QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

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

Seduta ta' nhar it-Tnejn, 15 ta' Jannar 2024

Numru 4

Appell numru : 79/2009 PC

George Xuereb

v.

Pasquale u Graziella Catuogno;

u b'digriet tad-9 ta' Frar 2010 Dr Kevin Mompalao ġie nominat kuratur deputat sabiex jirrappreżenta lil Graziella Catuogno li tinsab imsiefra;

u b'digriet tad-19 ta' Frar 2010 Dr Jean Paul Grech ġie nominat kuratur deputat minflok Dr Kevin Mompalao;

u b'digriet tal-21 ta' Novembru 2019 Dr Jean Paul Grech ġie estromess minn kuratur deputat u l-atti ġew trasfużi minn fuq isem Pasquale u Graziella Catuogno għal fuq isem Nicholas Peter Cachia u Marcus Eyles (wara li fis-7 ta' Diċembru 2018 il-konjuġi Catuogno ittrasferewlhom id-dar kif ukoll id-drittijiet litiġjużi in konnessjoni mal-kawża)

PRELIMINARI:

1. Il-kontendenti għandhom proprjetajiet adjaċenti fin-Nadur. Permezz ta' din il-kawża l-attur talab li l-konvenuti jiġu kkundannati:

- jagħlqu b'mod permanenti tmien (8) aperturi li għandhom jagħtu mill-proprjeta` tagħhom għal fuq il-proprjeta` tiegħu stante li nfetħu kontra l-liġi; u

- jtellgħu l-opramorta sal-għoli rikjest mil-liġi.

2. Permezz ta' sentenza mogħtija fis-7 ta' Novembru 2017, il-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex), Ġurisdizzjoni Superjuri, Sezzjoni Ġenerali, irriteniet li l-attur kellu raġun fir-rigward tal-għoli tal-opramorta (u għalhekk tat lill-konvenuti żmien ta' xahar sabiex itellgħuha sal-għoli rikjest mil-liġi), iżda mhux ukoll fir-rigward tal-aperturi, fejn irriżultalha li l-konvenuti fil-fatt għandhom servitu` bid-destinazzjoni tas-sid ta' żewġ fondi (u għalhekk ċaħdet it-talbiet tiegħu fir-rigward). Ordnat li l-ispejjeż kellhom jitħallsu ¼ mill-konvenuti u ¾ mill-attur.

3. L-attur ħassu aggravat b' tali deċiżjoni u għalhekk fit-23 ta' Novembru 2017 interpona appell quddiem din il-Qorti fejn talabha tvarja s-sentenza appellata billi tikkonfermaha in kwantu laqgħet it-tieni, it-tielet u r-raba' talbiet tiegħu (dwar l-opramorta), u tħassarha fejn ċaħdet l-ewwel talba (dwar l-aperturi), u minflok tilqa' wkoll l-ewwel talba tiegħu, u

biex tbiddel il-kap tal-ispejjeż billi tikkundanna l-konvenuti appellati jħallsu l-ispejjeż kollha huma. Bl-ispejjeż ta' dan l-appell kontra l-istess konvenuti.

4. Għal intendiment aħjar ta' dan l-appell din il-Qorti qiegħda tirriproduċi s-sentenza appellata:

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Guramentat li permezz tiegħu l-attur, wara li ppremetta:

Illi l-esponenti huwa proprjetarju tal-fond bla numru pero' bl-isem "Sugar Range", fi trejqet ta' Xurdin, Nadur, Għawdex akkwistat in forza ta' tlett kuntratti – wieħed tal-erbatax (14) ta' Novembru 1990 (atti Nutar Ino Mario Grech) – Dokument A; ieħor tat-tlieta u għoxrin (23) ta' Mejju 2005 (atti Nutar Enzo Dimech) – Dokument B, kif ikkorreġut b'ieħor tal-wieħed u tletin (31) ta' Awwissu 2007 (atti Nutar Enzo Dimech) – Dokument C, kif ukoll ta' strixxa art adjaċenti għal istess fond li hija tal-kejl ta' ċirka sitta u għoxrin punt tlieta metri kwadri (26.3m.k.) u konfinanti mill-punent mad-dar residenzjali tiegħu haw fuq imsemmija, lvant ma' beni tal-konvenut u nofsinhar mat-trejqet ta' Xurdin, akkwistat in forza ta' żewġ kuntratti – wieħed tat-tlettax (13) ta' Jannar 1995 (atti Nutar Ino Mario Grech) – Dokument D u l-ieħor tas-sbatax (17) ta' Jannar 1995 (atti Nutar Ino mario Grech) – Dokument E;

Illi l-konvenuti huma proprjetarji tad-dar adjaċenti bla numru pero' bl-isem "Hena", Trejqet ta' Xurdin, Nadur, Għawdex, akkwsitata in forza ta' att pubbliku tal-għaxra (10) ta' Jannar 1995 (atti Nutar Michael Refalo) – Dokument F;

Illi skont l-istess kuntratt tal-akkwist tal-istess konjuġi Pasquale u Graziella Catuogno, is-sidien kienu taw permess lill-kumpanija "Harrow Developments Limited" - "***to open apertures on the east of the property in accordance with the annexed plan marked "A" which is a copy of the plan annexed to the aforesaid agreement***";

Illi għalhekk mill-pjanta annessa mal-istess kuntratt – Dokument F jirriżulta li kellhom jinfetħu biss żewġ aperturi fil-ground floor level, immarkati u delinejati bl-aħmar fil-pjanta tal-Perit Guido Vella, hawn annessa u markata bħala Dokument G;

Illi minflok ma infetġħu dawn iż-żewġ aperturi fejn suppost kellhom jinfetħu skont il-pjanta, Dokument A annessa mal-kuntratt tal-konvenuti tal-għaxra (10) ta' Jannar 1995 (atti Nutar Michael Refalo) infetħu kontra l-liġi

adirittura tminn (8) aperturi ta' diversi daqs u tip li wkoll jagħtu għal fuq il-proprjeta' tal-attur;

Illi oltre dan l-proprjeta' tal-istess konvenuti ma fihx opra morta kull fejn l-istess hija dovuta skont il-liġi li tinbena – Dokumenti H, I, J u K;

Illi l-konvenuti, nonostanti li ġew interpellati diversi drabi sabiex jagħlqu l-istess tminn aperturi li hemm miftuħa llegalment għal fuq il-proprjeta' tal-attur kif ukoll sabiex jibnu l-opra morta kull fejn l-istess hija dovuta skont il-liġi baqgħu inadempjenti.

Talab lill-konvenuti jgħidu għaliex m'għandhiex din il-Qorti:

1. Tiddikjara illi l-istess tminn (8) aperturi miftuħa mill-fond tal-konvenuti bl-isem "Hena", Trejqet ta' Xurdin, Nadur, Għawdex u li jħarsu direttament għal fuq il-proprjeta' tal-konvenut qegħdin kontra l-liġi u jridu jingħalqu;

2. Tiddikjara wkoll illi l-konvenui fil-fond tagħhom hawn fuq deskritt m'għandhomx l-opramorta tal-istess fond tagħhom mibnija sal-għoli rikjest mil-liġi;

3. Konsegwentement tikkundanna lill-istess konvenuti sabiex fi żmien qasir u perentorju li jiġi lilhom prefiss jaqgħlqu b'mod permanenti u għas-spejjeż tagħhom l-istess tminn (8) aperturi kif ukoll li jibnu l-istess opramorta kull fejn l-istess hija obbligata li tinbena skont il-liġi u dana, okkorrendo bin-nomina ta' perit arkitett li jiġi nominat għal istess fini;

4. F'każ li dan iż-żmien jgħaddi inutilment għaliex l-istess attur m'għandux jiġi awtorizzat li jagħmel dawn ix-xogħolijiet kollha indikati fit-tielet (3) talba huwa stess u għas-spejjeż tal-istess konvenuti.

Rat ir-Risposta Ġuramentata tal-konvenuti li eċċepew:

1. Illi huwa m'hux edott mill-fatti li taw lok għal din il-kawża u għaldaqstant mhux fil-posizzjoni li jissolleva l-eċċezzjonijiet kollha applikabbli skont il-liġi. Difatti fil-preżent huwa lanqas m'għandu indirizz, numru tat-telefon jew email li jistgħu jippermettulu li jagħmel kuntatt ma' Graziella Catuogno. Għalhekk, l-esponenti nomine qiegħed jirriserva li jippreżenta risposta ġuramentata ulterjuri jekk umeta huwa jkun fil-pussess ta' l-informazzjoni kollha mertu tal-każ. Pero' għal kull buon fini huwa qiegħed minn issa jikkontesta t-talbiet tar-rikorrent George Xuereb għall-għeluq tat-tmien (8) aperturi miftuħa fil-fond bl-isem ta' "Hena", Trejqet ta' Xurdin, Nadur, Għawdex kif ukoll għall-bini ta' l-opramorta mitluba fil-fond imsemmi;

2. Salvi u impreġudikati eċċezzjonijiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.

B'riferenza għall-paragrafi (mhux enumerati) tar-rikors ġuramentat l-esponenti nomine mhux fil-posizzjoni li jikkummenta fuq il-veraċita' o

meno tagħhom stante li kif ġia' ngħad huwa sprovvist mill-informazzjoni kollha relattiva għal dan il-każ.

Rat l-atti l-oħra kollha tal-kawża, inkluzi l-verbali tax-xhieda prodotti, l-affidavits u d-dokumenti oħra esebiti.

Rat in-Noti tal-Osservazzjonijiet rispettivi tal-kontendenti.

Rat id-digriet tagħha tat-8 ta' Ġunju 2017 fejn ħalliet il-kawża għal-lum għas-sentenza.

Ikkunsidrat:

Illi permezz ta' din il-kawża l-attur qed jeżerċita l-azzjoni negatorja. Jitlob ukoll l l-konvenuti jiġu ordnati jalzaw il-ħajt diviżorju li jifred il-proprjetajiet rispettivi sal-għoli rikjest mil-liġi.

Fir-rigward tal-għoli tal-ħajt diviżorju, jidher li fil-mori tal-kawża u ftit wara li ġiet istitwita, l-konvenuti żiedu tliet filati mat-tliet filati tal-ħajt eżistenti.[1] Imma xorta jidher li dan il-ħajt għadu ma jikkonformax mad-dettami tal-liġi Dan għaliex, kuntrarjament għal dak li qed isostnu l-konvenuti, is-sitt filati li hemm illum ma jġibux is-sitt piedi (jew 1.8m), indikati fl-artikolu 427 tal-Kap. 16, billi huwa magħruf illi f'Għawdex il-kantun qatt ma jkun ogħla minn ħdax il-pulzier. Il-konvenuti jikkontendu wkoll li m'għandhomx ibatu l-ispejjeż ta' din it-talba għax isostnu li jaħti l-attur stess li ma tellawx il-filati meħtieġa qabel, billi dan kien dejjem igerrex il-ħaddiema tagħhom.[2] Fl-affidavit tiegħu il-konvenut isemmi inċident meta l-attur talbu l-flus biex ikun jista' jidħol fl-istrixxa art ma' ġenb id-dar tiegħu ħalli ssir il-manutenzjoni mehtiega.[3] Imma biex itella' l-opramorta sal-livell rikjest mil-liġi ma kellux għalfejn jidhol fi hwejjeg l-attur, u għalhekk din l-iskuza ma tantx tregi. Terga' fir-risposta tagħhom għall-ittri nterpellatorji mibgħuta mill-attur,[4] il-konvenuti m'għamlu ebda referenza għat-talba tal-attur dwar din l-opramorta, u għalhekk kien gustifikat l-attur jinkludi din it-talba, billi sakemm gie biex jippresenta l-kawża tiegħu, l-konvenuti baqgħu inadempjenti.

Fir-rigward tat-talbiet l-oħra, dawn jirreferu għal tmien twieqi li hemm fl-istess ħajt diviżorju jagħtu għal fuq passaġġ adjaċenti għad-dar tal-attur li jagħmel mal-istess proprjeta' tiegħu.[5] Il-konvenuti jippretendu li dawn it-twieqi jgawdu servitu' fuq l-art tal-attur.

Jiġi mgħallem fid-dottrina legali dwar l-azzjoni negatorja illi:

"Si dice negatoria l'azione spettante al proprietario per difendersi

[1] Ara l-aħħar paragrafu tal-affidavit tal-attur a fol.55 – 56 u ritratti GX 5 u GX 6 a fol. 65 tal-proċess
[2] Ara raba paragrafu tar-Risposta Ġuramentata tal-konvenuti
[3] A fol.156 - 157
[4] Ara kopji ta' dawn l-ittri a fol. 60 - 64
[5] Ara pjanta Dok.GX redatta mil-A.I.C. Guido Vella a fol. 59

da quelle usurpazioni, che, senza sopprimere interamente il dominio sulla cosa…. arrecano delle limitazioni all'ezercizio del medesimo, e si dice negatoria perche' tende a negare un diritto vantato dal convenuto. L'actio negatoria, secondo l'opinione prevalente, ha luogo ogni qual volta avenga un'ingusta restrizione del diritto di proprieta'."[6]

Dwar il-**provi** meħtieġa sabiex tirnexxi kawża bħal din, ikompli jingħad fl-istess opra illi:

"Fondamento dell'azione negatoria essendo la proprieta', l'attore deve provare in primo luogo che egli e' proprietario….In secondo luogo l'attore deve provare la sofferta restrizione del suo diritto di proprieta', per fatto del convenuto. Se questi vuole sostenere che egli aveva diritto di compiere il fatto di cui l'attore sa lagna, deve fornire la prova, poiche tale fatto limita l'esercizio del diritto di proprieta' che e' illimitato per sua natura."[7]

L-istess jispjega **Francesco Ricci** fl-opera tiegħu "*Corso Teorico-Pratico di Diritto Civilie* (Torino ed.1886 vol.II # 473):

*"**L'azione negatoria**, come indica lo stesso nome, tende a far riconoscere la liberta' del fondo, ed escludere percio' la servitu' che altri pretenda di esercitare sul medesimo. Devesi proporre dal proprietario del fondo, che vuolsi far dichiarare libero, contro il proprietario del fondo, a cui profitto si pretende esercitare la servitu'…….*

E' questione, se nell'esercizio della negatoria l'onere della prova incomba all'attore o al convenuto. La liberta' del fondo e' presunta, perche' e' una conseguenza del diritto di proprieta' competente sul medesimo; l'attore dunque ha nell'esercizio della negatoria a suo favore la presunzione, ed in conseguenza non esso, ma chi si fa a combattere tale presunzione, affaciando l'onere stabilito della servitu', ha l'obbligo di somministrare la prova."

Mhux kontestat li l-attur huwa s-sid tal-istrixxa art ta' 26.3 m.k. li min-naħa tal-punent tmiss mal-bini tal-konvenuti.[8] Infatti rriżulta li l-attur akkwista din l-art, li qabel kienet tappartjeni lil missier il-mara tiegħu, permezz ta' diversi kuntratti:

(i) Fl-14 ta' Novembru 1990, waqt iż-żwieġ tiegħu ma' Frances Muscat, akkwista mingħand missierha, inter alia l-enfitewsi perpetwa ta' porzjon raba "ta' Frabezz" limiti Nadur, tal-kejl ta' xi 543m.k. Fuq din l-art il-konjuġi Muscat sussegwentement bnew id-dar tagħhom.[9]

(ii) Fit-13 ta' Jannar 1995 xtara mingħand Philip Muscat, hu l-mara tiegħu, s-sehem li dan kien wiret mingħand missieru mill-istrixxa art in kwistjoni. Fid-deskrizzjoni mogħtija ta' din l-art ingħad li din kienet

[6] Digesto Italiano vol.VIII.pt.I.pag.859 (Torino 1929); per V.Campogrande
[7] ibid. pag. 860
[8] Ara pjanta tagħha a fol.18, u l-pjanta a fol. 27 li turi r-relazzjoni tagħha mal-fond tal-konvenuti
[9] Ara kopja ta' dan il-kuntratt esebit bħala Dok. A a fol. 16 – 19 tal-proċess

"…soggetta ghas-servitujiet ta' aperturi favur l-art adjacenti…"; [10]

(iii) Fis-17 ta' Jannar 1995 xtara mingħand omm il-mara u oħtha l-ishma tagħhom mill-istess strixxa art. Fid-deskrizzjoni mogħtija ta' din l-art reġa' ingħad li din kienet ***"…soggetta ghas-servitujiet ta' aperturi favur l-art adjacenti…";*** [11]

(iv) Fit-23 ta' Mejju 2005, in segwitu għas-separazzjoni tiegħu minn ma' martu, din biegħet lill-attur is-sehem tagħha mid-dar mibnija fuq l-art akkwistata fl-1990;[12]

(v) Fil-31 ta' Awwissu 2007 sar att korrettorju biex ma' dan il-bejgħ tal-aħħar ġie inkluż ukoll is-sehem li Frances Muscat kienet wirtet mingħand missierha mill-istrixxa art ta' 26.3m.k.[13]

Jirriżulta għalhekk li l-ewwel rekwiżit sabiex tirnexxi din l-azzjoni, u ċioe' dak tal-prova tat-titolu fl-attur fuq l-istrixxa art in kwistjoni, ġie sodisfatt.

It-tieni rekwiżit huwa li l-attur irid juri li qed isofri restrizzjoni fit-tgawdija ta' din il-proprjeta' tiegħu. L-attur qed jilmenta minn tmien twieqi mill-għaxra li l-konvenuti għandhom fil-ħajt diviżorju tad-dar tagħhom jagħtu għal fuq din l-istrixxa art.[14] Proprjament tnejn minn dawn it-twieqi, u ċioe' dawk fin-naħa ta' wara nett ta' dan il-ħajt ma jagħtux għal fuq l-art tal-attur, u għalhekk il-pretensjoni tiegħu fir-rigward tagħhom żgur li ma treġix. L-attur jikkontendi li tnejn biss mill-għaxra li hemm f'dan il-ħajt kienu ġew awtorizzati mill-predeċessuri fit-titolu tiegħu, u ċioe' dawk ikkuluriti bl-isfar fuq il-pjanta redatta mill-A.I.C. Guido Vella.[15] Dan, fil-fehma tiegħu jirriżulta mill-att li bih il-konvenuti kienu akkwistaw il-proprjeta' tagħhom mingħand il-familja tal-mara tiegħu, fejn ġie dikjarat li:

> "*Parties hereby declare for all intents and purposes of the law that in virtue of an agreement dated twenty sixth (26th) February on thousand nine hundred ninety three (1993), the vendors (or rather Carmen Muscat and her husband Joseph Muscat, who has since died and was succeeded by his children, vendors on this deed) gave their consent to the Contractors to open apertures on the east of the property in accordance with the annexed plan marked "A" which is a copy of the plan annexed to the aforesaid agreement."* [16] L-attur jikkontendi illi kienu biss iż-żewġ twieqi li jidhru fuq din il-pjanta li ġew awtorizzati biex jinfetħu għal fuq din l-istrixxa art.[17]

It-tieni rekwiżit ġie ukoll għalhekk sodisfatt.

---

[10] Ara kopja ta' dan il-kuntratt esebit bħala Dok. GX a fol. 57 - 58
[11] Ara kopja ta' dan il-kuntratt esebit bħala Dok. E a fol. 21 - 22
[12] Ara kopja ta' dan il-kuntratt esebit bħala Dok. B a fol. 9 – 12
[13] Ara kopja ta' dan il-kuntratt esebit bħala Dok. C a fol. 13 – 14
[14] Ara pjanta redatta mill-AIC Guido Vella a fol. 59
[15] Ibid.
[16] Ara kopja ta' dan il-kuntratt esebit bħala Dok. F a fol. 23 - 26
[17] Ara twieqi mmakati bl-ittra "X" fuq il-pjanta a fol. 27

It-tielet rekwiżit issa jitfa l-piż tal-prova fuq il-konvenuti biex juru illi huma kellhom id-dritt għal dawn it-twieqi kollha jagħtu għal fuq l-art tal-attur, u mhux biss għal dawk it-tnejn li qed jikkonċedi l-attur. Il-konvenuti jissottomettu illi dawn it-twieqi kienu ġia jeżistu meta l-istrixxa art ta' 26.3 m.k. ġiet trasferita lill-attur, u għalhekk jikkostitwixxu servitu' *per destinazione di pater familias* a favur il-proprjeta' tagħhom.

A tenur tal-artikoli 455 u 457 tal-Kodiċi Ċivili tagħna, servitu' ta' tieqa jikkwalifika bħala wieħed kontinwu u li jidher, u għalhekk jista' jinħoloq bid-destinazzjoni ta' sid ta' żewġ fondi. Dwar dan ir-**Ricci** jispjega li:

"Per stabilire la servitu' in forza della destinazione del padre di famiglia e' necessario, ...il concorso di quatro condizioni: 1a che i fondi, dominanti l'uno e servente l'altro, siano appartenenti ad uno stesso proprietario; 2a che questi pose e lascio' le cose nello stato dal quale risulta la servitu'; 3a che i fondi attualmente siano divisi, appartenenti cioe' a proprietari diversi; 4a che nel passare l'un fondo od entrambi in domino d'altra o altre persone nulla siasi stabilito rapporto alla servitu'."[18]

Fil-każ in eżami ġia rajna kif sew il-fond illum tal-konvenuti, kif ukoll l-istrixxa art adjaċenti li akkwista l-attur, kienu qabel jappartjenu lil Joseph Muscat, missier il-mara tal-attur. Nafu wkoll li meta akkwista l-attur, il-vendituri ndikaw li din l-istrixxa art kienet soġġetta għal servitujiet ta' twieqi. Li għad irid jiġi stabilit għalhekk huwa jekk, kif qed jikkontendu l-konvenuti, l-fond tagħhom kienx mibni u lest mill-kostruzzjoni, bit-twieqi kollha ġia eżistenti fil-ħajt diviżorju li jmiss ma' din il-biċċa art, meta xtraha l-attur, inkella kienx hemm biss iż-żewġ twieqi mmarkati fuq il-pjanta annessa mal-kuntratt tal-konvenuti, kif qed isostni l-attur. Din il-Qorti temmen li t-twieqi kollha kienu ġia f'posthom meta l-attur beda jixtri l-ishma minn din l-art, u dan tliet ijiem biss wara li kien sar il-bejgħ lill-konvenuti. Kien għalhekk li fil-kuntratti tiegħu ssemma li din l-art kienet soġġetta għal servitujiet ta' twieqi (in ġenerali) u dan is-servitu' ma ġiex limitat għal żewġ twieqi biss. Il-Qorti waslet għal din il-konklużjoni wara li qieset illi:

1. **L-attur** innifsu mkien ma jgħid li dawn it-twieqi saru wara li kien akkwista din l-istrixxa art; anzi mistoqsi direttament in kontro-eżami il-bini tal-konvenuti kienx lest meta xtraha, l-attur ammetta li kien jonqos biss il-bejt u l-opramorti.[19]

2. Fil-**kuntratt ta' akkwist tad-dar tal-konvenuti** ġie dikjarat illi: *"...the balance ...refers to construction works undertaken by the Contractors on the said land which works were completed on the fourteenth (14th) November one thousand nine hundred ninety four*

[18] Corso Teorico Pratico di Diritto Civile vol.II, ed.1886, para. 452, pag. 577
[19] Ara deposizzjoni tiegħu a fol. 296

(1994)...”[20];

3. L-**A.I.C. Victor Bigeni,** direttur tal-kumpanija Harrow Developments Limited, li deher għall-kuntratturi msemmija fuq dan il-kuntratt, afferma iżjed minn darba li x-xogħolijiet ta’ kontruzzjoni fuq din id-dar kienu lesti għal kollox meta sar il-kuntratt, anzi jsostni li l-finishings kienu kważi lesti kollha ukoll; [21]

4. **Pasquale Catuogno** stqarr fl-affidavit tiegħu li : *“... while we were away the house was being built and in fact the house was ready before we signed the contract.”*[22]

5. **Joseph Spiteri** li fornixxa l-madum u kmamar tal-banju lill-kuntrattur inkarigat mill-bini tad-dar tal-konvenuti, jiftakar li meta kien imur bix-xogħol: *“ ... fuq in-naha tal-lemin tad-dar meta thares lejha mit-triq kien hemm diversi twieqi u jekk mhux sejjer zball kienu madwar tmienja.”*[23]

6. **Teddy Vella**, li jaf lill-konvenuti sa minn meta bdew jiġu Għawdex stqarr li: *“...jien dhalt god-dar <u>meta kienet ghadha kemm tlestiet</u> u niftakar li t-twieqi mertu tal-kawża kienu hemm. ..Fil-fatt kien hemm tieqa fil-kamra li mbaghad saret kcina u ohra tahtha, oħra fil-kaxxa tat-tarag, ohra fil-garage, ohra fil-kamra li mbaghad saret dining room u ohra tahtha, oħra fil-kamra tal-banju ta’ fuq u ohra taht it-tarag.”*[24]

7. **Antoinette Said**, oħt il-mara tal-attur, li tgħix barra minn dawn il-gżejjer, kienet ġiet hawn fl-okkazzjoni tal-funeral ta’ missierha f’Novembru 1994, u tiftakar li: *“... f’dan iz-zmien jiena kont mort fl-inhawi ta’ Trejqet ta’ Xurdin. Nista’ nghid li dak iz-zmien id-dar tal-familja Catuogno kienet gia mibnija. Din baqghet stampata f’mohhi ghar-raguni li meta kont tlaqt jiena, kull ma kien hemm mibni kien biss il-garaxx. Allura x’hin mort u rajt il-binja stajt nara d-differenza bejn dak li kien hemm qabel sifirt u dak li rajt jiena dakinhar meta gejt ghall-funeral ta’ missieri. Ghandi amment ukoll li d-dar kienet gia maghluqa bl-aperturi. Illum il-gurnta l-binja tal-familja Catuogno minn barra ghadha kif kienet dakinhar fl-1994, inkluz wkoll l-aperturi ta’ din id-dar li jaghtu għal fuq il-passagg.”*[25]

Ġialadarba għalhekk il-konvenuti rnexxielhom jippuvaw il-ħolqien ta’ servitu’ ta’ twieqi *per destinazione di pater familias* fir-rigward tat-twieqi kollha li għandhom jagħtu għal fuq il-passaġġ tal-attur, u li dawn it-twieqi kienu pre-eżistenti l-akkwist da parti tal-attur tal-istess passaġġ, it-talbiet tiegħu biex jingħalqu dawn it-twieqi ma’ jisgħtux jintlaqgħu.

---

[20] Ara kopja tal-kuntratt in atti Nutar Dr. Ino Mario Grech tal-10 ta’ Jannar 1995, esebita bħala Dok. F a fol. 23 - 27
[21] Ara deposizzjoni tiegħu a fol. 145 u 319
[22] Ara affidavit a fol. 156
[23] Ara affidavit tiegħu a fol. 159
[24] Ara affidavit tiegħu a fol. 160
[25] Ara affidavit tagħha a fol. 310

Għaldaqstant tiddeċidi l-kawża billi, filwaqt illi tilqa' l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti fir-rigward tal-aperturi li għandhom iħarsu fuq l-art tal-attur:

1. Tiċħad l-ewwel talba;

2. Tilqa' t-tieni talba u tiddikjara li l-konvenuti fil-fond tagħhom m'għandhomx l-opramorta tal-ħajt li jmiss mal-passaġġ tal-attur mibnija sal-għoli rikjest mil-liġi;

3. Tilqa' t-tielet talba limitatament pero' sabiex tordna lill-konvenuti jibnu din l-opramorta skont il-liġi, u dan fi żmien xahar mil-lum;

4. Tilqa' wkoll ir-raba talba u tawtorizza lill-attur sabiex jagħmel hu, a spejjeż tal-konvenuti, x-xogħol meħtieġ f'każ li l-konvenuti jonqsu milli jagħmlu huma dak hawn ordnat fiż-żmien konċess.

L-ispejjez, fiċ-ċirkostanzi, ikunu kwantu għal tliet kwarti (3/4) a karigu tal-attur, u kwart (1/4) għall-konvenuti.

<u>RIKORS TAL-APPELL TAL-ATTUR (23.11.2017):</u>

5. L-aggravji tal-attur appellant huma, in suċċint, is-segwenti:

(1) L-Ewwel Qorti ddeċidiet il-kawża fuq <u>eċċezzjoni li l-konvenuti ma qajmux</u> (cioe` l-eċċezzjoni tad-destinazzjoni tal-*paterfamilias*);

(2) L-Ewwel Qorti ma fehmitx il-limiti stretti u sussidjarji li fih tissussisti s-servitu` tad-destinazzjoni ta' sid ta' żewġ fondi, partikolarment meta <u>l-estenzjoni tas-servitu` tiġi mniżżla fil-kuntratt</u> ta' aljenazzjoni mis-sid oriġinali taż-żewġ fondi;

(3) Il-pjanta tifforma parti integrali minn kuntratt, u mhix biss

aċċessorju għaliha. Il-pjanta ta' mal-kuntratt ta' akkwist tal-konvenuti hija ċara u turi żewġ aperturi. Il-fatt li l-kuntratt sar wara li ġew kostruwiti l-aperturi (mill-proposti kumpraturi, u mhux mill-venditur, ossia missier tal-familja) jeskludi, u mhux jinkludi, xi kunsens taċitu mis-sid oriġinali.

(4) L-Ewwel Qorti għamlet interpretazzjoni manifestament żbaljata tal-liġi billi ddikjarat li nħolqot servitu` bid-destinazzjoni ta' missier tal-familja minkejja li servitu` bħal din hi bbażata fuq l-intenzjoni preżunta tal-partijiet u kwindi hija eskluża meta l-partijiet jesprimu ruħhom b'mod differenti – u espress – permezz ta' kuntratt jew att pubbliku ieħor ta' aljenazzjoni.

RISPOSTA TAL-APPELL TAL-KONVENUTI (18.12.2017):

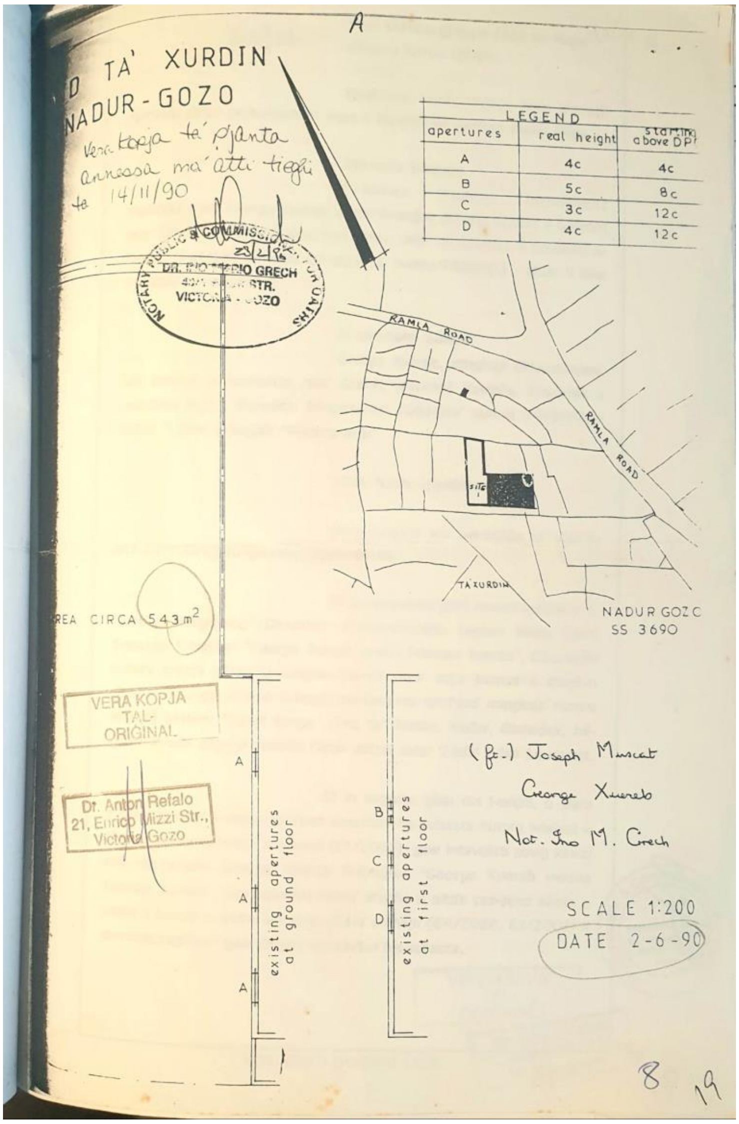
6. Il-konvenuti appellati wieġbu biex jgħidu li l-appell tal-attur huwa infondat fil-fatt u fid-dritt u li għandu jiġi riġettat bl-ispejjeż kontrih, u s-sentenza appellata kkonfermata *in toto*.

Il-KUNTRATTI TAL-AKKWIST TAL-KONTENDENTI:

7. Il-kuntratti tal-akkwist li permezz tagħhom il-kontendenti akkwistaw il-proprjetajiet rispettivi tagħhom huma s-segwenti:

14.11.1990 : Kuntratt fl-atti tan-Nutar Ino Mario Grech li permezz tiegħu **Giuseppe Muscat** ikkonċeda b'titolu ta' enfitewsi perpetwa lill-attur **George Xuereb** (ir-raġel ta' bintu Frances nee Muscat):

> *"…porzjon raba imsejħa "Ta' Frabezz" limiti Nadur, Gozo, tal-kejl ta' xi ħames mija u tlieta u erbgħin metri kwadri* ***543m²****, tmiss nofsinhar ma' beni ta' Giusepp Camilleri, tramuntana ma' beni tal-eredi ta' Giovanni Curmi, u lvant ma' beni ta' Giuseppe Muscat, libera u franka, bid-drittijiet u l-pertinenzi tagħha kollha u murija aħjar fuq l-annesa pjanta markata "A"."*



(Fuq din l-art eventwalment inbniet id-dar tal-konjuġi Muscat "*Sugar Range*", Triq Xurdin, Nadur).

18.11.1994 : **Miet Giuseppe Muscat,** missier il-mara tal-attur.

10.01.1995 : Kuntratt fl-atti Nutar Michael Refalo, bejn :

(i) **Carmen Muscat** (armla ta' Giuseppe Muscat) u uliedha **Frances Xuereb**, **Antoinette Said u Philip Muscat** (vendituri) [26];
(ii) Harrow Developments Ltd (kuntrattur) u
(iii) l-konvenuti **Pasquale u Graziella Catuogno** (kumpraturi)

li permezz tiegħu il-vendituri biegħu lill-kumpraturi:

"..an unnumbered and unnamed tenement in a new street off Ta' Xurdin Lane, Nadur, Gozo, built on part of the land known as "Ta Frabezz" bounded on the south by the street, east and west by property of the heirs Muscat, free and unencumbered, with all its rights and appurtenances and with vacant possession and in its present state.

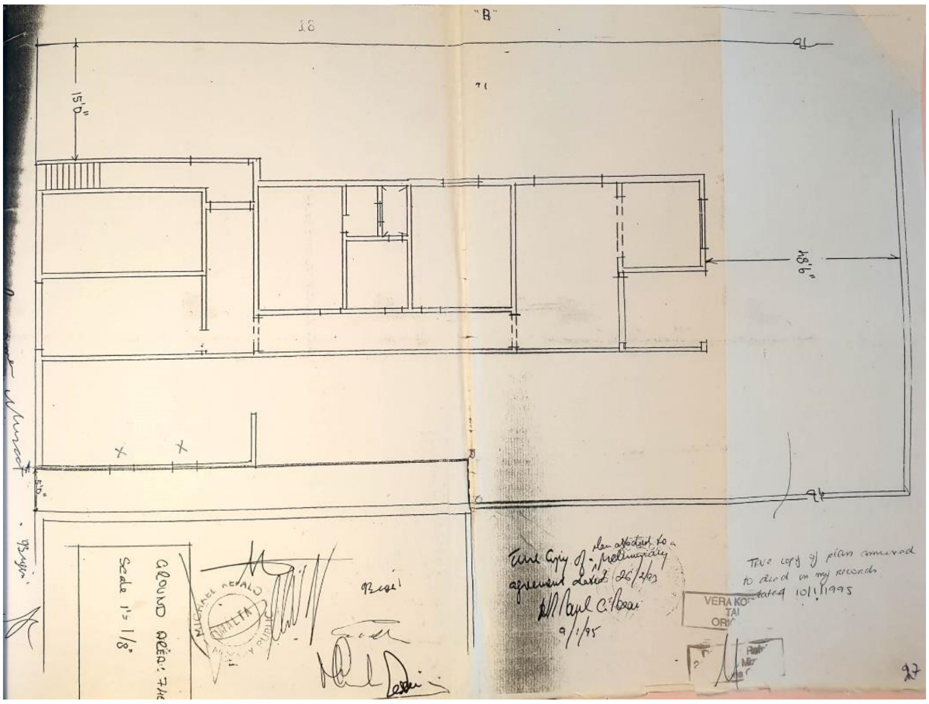
This sale is being made and is being accepted in consideration and for the price of eighteen thousand Maltese Liri (Lm18,000) of which an amount of six thousand Maltese Liri (Lm6,000) refers to the price of the land and is being paid hereon unto the vendors and the balance of twelve thousand Maltese Liri (Lm12,000) refers to construction works undertaken by the Contractors on the said land which works were completed on the fourteenth (14th) November one thousand nine hundred ninety four (1994). Of this amount, an amount of two thousand five hundred Maltese Lilri (Lm2,500) is being paid hereon and the balance is payable by not later than the end of February of the current year without interest. Provided that should the purchasers fail to pay the balance by this date interest at the maximum rate allowed by law shall be due from today. In warranty of the punctual payment of this balance, the Contractors reserve in their favour the Special Privilege according to law on the property transferred by this deed.

<u>*Parties hereto declare for all intents and purposes of the law that in virtue of an agreement dated twenty sixth (26th) February one thousand nine hundred and ninety three (1993) the vendors (or rather Carmen Muscat and her husband Joseph Muscat, who has since died and who was succeeded by his children, vendors on this deed) gave their consent to the Contractors to open apertures on the east of the property in accordance with the annexed plan marked "A" which is a copy of the plan annexed to the aforesaid agreement."*</u>
(sottolinejar ta' din il-qorti)

---

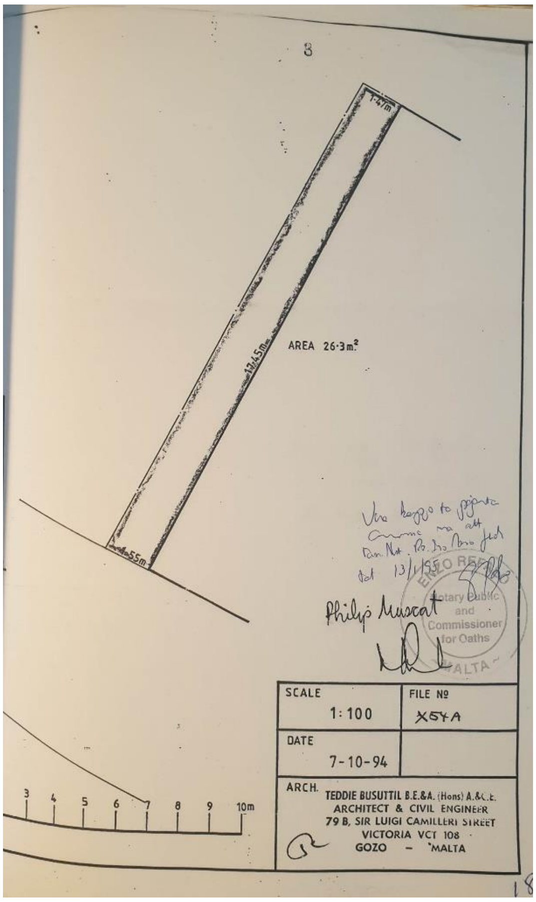
[26] Fl-istess kuntratt ġie dikjarat li l-proprjeta` mertu tal-kuntratt:

"*was built on part land acquired by onerous title by Joseph Muscat, during his marriage to Carmen Muscat, by deed in the records of Notary Dr Paul Pullicino dated twenty first (21st) December one thousand nine hundred seventy two (1972). The said Joseph Muscat died on eighteenth (18th) November one thousand nine hundred ninety four (1994) and was succeeded by his children vendors on this deed.*"



(il-pjanta annessa mal-kuntratt)

13.01.1995 : Kuntratt fl-atti tan-Nutar Ino Mario Grech li permezz tiegħu **Philip Muscat** biegħ lill-attur **George Xuereb** is-sehem tiegħu ta' ottav indiviż (1/8) fuq l-istrixxa art li tkejjel 26.3mk:



*"… mill-art magħrufa "Ta Frabezz" limiti Nadur, Gozo, bil-kejl ta' xi sitta u għoxrin punt tlieta metri kwadri (**<u>26.3mk</u>**), tmiss mill-irjiħat kollha ma' beni tal-eredi Muscat jew is-suċċessuri tagħhom fit-titolu, **<u>kif soġġetta għal servituijiet ta' aperturi favur l-art adjaċenti</u>** u indikata aħjar fuq pjanta annessa ma' att tiegħi ta' llum stess…."*

17.01.1995 : Kuntratt fl-atti tan-Nutar Ino Mario Grech li permezz tiegħu **Carmen Muscat** (armla ta' Giuseppe Muscat) u bintha **Antoinette Said** biegħu lill-attur **George Xuereb** l-ishma tagħhom mill-art ta' 26.3mk:

*"…is-sehem illi l-vendituri għandhom (ammontanti għal nofs indiviż għal Carmen Muscat u kwart indiviż għal Antoinette Said) mill-art magħrufa "Ta' Frabezz" limiti Nadur, Għawdex tal-kejl ta' xi sitta u għoxrin punt tlieta metri kwadri (**<u>26.3mk</u>**) tmiss mill-irjiħat kollha ma' beni tal-eredi Muscat jew suċċessuri tagħhom fit-titolu, **<u>kif soġġetta għas-servituijiet ta' aperturi favur l-art adjaċenti</u>** u indikata aħjar fuq il-pjanta annessa ma' att tiegħi tat-13 ta' Jannar tas-sena korrenti…."*

23.05.2005 : Kuntratt fl-atti tan-Nutar Enzo Dimech li permezz tiegħu (in segwitu għal separazzjoni bejniethom) **Francis Xuereb** biegħet lill-attur **George Xuereb** is-sehem

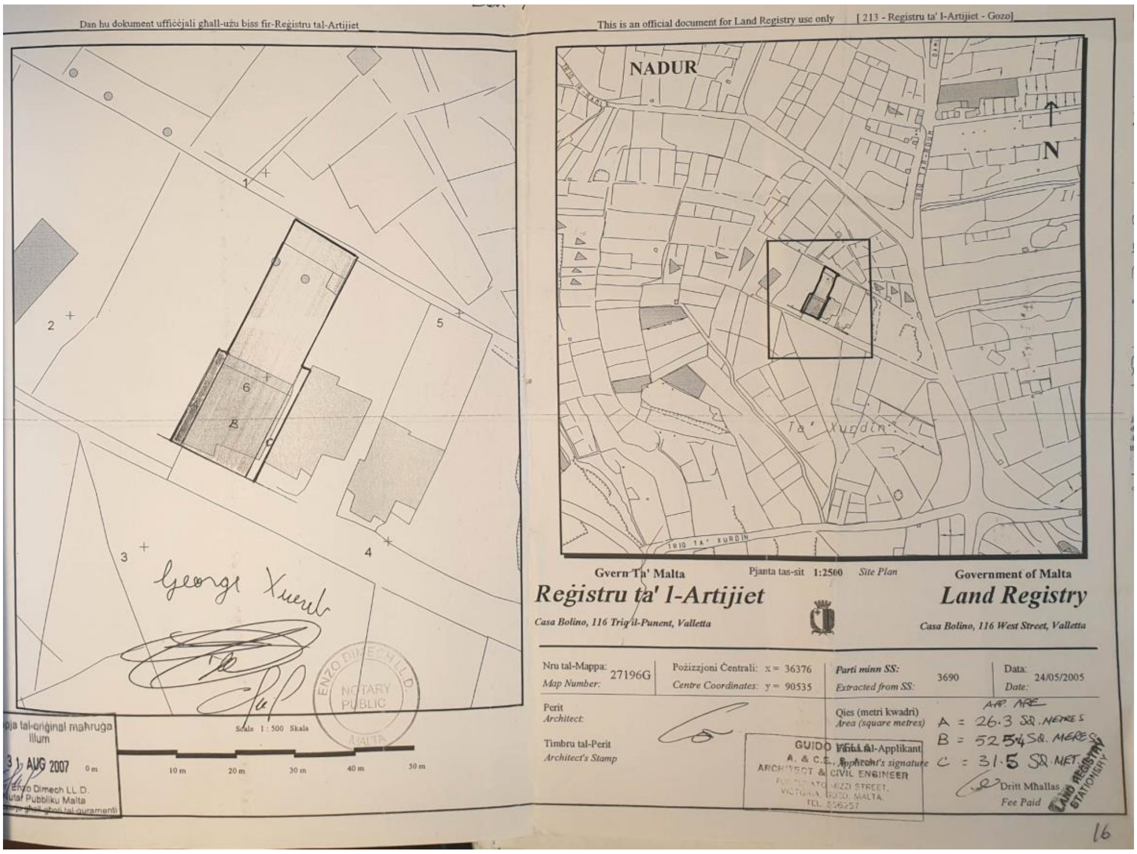
tagħha tad-dar, cioe`:

*"…nofs (½) indiviż jew aħjar id-drittijiet kollha spettanti lilha mill-fond mingħajr numru uffiċjali u bl-isem "Sugar Range" Triq Ta' Xordin, Nadur, Għawdex, bil-ġnien retrostanti, bil-kejl komplessiv ta' cirka ħames mija u tlieta u għoxrin metri kwadri (**523mk**) u l-intier konfinanti min-nofsinhar mat-triq, mil-Lvant ma' beni tal-konjuġi Whitehouse, u mill-punent ma' beni tas-suċċessuri fit-titolu ta' Joseph Muscat, liberu u frank bid-drittijiet u pertinenzi kollhla tiegħu u bill-pussess vakat."*

31.08.2007 : **Att korrettorju fl-atti tan-Nutar Enzo Dimech li permezz tiegħu ġie korrett il-kuntratt tat-23.05.2005 għal dak li jirrigwarda l-kejl (b'mod li ġiet inkluża l-istrixxa art ta' 26.3mk):**

"….il-partijiet indunaw li l-kejl hemm indikat ma kienx korrett peress li fil-fatt il-kejl korrett huwa ta' cirka ħames mija tlieta u tmenin punt tnejn metri kwadri (583.2mk) bl-istess irjieħ indikati…Il-fond intier bil-kejl korrett jinsab delinejat bil-kulur aħmar fuq il-pjanta u site plan hawn annessa bħala dokument "Y" u għalhekk jikkomprendi l-partijiet indikati bl-ittra A, B u C fuq l-istess pjanta. Jiġifieri dik indikata bl-ittra A li fiha l-kejl ta' cirka sitta u għoxrin punt tlieta metri kwadri (26.3mk), dik indikata bl-ittra B fiha kejl ta' cirka ħames mija u ħamsa u għoxrin punt erbgħa metri kwadri (525.4mk) u dik indikata bl-ittra C li fiha l-kejl ta' cirka wieħed u tletin punt ħamsa metri kwadri (31.5mk).

*Għaldaqstant bis-saħħa ta' dan l-att il-partijiet qegħdin jikkorreġu l-kejl tal-proprjeta` trasferita bl-imsemmi kuntratt tiegħi tat-tlieta u għoxrin (23) ta' Mejju elfejn u ħamsa (2005) fis-sens li l-intier huwa ta' cirka ħames mija tlieta u tmenin punt tnejn metri kwadri **(583.2mk**) u mhux cirka ħames mija u għoxrin metri kwadri **(523mk)."***

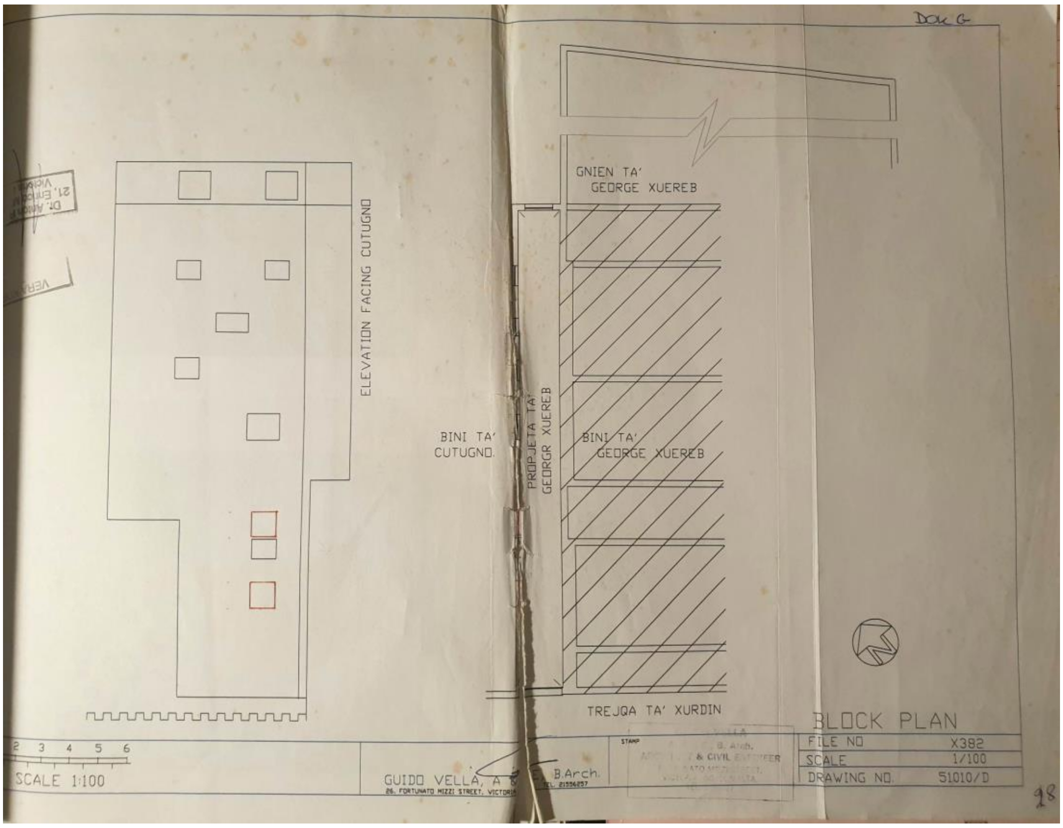


IT-TWIEQI MERTU TA' DIN IL-KAWŻA:

8. Fir-rikors ġuramentat tiegħu l-attur jargumenta li skont il-pjanta annessa mal-kuntratt tal-10 ta' Jannar 1995 (fol 27) li bih il-konvenuti Catuogno akkwistaw il-proprjeta` tagħhom (*ara pjanta supra)* kellhom jinfetħu biss <u>żewġ (2) aperturi</u> fil-*ground floor level*. B'referenza għall-pjanta tal-perit Guido Vella[27] (Dok G, fol 28) jilmenta bil-fatt li barra tali żewġ aperturi, indikati fuq l-istess pjanta bil-kulur aħmar, infetħu adirittura <u>tmien (8) twieqi oħra</u> li jagħtu għal

[27] Il-perit Guido Vella fix-xiehda tiegħu spjega li huwa kien mar fuq il-post fuq inkarigu tal-attur George Xuereb f' Ottubru 2009 u għamel pjanta ta' dak li ra.

fuq il-proprjeta` tiegħu.



(DOK G, fol 28)

KUNSIDERAZZJONIJIET TA' DIN IL-QORTI DWAR L-AGGRAVJI:

L-ewwel aggravju:

(li l-ewwel qorti laqgħet eċċezzjonijiet li l-konvenuti "ma qajmux")

9. Fl-ewwel lok l-attur jaċċenna għall-fatt li l-ewwel qorti ċaħdet l-ewwel talba tiegħu biex jiġi dikjarat li t-tmien aperturi lamentati minnu infetħu kontra l-liġi wara li laqgħet l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti fir-rigward. Jilmenta pero` li l-konvenuti effettivament ma ressqu l-ebda

eċċezzjoni fil-mertu u li b'hekk ġie li l-ewwel qorti laqgħet eċċezzjonijiet li ma jeżistux fl-atti, iżda li ġew sollevati *ex officio*. Iżid jgħid li, agħar minn hekk, hija statuwiet fuq eċċezzjonijiet imqanqla minnha stess mingħajr ma wrietu l-ħsieb tagħha sabiex huwa jkun f' qagħda li jiddefendi ruħu kontra tali eċċezzjonijiet.

10. Għalkemm huwa minnu li fir-risposta ġuramentata tal-<u>21 ta' April 2010</u> l-Avukat Dr Jean Paul Grech (kuratur deputat nominat biex jirrappreżenta lill-imsiefra Graziella Catuogno) ma ressaqx eċċezzjonijiet fil-mertu, xahrejn wara, fis-<u>17 ta' Ġunju 2010</u> il-konvenuti konjuġi Catuogno ressqu is-segwenti risposta guramentata (sottolinejar ta' din il-qorti):

> 1. ILLI t-talbiet huma infondati fil-fatt u fid-dritt u għalhekk għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra l-istess attur;
>
> 2. <u>ILLI l-proprjeta` tal-konvenuti tgawdi minn servituijiet ta' twieqi fuq il-proprjeta` tal-attur u li l-konvenuti akkwistaw il-proprjeta` tagħhom ħafna qabel l-atturi u t-twieqi kienu hemm sa minn meta nbiet id-dar tal-konvenuti u dan kif ser jirriżulta matul it-trattazzjoni tal-kawża;</u>
>
> 3. <u>ILLI allura t-talba tal-attur sabiex jingħalqu dawn it-twieqi għandha tiġi miċħuda bl-ispejjeż kontra tiegħu;</u>
>
> 4. ILLI għar-rigward l-opramorta, il-konvenuti ilhom diversi snin jippruvaw jagħmluha imma li l-attur kull meta xi ħaddiema jew xi ħadd jersaq lejn id-dar tal-konvenuti jaqla' l-problemi u għalhekk jisfratta kollox. Illi biex ibajdu l-ħajt diviżorju l-attur jippretendi li l-konvenuti jħallsuh;
>
> 5. ILLI allura kemm-il darba l-attur jobbliga ruħu li ma jimmolestax lill-ħaddiema tal-konvenuti, huma lesti jagħmlu l-opramorta minnufih pero` ovvjament ma għandhomx jiġu kkundannati jħallsu spejjeż in konnessjoni ma' din it-talba għaliex mhux tort tagħhom li l-opramorta ma saritx.

Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri u bir-riserva ta' kull dritt u azzjoni kompetenti lill-konvenuti għad-danni kollha li qed jikkaġuna l-attur bl-aġir tiegħu.

11. Veru li l-ewwel qorti fis-sentenza tagħha (aktarx bi żvista) ma rriproduċietx tali risposta ġuramentata ulterjuri tas-17 ta' Ġunju 2010 (kif irriproduċiet dik tal-21 ta' April 2010) iżda b'daqshekk ma jfissirx li ma kinitx fl-atti. Il-konvenuti fil-fatt eċċipew li jgawdu servitu` fuq it-twieqi in kwistjoni.

12. In oltre, kif jargumentaw il-konvenuti fir-risposta tal-appell tagħhom, ma jistax jingħad li l-attur sofra xi preġudizzju, għaliex tant kien konxju tad-difiża tagħhom li fit-8 ta' Frar 2017 ressaq rikors biex jottjeni l-inverżjoni tal-preżentata tan-noti tas-sottomissjonijiet[28], liema rikors ġie miċħud[29] għaliex l-ewwel qorti osservat li l-attur kien

---

[28] **Fir-rikors tat-8 ta' Frar 2017 l-attur talab hekk:**

"…jirriżulta kemm mill-ittra uffiċjali risponsiva tal-konvenuti kif ukoll mir-risposta ġuramentata tagħhhom, il-konvenuti qed jippretendu li għandhom servitu` ta' twieqi fuq l-art tal-attur, liema art ma hemm l-ebda kontestazzjoni li hija proprjeta` esklussiva tal-attur;

Illi għaldaqstant huma l-konvenuti li għandhom jibdew bin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom, stante li huma qed jippretendu li l-art tal-attur hija mgħobbija b'servitu;

Għaldaqstant l-esponenti qed jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tordna lill-konvenuti jibdew bin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom u imbagħad l-attur ikun jista' jagħmel in-nota risponsiva tiegħu".

[29] **B'digriet tas-27 ta' Frar 2017 ir-rikors tal-attur ġie miċħud:**

"…Billi l-attur sa mill-bidu tal-kawża kien konxju tad-difiża li kienu qed iressqu l-konvenuti, imma xorta waħda għażel li jibda' jressaq il-provi tiegħu, mingħajr ma qatt talaba li jkun hemm inverżjoni tal-provi;

Tiċħad it-talba f' dan l-istadju u tikkonċedi lill-attur sad-differiment li jmiss għan-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu, u tirriserva li tiffissa terminun għan-nota responsiva tal-konvenuti f' dik l-udjenza….."

ben konxju tad-difiża li kienu qed iressqu l-konvenuti” “*sa mill-bidu tal-kawża****”*** iżda qatt ma talab li jkun hemm inverżjoni tal-provi.

13. Għaldaqstant dan l-ewwel aggravju tal-attur jirriżulta infondat.

<u>It-tieni, it-tielet u r-raba' aggravju:</u>

(li l-pjanta annessa mal-kuntratt tal-10 ta' Jannar 1995 teskludi li l-konvenuti għandhom servitu` imnissla bid-destinazzjoni taż-żewġ fondi fir-rigward tat-tmien aperturi in kwistjoni)

14. Fir-rigward ta' servituijiet li jitnisslu bid-destinazzjoni tas-sid ta' żewġ fondi l-attur appellant jagħmel ampja riferenza għall-insenjament tal-ġurista Pothier kif riprodott u diskuss mit-trattista Laurent, u għall-ġurisprudenza Taljana u nostrana fejn ġiet applikata tali dottrina, bażikament:

- li meta sid ta' żewġ fondi jiftaħ aperturi minn fond għall-ieħor, sakemm iż-żewġ fondi jibqgħu tal-istess sid is-servizz li fond jagħti lill-ieħor mhux servitu` għaliex persuna ma tistax toħloq servitu` għal fuq il-proprjeta` tagħha stess, iżda huwa eżerċizzju tad-dritt ta' proprjeta`;

  u

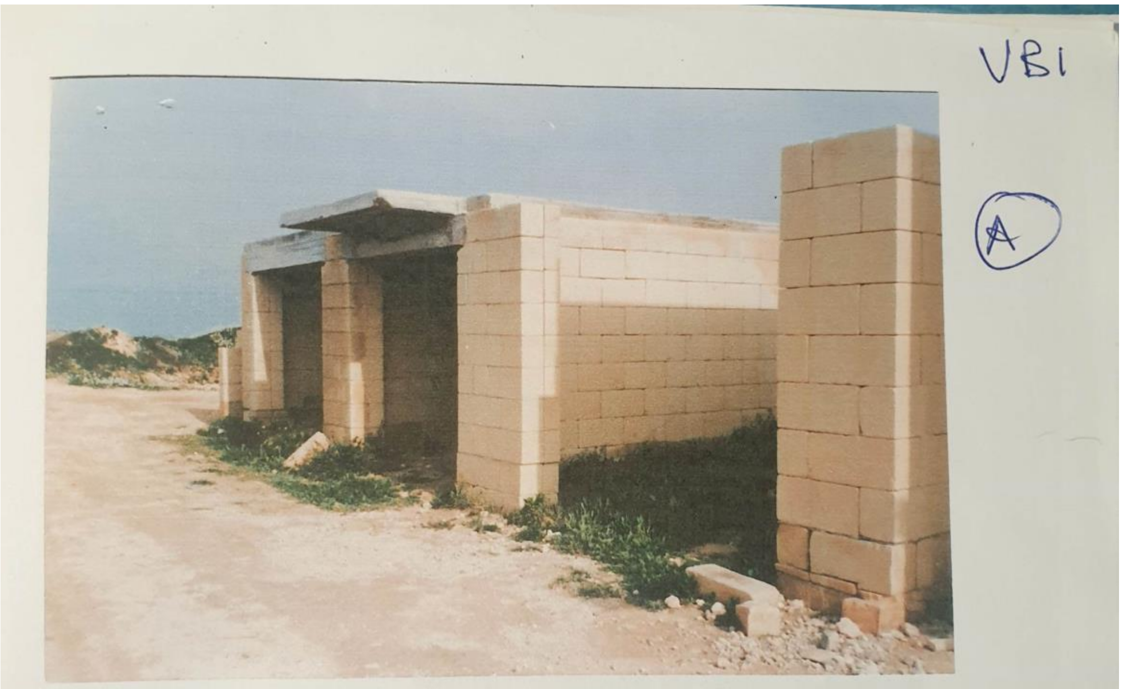
- li meta ż-żewġ fondi jsiru ta' sidien differenti is-servizz li fond kien jieħu mingħand l-ieħor isir dritt ta' servitu,` <u>sakemm ma tkunx ġiet espressa volonta` kontrarja fil-mument tas-separazzjoni</u>.

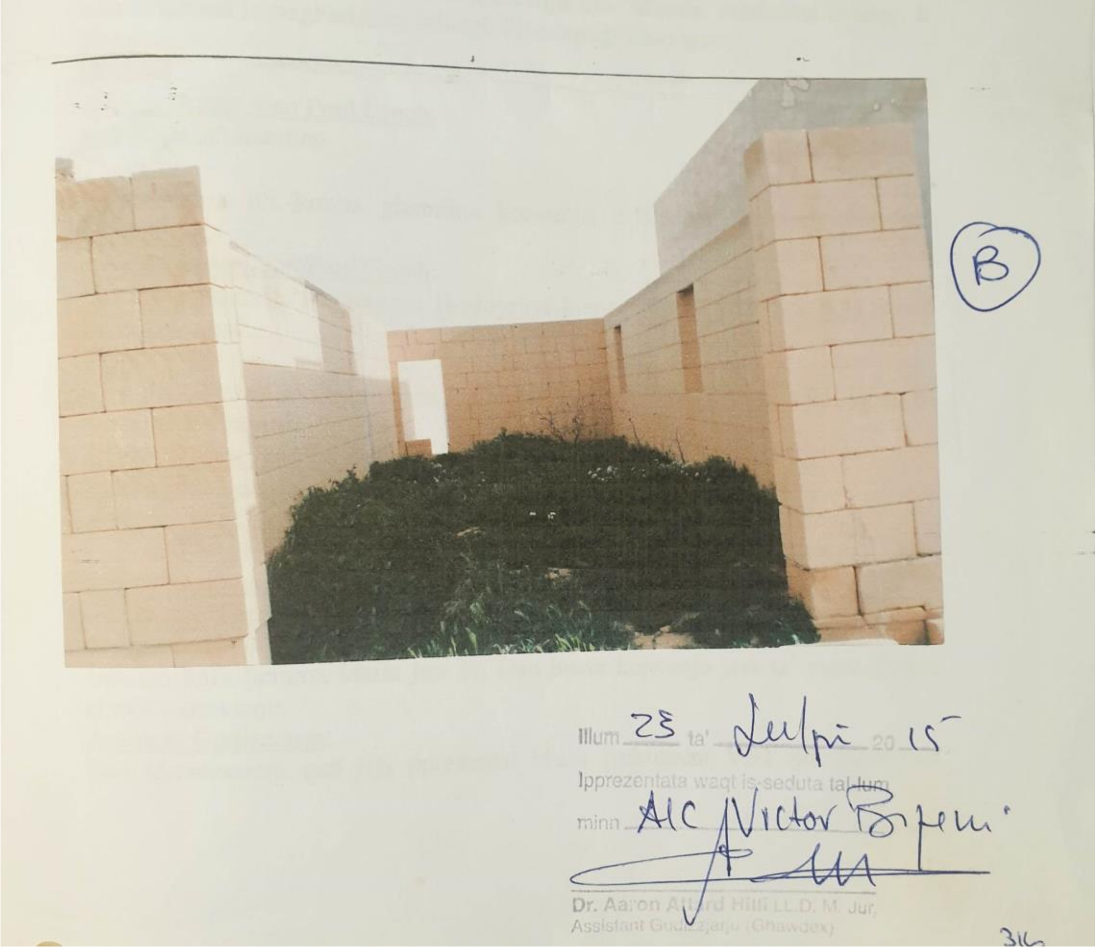
15. Abbażi ta' din id-dottrina l-attur appellant jargumenta li ladarba l-pjanta annessa mal-kuntratt tal-10 ta' Jannar 1995 turi biss żewġ

aperturi, isegwi allura li l-konvenuti għandhom biss servitu` limitata ta' żewġ aperturi, irrispettivament minn kemm kien hemm aperturi miftuħa bħala stat ta' fatt fil-mument li sar il-kuntratt. Anzi jargumenta li l-fatt li l-kuntratt sar wara li ġew kostruwiti l-aperturi in kwistjoni adirittura jeskludi li kien hemm kunsens taċitu fir-rigward tagħhom.

16. Huwa utli qabel xejn li tiġi spjegata r-retroxena wara l-kuntratt tal-10 ta' Jannar 1995.

17. Il-perit Victor Bigeni, xehed li s-soċjeta` Harrow Developments Ltd (kuntratturi) li tagħha kien direttur, oriġinarjament kienet għamlet konvenju ma' Muscat fl-atti tan-Nutar Paul Pisani. Spjega li meta għamlu l-konvenju l-proprjetà ma kinitx għadha art, iżda kien hemm fuqha żvilupp fl-istadju ta' *ground floor*, li kien fl-istat li jidher fir-ritratti A u B esebiti minnu. Qal li Muscat kien għamel tali żvilupp hu, fejn fetaħ iż-żewġ twieqi (li jagħtu għal fuq l-istrixxa art illum tal-attur).





18. Ix-xhud enfasizza li Harrow Developments Ltd kellha ftehim li

setgħet tiftaħ twieqi kemm riedet fil-ħajt, kemm fil-*ground floor* kif ukoll fil-livell ta' fuqu. "*Li naf hu li aħna kellna fil-ftehim illi nistgħu niftħu twieqi kemm irridu fuq dak il-ħajt*" (cioè l-ħajt li jifred il-proprjetà minn dik illum tal-attur). Mistoqsi kellux kopja tal-konvenju wieġeb fin-negattiv. Kompla jgħid li l-kuntratt ma seħħx u daħlu l-konjuġi Catuogno li xtraw mingħand Muscat huma. Spjega li Harrow Developments Ltd kienet imbagħad dehret fuq il-kuntratt ta' Catuogno bħala "il-kuntratturi" u kienet tħallset mingħand l-istess Catuogno tax-xogħlijiet, liema xogħlijiet kienu tlestew qabel il-kuntratt (kif fil-fatt ġie dikjarat fuq l-istess kuntratt). Sostna li x-xogħlijliet għamluhom dejjem bil-kunsens ta' Muscat li kien jaf eżatt x'inhu jiġri. B'referenza għall-pjanta li ġiet annessa mal-kuntratt tal-10 ta' Jannar 1995, qal li dik fil-fatt kienet il-pjanta "*illi qed turi l-istat illi konna dħalna aħna fil-konvenju ma' Muscat*". Sostna li fejn hemm il-ħajt (diviżorju) indikat bl-ittri ABC, Muscat kien tahom id-dritt li jiftħu twieqi kemm iridu, kemm fil-*ground floor*, u kif ukoll fil-*first floor*.

> *"Ara jiena dan illi nista' ngħid, illi din il-pjanta hija pjanta illi konna għamilna fil-ftehim mal-konvenju ma' Muscat……*
>
> *Jiena niftakar illi fuq din il-marka A, B u C konna, kien tana d-dritt Muscat illi aħna nkomplu niftħu t-twieqi, kemm u fejn irridu aħna, kemm fi stat ta' ground floor u kiemm fi stat ta' first floor….*
>
> *L-istess drittijiet li kien ta lilna Muscat baqgħu għaddejjin għal fuq il-post."*

Mistoqsi għaliex ma saritx pjanta emendata, flok ma qabdu u waħlu tali pjanta mal-kuntratt tal-10 ta' Jannar 1995, wieġeb li ma jafx.

19. Din il-qorti ma taqbilx mal-attur appellant li d-dikjarazzjoni li tinsab fil-kuntratt tal-10 ta' Jannar 1995 (fejn jingħad li fuq il-ftehim tas-26 ta' Frar 1993 kien ingħata kunsens mill-konjuġi Muscat biex il-kuntratturi jiftħu aperturi fuq l-ilvant tal-proprjeta` kif indikati fuq il-pjanta annessa – fejn jidhru żewġ aperturi) teskludi li l-konvenuti għandhom servitu` mnissla bid-destinazzjoni taż-żewġ fondi fir-rigward tat-tmien aperturi in kwistjoni. Tali argument tal-attur huwa kompletament imxejjen fid-dawl tas-segwenti fatti (li fil-fatt jissostanzjaw il-verżjoni mogħtija mill-perit Bigeni fix-xiehda tiegħu):

(i) <u>Meta fl-10 ta' Jannar 1995</u> sar il-kuntratt li permezz tiegħu Muscatijiet biegħu lill-konjuġi Catuogno l-fond, it-tmien twieqi in kwistjoni kienu diġà eżistenti fil-ħajt diviżorju. It-twieqi infetħu proprju fil-kors tax-xogħlijiet ta' żvilupp li sar mill-kuntratturi. Muscatijiet kienu wkoll sidien tal-proprjeta` adjaċenti (illum proprjeta` tal-attur).

(a) Ma jirriżultax li l-vendituri Muscat (jew missierhom, li miet fit-18 ta' Novembru 1994) qatt waqqfu lill-kuntratturi milli jiftħu t-twieqi in kwistjoni fil-kors tax-xogħlijiet, minkejja li l-iżvilupp esegwit mill-kuntratturi minn dejjem kien għal skopijiet ta' bejgħ (oriġinarjament intiż biex jinbiegħ lill-istess kuntratturi, għalkemm sussegwentement inbiegħ lill-konjuġi Catuogno).

(b) Li kieku dakinhar tal-bejgħ il-vendituri Muscat ma ridux ibiegħu il-fond b'dawn it-twieqi miftuħa fih, wieħed jistenna li kienu jiddikjaraw fuq il-kuntratt li l-bejgħ kien qed isir bil-patt li t-twieqi jingħalqu.

(c) Alternattivament il-vendituri Muscat setgħu anke ma biegħux il-fond sakemm it-tmien twieqi mertu tal-kawża jingħalqu.

(d) In oltre fuq il-kuntratt ġie dikjarat li Lm12,000 mill-prezz globali ta' Lm18,000 jirrappreżenta x-xogħlijiet ta' kostruzzjoni magħmula mill-kuntratturi, liema prezz kellu jitħallas direttament mill-kumpraturi lill-kuntratturi. Bħala stat ta' fatt l-imsemmija xogħlijiet esegwiti mill-kuntratturi jinkludu t-tmien aperturi; dan ikompli jikkonferma kemm it-tmien aperturi nfetħu bil-barka tal-vendituri Muscat u kemm l-istess vendituri riduhom jibqgħu miftuħa.

(ii) Meta fit-13 u fis-17 ta' Jannar 1995 l-attur xtara mingħand Philip Muscat, u mingħand Carmen Muscat u Antoinette Said rispettivament (tlieta mill-erba' vendituri li ftit jiem qabel kienu dehru wkoll fuq il-kuntratt tal-10 ta' Jannar 1995) l-ishma tagħhom fuq l-istrixxa art adjaċenti għall-fond li kien għadu kemm inbiegħ lill-konvenuti, ġie dikjarat li l-art mertu tal-bejgħ kienet soġġetta għal servituijiet ta' twieqi favur l-art adjaċenti, cioè favur il-fond tal-konvenuti. Minkejja li kienu diġà jeżistu t-tmien twieqi in kwistjoni oltre ż-żewġ twieqi l-oħra, ma ġiex dikjarat li s-servituijiet huma limitati għaż-żewġ twieqi biss. Ir-referenza għas-servitu` hija, kif qieset l-ewwel qorti, waħda ġenerali.

20. Fid-dawl tas-suespost din il-Qorti ssib li dawn l-aħħar tliet aggravji tal-attur huma infondati.

DECIDE

21. Għal dawn il-motivi din il-qorti qiegħda tiċħad l-appell tal-attur u tikkonferma s-sentenza tal-Ewwel Qorti *in toto.*

22. L-ispejjeż ta' dan l-appell għandhom jitħallsu mill-attur appellant.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
ss