# QORTI TAL-APPELL

**IMĦALLFIN**

**S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI**
**ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO**
**ONOR. IMĦALLEF ANTHONY ELLUL**

**Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 23 ta' Frar, 2022.**

**Numru 16**

**Rikors numru 93/13/1 PC**

**Esther Sacco**

**v.**

**John u Salvina Pace**

Preliminari:

1. L-attriċi hija sid ta' fond urban fir-Rabat, Għawdex, li jikkonfina in parti mal-proprjeta` tal-konvenuti. L-attriċi ssostni li meta l-konvenuti żviluppaw l-art tagħhom huma kisru żewġ kundizzjonijiet kuntrattwali u għalhekk permezz ta' din il-kawża bażikament talbet li jiġu ordnati:

- jiċċirkondaw l-ispazju ta' 2.43mk li jinsab quddiem il-fond tagħha

b'ħajt; u

- jippristinaw il-blat li qattgħu mit-terren ta' taħt l-imsemmi spazju f' distanza ta' inqas minn 76cm.

2. Permezz ta' sentenza mogħtija fis-27 ta' Ottubru, 2016, il-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) Ġurisdizzjoni Superjuri, Sezzjoni Ġenerali, ċaħdet it-talbiet attriċi bl-ispejjeż kontriha.

3. L-attriċi ħassitha aggravata b'tali deċiżjoni u għalhekk fil-15 ta' Novembru, 2016, interponiet appell quddiem din il-Qorti fejn talbitha tħassar is-sentenza appellata u tilqa' t-talbiet tagħha; bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-konvenuti appellati.

4. Għal intendiment aħjar ta' dan l-appell qiegħda tiġi riprodotta s-sentenza appellata:

> "Il-Qorti,
>
> Rat ir-Rikors Ġuramentat li permezz tiegħu l-attriċi, wara li ppremettiet:
>
> Illi r-rikorrenti hija proprjetarja ta' fond urban bla numru u bla isem fi Triq it-Tmienja ta' Diċembru, Rabat, Għawdex b'garage anness u li għandu tliet bibien għat-triq, konfinanti mill-punent in parti mat-triq, in parti ma' beni tal-konvenuti u in parti ma' beni oħra ta' terzi, nofsinhar ma' Triq it-Tmienja ta' Diċembru, u tramuntana ma' beni tal-familja Azzopardi, jew irjieħ verjuri;
>
> Illi quddiem il-fond tar-rikorrenti man-naħa tal-punent hemm spazju mhux żviluppat li l-arja tiegħu hija proprjeta' tal-intimati Pace, li huwa tal-kejl ta' tnejn u għoxrin u nofs piedi kwadri pari għal tnejn punt erbgħa

tlieta metri kwadri (2.43m.k.), ta' qisien ta' ħames piedi tul pari għal metru punt deċimali ħamsa tnejn erbgħa ta' metru (1.524m) faċċata tal-bieb tar-rikorrenti u b'wisa' ta' erbgħa piedi u nofs pari għal metru punt deċimali tlieta sebgħa ta' metru (1.37m) mill-bini tagħha;

Illi dan l-ispazju kellu jitħalla mill-intimati kemm-il darba huma kellhom jiġu biex jiżviluppaw l-art li tmiss mal-fond tar-rikorrenti minn naħa tal-lvant li l-intimati xtraw mill-poter ta' George Grech bil-kuntratt tal-21 ta' Frar 2007, fl-atti tan-Nutar Joanne Cauchi (esebit u markat A), u dan kif hemm stipulat fil-kuntratt tal-15 ta' Frar 1966, fl-atti tan-Nutar John Busuttil (esebit u markat B) liema patt kien jgħid espressament: *'(4) illi fil-kaz illi l-imsemmija kompraturi jibnu l-bicca raba fuq deskritta dawna ghandhom ihallu spazju vojt ta' tnejn u għoxrin pied u nofs kwadri quddiem il-bieb, proprejta' tal-venditur u li jiġi fuq in-naħa tat-tramuntana tal-bicca raba fuq deskritta hames piedi faccata tal-bieb imsemmi u erbgha piedi u nofs mil-linja tat-triq il-gewwa, u l-arja tal-istess spazju tkun proprjeta' tal-kompraturi. (5) illi l-hitan li jiccirkondaw l-imsemmi spazju ghandhom ikunu ta' mhux izjed minn sebgha filati minn wicc it-triq.';*

Illi kemm il-fond tar-rikorrenti kif ukoll l-art li xtraw u żviluppaw l-intimati kienu oriġinarjament jappartjenu lill-istess sid Emanuele Sacco, li kien jiġi missier ir-raġel tar-rikorrenti;

Illi meta l-intimati xtraw l-art bil-kuntratt tal-21 ta' Frar 2007, fl-atti tan-Nutar Joanne Cauchi, huma xtraw bil-kundizzjoni espressa li l-bejgħ huwa soġġett għall-kundizzjonijiet kif stipulati fil-kuntratti tat-28 ta' Jannar 1966 u tal-15 ta' Frar 1966, li t-tnejn li huma kienu saru fl-atti tan-Nutar John Busuttil;

Illi meta l-intimati żviluppaw l-art tagħhom huma naqqsu li dan l-ispazju jiċċirkondawh b'ħajt kif jistipula l-kuntratt tal-15 ta' Frar 1966, fl-atti tan-Nutar John Busuttil;

Illi inoltre meta l-intimati żviluppaw l-art tagħhom huma żkavaw ukoll it-terren ta' taħt dan l-ispazju minkejja li l-kuntratt tal-15 ta' Frar 1966, fl-atti tan-Nutar John Busuttil kien jistipula li hija l-arja tal-istess spazju li hija proprjeta' tal-awturi fit-titolu li mingħandhom mbagħad akkwistaw id-drittijiet tagħhom l-intimati meta xtraw bil-kuntratt tal-21 ta' Frar 2007, fl-atti tan-Nutar Joanne Cauchi, u qattgħu l-blat mingħajr ma osservaw id-distanza legali ta' sitta u sebgħin ċentimetru (76cm) mill-ħajt diviżorju, liema spażju li l-art ta' taħtu ġiet skavata ma kinitx tifforma parti mill-art li dwarha kienu ftiehemu l-partijiet fejn kellu jsir it-tħaffir bil-kuntratt tat-23 ta' Awwissu 2007, fl-atti tan-Nutar Kristen Dimech (esebit u markat C), kif ukoll kissru l-komunikazzjoni tad-drenaġġ tar-rikorrenti mad-drenaġġ pubbliku. It-tkissir ta' din il-medda kien l-oġġett ta' kawża fl-ismijiet: George Sacco neo et vs John Pace et, Ċitazzjoni numru 108/2008, li ġiet deċiża mill-Qorti tal-Appell b'sentenza tat-28 ta' Ġunju 2013 (esebita u markata D), li kkundannat lill-intimati odjerni jqabbdu mill-ġdid din il-medda li kienet ġiet minnhom imkissra, u llum il-medda

ġiet ikkomunikata mill-ġdid mad-drenaġġ pubbliku;

Illi minkejja li l-intimati ġew avżati biex jirripristinaw il-blat imqatta' mill-art ta' taħt dan l-ispazju f'distanza inqas minn dik li titlob il-liġi huma baqgħu inadempjenti;

Illi minkejja wkoll li l-intimati ġew avżati biex jottempraw ruħhom mal-kundizzjoni tal-kuntratt tal-15 ta' Frar 1966, fl-atti tan-Nutar John Busuttil, u jiċċirkondaw l-ispazju fuq imsemmi b'ħajt, huma baqgħu inadempjenti wkoll.

Talbet lill-konvenuti jgħidu għaliex m'għandiex din il-Qorti:

1. Tiddikjara li l-ispazju quddiem il-fond tar-rikorrenti fuq imsemmi tal-kejl ta' ċirka tnejn u għoxrin u nofs piedi kwadri pari għal tnejn punt erbgħa tlieta metri kwadri (2.43m.k.), u ta' qisien ta' ħames piedi tul pari għal metru punt deċimali ħamsa tnejn erbgħa ta' metru (1.524m) faċċata tal-bieb tar-rikorrenti u b'wisa' ta' erbgħa piedi u nofs pari għal metru punt deċimali tlieta sebgħa ta' metru (1.37m) mill-istess bieb tagħha għandu jkun ċirkondat b'ħajt ta' mhux iżjed minn sebgħa filati għoli;

2. Tikkunanna lill-intimati jiċċirkondaw dan l-ispazju bil-bini ta' ħajt u dan fi żmien perentorju li jiġi prefiss lilhom minn din il-Qorti, u jekk tħoss utili taħtar perit arkitett sabiex taħt is-superviżjoni tiegħu jinbena dan il-ħajt, u li minn dan il-ħajt iħallu bieb li għandu jservi a' aċċess għat-tnejn li huma;

3. Fin-nuqqas li l-intimati jibnu dan il-ħajt, tawtorizza lir-rikorrenti tibni dan il-ħajt a spejjeż tal-intimati jew skont kif jogħġobha tordna din il-Qorti;

4. Dwar il-blat skavat mill-intimati mit-terran ta' taħt dan l-ispazju msemmi f'distanza ta' inqas minn dik li titlob il-liġi mill-ħajt diviżorju, tiddikjara li l-intimati ma kellhom ebda dritt li jagħmlu dan;

5. Tikkundanna lill-intimati jirripristinaw il-blat li qattgħu mit-terran ta' taħt dan l-ispazju f'distanza ta' inqas minn dik preskritta mil-liġi ta' sitta u sebgħin ċentimetru (76cm) mill-ħajt diviżorju, u dan billi tikkundannahom jimlew l-blat skavat b'materjal ieħor rinfurzat, u jekk tħoss utili taħtar perit arkitett sabiex ix-xogħol isir taħt is-superviżjoni tiegħu;

6. Fin-nuqqas li l-intimati jagħmlu dan ix-xogħol li jiġi hekk ordnat minn din il-Qorti, tawtorizza lir-rikorrenti tagħmel ix-xogħl kollu hi ta' ripristinar a spejjeż tal-intimati.

Bl-ispejjeż, u bl-inġunzjoni tal-konvenuti għas-subizzjoni li minn issa għaliha jinsab mħarrkin.

Rat ir-Risposta Ġuramentata tal-konvenuti li permezz tagħha eċċepew:

1. Illi t-talbiet tar-rikorrenti huma nfondati fid-dritt u fil-fatt. Ir-rikorrenti qegħda tagħti interpretazzjoni skorretta tal-kundizzjoni numru ħamsa (5) tal-kuntratt tal-ħmistax (15) ta' Frar 1966 pubblikat fl-Atti tan-Nutar John Busuttil. Dan għaliex la din il-kundizzjoni u lanqas tali kuntratt ma huma intiżi jew għandhom l-effett li jimponu xi obbligu fuq l-esponenti li huma jibnu dan il-ħajt. L-effett ta' din il-klawsola huwa biss li qegħda tiġi kreata servitu` favur ir-rikorrenti fis-sens li jekk jinbena ħajt biex jiċċirkonda tali spazju, tali ħajt m'għandux jeċċedi l-għoli ta' sebgħa filati minn wiċċ it-triq. Fi kliem ieħor hija fid-diskrezzjoni assoluta tal-esponenti u tal-aventi kawża tagħhom jekk jibnux dan il-ħajt jew le, imma jekk effettivament jibnu dan il-ħajt huma marbuta li ma jgħolluhx aktar minn seba' filati l'fuq minn wiċċ it-triq;

2. Illi għar-rigward l-allegazzjoni li l-intimati ma osservawx id-distanza legali ta' sitta u sebgħin ċentimetru (76cm) mill-ħajt diviżorju, l-esponenti jirrilevaw li bil-kuntratt li kien sar fit-tlieta u għoxrin (23) ta' Awissu 2007 fl-atti tan-Nutar Kristen Dimech, ir-rikorrenti flimkien ma' żewġha kienu **<u>eżentaw lill-intimati milli josservaw tali distanza tul il-plot kollha. Ma ġiet stipulata l-ebda limitazzjoni fis-sens li li tali esenzjoni ma kellhiex tapplika għal xi parti mill-plot</u>**. Il-klawsola relattiva li fuqha ftehmu l-partijiet hija waħda ċara u inekwivoka: "*Ghaldaqstant bis-sahha ta' dana l-Att, il-partijiet qeghdin jezentaw lil xulxin reciprokament, milli jhallu l-ispazju ta' zewg piedi u nofs (2'6") parti ghal hamsa u sebghin centimetru (75cm) minn mal-hajt divizorju* ***<u>ghal tulu kollu</u>*** *meta jigu sabiex jiskavaw u jhaffru l-plot rispettiva. Il-partijiet qeghdin jaghtu permess lil xulxin reciprokament illi jhaffru sa massimu ta' tnax –il filata 'l isfel minn wicc it-triq ezistenti."* La darba kif jistabilixxi l-artikolu 1002 tal-Kap. 16 il-kliem tal-konvenzjoni huwa car, m'hemm lok għall-ebda interpretazzjoni;

3. Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.

4. B'riferenza għall kull paragrafu tar-rikors ġuramentat, imbagħad, l-esponenti għandhom is-segwenti x'jirrilevaw:

a. Illi għar-rigward il-kontenut tal-ewwel, it-tieni, it-tielet, ir-raba' u l-ħames paragrafi tar-rikors ġuramentat dawn mhumiex kontestati;

b. Illi s-sitt paragrafu huwa kontestat peress li l-kuntratt tal-15 ta' Frar 1966 fl-atti tan-Nutar John Busuttil fl-ebda ħin u bl-ebda mod ma jimponi xi obbligu li l-intimati kellhom jiċċirkondaw l-ispazju vojt b'ħajt. Tali kuntratt qed jimponi biss restrizzjoni rigward l-għoli tal-ħajt f'każ li l-intimati jiġu biex jiċċirkondaw l-imsemmi spazju vojt b'ħajt. B'daqshekk pero` mhux qiegħed jiġi impost xi obbligu li jiġi kostruwit dan il-ħajt. Dan huwa kkonfermat ukoll mill-fatt innifsu li fil-kuntratt ma hemm stipulat l-ebda terminu jew perijodu ta' żmien li fih kellu jinbena dak il-ħajt, kif kien ikun mistenni jekk l-interpretazzjoni li r-rikorrenti qed tipprova tagħti lil din il-klawżola kienet korretta;

c. Illi l-kontenut tas-seba' paragrafu huwa wkoll ikkontestat in kwantu jirrigwarda l-allegazzjoni li ma tħallietx id-distanza legali ta' sitta u sebgħin ċentimetru (76cm). Dan għas-sempliċi raġuni li r-rikorrenti flimkien ma' żewġha kienu eżentaw lill-intimati milli josservaw tali distanza tul il-plot kollha u r-rikorrenti u żewġha fl-ebda ħin ma stipulaw li tali esenzjoni ma kellhiex tapplika għal xi parti mill-plot. Anzi ftehmu li l-intimati kellhom itellgħu ħajt separat fi proprjeta` tagħhom u barra minn hekk l-istess rikorrenti u żewġha approprjaw a benefiċċju tagħhom l-intier tal-ħajt diviżorju għal tulu kollu mingħajr eskluzzjoni tal-parti ta' quddiem fejn sar it-tħaffir;

d. Illi l-kontenut tat-tmien u d-disa' paragrafi huwa wkoll kontestat għaliex ma saret l-ebda interpellazzjoni lill-intimati b'rabta mal-pretensjonijiet dedotti f'din il-kawża qabel inbdew dawn il-proċeduri. Din il-kawża saret bl-iskop uniku li tivvessa lill-intimati;

e. Illi per konsegwenza it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti.

Rat id-digriet tagħha tal-21 ta' Ġunju 2016 fejn ħalliet il-kawża għal-lum għas-sentenza.

Rat in-Noti ta' sottomissjonijiet rispettivi tal-partijiet.

Rat l-atti l-oħra tal-kawża, inklużi l-verbali tax-xhieda mismugħa u d-dokumenti esebiti.

Ikkunsidrat:

Illi permezz ta' din il-kawża l-attriċi qed titlob lill-Qorti tordna lill-konvenuti:

(i) jtellgħu ħajt ta' seba' filati madwar area ta' 2.43 metri kwadri quddiem il-bieb ta' barra tal-fond tagħha li jmiss ma' dak tagħhom; u

(ii) jirripristinaw l-art taħt din l-area fejn ġiet skavata f'distanza ta' inqas minn żewġ piedi u nofs mill-ħajt diviżorju ta' bejniethom.

Il-konvenuti opponew it-talbiet għax isostnu li ma kien hemm ebda obbligu li jtellgħu dan il-ħajt, u l-partijiet stess kienu ftehmu li jistgħu jiskavaw taħt il-proprjeta' rispettiva tagħhom mingħajr ma tiġi rispettata d-distanza legali.

Ġara illi l-konvenuti fl-2007 xtraw mingħand ċertu George Grech biċċa art, konsistenti f'żewġ plots adjaċenti, fi Triq it-Tmienja ta' Diċembru, Victoria, Għawdex.[1] F'waħda mill-klawsoli ta' dan il-kuntratt kien ġie stipulat li dan il-bejgħ kellu jkun:

[1] Ara kopja tal-kuntratt in atti Nutar Dr. Joanne Cauchi tal-21.02.2007 esebita bħala Dok. A a fol. 7 – 16 tal-proċess

> "*subject to the conditions listed in the original deeds of acquisition of the said portion of land, both in the records of Notary John Busuttil of the twenty eight (28th) day of January of the year one thousand nine hundred and sixty six (1966) and of the fifteenth (15th) day of February of the year one thousand nine hundred and sixty six (1966) in so far as these conditions are applicable*."[2]

Permezz tal-kuntratt tal-15 ta' Frar 1966 l-aħwa xebbiet Antonia u Rosaria Caruana, li minn għandhom kien wiret l-imsemmi George Grech, kienu akkwistaw it-tieni waħda mill-*plots* sussegwentement mibjugħa lill-konvenuti, mingħand Emanuel Sacco, missier ir-raġel tal-attriċi. F'dak il-kuntratt kien ġie stipulat *inter alia* :

> *"(4) illi f'kaz illi l-imsemmija kompraturi jibnu l-bicca raba fuq deskritta dawna ghandhom ihallu spazju vojt ta' tnejn u ghoxrin pied u nofs kwadri quddiem il-bieb, proprjeta' tal-venditur u li jigi fuq in-naha tat-tramuntana tal-bicca raba fuq deskritta, hames piedi faccata tal-bieb imsemmi u erbgha piedi u nofs mill-linja tat-triq il-gewwa, u l-arja tal-istess spazju ikun proprieta' tal-kompraturi;*
>
> *(5) illi l-hitan li jiccirkondaw l'imsemmi spazju ghandhom ikunu ta' mhux izjed minn sebgha filati minn wicc it-triq."* [3]

Il-konvenuti żviluppaw l-art li kienu akkwistaw fl-2007 u l-ispazju msemmi fil-kuntratt tal-15 ta' Frar 1966 fil-fatt baqgħu ma żviluppawhx, kif jidher mill-pjanta imħejjiha mill-perit inkarigat mill-attriċi sabiex fuqha jindika l-parti li dwarha hemm il-kwistjoni bejn il-kontendenti.[4] L-attriċi, llum proprjetarja tal-fond li kien inbena minn Emanuel Sacco u li ssemma fil-kuntratt tal-1966, qegħdha tinterpreta l-kwalsola (5) appena ċitata bħala obbligu impost fuq il-konvenuti biex itellgħu il-ħajt hemmhekk indikat. Il-konvenuti da parti tagħhom isostnu li din il-kwalsola kienet torbothom biss dwar l-għoli ta' dan il-ħajt f'każ li huma jagħżlu li jibnuh.

Jiġi nnotat illi l-insistenza tal-attriċi dwar il-bini ta' dan il-ħajt hija ta' preġudizzju kbir għall-konvenuti li jkollhom l-aċċess għall-garaxxijiet mibjugħa lil terzi jispiċċa mblukkat.[5] Minn naħa l-oħra ma jidher li l-attriċi tista' takkwista ebda utilita' prattika bil-bini ta' dan il-ħajt, iżjed u iżjed meta f'kuntratt li kien sar bejn il-kontendenti fit-23 ta' Awwisu 2007 kien ġie miftiehem li ż-żewġ naħat kienu jgawdu aċċess (għalkemm mhux speċifikat kif) mill-ispazju in kwistjoni.[6]

Dwar l-interpretazzjoni tal-kuntratti ngħad illi:

> *"Il-Qrati jkunu obbligati jinterpretaw il-konvenzjoni meta f'kuntratt il-partijiet ma jkunux spejgaw ruhhom car jew posterjorment ghall-kuntratt*

---

[2] Kwalsola 4 ta' dan il-kuntratt, a fol 12 tal-proċess.
[3] Ara kopja ta' dan l-kuntratt esebit bħala Dok. B a fol. 17 - 21 tal-proċess, u in partikolari fol. 21
[4] Ara pjanta redatta mill-A.I.C. Shawn Micallef, esebita bħala Dok. X a fol. 117 tal-proċess
[5] Ara l-istess pjanta
[6] Ara l-aħħar parti ta' dan il-kuntratt, a fol. 24 tal-proċess

*jintervjeni avveniment li jkollu bhala konsegwenza kwistjoni li ma tkunx giet preveduta u li kien hemm bzonn li tigi maqtugha, u din ghandha tigi primarjament interpretata skond l-intenzjoni tal-partijiet li jkunu hadu parti fil-kuntratt u li tkun tidher car mill-kumpless tal-konvenzjonijiet. "*[7]

Minn eżami tal-fatturi kollha nvoluti f'dan il-każ jidher li dak li wassal lil Emanuel Sacco jdaħħal klawsola bħal dik stipulta fil-kondizzjoni numru (4) fil-kuntratt tal-15 ta' Frar 1966, kienet il-preokkupazzjoni tiegħu li jkollu aċċess liberu għall-fond tiegħu li kien *at right angles* mal-*plot* li kien qed ibiegħ lill-aħwa Carauna, u dana peress illi l-faċċata ta' din il-*plot* kienet tasal sa quddiem il-bieb ta' barra tal-fond tiegħu.[8] Ried allura jassikura ruħu li il-kompraturi ma jiżviluppawx il-faċċata tal-*plot* tagħhom kollha, imma jħallu spazju ta' ħames piedi b'erbgħa u nofs vojt quddiem il-bieb ta' barra tal-fond tiegħu għall-fini ta' dan l-aċċess. Bil-kondizzjoni numru (5) jidher li ried imbagħad joħloq servitu' ta' *altius non tollendi* fil-bini tal-ħajt li seta' jiċċirkonda dan l-ispazju, biex ma jitnaqqasx id-dawl minn tieqa li kellu tagħti għal fuq it-triq. Infatti l-kondizzjoni numru (6) fl-istess kuntratt kienet tgħid li:

"*t-tieqa li tkun taghti fuq il-pjazza proprjeta' tal-venditur ma ghandhiex tigi maghluqa."*

Dan ma jistax ifisser ħlief illi, ġialadaba il-konvenuti għażlu li ma jibnu xejn mill-plot tagħhom fil-parti li toħroġ oltre l-bieb ta' barra fil-fond tal-attriċi, ma humiex tenuti jtellgħu dan il-ħajt.

Il-kwistjoni l-oħra tirrigwarda l-iskavar li sar taħt l-ispazju li ma setax jinbena. L-attriċi qed tilmenta li l-konvenuti ma żammewx id-distanza legali mill-fond tagħha meta skavaw is-sotterran tal-art tagħhom fil-parti li tiġi taħt dan l-ispazju. Bil-ftehim li kienu għamlu l-partijiet fil-kuntratt tat-23 ta' Awwissu 2007 fis-sens illi:

*".... l-partijiet qeghdin jezentaw lil xulxin reciprokament milli jhallu l-ispazju ta' zewg piedi u nofs (2'6") pari ghal hamsa u sebghin centezmu (75cm) minn* ***mal-hajt divizoju ghal tulu kollu*** *meta jigu sabiex jiskavaw u jhaffru l-plot rispettiva. Il-partijiet qeghdin jaghtu permess lil xulxin reciprokament illi jhaffru sa massimu ta' tnax-il filata ' l isfel minn wicc it-triq ezistenti. Kull parti tkun responsabbli ghal kwalunkwe hsara strutturali li tista' tigi rekata fuq il-proprjeta' tal-parti l-ohra minhabba dan l-iskavar*." [9]

L-attriċi qed tikkontendi illi dan il-ftehim ma kienx jinkludi l-parti ta' taħt l-ispazju li kellu jitħalla ma jinbeniex, u dan għaliex fill-kondizzjoni numru (4) fil-kuntratt tal-15 ta' Frar 1996, (RECTE: 1966) jingħad li l-arja biss ta' dan l-ispazju kellha tibqa proprjeta' tal-kompraturi, u mhux ukoll is-sottoswol. Issostni wkoll li l-pjanta annessa mal-kuntratt tat-23

[7] Kollez. vol.XXIV,i,27, iċċitata mill-Qorti tal-Appell fil-kawza: Gloria mart Jonathan Beacom et vs l-Arkitett u Inġinier Civili Anthony Spiteri Staines: 5.10.1998
[8] Ara pjanta tal-A.I.C. Micallef a fol. 117 tal-proċess
[9] Ara kopja ta' dan il-kuntratt a fol. 23 tal-proċess

ta' Awwissu 2007,[10] ma kienitx tinkludi l-parti fejn kellu jitħalla dan l-ispazju liberu. Imma, apparti l-fatt li f'din il-kawża ma hemm ebda talba biex tingħata deċiżjoni dwar il-proprjeta' ta' dan is-sottoswol, l-attriċi stess fir-Rikors ġuramentat tagħha tilmenta biss mill-fatt li l-konvenuti ma żammewx id-distanza legali meta ħaffru taħt dan l-ispazju, mentri kieku dakinhar kienet qed tippretendi li dan is-sottoswol ma kienx jappartjeni lill-konvenuti, imma baqa' ta' Emanuel Sacco, hija bħala eredi ta' żewġha u allura ko-eredi wkoll tal-istess Emanuel Sacco, kienet toġġezzjona għal kull tip ta' skavar taħt dan l-ispazju, u mhux biss għal dak f'inqas minn żewġ piedi u nofs. Fi kwalunkwe każ pero' ġialadarba l-klawsola hawn ċitata fil-kuntatt tat-23 ta' Awwisu 2007 hija ċara u inekwivoka fis-sens illi l-iskavar kellu jitħalla jsir matul il-ħajt diviżorju kollu tal-proprjetajiet rispettivi, u ma ġiet eskluża l-ebda parti minnu, it-teżi tal-attriċi ma tistax tiġi aċċettata.

Għal dawn il-motivi, tiddeċidi l-kawża billi, filwaqt illi tilqa' l-eċċezzjonjiet tal-konvenuti, tiċħad it-talbet attriċi, bl-ispejjeż kontra l-istess attriċi."

## <u>RIKORS TAL-APPELL TAL-ATTRIĊI (15.11.2016):</u>

5. L-aggravji tal-attriċi, in suċċint, huma s-segwenti:

(I) <u>Nuqqas ta' apprezzament korrett tal-provi:</u>

Fl-ewwel lok issostni li mill-fatti li jemanu mill-atti l-ewwel Qorti ma setgħet qatt raġonevolment tasal għall-konklużjoni li waslet għaliha.

(II) <u>Interpretazzjoni skorretta tal-kuntratti:</u>

Fit-tieni lok issostni li l-ewwel Qorti għamlet interpretazzjoni skorretta tal-kuntratti datati 15 ta' Frar, 1966, 21 ta' Frar, 2007, u 23 ta' Awwissu,

[10] Ara site plan a fol. 24 A tal-proċess

2007, in kwantu dawn jirrigwardaw dak li hija qiegħda titlob.

a. Dwar il-bini tal-ħajt madwar l-ispazju quddiem il-bieb tad-dar tal-attriċi:

Tenfasizza li meta fil-21 ta' Frar, 2007, il-konvenuti xtraw l-art, huma aċċettaw il-kundizzjonijiet li Emanuele Sacco kien impona fuq l-aħwa Caruana fil-15 ta' Frar, 1966, fosthom li l-ispazju li kellu jitħalla quddiem il-bieb tad-dar illum tagħha kellu jkun ċirkondat b'ħajt ta' mhux iktar minn 7 filati għoli. Targumenta li d-dritt li dan l-ispazju jiġi ċirkondat b'ħajt ġie riservat fl-1966 favur il-venditur Emanuele Sacco (l-awtur fit-titolu tagħha) u mhux favur min jiżviluppa l-art in vendita; għalhekk issostni li hija għandha kull dritt li tesiġi li l-konvenuti jiċċirkondaw l-ispazju ta' quddiem il-bieb tad-dar tagħha b'ħajt.

b. Dwar it-tqattigħ tal-blat quddiem il-bieb tad-dar tal-attriċi:

Issostni wkoll li minn biegħ lill-konvenuti ma kellu xejn mis-sottoswol tal-ispazju quddiem il-bieb tagħha għaliex l-awturi tiegħu (l-aħwa xebbiet Caruana) kienu akkwistaw biss l-arja tal-ispazju. Issostni li l-arja tal-ispazju ta' quddiem il-bieb tad-dar tagħha ma kienx inkluż fil-kuntratt tal-akkwist tal-konvenuti tal-21 ta' Frar, 2007. Iżżid tgħid li wisq anqas ma kien il-każ li hi u żewġha awtorizzaw l-iskavar tal-art li tiġi

taħt dan l-ispazju fil-kuntratt tat-23 ta' Awwissu, 2007.

**RISPOSTA TAL-APPELL TAL-KONVENUTI (09.12.2016):**

6. Il-konvenuti appellati wieġbu biex jgħidu li s-sentenza appellata hija ġusta u timmerita konferma. Isostnu li l-appell huwa wieħed frivolu u vessatorju u li għalhekk hemm lok għall-applikazzjoni tal-Artikolu 223(4) tal-Kap.12 tal-Liġijiet ta' Malta.

**L-AMBJENTI IN KWISTJONI:**

7. Fil-15 ta' Frar, 1966[11], Emanuele Sacco biegħ biċċa raba bil-kejl ta' ċirka 112.41mk lill-aħwa Antonia u Rosaria Caruana. L-art ġiet deskritta hekk:

> *"…biċċa raba msejħa "tal-imghieret" limiti Vittorja, Għawdex, tal-kejl ta' cirka sitt kejliet[12], tmiss lvant mat-triq, nofsinhar ma' beni tal-istess kompraturi u tramuntana ma' beni tal-istess venditur".*

8. Dan il-bejgħ kien soġġett għal numru ta' kundizzjonijiet. Din il-Qorti tosserva li l-kopja tal-kuntratt (Dok B) li ppreżentat l-attriċi fih paġna nieqsa: inċidentalment hija propju l-paġna li fiha jinsabu l-kundizzjonijiet 4 u 5 li fuqhom hija bbażata l-kawża. Hija fir-rikors ġuramentat tagħha tikkwota tali kundizzjonijiet (mhux ikkontestat li fil-fatt l-imsemmija

[11] Kuntratt Dok B, fol 17 et seq
[12] Sitt kejliet huma ekwivalenti għal **112.41mk** (18.735 x 6)

kundizzjonijiet jaqraw hekk):

> *"(4) Illi fil-każ illi l-imsemmija kompraturi jibnu l-biċċa raba fuq deskritta dawna għandhom iħallu spazju vojt ta' tnejn u għoxrin pied u nofs kwadri quddiem il-bieb proprjeta` tal-venditur u li jiġi fuq in-naħa tat-tramuntana tal-biċċa raba fuq deskritta, ħames piedi faċċata tal-bieb imsemmi u erba' piedi u nofs mil-linja tat-triq 'il ġewwa, u l-arja tal-istess spazju tkun proprjeta` tal-kompraturi.*
>
> *(5) Illi l-ħitan li jiċċirkondaw l-imsemmi spazju għandhom ikunu ta' mhux iżjed minn seba' filati minn wiċċ it-triq."*

9. L-imsemmija proprjeta` (bil-kejl ta' ċirka 112.41mk) li kienu xtraw l-aħwa Caruana fil-15 ta' Frar, 1966, kif ukoll proprjeta` oħra adjaċenti li l-istess aħwa kienu xtraw ġimgħatejn qabel mingħand Emanuele Sacco fit-28 ta' Jannar, 1966[13] (ukoll bil-kejl ta' sitt kejliet/ 112.41mk), eventwalment intirtu minn George Grech.

10. Fil-21 ta' Frar, 2007[14], George Grech biegħ l-art akkwistata biż-żewġ kuntratti (total ta' ċirka 220mk) lill-konvenuti. L-art ġiet deskritta hekk:

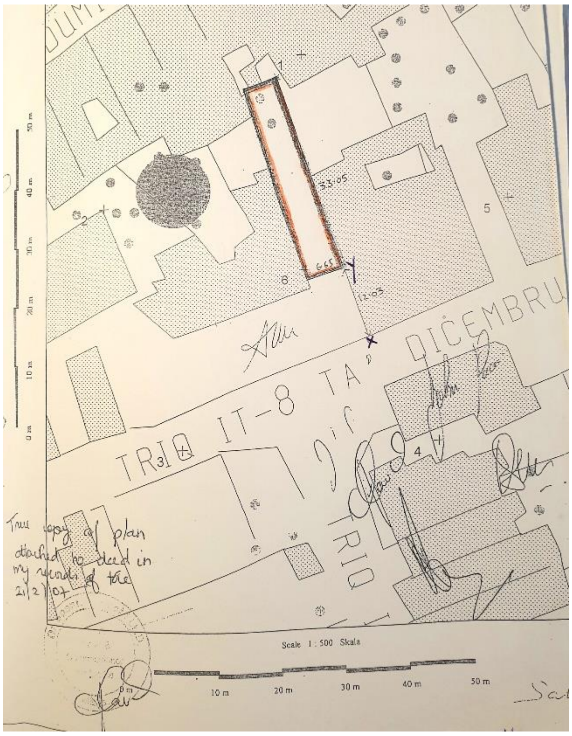
> *"…a divided portion of land denominated as "ta' l-imghieret" in Eighth December Street, Victoria, Gozo, having an approximate total area of two hundred and twenty square metres (220sq.m.) bounded south by said street, west by property of Carmel Cardona and north by property of the heirs of Rosaria Caruana….as better shown in red on the plan and site-plan herewith attached an marked Document A."*

---

[13] Ara kopja tal-kuntratt tat-28 ta' Jannar, 1966, Dok MS6, fol 107 et seq.
L-art mertu ta' tali kuntratt hija deskritta bħala:

> *"biċċa raba msejħa "tal-imghieret" limiti Vittorja, Għawdex, tal-kejl ta' cirka sitt kejliet – b'faċċata fuq triq ġdida mingħajr isem u ta' ħdax-il pied u bi profondita` ta' cirka mija u għaxar piedi, tmiss lvant mat-triq, nofsinhar ma beni ta' Carmelo Cardona, tramuntana ma' beni tal-venditur, u punent ma' beni t' Antonio Caruana….."*

[14] Kuntratt Dok A, fol 7 et seq




Ġie speċifikat fil-kuntratt illi l-bejgħ kien soġġett għall-kundizzjonijiet li jissemmew fil-kuntratt tat-28 ta' Jannar, 1966, u tal-15 ta' Frar, 1966, sa fejn dawn kienu applikabbli.

11. <u>Fit-23 ta' Awwissu, 2007</u>, ċioe` ftit wara li l-konvenuti Pace xtraw l-imsemmija art, għamlu ftehim[15] mal-attriċi u żewġha bħala proprjetarji tal-fond kontigwu (akkwistat minnhom fis-26 ta' Awwissu, 1978) fejn ftehmu hekk (enfasi ta' din il-Qorti):

> ***"….il-partijiet qegħdin jeżentaw lil xulxin reċiprokament, milli jħallu l-ispazju ta' żewġ piedi u nofs (2'6") pari għal ħamsa u sebgħin ċentimetru (75cm) minn mal-ħajt diviżorju <u>għal tulu kollu</u> meta jiġu biex jiskavaw u jħaffru l-plot rispettiva.*** *Il-partijiet qegħdin jagħtu permess lil xulxin reċiprokament illi jħaffru sa massimu ta' tnax-il filata 'l isfel minn wiċċ it-triq eżistenti. Kull parti tkun responsabbli għal kwalunkwe ħsara strutturali li tista' tiġi rekata fuq il-proprjeta` tal-parti l-*

[15] Kuntratt Dok C, fol 22-24

*oħra minħabba dan l-iskavar.*

*…..*

***Il-ħajt diviżorju eżistenti huwa muri aħjar bil-kulur aħmar fuq l-annessa pjanta mmarkata Dokument "A".***[16]

*Barraminhekk il-partijiet jirreferu wkoll għas-servitu` imposta fuq il-proprjeta` akkwistata mill-konjuġi Pace fuq l-awturi fit-titolu tagħhom permezz ta' kuntratt magħmul fl-atti tan-Nutar Dottor John Busuttil tal-ħmistax (15) ta' Frar elf disa' mija u sitta u sittin (1966) fejn kien ġie ddikjarat:*

> *"Illi fil-każ illi l-imsemmija kompraturi jibnu l-biċċa raba fuq deskritta dawna għandhom iħallu spazju vojt ta' tnejn u għoxrin pied u nofs kwadri quddiem il-bieb proprjeta` tal-venditur u li jiġi fuq in-naħa tat-tramuntana tal-biċċa raba fuq deskritta ħames piedi faċċata tal-bieb imsemmi u erba' piedi u nofs mil-linja tat-triq 'il ġewwa, u l-arja tal-istess spazju tkun proprjeta` tal-kompraturi.*
>
> *Filwaqt illi l-partijiet fuq dan l-att jirratifikaw din il-klawsola jiddikjaraw ukoll għall-fini u effetti kollha tal-Liġi illi l-proprjeta` tal-konjuġi Sacco kif ukoll dik proprjeta` tal-konjuġi Pace jgawdu dritt ta' aċċess mill-ispazju deskritt fil-paragrafu preċedenti."*

12. Il-fatti li taw lok għall-kawża huma bażikament tnejn:

(i) Kwantu għall-ispazju vojt li kellu jitħalla quddiem il-bieb tal-attriċi, dan fil-fatt tħalla, iżda **l-attriċi tilmenta bil-fatt li tali spazju ma ġiex iċċirkondat b'ħajt**. Issostni li fost il-kundizzjonijiet tal-kuntratt tal-15 ta' Frar, 1966 (li ġew aċċettati mill-konvenuti meta dawn xtraw fil-21 ta' Frar, 2007) hemm stipulat li tali spazju kellu jiġi ċċirkondat b'ħajt.

---

[16] Il-pjanta annessa mal-ftehim(Dok C) tat-23 ta' Awwissu 2007 hija fil-fatt identika għall-dik annessa mal-kuntratt tal-akkwist tal-konvenuti (Dok A) tal-15 ta' Frar 2007 u fuqha hemm delineata bl-aħmar l-estenzjoni tal-art tal-konvenuti, liema estenzjoni taqbel perfettament ma kif ġiet indikata l-estenzjoni tal-art tal-konvenuti fuq il-pjanta annessa mal-kuntratt tal-akkwist tal-15 ta' Frar 2007. Fuq it-*tergo* tal-kopja tal-pjanta annessa mal-ftehim (a fol 24A) fil-fatt hemm il-konferma li tali pjanta kienet proprju dik annessa mal-imsemmi ftehim:

> ***"Din il-pjanta ġiet inserita fil-proċess u tifforma parti minn Dok C a fol 22 sa 24 wara li l-attriċi Esther Sacco ġibditli l-attenzjoni li hija nieqsa mill-proċess. Din printjajtha mill-iscanned documents li hemm fil-LECAM illum 20.01.2015 u qed tiġi ippaġinata bħala 24A." (Anthony Mizzi, Assistant Registrar, Gozo Courts and Tribunals)***

(ii) Kwantu għall-ftehim reċiproku tat-23 ta' Awwissu, 2007, fejn il-partijiet eżentaw lil xulxin milli jħallu distanza ta' 75cm mill-ħajt diviżorju meta jiġu biex jiskavaw, l-attriċi tilmenta bil-fatt li l-konvenuti skavaw b'dan il-mod anke fil-parti taħt l-ispazju vojt. Skont hi, il-ftehim ma kienx japplika wkoll għal skavar taħt tali spazju; apparti li ssostni li s-sottoswol tiegħu fil-fatt ma jappartjenix lill-konvenuti. **Tippretendi li l-konvenuti għandhom jiġu ordnati jimlew il-blat skavat minnhom b'materjal ieħor rinfurzat.**

**<u>KUNSIDERAZZJONIJIET TA' DIN IL-QORTI</u> :**

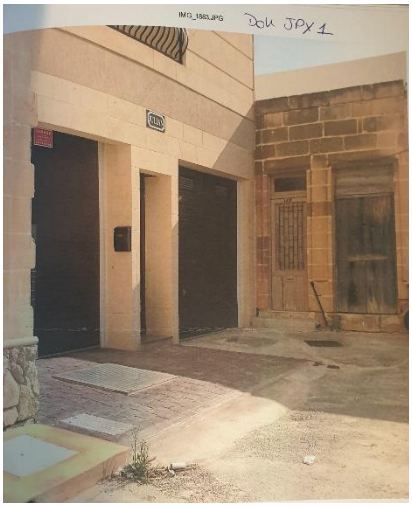
13. L-ewwel Qorti sabet li fuq l-imsemmija lmenti tal-attriċi kienu nfondati u għalhekk ċaħdet it-talbiet relattivi tagħha. Fl-appell tagħha bażikament terġa' tisħaq fuq iż-żewġ ilmenti tagħha.

**(i) <u>Il-kwistjoni dwar il-ħajt li kellu jiċċirkonda l-ispazju</u>**

14. Fil-kuntratt tal-15 ta' Frar, 1966, Emanuele Sacco biegħ biċċa art bil-kejl ta' 112.41mk lill-aħwa Caruana, awturi fit-titolu tal-konvenuti. Permezz tal-kundizzjoni numru (4) ġie miftiehem li kellu jitħalla spazju quddiem il-bieb tad-dar tiegħu. L-iskop ta' dan evidentement kien sabiex meta l-art tinbena ma jingħalaqx l-aċċess li kellu Sacco mill-bieb tad-dar

tiegħu. Permezz tal-klawsola (5) ġie miftiehem li l-ħitan li jiċċirkondaw l-ispazju ma kellhomx ikunu iktar minn 7 filati.

15. L-art tal-konvenuti tkejjel 220mk u tikkonsisti f'tali biċċa art - li dwarha hemm il-kundizzjonijiet (4) u (5) - u art oħra adjaċenti għaliha li l-istess aħwa Caruana, awturi fit-titolu tal-konvenuti, kienu xtraw mingħand Emanuele Sacco fit-28 ta' Jannar, 1966. Kif wieħed jista' jara mir-ritratt Dok JPX1 il-konvenuti żviluppaw l-art tagħhom b'mod li l-faċċata kollha tagħhom qiegħda *at right angles* mal-bini ta' Sacco.




16. Bil-mod kif inbniet l-art tal-konvenuti għalhekk ġie li <u>ma hemm l-ebda bini quddiem il-bieb tal-attriċi</u>. Fil-fatt ġie li hemm ħafna iktar spazju mill-ispazju ta' 22.5 piedi kwadri li kellu jitħalla skont il-kundizzjoni numru (4) tal-kuntratt tal-1966, għaliex <u>ġie li quddiem il-bieb tal-attriċi huwa kollu vojt</u>. Kellha raġun għalhekk l-ewwel Qorti in kwantu qieset li ladarba l-ebda parti mill-binja tal-konvenuti ma tisporġi quddiem il-bieb ta' barra tal-

attriċi ma kienx il-każ li l-konvenuti jtellgħu xi ħajt. Il-ħitan li jissemmew fil-kundizzjoni numru (5) fil-fatt huma konsegwenzjali għall-ispazju ta' 22.5 piedi kwadri għaliex kienu ser jiċċirkondaw propju tali ispazju; pero` ladarba issa jirriżulta li quddiem il-bieb tal-attriċi ma tisporġi l-ebda parti mill-bini tal-konvenuti, *non si tratta* iktar ta' spazju ta' 22.5 piedi kwadri, u allura la hija applikabbli l-kundizzjoni numru (4) u daqstant ieħor mhix applikabbli l-kundizzjoni numru (5).

17. Fid-dawl ta' dan kollu jiġi li dan l-ewwel ilment tal-attriċi huwa nfondat.

**(ii) <u>Il-kwistjoni dwar l-iskavar tal-ispazju mhux fid-distanza legali</u>**

18. L-attriċi ssostni li l-ftehim tat-23 ta' Awwissu, 2007, li hi u żewġha għamlu mal-konvenuti (fejn eżentaw lil xulxin milli josservaw id-distanza legali ta' 75cm mill-ħajt diviżorju f'każ ta' skavar) ma kienx japplika wkoll għall-parti li tiġi taħt dak l-ispazju ta' quddiem il-bieb ta' barra tagħha, li fil-fatt ġiet skavata mill-konvenuti kif jidher mir-ritratt Dok F.

19. L-attriċi Sacco għalhekk tippretendi li l-konvenuti għandhom jiġu kkundannati jimlew il-blat skavat minnhom b'materjal ieħor. Din il-Qorti pero` tqis li din il-kwistjoni hija *ormai* eżawrita. Il-bennej Joseph Cauchi fl-affidavit tiegħu xehed hekk dwar ix-xogħol li sar f' din il-parti:

> *"B'referenza għall-parti ta' quddiem tal-plot ta' John Pace, preċiżament il-parti li tiġi quddiem il-bieb ta' Sacco ngħid li l-materjal li kien hemm kien turbazz. Ma kienx blat tal-qawwi. Fil-parti ta' quddiem li tmiss mat-triq u cioe` dik li qegħda parallel mal-faċċata tal-binja ta' Pace għamilna ħajt għal rasu. Bejn il-ħajt għal rasu u t-triq imlejna bil-konkos. Dan kien emix li jiġi iebes bħal ġebel. Fuq in-naħa ta' Sacco u cioe` l-parti quddiem il-bieb tagħha għamilna skeletru tal-konkos. Dan l-iskeletru kien beda minn wara u kompla ħiereġ sat-triq jiġifieri qiegħed joħroġ aktar 'il barra mil-linja tal-faċċata tal-binja ta' Pace. Dan l-iskeletru kien pied u tnejn għoli u wiesgħa pied u nofs bejn wieħed u ieħor. Fuq dan l-iskeletru inbena ħajt tad-disa' pulzieri tal-ġebel. Bejn l-ispazju li rriżulta bejn il-ħajt tad-disa' pulzieri u l-blat fuq in-naħa ta' Sacco, għamilna l-plastik u imlejna bil-concrete C20. Dan huwa l-concrete li jintuża biex isiru l-bjut u għalhekk huwa qawwi. Jien u l-ħaddiem konna nibnu żewġ filati żewġ filati u nagħtu l-concrete. Dan biex inkunu żguri li ma jitħalla l-ebda spażju u kullimkien jimtela' bil-concrete. Użajna din is-sistema ta' bini mil-livell sa fejn wasal it-taħmil sa fejn kien jispiċċa l-blat fuq. Dan sar tul il-plot kollu ta' Pace fejn kien hemm il-bini ta' Sacco inkluż ukoll dik il-parti tal-bini ta' Sacco li tiġi 'l barra mill-faċċata ta' Pace. Barra minn hekk fuq il-ħajt tad-disgħa li bnejt in-naħa ta' Sacco, preċiżament fuq id-disa' filata ta' dan il-ħajt hemm ukoll suletta tal-konkos bil-ħadid ġo fiha. Din is-suletta bdiet mill-ħajt għal rasu li qiegħed 'il barra mill-faċċata tal-binja ta' Sacco u tibqa' dieħla sa bi dritt il-komun tal-garaxxijiet li qegħdin taħt il-livell tat-triq, bejn wieħed u ieħor li jiġi daqs tul ta' sittin fil-mija tal-plot."*

20. Din il-Qorti allura qed tifhem li t-tħammil li sar taħt l-ispazju quddiem il-bieb tal-attriċi ġie rinforzat tajjeb permezz tal-iskeletru tal-ġebel u l-konkrit li bih imtela l-ispazju bejn dan l-iskeletru u l-blat. In oltre kif jargumentaw il-konvenuti appellati fir-risposta tal-appell tagħhom, fil-kors tal-proċeduri fl-ebda mument ma rriżulta li l-bini tal-attriċi għamel xi moviment jew li sofra xi ħsara.

21. Għalhekk t-talbiet attriċi relatati ma din il-kwistjoni (ir-raba', ħames u sitt talbiet) ma jimmeritawx li jintlaqgħu. Isegwi li dan it-tieni lment tal-attriċi appellanti huwa wkoll infondat.

**<u>DEĊIDE</u>**

22. Għal dawn il-motivi din il-Qorti qiegħda tiċħad l-appell tal-attriċi u tikkonferma l-konklużjoni tal-ewwel Qorti.

23. L-ispejjeż taż-żewġ istanzi għandhom jitħallsu mill-attriċi appellanti.

24. Din il-Qorti ma jidhrilhiex li hu l-każ li jiġi applikat l-Artikolu 223(4) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta kif mitlub mill-konvenuti appellati.

| | | |
|---|---|---|
| Mark Chetcuti<br>Prim Imħallef | Giannino Caruana Demajo<br>Imħallef | Anthony Ellul<br>Imħallef |

Deputat Reġistratur
da