

**QORTI CIVILI
PRIM' AWLA**

**ONOR. MHALLEF
JACQUELINE PADOVANI GRIMA LL.D. LL.M. (IMLI)**

Seduta ta' nhar il-Hamis 15 t'Ottubru 2015

Kawza Numru : 22

Rikors Numru : 618/2013/JPG

EFW Limited (C25260)

VS

Valhmour u Emma konjugi Micallef

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tas-socjeta' EFW Limited (C25260) tas-26 ta' Gunju 2013 li jaqra hekk:

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

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

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

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

- (1) Tiddikjara u tiddeciedi illi s-socjeta istanti ghandha in komuni mal-fond sottostanti, proprjeta' tal-konvenuti, d-dritt ta' access liberu mid-driveway jew side curtilage li minn Triq l-Gharbiel, Swieqi iwassal ghat-tarag li jaghti ghal fond maisonette Numru 12 bl-isem "Stag"*
- (2) Tordna u tikkundanna lill-konvenuti biex ma jostakolawx u/jew li jiddezistu milli jostakolaw l-imsemmi driveway jew side curtilage b'ipparkjar ta' vetturi jew ingomberi ohra.*

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

Rat li l-atti tar-rikors guramentat, digriet u tal-avviz tas-smiegh gew debitament notifikati lill-intimati skond il-ligi;

Rat ir-risposta ta' Valhmoir u Emma konjugi Micallef tas-17 ta' Lulju 2013 (a fol. 44 et seq) li jaqra hekk:

- 1. Illi preliminarjament qed tigi eccepita n-nullita' tar-rikors guramentat stante li ma fihix dikjarazzjoni li tfisser b'mod car u sewwa l-oggett tal-kawza f'paragrafi numerati separatament sabiex isahhah it-talbiet tas-socjeta' attrici u li fiha jigi*

dikjarat liema fatti taf bihom personalment u dan hekk kif rikjest mill-artikolu 156 (1) (a) tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili (Kap. 12 tat-Ligijiet ta' Malta);

2. *Illi preliminarjament u minghajr pregudizzju ghas-suecceptit, ir-rikors huwa mahtuf minn Elizabeth Farrugia Wismayer fil-kapacita' taghha personali u mhux ghan-nom u in rappresentanza tas-socjeta' attrici EFW Limited;*
3. *Illi f'kwalunkwe kaz u minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-talbiet attrici huma infondati fit-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez, u dan ghas-segweniti ragunijiet:*

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

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

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

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

5. *Salv eccezzjonijiet ulterjuri.*

Ghaldaqstant it-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez inkluzi dwak ta' l-ittra ufficcjali ta'28 ta' Frar 2013 u ta' l-ittra legali data 12 ta' Gunju 2013”

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

Rat il-verbal tas-6 ta' Novembru 2013, li permezz **tieghu l-konvenuti irtiraw l-ewwel zewg eccezzjonijiet preliminari (a fol. 49)**;

Rat in-nota t'osservazzjonijiet ta' l-intimat Valhmor u Emma konjugi Micallef tat-12 ta' Frar 2015 (a fol. 224 et seq.);

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet ta' EFW Limited (C25260) tas-7 t'April 2015 (a fol. 62 et seq.);

Semghet it-trattazzjoni tal-partijiet;

Ikkonsidrat:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nutar Burlo a fol. 76 G xhed illi fil-kuntratt tat-12 ta'Novembru 2012 kien hemm dritt ta' passagg li kien komun li jasal ghal *maisonette* ta' fuq u kien hemm in komuni, *s-side curtilage*. Nutar Burlo xhed illi fil-kuntratt tat-12 ta' Novembru 2012 d-dritt ta' passagg gie msejjah "*pedestrian passage*" avolja din r-restrizzjoni ma kienitx tidher fil-kuntratt antecedenti fl-atti tan-Nutar Zammit Pace.

Valhmoor Micallef a fol. 78 xhed illi wara twelied tat-tifel tagghom Thomas Williams li kien jbgħati minn *autism spectrum disorder*, kienu akkwistaw l- *maisonette* 14, The Dolphins Triq l-Gharbiel sabiex jkunu vicin l-iskola ta' Pembroke li setghet tipprovdi għall-kura li kien jirrikjedi t-tifel tagghom.

Dana l-appartament kellu parkegg privat anness li kien ideali wkoll mhux biss għall bzonnijiet immediati tagghom izda wkoll għal *parking* tal-genituri anzjani tagghom.

Micallef xhed illi meta gew sabiex jiffirmaw il-konvenju, kien hemm tifsira ta' kliem li ma fehmux ' l għaliex kien hemm referenza għal *shaded* u *unshaded areas* fuq pjanta annessa li l-kwalita' tagħha kienet tali li ma tingħarafx.

Għalhekk il-konvenju ma kienx gie ffirmat u ltaqghu biss wara li giet ezaminata l-pjanta originali li kellha parkegg esklussiv izda b'xi restrizzjonijiet – ***“kellna nhallu bizzejjed wiesgħa għal passagg bir-rigel għal-proprjetajiet sorastanti għalina”*** Valhmoor Micallef, a fol. 80 jagħmel referenza għad-diskors xejn lodevoli li bih laqghu l-attur fuq il-kwistjoni tal-passagg.

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

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

Emma Micallef fl-affidavit tagħha a fol. 110 kkonferma l-fatti li gew stabiliti fl-affidavit ta' zewgħa.

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

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

In-Nutar Louise Vella Bardon a fol. 144E kkonfermat li hija għamlet r-ricerka fuq il-proprjeta' qabel ma sar il-bejgħ tal-proprjeta' tal-intimati. Hija għamlet ricerka sa l-bejgħ

antecedenti cioe' sa 1979 liema perjodu jeccedi tletin sena li marru lura sa 1955. Fil-kuntratt ta' 1968 nghataw drittijiet fuq *d-drive way* tal-pjan terran – cioe' dritt ta' parkegg ta' karozza u dritt "*a right of way over the side curtilage to the flight of steps.*" In-Nutar Vella Bardon xhedet illi skond il-kuntratt ta' 1968 il-proprjetarju tal-*flat* ta' fuq kellhom d-dritt jipparkjaw il-karozza taghhom fil-parti mmarkata bl-ahmar fil-pjanta annessa u li l-propjetarju tal-*flat* terran kellu dritt li jipparkja kullimkien eccetto dik il-parti mmarkata bl-ahmar.

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

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

Christopher Borg a fol. 144T xhedet illi l-mama tieghu kienet ghamlet snin toqghod "Dolphin" Triq l-Gharbiel Swieqi. Dwar il-parkegg xhedet illi dan kien fuq in-naha tax-xellug kif thares lejn il-proprjeta u li hu, bhala t-tifel tal-proprjetarju, tal-*flat* terran kien jipparkja fis-*side curtilage* minghajr ma jizgombrox it-tarag ghal fuq cioe' billi jzomm il-karozza f'it lura mit-tarag.

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

Ikkonsidrat:

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

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

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

992. (1) Il-kuntratti maghmula skont il-liġi ghandhom saħħa ta' liġi għal dawk li jkunu għamluhom.

(2) Dawn il-kuntratti ma jistgħux jiġu mhassra hlief bil-kunsens ta' xulxin tal-partijiet, jew għal raġunijiet maghrufin mil-liġi.

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

Dan l-ezami jista' jsir biss minn analizi akkurat tal-kuntratti ezebiti b'modd speċjali għall-ewwel kuntratt fuq il-proprjeta' meta giet żviluppata u cioe il-kuntratt tal-1968 fl-atti ta' Remigio Zammit Pace.

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

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

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

“Adde :- and the purchaser has the right to park his car on the remaining part of the side curtilage which is unshaded.”(Enfasi ta' din il-Qorti)

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

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

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

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

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

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

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

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

Fi spirtu ta' buon vicinat il-Qorti *obiter* tissolecita lill-partijiet jezcitaw d-drittijiet rispettivi taghhom b'kortesija u buon sens.

Ghal dawn il-mottivi l-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tastieni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel zewg eccezzjonijiet preliminari in vista tar-rinunzja taghhom, tilqa' l-eccezzjoni l-ohra tal-intimati, tichad t-talbiet tas-socjeta' attrici.

Bl-ispejjez kontra s-socjeta' attrici.

Moqrija.

Mhallef Jacqueline Padovani Grima LL.D. LL.M. (IMLI)

**Lorraine Dalli
Deputat Registratur**