qeghdin jirreferu ghall-qatran fil-hajt divizorju bejn l-art ta' George Farrugia u Tarcisio Zammit, l-izvilupp li kellhom George Caruana u Tarcisio Zammit fil-proprjeta taghhom ma jirriflettix xi intenzjoni simili. Il-qorti ma tarax kif din setghet qatt kienet l-intenzjoni meta tqies li l-proprjeta ta' Calleja u Caruana (li diga' kellu d-dar mibnija) ma kenitx fl-istess livell fejn hemm dan il-qatran, u l-ghan tal-akkwist kien proprju sabiex ikollhom mezz ta' access ghall-proprjeta taghhom minn Triq Paul Portelli li sa dak iz-zmien kienet ghadha biss triq progettata. Kieku dik kienet l-intenzjoni ma kenitx ser isir passagg b'telgha imma passagg livell mat-triq. Dan kien ifisser li l-fond ta' Caruana ma kienx ikun acccessibbli u l-garaxx fuq il-parti ta' wara tal-art ta' Zammit ma kienx jinbena f'livell ghola mit-triq progettata[10]. Dan ix-xhud ukoll iddikjara li meta fl-

[10] Ara pjanta tal-perit tekniku Guido Vella Dok. MX2 li pprezenta fl-24 ta' Ottubru 2007 u fejn jidhru zewg livelli ta' qatran fil-hajt divizorju ta' bejn Anici Garage u l-bini ta' Zammit.

1974 sar il-kuntratt il-garaxx ta’ Farrugia kien mibni[11], izda mill-provi rrizulta mod iehor. Dan apparti li George Farrugia xehed li kien biss xi hamsa u ghoxrin (25) sena wara l-1974 li kien ghamel it-tieni saff qatran li hu f’livell iktar gholi u jidher fil-pjanta MX2 li ghamel il-perit tekniku, li jfisser li l-verzjoni ta’ Caruana ma tregix.

4. Fic-citazzjoni l-atturi ppremettew li fl-atti tal-mandat ta’ inibizzjoni numru 46/2001 fl-ismijiet **Tarsons Limited et vs Tarcisio Zammit**, quddiem il-qorti Zammit kien iggarantixxa li *“.... dejjem ser jifdal ghaxar piedi vojt il fuq mir-rampa fit-tul kollu taghha.”*. Jirrizulta li wara l-access li ghamlet il-qorti, fl-24 ta’ Ottubru 2001 Zammit pprezenta nota fejn ippropona li r-rampa issir iktar baxxa biex ikun jista’ jibni, u fl-istess hin iggarantixxa li dejjem ser jibqa’ vojt ta’ 10 piedi gholi fit-tul ta’ dik il-parti fejn kien ser jizviluppa. Pero’ ma jfissirx li b’din id-dikjarazzjoni Zammit kien qieghed jirrinunzja ghal xi drittijiet. Din kienet biss proposta biex tinstab soluzzjoni tant li ddikjara: *“Dan minkejja li huwal-proprjetarju ta’ l-arja l fuq minn ghaxar filati mill-livell tal-qatran fuq it-triq u l-proprjeta’ tieghu mhix aggravata b’ebda servitu ta’ passagg a favur tar-rikorrenti.”*.

5. Fir-rigward tal-interpretazzjoni ta’ kuntratti, fil-kawza **John Zammit vs Michael Zammit Tabone proprio et nomine** deciza mill-Qorti tal-Appell fit-28 ta’ Frar 1997, gie osservat:-

“Meta l-kliem ta’ att huma cari, l-interpretu ghandu joqghod ghal dawn il-kliem u mhux jirrikorri ghall-kongetturi (Vol. XXXVI.i.191). Skond kif osservat il-Prim’Awla tal-Qorti Civili fil-kawza Sciberras Trigona vs Aneico deciza fis-6 ta’ Ottubru, 1883, “quando le parole dell’atto sono chiare si deve stare alla lettera dell’atto.”.... Pero’ fl-applikazzjoni tar-regoli ta’ interpretazzjoni ma hijiex l-interpretazzjoni tal-kontendenti ghall-kliem tal-konvenzjoni jew is-sens divers minnhom lilhom mghoti li jiswa imma hu l-qari oggettiv tal-gudikant li jaghti lill-kliem

[11] “L-uniku bini li kien hemm dakinhar kien il-garaxx ta’ George Farrugia li ghad ghandu l-bieb blu. Ahna nsejhulu l-garaxx tal-bieb blu.” (seduta tat-18 ta’ Novembru 2003 – fol. 78).

is-sens ordinarju tieghu fil-kuntest ta' kif gie uzat mill-kontraenti li ghandu jghodd. Jekk ghall-gudikant id-dicitura uzata ma tistax ma twassalx oggettivament ghal sens car u univoku, hu dan is-sens li ghandu jfisser il-volonta' espressa mill-kontraenti fil-konvenzjoni taht ezami. Hu biss 'meta t-termini tal-kuntratt huma oskuri li jrid jigi konsidrat dak li l-partijiet kontraenti riedu... Hija interpretazzjoni stabbilita mil-ligi, ili meta l-espressjonijiet fil-konvenzjoni skond is-sens lilhom attribwit mill-uzu fl-epoka tal-kuntratt, huma cari, m'hemmx lok ghal ebda interpretazzjoni." (Vol. XXXIV.i.27).".

Il-qorti tistqarr li mill-atti ma tistax tasal ghal konkluzjoni ghal liema qatran kienu qeghdin jirreferu l-partijiet fil-kuntratt pubblikat fil-11 ta' Mejju 1974. Kif rajna f'dak iz-zmien fuq in-naha tal-punent u lvant ta' dan il-passagg ma kien hemm l-ebda bini. Inoltre bejn l-art li xtara Zammit bil-kuntratt tal-11 ta' Mejju 1974 u l-art li akkwistaw Calleja u Caruana fejn sar il-passagg, ma kienx hemm hajt divizorju. Tant hu hekk li fil-kuntratt jinghad:- *"Il-partijiet kollha jiftehemu illi l-hajt divizorju bejn iz-zewg fondi ghandu jinbena kollhu a spejjez tal-komparenti Sur Zammit u b'mod illi dejjem jibqa' ghaxar piedi dawl ta' proprjeta' tal-komparenti Calleja u Caruana."* (fol. 14). Fir-rigward tal-art li tigi fuq in-naha ta' wara ta' dan il-passagg, u li kienet proprjeta ta' Maria Calleja u li fl-1985 inxtrat mill-attur, din ukoll kienet ghadha m'hijiex mibnija fl-1974. Il-passagg fuq in-naha ta' nofsinhar jmiss ukoll mad-dahla tad-dar ta' George Caruana li hu koproprjetarju tal-passagg sa l-gholi ta' ghaxar piedi. Caruana xehed li fid-data tal-pubblikazzjoni tal-kuntratt id-dar tieghu kienet mibnija *"....(ghad li mhux komplut bil-hajt tal-basement)."* (fol. 59). Il-passagg in kwistjoni jmiss in parti ma' spazju miftuh li jifforma parti minn din id-dar. Madankollu l-qorti tippretendi li kieku fil-kuntratt tal-11 ta' Mejju 1974 il-partijiet kienu qeghdin jirreferu ghall-qatran tal-bini ta' George Caruana, kien jissemma b'ismu gialadarba kien parti fuq il-kuntratt.

6. Wara li l-qorti rat l-atti kollha tista' tasal ghal dawn il-konkluzjonijiet:-

a. L-art fejn illum hemm il-passagg tal-konkos u oggett tal-kuntratt tal-11 ta' Mejju 1974, ma kenitx fl-istess livell it-tul kollu tal-passagg.
b. L-intenzjoni tal-partijiet kienet li l-passagg ikollu wisa' ta' ghaxar (10) piedi, u fit-tul kollu tieghu jkun gholi ghaxar (10) piedi. Jirrizulta li f'xi zmien Tarcisio Cremona ghamel xoghol fil-passagg, u dan kien jinkludi l-ghoti tal-konkos. Dan wassal sabiex il-livell tal-passagg ghola, ghalkemm m'huwiex car b'kemm. F'dan ir-rigward fl-1991 kien inqala' l-inkwiet bejn Zammit u Cremona. Tant hu hekk li Zammit kienipprezenta ittra ufficjali fejn sejjah lill-attur sabiex jerga' jaghmel il-passagg kif kien qabel. It-twegiba ta' Cremona nghatat permezz ta' ittra ufficjali li pprezenta fit-22 ta' Mejju 1991 (fol. 117) fejn iddikjara li: *"....* ***ix-xoghol illi ghamel fuq il-proprjeta tieghu u ta' terzi il-mittenti ghamlu skond is-sengha, u l-arti, kif ukoll skond livelli miftehma u approvati minn kullhadd.*** *Id-dritt illi inti ghandek illi tghaddi minn fuq din l-entrata, irid jigi ezercitat konformament mal-livelli moghtija lilkom mill-awtoritajiet kompetenti."*. Jidher pero li l-kwistjoni waqfet hemm ghaliex l-atti gudizzjarji ma gewx segwiti b' kawza.
c. Ghalkemm il-qorti ghamlet hilita sabiex mill-atti tipprova tidentifika ghal liema qatran kienu qeghdin jirreferu l-partijiet meta ffirmaw il-kuntratt tal-11 ta' Mejju 1974, ma rnexxilix.

7. Il-qorti m'ghandix dubju li r-rampa kienet originarjament saret bi qbil ma' Zammit, qabel ma xtara l-attur. Dan peress li Zammit kien bena l-garaxx li hemm fuq il-parti ta' wara tal-art li xtara fl-1973 u fl-1974 f'livell ghola minn Triq Paul Portelli (ara ritratt Dok. C a fol. 27), liema triq f'dak iz-zmien kienet ghadha biss progettata. Fil-fatt fil-kuntratt ta' xiri tal-11 ta' Mejju 1974 jinghad espressament li:*"Il-komparenti Sur Zammit ikollu d-dritt tal-passagg bl-ingenji u bir-rigel minn fuq il-porzjoni mibjugha lill-komparenti l-ohra u jiftah liberi ghall-fuqha fl-ahhar tletin pied ta' gewwa, ossija lin-naha ta' nofsinhar kif wkoll li jghaddi kanna tal-ilma ta' mhux iktar minn pulzier u main tal-elettriku."*. Il-qorti tifhem li b'din il-klawzola kienet qeghda tinholoq servitu ta' passagg favur l-art ta' Zammit (fond dominanti) ghal fuq l-art li xtraw Calleja u Caruana

(fond servjenti). F'dan ir-rigward Caruana xehed: *"F'certu zmien, jiena u Cisju Zammit, peress illi r-rampa kellha wicc tat-tafal, nehhejna l-wicc tat-tafal u biddilnieh b'wicc bil-gebel halli tkun aktar b'sahhitha – pero l-livell tar-rampa baqa' l-istess, ghaliex il-gebel dahal flok it-tafal. Jiena dahhalt ukoll il-komunikazzjoni tad-drenagg minn taht ir-rampa minn fuq s'isfel u d-drenagg qieghed jirrispetta il-livell tar-rampa. Tarcisio Zammit kien talabni biex jikkomunika mad-drenagg u jiena accettajt."* (fol. 60). Ghall-qorti m'huwiex accettabli li wara dan kollu, ta' Zammit jipprovaw ireggu l-arlogg lura u jargumentaw li l-livell tal-qatran hu dak li hemm fil-hajt divizorju bejn il-proprjeta taghhom u l-garaxx ta' George Farrugia (Anici Garage).

Il-problemi jidher li bdew fl-1991 meta Cremona ghamel xoghol fir-rampa. Il-qorti qeghda tifhem li f'dak iz-zmien Zammit kien oggezzjona ghaliex jidher li r-rampa tbaxxiet fil-parti fejn hemm il-bieb tal-garaxx ta' Zammit (ara ritratt Dok. D a fol. 28), b'mod li dan irrenda l-access ghal gewwa l-garaxx difficli. Snin wara Zammit thajjar ikompli jizviluppa fuq l-arja sovrastanti r-rampa proprju taht il-bini li kien ghamel, u nqalghet il-kwistjoni veru u proprju li waslet ghall-mandat ta' inibizzjoni numru 46/2001[12]. Mill-provi ma jirrizultax car kemm kien gholi l-wicc tal-passagg mil-livell ta' Triq Paul Portelli, qabel Cremona ta l-konkos. Dwar dan m'hemmx qbil bejn il-partijiet[13] u mill-provi li tressqu l-qorti ma tistax tasal ghal xi konkluzjoni.

Is-soluzzjoni ghal din il-kwistjoni hi li l-partijiet ipoggu madwar mejda u bl-ghajnuna ta' nies teknici jipprovaw jizblokkaw dan l-impass. M'hemmx dubju li sabiex Zammit ikunu jistghu jaghmlu l-izvilupp li jridu jaghmlu hemm bzonn li jitbaxxa l-gradient tar-raba' sabiex b'hekk jigi

[12] Prezentat fil-31 ta' Awwissu 2001.

[13] L-attur xehed li l-passagg ghola b'xi sitt pulzieri filwaqt li l-konvenut Zammitipprezenta skizz kif kien il-profil tal-passagg qabel l-1991 u kif inhu llum (fol. 240). Minn dan id-dokument jidher li l-konvenuti qeghdin jallegaw li f'parti minnu l-passagg ghola filwaqt li f'parti ohra tbaxxa. George Caruana xehed: *"Iktar tard Tarcisio Cremona ta' saff konkos fuq ir-ramap (li gia kienet livellata u imlestija bid-drenagg minni) u b'hekk ir-rampa giet miksija pulita. Tarcisio Cremona zamm l-istess livell tal-qatran kif kien u la tawwal u laqnas gholla r-rampa; jekk mhux bi ftit pulzieri li ma jaghmel ebda differenza."* (fol. 60).

zgurat li l-gholi ta’ 10 piedi jinzamm fit-tul kollu tal-passagg. Min-naha l-ohra l-attur irid jizgura li l-gradient tar-rampa jkun tali li jkun jippermetti d-dhul u hrug ta’ trukkijiet minghajr ebda xkiel. Il-qorti temmen li bi ftit rieda tajba ghandha tinstab soluzzjoni li tkun sodisfacenti ghal kullhadd, iktar u iktar meta tqies li l-izvilupp li jridu jaghmlu Zammit m’huwiex fit-tul kollu tar-rampa. Madankollu fl-istat attwali Zammit ma jistghux jaqbdu u jibnu peress li jekk jibnu, f’tul ta’ xi sittax-il metru u nofs (16½ metri) mhux ser ikun hemm gholi ta’ ghaxar piedi mill-wicc tal-art tar-rampa ezistenti. Fic-cirkostanzi attwali jekk il-partijiet ma jiftehemux, allura Zammit mhux ser ikollhom triq ohra ghajr li jaghmlu kawza sabiex jigi determinat, jekk hu possibbli, x’tibdil sar minn Cremona fir-rampa originali u biex fil-kaz jigi kundannat jirripristina r-rampa ghal dak li kienet qabel ghamel ix-xoghol fl-1991.

Ghal dawn il-motivi l-qorti qeghda taqta’ u tiddeciedi l-kawza billi:-

1. Tichad l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti bl-ispejjez kontra taghhom.

2. Tichad l-ewwel talba tal-atturi u tiddikjara li meta fil-kuntratt tal-11 ta’ Mejju 1974 fl-atti tan-nutar Dr Joseph Spiteri gie dikjarat li Maria Calleja u George Caruana kienu qeghdin jixtru wkoll *“bl-arja taghha sal-gholi ta’ ghaxar piedi mill-qatran tal-bini adjacenti, libra u franka”*, ma kienux qeghdin jirreferu ghall-art li tikkonfina mill-punent u li nxtrat minn Francis Cremona b’kuntratt tal-5 ta’ April 1975 pubblikat min-nutar Dr Joseph Spiteri[14].

3. F’kull kaz tiddikjara li bhalissa l-konvenuti m’ghandhomx jedd li jaghmlu xi zvilupp fl-arja tal-passagg li b’rizultat tieghu ma jibqax spazju vojt b’gholi ta’ ghaxar (10) piedi mill-wicc ezistenti tal-passagg, u dan ghat-tul kollu tal-passagg. Pero dan bla pregudizzju ghal kwalsiasi dritt li jista’ ghandhom Zammit li jintavolaw proceduri ohra sabiex Cremona jigi kundannat jerga’ jaghmel ir-rampa fl-istat originali

---

[14] Fol. 112.

taghha qabel fl-1991 ghamel ix-xogholijiet li minnhom Tarcisio Zammit kien ilmenta.

4. Tichad it-tielet (3) u raba (4) talba tal-atturi ghaliex ma jirrizultax li sar xi xoghol mill-konvenuti.

Salv ghal dak li ser jinghad spejjez tal-atturi jibqghu a karigu taghhom. Spejjez relatati mat-tieni talba, spejjez tal-konvenuti u tal-perit tekniku jinqasmu bin-nofs bejn il-kontendenti.

< Sentenza Finali >

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