



**QORTI CIVILI
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF
JOSEPH ZAMMIT MC KEON**

Seduta tas-6 ta' Dicembru, 2012

Citazzjoni Numru. 2205/1998/1

Alberta Cassar Torregiani

kontra

- 1. Bajja Developments Limited**
- 2. Monitor Investment Company Limited**
- 3. Windsor Development Company Limited**
- 4. Chircop and Abela Developments Limited**
- 5. Polidano Bros. Ltd.**

II-Qorti :

I. Preliminari

Rat ic-citazzjoni pprezentata fis-27 ta` Ottubru 1998
li taqra hekk –

Peress illi l-attrici hi l-proprjetarja tal-villa li ggib l-isem Villa Priuli, numru 43, Main Street, San Giljan.

Peress illi permezz ta` kuntratt ippubblikat minn Nutar Dottor Clyde La Rosa fl-4 ta` Ottubru 1995 (Dok. A) is-socjeta` konvenuta Bajja Developments Limited xtrat u akkwistat minghand is-socjeta` konvenuta l-ohra Monitor Investment Company Limited il-proprjeta` adjacenti ghal dik fuq imsemmija ta` l-attrici u cioe` l-proprjeta` li ggib in-numru 38, 39, 40 u 41, Main Street, San Giljan, f`liema kuntratt hemm deskrizzjoni ta` l-immobbli li kienu qeghdin jigu akkwistati mis-socjeta` konvenuta Bajja Developments Limited u ntqal ukoll li l-istess proprjeta` ghandha arja superficjali ta` cirka 5,330 metri kwadri.

Peress illi t-tliet socjetajiet konvenuti l-ohra cioe` Windsor Development Company Limited, Chircop and Abela Developments Limited u Polidano Bros. Ltd. dehru wkoll fuq l-imsemmi kuntratt u ggarantew xi obbligazzjonijiet tas-socjeta` konvenuta Bajja Developments Limited a favur tas-socjeta` konvenuta l-ohra Monitor Investment Company Limited.

Peress illi bejn il-proprjeta` ta` l-attrici fuq imsemmija u dik akkwistata mis-socjeta` konvenuta Bajja Developments Ltd. permezz tal-kuntratt ta` l-4 ta` Ottubru 1995 hemm sqaq.

Peress illi f`dan il-kuntratt ta` l-4 ta` Ottubru 1995 intqal illi l-imsemmi sqaq kien inkluz fil-proprjeta` li kienet qiegħda tigi akkwistata mis-socjeta` konvenuta Bajja Developments Ltd.

Peress illi s-socjeta` konvenuta Monitor Investment Company Limited ma setghetx tbigh lis-socjeta`

konvenuta l-ohra Bajja Developments Ltd. l-imsemmi sqaq peress li dan ma kienx jappartjeni lilha izda lil terzi u l-istess socjeta` Monitor Investment Company Limited u l-attrici ghandhom servitu` ta` passagg bir-rigel u bil-vettura u ftuh ta` apertura fuq l-istess sqaq.

Peress illi s-sidien taz-zewg proprjetajiet fuq imsemmija (cioe` s-sidien ta` Villa Priuli u s-sidien tal-proprjeta` mertu tal-kuntratt ta` l-4 ta` Ottubru 1995) dejjem ikkonsidraw erronjament dan l-isqaq bhala li jappartjeni lilhom indivizament fi kwoti ugwali tant li bhala komproprjetarji tan-nofs indiviz ta` dan l-isqaq l-attrici u zewgha (illum mejjet) kellhom il-pussess shih u indisturbat ta` l-istess sqaq; fil-fatt kien biss xi erba` snin ilu li s-socjeta` konvenuta Monitor Investment Company Limited bdiet tghid u tippretendi illi l-isqaq jappartjeni lilha fl-intier tieghu.

Peress illi s-socjetajiet konvenuti qeghdin jirrifjutaw milli jirrikonoxxu illi l-attrici ghandha dritt ta` servitu` ta` passagg bir-rigel u bil-vettura u ta` ftuh ta` aperturi fuq l-isqaq fuq imsemmi.

Ighidu ghalhekk is-socjetajiet konvenuti l-ghaliex, ghar-ragunijiet premessi, m`ghandux minn din il-Qorti :-

1. Jigi dikjarat u deciz illi l-attrici ghandha dritt ta` servitu ta` passagg bir-rigel u bil-vettura u ta` ftuh ta` aperturi fuq l-isqaq li jissepara l-proprjeta` taghha (Villa Priuli numru 43, Main Street, San Giljan) mill-proprjeta` li xtrat is-socjeta` konvenuta Bajja Developments Limited minghand is-socjeta` konvenuta l-ohra Monitor Investment Company Ltd. permezz tal-kuntratt ippubblikat min-Nutar Dottor Clyde La Rosa fl-4 ta` Ottubru 1995.

2. Jigi dikjarat null u bla effett fil-ligi l-kuntratt ta` l-4 ta` Ottubru 1995 fl-atti tan-Nutar Dottor Clyde La Rosa bejn is-socjetajiet konvenuti kwantu jirreferi ghat-

Kopja Informali ta' Sentenza

trasferiment tan-nofs indiviz ta` l-isqaq fuq imsemmi li jappartjeni lill-attrici.

3. *Tiffissa, prevja n-nomina ta` nutar u kuraturi ghall-eventwali kontumaci, il-jum, il-hin u l-post ghall-pubblikazzjoni tal-att notarili relattiv.*

Bl-ispejjez kontra s-socjetajiet konvenuti, ir-rapprezentanti ta` liema socjetajiet fi proceduri gudizzjarji huma minn issa ngunti in subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni guramentata ta` l-attrici, il-lista tax-xhieda ndikati minnha, u l-elenku ta` dokumenti esebiti mac-citazzjoni.

Rat in-nota ta` eccezzjonijiet ta` l-konvenuti Bajja Developments Limited, Windsor Development Company Limited, Chircop and Abela Developments Limited, u Polidano Bros. Ltd prezentata fil-21 ta` April 1999 li taqra hekk –

1. *Fl-ewwel lok li l-attrici ghandha tipprova t-titolu vantat minnha fuq l-art mertu ta` din il-kawza.*

2. *Fit-tieni lok u bla pregudizzju ghas-suespost l-infondatezza tat-talbiet attrici fid-dritt stante li huma l-proprietarji tal-art mertu tal-kawza in kwistjoni, u dan kif jirrizulta mill-kuntratt pubbliku tal-4 ta` Ottubru 1995 ghal-liema kuntratt l-imsemmija konvenuti dahhlu in buona fede.*

3. *Fit-tielet lok, u bla pregudizzju ghas-suespost, il-preskrizzjoni decennali u dik trentennali fir-rigward tal-pussess tal-art in kwistjoni.*

Kopja Informali ta' Sentenza

4. *Fir-raba` lok u bla pregudizzju ghas-suespost, l-irritwalita` tat-tieni talba.*

5. *Fi kwalsiasi kaz l-eccipjenti jirriservaw kull dritt lilhom spettanti skond il-ligi kontra s-socjeta` li bieghitilhom l-istess proprjeta`.*

6. *Salvi eccezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-kaz.*

Rat id-dikjarazzjoni mahlufa ta` dawn il-konvenuti u l-lista tax-xhieda ndikati minnhom.

Rat in-nota ta` eccezzjonijiet ta` l-konvenuta Monitor Investment Company Limited prezentata fit-28 ta` April 1999 li taqra hekk –

1. *Illi l-isqaq in kwistjoni dejjem kienet ikkunsidrata bhala proprjeta` assoluta tas-sidien tal-fond li jgib in-numri 38, 39, 40 u 41, Main Street, San Giljan, b`dan illi kien hemm dritt ta` passagg fuqu favur terzi, fosthom l-attrici.*

2. *Illi dan il-fatt dejjem kien rikonoxxut mill-attrici u zewgha u kien biss ricentement illi l-istess attrici vvantat xi pretensjoni fuq il-proprjeta` ta` l-istess sqaq.*

3. *Ghalhekk, id-domandi attrici ghandhom jigu respinti bl-ispejjez.*

Rat id-dikjarazzjoni mahlufa ta` din il-konvenuta u l-lista tax-xhieda ndikati minnha.

Kopja Informali ta' Sentenza

Rat ix-xiehda bl-affidavit ta` l-attrici (fol 36), ix-xiehda bl-affidavit ta` Noel Radmilli (fol 27) u d-dokumenti li kienu esebiti ma` dawn l-atti (fol 39 et seq)

Rat ix-xiehda bl-affidavit ta` l-Av. Dr. Rene` Frendo Randon (fol 268) u l-affidavit ta` l-Onor.Imhalled Noel Arrigo (fol 269).

Rat ix-xiehda bl-affidavit ta` Rose Cassar Torreggiani (fol 275), tal-Barunessa Phyllis Depiro Inguanez (fol 276) u ta` Peter Cassar Torreggiani (fol 277).

Rat it-traskrizzjoni tax-xiehda ta` Noel Radmilli (fol 284 u fol 294) quddiem din il-Qorti diversament presjeduta.

Rat illi wara serje ta` differimenti fejn il-kawza thalliet ghal probabbli transazzjoni, din il-Qorti diversament presjeduta halliet il-kawza *sine die* fl-udjenza tat-7 ta` Novembru 2005.

Rat illi wara talba mill-attrici l-kawza kienet riappuntata ghas-smigh ghall-udjenza tad-29 ta` Mejju 2006.

Rat ir-rikors tal-attrici tad-19 ta` Jannar 2007 fejn talbet korrezzjoni tac-citazzjoni (fol 324).

Rat id-digriet ta` din il-Qorti diversament presjeduta tat-18 ta` April 2007 fejn laqghet it-talba limitatament (fol 326B).

Kopja Informali ta' Sentenza

Rat in-nota tal-attrici tat-30 ta` Mejju 2008 fejn irtirat it-tieni u t-tielet talbiet.

Semghet ix-xiehda tan-Nutar Dottor Clyde La Rosa fl-udjenza tal-11 ta` Gunju 2009 quddiem din il-Qorti kif presjeduta (fol 350 et seq) u rat id-dokumenti li kienu prezentati mix-xhud *animo ritirandi*.

Rat id-dokumenti li kienu esebiti mill-konvenuta Bajja Developments Limited fl-udjenza tal-4 ta` Novembru 2009 (fol 354 et seq).

Rat il-verbal tal-access li zammet il-Qorti fuq il-post fid-19 ta` Novembru 2009 (fol 365).

Rat id-dokument li kien esebit mill-konvenuta Bajja Developments Limited fit-3 ta` Frar 2010 (fol 367).

Rat illi l-gbir tal-provi kien definittivament konkjuż fl-udjenza tat-22 ta` Marzu 2011.

Rat in-noti ta` osservazzjonijiet ta` l-partijiet.

Semghet l-ahhar sottomissjonijiet bil-fomm mid-difensuri tal-partijiet fl-udjenza tal-24 ta` Mejju 2012.

Rat id-digriet taghha moghti f`dik l-istess udjenza fejn halliet il-kawza ghas-sentenza ghal-lum

Rat l-atti tal-kawza.

Ikkunsidrat :

II. Provi

Ghalkemm l-attrici rtirat it-tieni u t-tielet talba, zammet ferma l-ewwel talba u cioe` li din il-Qorti tiddikjara li ghandha dritt ta` passagg bir-rigel u bil-vettura fuq l-isaqa in kwistjoni, u d-dritt ta` ftuh ta` aperturi fuq l-istess sqaq.

Din il-Qorti sejra ghalhekk taghmel riferenza biss ghal dawk il-provi li huma rilevanti ghal di kit-talba.

Noel Radmilli mizzewweg lin-neputija tal-attrici xehed illi wara l-mewt ta` Antonio Cassar Torreggiani (ir-ragel tal-attrici) huwa beda jiehu hsieb u jamministra l-proprjeta` kollha ta` l-attrici, inkluza Villa Priuli, 43, Main Street, San Giljan, ir-residenza ordinarja taghha. L-attrici kienet wirtet id-dar minghand zewgha b`testment tas-27 ta` Awissu 1983 fl-atti tan-Nutar Dr George Bonello Depuis. Bejn Villa Priuli u villa ohra faccata taghha hemm l-isqaq in kwistjoni. Villa Priuli ghandha garaxx li jinfed mad-dar u d-dhul tieghu huwa mill-isqaq. Hemm ukoll bieb tal-gnien, zewg twieqi fil-pjan terran u tlett twieqi fl-ewwel sular li jaghtu kollha fuq l-isqaq. Il-villa tal-faccata (propjeta` ta` l-konvenuta Bajja Developments Limited) ghandha zewgt itwieqi u xatba jaghtu fuq l-isqaq. L-isqaqa jaghti wkoll ghal Villa Rockyvale. L-okkupanti ta` dan il-fond ghandhom dritt ta` passagg mill-isqaq.

Ighid illi minn ricerki li ghmel irrizulta li permezz ta` kuntratt tas-6 ta` Marzu 1858 fl-atti tan-Nutar Lorenzo Corrado Azzopardi, Dr F S Schembri xtara minghand Dr C Galland l-artijiet `Tal-Ballut`. Xtara kemm il-villa ta` l-attrici, dik ta` Bajja Developments Limited, u l-isqaq. Permezz ta` kuntratt tal-24 ta` Novembru 1919 fl-atti tan-Nutar Francesco Schembri Zarb, l-unika wild u eredi ta` Dr Schembri, u cioe` Suor Maria Saveria Schembri ddonat

il-proprjeta` kollha lil Suor Rosa Gautier noe. Mid-deskrizzjoni tal-propjeta` li hemm fil-kuntratt riferibbilment ghal Villa Priuli, jinghad illi din minn dejjem kellha zewg bibien li jaghtu ghal fuq l-isqaq : bieb li jaghti ghal golgnien tal-villa ; u bieb iehor li wara f` bieb ta` garaxx. Permezz ta` kuntratt tas-7 ta` Frar 1922 fl-atti tan-Nutar Arturo Leono Ganado, Antonio Cassar Torregiani xtara l-villa illum proprjeta` ta` Bajja Developments Limited minghand Suor Gautier. Fil-kuntratt hemm indikazzjoni li l-isqaq ma kienx parti mill-bejgh peress li l-proprjeta` mixtrija giet deskritta bhala li tinsab kantuniera ma` l-isqaq *`angolo col vicolo primo.`* B`kuntratt tal-10 ta` Novembru 1922 fl-atti tan-Nutar Francesco Schembri Zarb, Antonio Cassar Torregiani xtara diversi porzjonijiet ta` l-istess art tal-kejl ta` tlett tumoli u hames misuri, liema porzjonijiet jinsabu in parti wara l-proprjeta` ta` l-attrici. Skond dan il-kuntratt, l-isqaq ma kienx jaghmel parti minn dan il-bejgh u li aktar minn proprjetarju wiehed kellhom dritt ta` passagg mill-isqaq. B`dak il-kuntratt, il-proprjetarju tal-villa tal-konvenuta Bajja Developments Limited akkwista biss dritt ta` passagg mill-isqaq. Mal-kuntratt tal-10 ta` Novembru 1922, hemm rapport tal-Perit Luigi Borg li jaghti deskrizzjoni ta` l-isqaq li jgib id-data tal-21 ta` Awissu 1922.

Kompla jixhed illi permezz ta` kuntratt tat-23 ta` Ottubru 1952 fl-atti tan-Nutar Rosario Frendo Randon, Antonio Cassar Torregiani ittrasferixxa b`titolu ta` donazzjoni lil ibnu Frank terz tal-proprjeta` tieghu. L-isqaq ma kienx inkluz fl-art trasferita. Permezz ta` kuntratt iehor tal-25 ta` Ottubru 1952 fl-atti tan-Nutar Rosario Frendo Randon, Antonio Cassar Torregiani rega` ta b`donazzjoni lil ibnu Frank terz iehor tal-proprjetajiettieghu. U r-rikananti terz kien donat lill-istess Frank Cassar Torregiani minn missieru b`kuntratt tas-27 ta` Ottubru 1952 fl-atti tan-Nutar Rosario Frendo Randon. Frank Cassar Torregiani ghadha l-propjeta` kollha li kiseb minghand missieru lill-konvenuta Monitor Investment Company Limited b` titolu ta` enfitewsi perpetwa permezz ta` kuntratt tal-31 ta` Dicembru 1969 fl-atti tan-Nutar Rosario Frendo Randon. L-azzjonisti ta` din il-kumpanija

kienu wlied Frank Cassar Torregiani. Fil-kuntratt inghad illi kien qed jigi trasferit l-isqaq ukoll. Frank Cassar Torregiani qatt ma seta` jittrasferixxi lis-socjeta` ta` uliedu sqaq li ma kienx tieghu.

Fisser illi fit-22 ta` Mejju 1970 sar kuntratt iehor fl-atti tan-Nutar Rosario Frendo Schmebri fejn saret permuta bejn Monitor Investment Company Limited u Frank Cassar Torregiani fis-sens illi Monitor Investment Company Limited saret proprjetarja assoluta u ma baqghetx censwalista perpetwa. Fil-kuntratt rega` nghad illi l-isqaq kien jaghmel parti mill-proprjeta`. Monitor Investment Company Limited bieghet lil Bajja Developments Limited, permezz ta` kuntratt ta` l-4 ta` Ottubru 1995 fl-atti tan-Nutar Clyde La Rosa, il-proprejta` inkluz l-isqaq. Fil-kuntratt inghad illi l-uzu ta` l-isqaq kien limitat ghall-proprjetarju ta` Villa Rockyvale, li d-dritt ta` passagg ta` `drains` kien japplika biss ghal Villa Rockyvale u li l-aperturi li ezistenti li jharsu fuq l-isqaq setghet jigu mblukkati. Frank Cassar Torregiani ghex ghomru kollu fil-villa tieghu (l-istess uliedu). U hadd minnhom ma qatt ivvanta xi pretensjoni li l-isqaq kien taghhom biss.

Enfasizza li Antonio Cassar Torregiani dam aktar minn 37 sena jsuq il-vettura tieghu minghajr xkiel ta` xejn minn gol-isqaq. Fl-1963, meta inbidel ir-rixtellu tal-hadid li minn Main Street jaghti ghall-bidu ta` l-isqaq, Frank Cassar Torregiani u r-ragel ta` l-attrici kienu hallsuh nofs bin-nofs. L-attrici kellha wkoll kopja tac-cavetta tal-katnazz li bih jissakkar ir-rixtellu tal-isqaq. Kien biss fis-26 ta` Lulju 1995 li ghall-ewwel darba wahda minn ulied Frank Cassar Torregiani, u cioe` Margaret Parnis England , avvanzat il-pretensjoni taghha li l-isqaq kiena taghha u ta` hutha biss u li l-attrici ma setghetx tippermetti karozzi jghaddu mill-isqaq biex jidhlu fil-garage tal-villa taghha stess.

Ippreciza li fil-kuntratti kollha li sab, imkien ma jissemma li l-isqaq kien parti minn bejgh. Kien hemm certa premura sabiex il-postijiet jinbieghu ghax il-Gvern tat lil Suor Gautier sat-23 ta` Novembru 1922 biex tiddisponi mill-proprjeta` kollha minhabba l-manumorta. L-isqaq ma jissemma mkien u ghalhekk dan l-isqaq sar tal-Gvern. Antonio Cassar Torregiani ma kellux popjeta` tal-isqaq izda biss dritt ta` passagg. Dak id-dritt li nkiseb mill-attrici kien imcahhad minnha meta Monitor Investment Company Limited bieghet lil Bajja Developments Limited. Ghalhekk ipprocediet bl-istanza tal-lum.

L-attrici xehdet illi zzewwget lil Anthony Cassar Torregiani fid-29 ta` Ottubru 1935. Marru jghixu 'Villa Priuli' f'Gunju 1951. Il-villa kienet propjeta` parafernali ta` zewgha li kien kisibha b`wirt minghand il-genituri tieghu. Paolo Cassar Torregiani, missier zewgha, kien xtara l-villa permezz ta` kuntratt tas-7 ta` Frar 1922 fl-atti tan-Nutar Arturo Leone Ganado. Hija spjegat li wara l-mewt ta` zewgha fl-1986, il-villa saret taghha. Villa Priuli hija separata mill-villa adjacenti permezz ta` l-isqaq in kwistjoni. Jaghti ghal fuq l-isqaq, Villa Priuli ghandha garaxx li jinfed mad-dar u jaghmel parti integrali minnha, bieb tal-gnien, zewgt itwieqi fil-pjan terran u tlett twieqi fl-ewwel sular. L-isqaq jaghti wkoll ghal Villa Rockyvale li tinsab St Julians Terrace. Is-sidien ta` Villa Rockyvale jippreferu jaccedu ghall-proprjeta` taghhom minn entratura ohra, mhux minn dan l-isqaq. Hlief ghall-bieb li twessa` ghal garaxx fis-sajf ta` l-1951, il-bini baqa` dejjem l-istess. Hi u zewgha dejjem ipposedew l-isqaq bhala proprjeta` komuni taghhom u tas-sidien tal-villa. Fuqhom imbaghad Villa Rockyvale kellha dritt ta` passagg. Zewgha b`mod apert, regolari u kostanti ghamel uzu ta` l-isqaq kuljum ghal 35 sena biex ighaddi bil-karozza u jipparkja fil-garaxx. In-nies li kienu jiehd u hsieb il-gnien tal-villa taghhom dejjem ghaddew mill-isqaq. U meta nbidlet ix-xatba fl-entratura ta` l-isqaq, hargu l-ispejjez bin-nofs zewgha u Frank Cassar Torregiani. Kien biss wara s-sidien il-godda akkwistaw il-villa tal-faccata li s-sidien il-godda jghidu li l-isqaq kien kollu taghhom. Dak li nkiteb fil-kuntratt tan-Nutar Clyde La Rosa tal-4 ta` Ottubru 1995

ma kienx korrett. L-isqaq kien proprjeta` komuni u s-sidien taz-zewg vilel kellhom dritt jifthu aperturi fuqu u jaghmlu uzu minnu.

L-Av. Dr. Rene` Frendo Randon xehed illi wara divizjoni tal-familja Villa Priuli ddevolviet a favur taz-ziju tieghu Anthony Cassar Torregiani. Kien ilu jaf l-villa ghal minn 65 sena. Ghex fiha bejn 1942 sa 1947. It-twieqi li jaghtu fuq l-isqaq u l-bieb li jaghti fuq l-isqaq kienu minn dejjem hemm. Iz-ziju Huwa Anthony Cassar Torregiani kien juza l-isqaq biex idahhal il-karozza tieghu fil-garaxx.

L-Imhalef Noel Arrigo xehed illi martu tigi n-neputija ta` l-attrici. Kien ukoll l-avukat tal-attrici. Kien jiffrekwenta Villa Priuli. Il-konjugi Cassar Torregiani kellhom access liberu u bla xkiel ghall-isqaq adjacenti d-dar taghhom. Antonio Cassar Torregiani kien juza l-isqaq biex jidhol fil-garaxx tieghu bil-car tieghu. Li kieku Cassar Torregiani kellu xi problema dwar l-uzu ta` l-isqaq, huwa kien ikun konsultat izda qatt ma gara xejn. Wara l-1971, ma saru l-ebda xogholijiet strutturali fid-dar ta` l-attrici.

Rose Cassar Torregiani xehdet illi d-dar 40, li Monitor Investment Company Limited bieghet lil Bajja Developments Limited, kienet originarjament id-dar ta` residenza tas-sajf tan-nannu taghha li miet fl-1959. Missierha Frank Cassar Torregiani kien wiret dik id-dar. Marru tghix fid-dar fl-1961 sa hdax-il sena wara. Frank missierha kien ighidilha li missieru u cioe` n-nannu taghha kien ta permess lir-ragel ta` l-attrici biex jiftah bieb tal-garaxx fl-isqaq, peress li qabel kien hemm bieb zghir biss. Missierha kien biddel il-kancell l-antik ta` l-isqaq b` kancell gdid li kien jissakkar u ta cavetta lir-ragel ta` l-attrici sabiex ikun jista` jiftah u jdahhal il-karozza tieghu fil-garaxx. Dan kollu sar minn missierha bi *buona volonta`*. Sakemm inqalghet din il-kwistjoni, qatt ma kien hemm diskors, argument jew diskussjoni illi l-proprjeta` ta` l-isqaq ma kenitx kollha taghhom.

II-Barunessa Phyllis Depiro xehdet illi kienet tghix fid-dar 40, Main Stret, San Giljan, li kienet id-dar ta` villeggjatura ta` missierha Antonio Cassar Torregiani. Tiftakar jinghad illi missierha kien xtara tlett idjar illum 40, 42 u 43 go Main Street, San Giljan. Tiftakar jinghad li l-familja ta` Micallef Eynaud u z-zija ta` missierha, Emilia, omm Antonio Cassar Torregiani (li jigi r-ragel ta` l-attrici), kellhom dritt ta` passagg minn fuq l-isqaq li hemm bejn id-dar 40 u Villa Priuli. Fl-antik ma tiftakarx li kien hemm bieb ta` garaxx li minn Villa Priuli jaghti ghall-isqaq.

Peter Cassar Torregiani xehed li meta nqalghet il-kwistjoni bejn l-attrici u ohtu Margaret Parnis England, ghaliex Margaret sakkret il-kancell, huwa tkellem ma` l-attrici. Din ma qaltlux li kienet qeghda tippretendi xi parti mill-propjeta` ta` l-isqaq izda riedet biss li tkompli tgawdi d-dritt ta` passagg. Sakemm saret il-kawza, ma kienx hemm xi pretensjoni mill-attrici fir-rigward tal-propjeta` tal-isqaq.

In-Nutar Clyde La Rosa xehed li sar il-kuntratt bejn Monitor Investment Compamy Limited u Bajja Developments Limited saru ricerki. Tal-ewwel kienet akkwistat b`kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr Rosario Frendo Randon tal-31 ta` Dicembru 1969. Minn dak il-kuntratt jirrizulta li hemm dritt ta` passagg – "*right of way (Servitude) in favour of the villa property of the said Micallef Ignaux and Antonio Alberto Cassar Torregiani*" minn "*private alley unnamed and unnumbered abutting on Main Street*". Mill-kuntratt ma jirrizultax x`kien l-isem ta` din il-villa. Fil-kuntratt li ppubblika hu, tissemma biss 'Villa Rockyvale' u mhux 'Villa Priuli'.

Ikkunsidrat :

III. Risultanzi

1) It-tieni u t-tielet talbiet

Meta l-attrici istitwiet din il-kawza fis-27 ta` Ottubru 1998, it-talbiet originali taghha kienu tlieta. L-ewwel talba kienet tittratta zewg servitujiet li l-attrici tallega illi kellha fuq l-isqaq in kwistjoni. It-tieni u t-tielet talbiet kienu jolqtu l-propjeta` tal-isqaq.

Il-kawza kienet istitwita kontra hames konvenuti : il-konvenuta Bajja Developments Limited, li xtrat u akkwistat fondi go Main Street, San Giljan, fosthom il-villa bin-Nru.40 ; il-konvenuta Monitor Investment Company Limited, li bieghet lil Bajja Developments Limited ; u t-tliet kumpanniji konvenuti l-ohra, li kienu garanti ta` obligazzjonijiet naxxenti mill-kuntratt ta` akkwist, u li skond l-istess kuntratt Bajja Developments Limited kellha fil-konfront ta` Monitor Investment Company Limited.

Fil-mori tal-kawza, l-attrici mhux biss bidlet id-direzzjoni li tat lill-kawza b`korrezzjonijiet oppositi fl-att ta` citazzjoni, li kienu milqugha limitatament mill-Qorti, korrezzjonijiet li kif se naraw jolqtu anke l-ewwel talba, izda sahsitra rtirat it-tieni u t-tielet talbiet.

It-tieni talba partikolarment kienet qeghda tolqot drittijiet ta` propjeta` fuq l-isqaq in kwistjoni, kif kienu riflessi fil-kuntratt ta` bejn Bajja Developments Limited u Monitor Investment Company Limited tal-4 ta` Ottubru 1995, bit-tielet talba mbaghad tkun konsegwenzjali ghat-tieni talba. Fil-kuntratt de quo, it-tliet kumpanniji konvenuti l-ohra (mhux Bajja Developments Limited u Monitor Investment Company Limited) la akkwistaw u lanqas bieghu xejn, izda kienu biss kif diga` nghad garanti ta` obligazzjonijiet.

Dan premiss, u billi t-tieni u t-tielet talbiet kienu ritirati, din il-Qorti qeghda tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri taghhom.

2) L-ewwel talba

Wara apposita korrezzjoni tal-attrici, l-ewwel talba giet taqra hekk –

Jigi dikjarat u deciz illi l-attrici ghandha dritt ta` servitu ta` passagg bir-rigel u bil-vettura u ta` ftuh ta` aperturi fuq l-isqaq li jissepara l-proprjeta` taghha (Villa Priuli numru 43, Main Street, San Giljan) mill-proprjeta` li xtrat is-socjeta` konvenuta Bajja Developments Limited minghand is-socjeta` konvenuta l-ohra Monitor Investment Company Ltd. permezz tal-kuntratt ippublikat min-Nutar Dottor Clyde La Rosa fl-4 ta` Ottubru 1995.

Din il-Qorti sejra tghaddi biex tqis il-posizzjoni ta` kull wahda mis-socjetajiet konvenuti fir-rigward ta` din l-ewwel talba li tirrigwarda zewg servitujiet pretizi mill-attrici – dak ta` passagg u l-iehor ta` ftuh ta` twieqi.

i) Windsor Development Company Limited, Chircop and Abela Developments Limited u Polidano Bros. Ltd.

Din il-Qorti tghid dawn it-tliet konvenuti ma jistghux iwiegbu ghat-talba attrici kif korretta billi ma jistghu qatt jitqiesu bhala legittimi kontraditturi tal-attrici ghall-fini ta` dik it-talba stante li rrizulta li huma dahlu fix-xena biss sabiex jiggarrantixxu obbligazzjonijiet illi l-konvenuta Bajja Developments Limited kellha favur il-konvenuta Monitor Investment Company Limited bis-sahha tal-kuntratt tal-4 ta` Ottubru 1995 – *punto e basta*. Inoltre fil-kaz taghhom it-tlieta huwa karenti l-interess rikjest mil-ligi biex iwiegbu ghall-ewwel talba.

Ghalhekk din il-Qorti qeghda tichad l-ewwel talba tal-attrici fil-konfront ta` dawn it-tliet konvenuti.

ii) Monitor Investment Company Limited

Cara kienet il-posizzjoni li fl-eccezzjonijiet taghha hadet din il-konvenuta ghar-rigward tas-servitu` ta` passagg meta fl-ewwel eccezzjoni affermat illi fuq l-isqaq kien hemm dritt ta` passagg favur terzi inkluza l-attrici. Baqghet siekta pero` dwar is-servitu` l-ohra ta` ftuh ta` twieqi.

Din il-Qorti tghid illi anke fil-kuntest ta` din il-konvenuta tinsorgi l-kwistjoni tal-interess rikjest mil-ligi. Kif hija mpostata l-ewwel talba, hemm certament karenti l-element tal-utilita` finali tat-talba fil-konfront ta` Monitor Investment Company Limited ghaliex ghad illi huwa minnu li kienet dik il-konvenuta li bieghet lil Bajja Developments Limited, fl-ahhar mill-ahhar trid tkun tal-ahhar (mhux tal-ewwel) bhala successur fit-titolu illi jrid ikollha finalment l-interess rikjest mil-ligi biex tiddefendi ruhha fir-rigward tal-ewwel talba.

Ghalhekk din il-Qorti qeghda tichad it-talba tal-attrici fil-konfront ta` din il-konvenuta.

iii) Bajja Developments Limited

L-attrici kkoregiet is-sitt premessa tac-citazzjoni biex giet taqra hekk –

Peress illi s-socjeta` konvenuta Monitor Investment Company Limited ma setghetx tbigh lis-socjeta` konvenuta l-ohra Bajja Developments Ltd. l-

imsemmi sqaq peress li dan ma kienx jappartjeni lilha izda lil terzi u l-istess socjeta` Monitor Investment Company Limited u l-attrici ghandhom servitu` ta` passagg bir-rigel u bil-vettura u ftuh ta` apertura fuq l-istess sqaq. (enfasi ta` din il-qorti).

Fis-sentenza taghha tal-24 ta` Gunju 2011 fil-kawza **'Farrell vs Il-Kummissarju tat-Taxxa fuq il-Valur Mizjud'** il-Qorti tal-Appell qalet hekk –

Hu maghruf li kawzi quddiem il-qorti superjuri jridu jimxu a bazi tal-kawzali kif imressqa ghal quddiemha mirrikorrenti, u jekk talba tkun mitluba a bazi ta` kawzali partikolari, mhux lecit u ghall-parti jew ghall-qorti tinvestiga lil hinn minn dik il-kawzali. Kif intqal, per eżempju, mill-Prim`Awla tal-Qorti Civili fil-kaz Azzopardi v. Azzopardi, deciza fil-31 ta` Jannar 2003, « il-Qorti ghandha toqghod fuq il-kawzali u t-talba dedotta u xejn izjed »

Din il-Qorti taghmel riferenza ghax-xiehda estensiva ta` Noel Radmilli, amministratur tal-beni tal-attrici, illi jghid li, skond il-kuntratti, l-isqaq huwa propjeta` tal-Gvern, u b`hekk jikkontradici ghal kollox dak pretiz mill-attrici fil-premessi tac-citazzjoni partikolarment is-seba` premessa.

Bil-mod kif l-attrici mpostat il-provi taghha, u kif kien riaffermat da parti taghha anke fit-trattazzjoni tal-ahhar tal-kawza, l-attrici ma taccettax illi l-konvenuta Bajja Developments Limited hija s-sid ta` l-isqaq. Ladarba hekk tinsab premessa u msejsa l-ewwel talba, din ma tistax tregi fil-konfront tal-konvenuta Bajja Developments Limited.

Talba sabiex jigi dikjarat li l-attrici ghandha a favur taghha servitu` partikolari trid tigi ezercitata fil-konfront tas-sid tal-fond servjenti. Jekk azzjoni ta` din l-ispecie, tigi ezercitata fil-konfront ta` sid ta` fond dominanti iehor,

bhalma qed tipproponi li jsir l-attrici, din il-Qorti tara li hemm nuqqas ta' interess guridiku stante li qeghda tigi avvanzata pretensjoni kontra persuni li ma ghandhomx locus standi fir-rigward ta' l-allegati drittijiet ta' l-attrici. U li ma ghandhom l-ebda awtorita' li jaghtu ezekuzzjoni fil-kaz ta' sentenza favorevoli ghall-attrici. Huwa s-sid tal-fond servjenti li jista' jaghmel mezz li tigi ezegwita sentenza favur l-attrici. Is-sid ta' fond dominanti iehor, fil-kaz tal-lum Bajja Investments Limited, li kif qieghed ikun pretiz mill-attrici, ghandu dritt ta' servitu', certament ma ghandu l-ebda setgha li jaghti ezekuzzjoni lid-dritt pretiz mill-attrici. Ma ghandu l-ebda dritt li jiddeciedi dwar l-ezercizzju o meno tas-servitu' pretizi mill-attrici ladarba huwa utent tas-servitu' daqstant l-attrici.

Ghalhekk din il-Qorti tghid illi fil-kaz tal-ewwel talba hemm karenza ta' interess guridiku stante li ma jistax ikun hemm rizultat ta' utilita' u vantagg ghal min irid jezercita il-jedd pretiz. L-interess guridiku irid ikun dirett, legittimu, attwali, u jrid jirrizulta minn stat attwali ta' ksur ta' jedd. Fis-sentenza taghha tat-28 ta' Frar 2002 fil-kawza "**Formosa Gauci vs Lanfranco et**" din il-Qorti (PA/JRM) kienet cara meta esprimiet ruhha fis-sens illi biex l-interess ikun tutelat minn karattru guridiku, irid ikun iwassal ghal rizultat ta' utilita' u vantagg ghal min irid jezercita l-jedd, b' mod li jekk l-azzjoni ma tistax twassal biex tipproduci dak ir-rizultat ghal min jibda l-azzjoni, l-istess ma tistax tregi. (ara wkoll – PA/DS : "**Attard noe vs Manche**" : 12 ta' Lulju 2002 ; PA/JRM : "**Improved Design Limited vs Grima**" : 4 ta' Marzu 2004 ; u PA/JRM : "**Attard et noe vs Abela noe et**" : 12 ta' Dicembru 2001)

Din il-Qorti tirrimarka l-fatt li hadd mill-konvenuti ma ressaq il-karenza tal-interess *per via di eccezione*.

Fl-istess waqt din il-Qorti tghid li kif inghad fis-sentenza ta' din il-Qorti (PA/PS) tat-28 ta' Jannar 2004 fil-kawza "**Chircop vs Chircop**", min jadixxi lill-Qrati ghandu juri li huwa ghandu dritt li gie vjolat lilu, jew li jigi lilu

ristabbilit id-dritt hekk lez mill-konvenut, u li allura permezz ta' l-azzjoni jista' jipprokura xi rizultat vantaggjuż jew skop utli.

U ghax propju hekk hu, il-kwistjoni tal-interess guridiku tista' tigi sollevata *ex officio* mill-Qorti stess. U qeghda taghmel din il-Qorti bil-pronunzjament taghha tal-lum (ara – “Improved Design Limited vs Grima” – op. cit. ; “Chircop vs Chircop” – op. cit. ; u Appell Inferjuri : “Amato Gauci et vs Zammit” – 19 ta' Mejju 2004).

Fin-nota ta' sottomissjonijiet taghha, l-attrici tikkonferma li hija qeghda tezercita l-***actio confessoria***. Din l-azzjoni hija koncessa lil sid ta' fond li jkun qed jivvanta dritt ta' godiment ta' servitu' fuq fond iehor. L-ghan tal-azzjoni huwa li tinkiseb dikjarazzjoni li l-fond l-iehor huwa servjenti ghall-fond ta' l-attrici. Propju ghaliex din kienet l-azzjoni xelta mill-attrici, l-azzjoni kellha tkun istitwita kontra s-sid tal-fond servjenti ghax altrimenti jekk istitwita kontra persuni ohra, l-ezitu ma jkollu l-ebda utilita' guridika u ma jirrendi l-ebda rizultat. Dak li qieghed jinghad isib sostenn fil-gurisprudenza tal-Qrati taghna.

Fis-sentenza ta' din il-Qorti (PA/JRM) tat-3 ta' Gunju 2004 fil-kawza '**Darmanin vs Camilleri**' jinghad hekk –

Illi l-Qorti tibda l-konsiderazzjonijiet ta' dritt li jirrigwardaw dan il-kaz billi tghid li l-ghan ewlieni tal-azzjoni konfessorja huwa dak li permezz taghha s-sid ta' fond li jgawdi servitu' fuq fond iehor jitlob dikjarazzjoni mill-Qorti li l-gid tieghu igawdi dik is-servitu' li s-sid tal-post l-iehor, b'ghamil jew b'fatt iehor, ikun qieghed ixekklu jew inehhah mit-tgawdija taghha. Din l-azzjoni – bhall-azzjoni negatorja – tmiss lil sid il-fond u trid issir biss kontra s-sid tal-fond servjenti bhala l-persuna li ghandha interess legittimu li timpunja l-ezistenza tas-servitu' pretiza. Illi, ghall-kuntrarju ta' dak li hu mistenni fl-azzjoni

Kopja Informali ta' Sentenza

negatorja, l-attur fl-azzjoni konfessorja jrid ghalhekk juri mhux biss li huwa s-sid tal-fond dominanti, imma wkoll li tassew li dak il-fond igawdi s-servitu` pretiza fuq il-fond serventi.

L-istess ighad minn din il-Qorti fis-sentenza taghha tal-31 ta` Marzu 1958 fil-kawza '**Zammit vs Borg**' –

Fl-ezercizzju tal-azzjoni konfessorja jmiss lill-attur li jipprova l-fondament tal-azzjoni u l-lezjoni li minnha hu jilmenta. Din il-prova l-attur hu tenut li jaghmlha fil-konfront tal-persuna konvenuta, u ma jistghax ma jaghmelx din il-prova qabel ma l-konvenut juri li huwa proprjetarju tal-pretiz fond serventi. L-azzjoni konfessorja ghandha tigi proposta unikament kontra l-proprjetarju tal-fond serventi bhala l-persuna li ghandha nteress legittimu li timpunja l-ezistenza tal-pretiza servitu`, u l-attur ma ghandux jippretendi li qabel xejn il-konvenut ghandu jipprova li huwa l-proprjetarju ta` dak il-fond. Jekk l-attur jippretendi li l-konvenut mhux il-proprjetarju, hu ghandu jcedi l-kawza u jipprocedi kontra min hu jirritjeni li hu l-proprjetarju tal-fond.

Issa fil-kaz tal-lum, ladarba l-attrici ddikjarat tant bic-car li s-sid ta` l-isqaq kien terz, u l-ebda wahda mill-hames konvenuti, din il-Qorti ssib li hemm karenza palesi ta` interess guridiku u qeghda tirrileva dan *ex officio* kif ghandha kull dritt u obbligi illi taghmel stante li l-materja hija wahda ta` ordni pubbliku. Mhux bizzejjed li tigi amministrata l-gustizzja izda huwa obbligu tal-Qorti li tamministra l-gustizzja skond il-ligi. Il-principju ta` l-interess guridiku, dirett, legittimu u attwali jrid jigi skrupolozament imhares bis-solennita` procedurali kollha, anke jekk l-ebda parti kontrarja ma tissollewax l-eccezzjoni (ara – "**Amato Gauci vs Zammit**" – op. cit.)

Jigi rilevat ghall-fini ta` kompletezza illi Bajja Developments Limited qeghda tivvanta dritt ta` proprjeta` fuq l-isqaq u trid li tkun hekk dikjarata. Dan jinghad

espressament fin-nota ta` sottomissjonijiet taghha. Madanakollu, minkejja tali insistenza, din is-socjeta` konvenuta ma pprezentatx kontrotalba u ghalhekk, din il-Qorti hija prekluziva milli taghmel id-dikjarazzjoni pretiza mill-istess konvenuta. Huwa principju sagrosant li l-gudikant civili ghandu fl-ghoti tas-sentenza joqghod rigorozament fil-limiti tal-kontestazzjoni ta` bejn il-partijiet. U s-sentenza tal-Qorti trid tiddeciedi t-talba fil-kuntest tad-difiza ghal dik it-talba.

Fis-sentenza fuq citata ta` "**Amato Gauci vs Zammit**", il-Qorti tal-Appell Inferjuri tghid –

1. *Huwa principju maghruf illi l-Imhalled civili ghandu, fl-ghoti tas-sentenza f`kawza, joqghod rigorozament fil-limiti tal-kontestazzjoni b`mod illi waqt li hu obligat jokkupa ruhu mill-kwestjonijiet kollha dedotti fil-gudizzju mill-partijiet, minn naha l-ohra ma jistax jitratta u jirrizolvi kwestjonijiet li l-partijiet ma ssollevawx u ma sottomettewx ghad-decizjoni tieghu, ammenokke non si tratta minn kwestjonijiet ta` ordni pubbliku li l-Imhalled hu obligat jirriveva "ex officio" – "**Joseph Gatt –vs- Joseph Galea**", Appell Civili, 12 ta` Lulju 1965; "**Regina mart Francis Cacciottolo –vs- Francis Cacciottolo**", Appell Civili, 30 ta` Gunju 1976 ;*

2. *Il-Qorti m`ghandhiex tissolleva eccezzjonijiet li m`hiex awtorizzata espressament mill-Kodici ta` Organizazzjoni u Procedura Civili jew minn konsiderazzjonijiet ta` ordni pubbliku, altrimenti kwalunkwe kwestjoni legali tkun tista` tigi sollevata mill-Qorti, prattika din mhiex rakkomandabbli li tista` twassal ghal sitwazzjoni fejn il-Qorti tiddeciedi fuq l-eccezzjoni taghha stess" – "**Anthony Hammett noe –vs- Vincent Genovese pro et noe**", Appell Kummercjali, 31 ta` Jannar 1991.*

(ara wkoll – Appell Inferjuri – 20 ta` Ottubru 2003 – '**Borg vs Halmann Limited**' u Appell Civili – '**Cacciattolo utrinque**' – 30 ta` Gunju 1976).

Pronunzjamenti oħra attinenti għal ddak sollevat mill-konvenuta Bajja Developments Limited kienu "**Galea et vs Calleja pro et**" (Qorti tal-Appell – 25 ta' Mejju 2001)

—

Fis-sistema gudizzjarju tagħna, l-Qorti m'għandhiex tissolleva eccezzjonijiet, li ma hix awtorizzata espressament mill-Kodici tal-Organizzazzjoni u Procedura Civili jew minn xi konsiderazzjoni serja ta' ordni pubbliku. Dana billi bħala norma l-gudikant għandu jiddeciedi l-kawza billi joqghod fuq il-binarju tal-kontestazzjoni li jressqulu l-partijiet.

Ta' l-istess portata kienet ukoll is-sentenza ta' din il-Qorti tat-2 ta' Frar 1990 fil-kawza "**Gatt vs Debono et**"

—

Skond il-principji tal-gustizzja l-ebda qorti m'għandha d-dritt li tissolleva eccezzjonijiet "ex officio" hlief dawk li l-ligi stess timponi fuqha bħala dover, li huwa dejjem konness ma' xi kwistjoni ta' l-ordni pubbliku, bħal ma huwa l-problema ta' gurdizzjoni jew kompetenza. Meta l-qorti tissolleva eccezzjonijiet li mhumiex ordnat mil-ligi dan l-ezercizzju jfisser li l-Qorti ma tibqax ekwidistanti bejn il-partijiet u tkun qed tikser bl-aktar mod palezi l-principju ta' "audi alteram partem", kif ukoll principju iehor tal-Gustizzja li huwa "nemo iudex in causa propria" għaliex naturalement il-Qorti tkun tissolleva eccezzjoni hija u tiddecidiha hija stess.

(ara fl-istess sens – "**Grech vs Saqlimene et**" – Qorti tal-Kummerc – 9 ta' April 1992)

Decide

Għar-ragunijiet kollha premeżsi, din il-Qorti qegħda taqta' u tiddeciedi din il-kawza hekk –

Kopja Informali ta' Sentenza

Tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tat-tieni u tat-tielet talbiet attrici billi dawn kienu rtirati mill-attrici fil-mori tal-kawza.

Ghalhekk tastjeni wkoll milli tiehu konjizzjoni tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti fir-rigward tat-tieni u tat-tielet talba.

Tilqa` l-eccezzjonijiet tal-konvenuti fejn dawn jirrigwardaw l-ewwel talba.

Tichad l-ewwel talba fil-konfront tal-konvenuti kollha.

Tordna lill-attrici sabiex thallas l-ispejjez kollha ta` din il-kawza.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----