# 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, 11 ta' Marzu 2024**

**Numru 5**

**Rikors numru 28/2016/2 JVC**

**Loreta Cutajar**

**v.**

**Agnes Attard u b'digriet tal-1 ta' Lulju 2016 ġew kjamati fil-kawża Maria Hilda Grech u George Rapa**

**PRELIMINARI:**

1. L-attriċi Loreta Cutajar u l-kjamata fil-kawża Maria Hilda Grech huma komproprjetarji ta' porzjoni diviża mil-lok ta' djar bin-numru 37, Triq Sant' Antnin Għajnsielem, filwaqt li l-konvenuta Agnes Attard (li tiġi oħthom) hija proprjetarja ta' mandra adjaċenti għal tali porzjoni.

2. Fil-11 ta' April 2016 l-attriċi intavolat din l-***ACTIO NEGATORIA*** fejn talbet li jiġi dikjarat li (i) l-mandra tal-konvenuta ma tgawdi l-ebda servitù ta' aperturi, aċċess jew xi forma oħra ta' servitù ta' mogħdija minn fuq il-parapett avanpost id-dar 37, Triq Sant' Antnin, Għajnsielem, u li (ii) l-konvenuta Agnes Attard m'għandha l-ebda dritt tagħmel xogħlijiet fl-imsemmi parapett biex tifforma aperturi li jagħtu fuq l-istess parapett jew xogħlijiet oħra biex jiġi ffurmat aċċess jew xi forma oħra ta' servitù ta' mogħdija mill-parapett għall-mandra tal-konvenuta.

3. Fit-2 ta' Mejju 2016 il-konvenuta Agnes Attard (barra li wieġbet għar-rikors tal-attriċi) għamlet **KONTRO-TALBA** fejn bażikament talbet li l-attriċi tiġi kkundannata tagħlaq il-loġoġ li jmissu mal-mandra tagħha (fit-termini tat-testment tat-30 ta' Settembru 1997) u li jiġi dikjarat li hija għandha dritt ta' passaġġ forzuż minn fuq il-parapett abbażi tal-Artikolu 447 tal-Kodiċi Ċivili, stante li l-mandra tagħha tinsab interkjuża u 15-il filata 'l fuq mil-livell tat-triq.

4. Permezz ta' sentenza mogħtija fl-10 ta' Lulju 2018 il-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) Ġurisdizzjoni Superjuri, Sezzjoni Ġenerali, laqgħet it-talbiet tal-attriċi u ċaħdet il-kontro-talbiet tal-konvenuta Agnes Attard; bl-ispejjeż kollha tat-talba (inklużi tal-mandat ta' inibizzjoni 5/2016/JVC) u tal-kontro-talba kontra l-istess konvenuta.

5. Il-konvenuta ħassitha aggravata b'din is-sentenza u għalhekk interponiet appell quddiem din il-qorti fejn talbitha:

*"…tilqa' dan l-appell, u wara li tiddikjara li n-Nota ta' sottomissjonijiet ta' George Rapa ġiet ippreżentata tardivament u għalhekk ma setgħetx titqies mill-Ewwel Qorti, tannula, tirrevoka u tħassar is-sentenza mogħtija mill-Onorabbli Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) Ġurisdizzjoni Superjuri, Sezzjoni Ġenerali tal-għaxra (10) ta' Lulju 2018 (Rik. Ġur. Nru 28/2016) fl-ismijiet "Loreta Cutajar vs Agnes Attard et", bl-ispejjeż, u tgħaddi biex tilqa' l-eċċezzjonijiet tal-appellanti u tiċħad it-talbiet tal-appellata Loreta Cutajar, kif ukoll sabiex konsegwentement, fir-rigward tal-kontro-talba, tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-appellati u tilqa' t-talbiet tal-appellanti, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-appellati."*

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

Il-Qorti;

Rat ir-rikors guramentat tal-attrici li ppremettiet:

1. Illi r-rikorrenti hija ko-propjetarja ta' nofs indiviz ta' parti diviza mil-lok ta' djar ta' residenza bin-numru sebgha u tletin (37) dari numri hamsa u tletin 'A' u hamsa u tletin 'B' (35A u 35B) fi Triq Sant'Antnin, Ghajnsielem, Ghawdex tal-kejl ta' cirka mitejn u wiehed u erbghin metri kwadri (241m.k.);

2. Illi originarjament l-proprjeta' deskritta fl-ewwel paragrafu kienet formanti parti l-komunjoni tal-akkwisti gia ezistenti bejn il-genituri tar-rikorrenti u cioe' John u Rita konjugi Rapa. Ir-rikorrenti kienet akkwsitat dan is-sehem indiviz ta' parti diviza mill-fond numru sebgha u tletin (37), Triq Sant'Antnin, Ghajnsielem, Ghawdex deskritt ahjar fil-paragrafu precedenti in kwantu ghas-sehem li kien jirrigwarda lil ommha bis-sahha ta' kuntratt ta' donazzjoni datat hdax (11) ta' April 2012 pubblikat fl-atti tan-Nutara Maria Vella Magro (Dokument A) u in kwantu ghas-sehem li kien jirrigwarda lil missierha b'titolu ta' legat maghmul bis-sahha ta' testment datat tletin (30) ta' Settembru 1997 pubblikat fl-atti tan-Nutar Paul George Pisani (Dokument B). L-apertura tas-successjoni ta' missier ir-rikorrenti sehhet fit-tlieta (3) ta' Mejju 1999;

3. Illi l-esponenti ghandha wkoll sehem indiviz fi proprjeta' mill-parapett li jigi avampost il-lok ta' djar bin-numru 37, Triq Sant'Antnin,

Ghajnsielem, Ghawdex. Il-parapett li minnu r-rikorrenti ghandha sehem indiviz huwa muri ahjar bl-ahmar fuq is-site plan u pjanta hawn annessa u markati bhala Dokumenti C u D rispettivament. Il-parti diviza mil-lok tad-djar bin-numru sebgha u tletin (37), Triq Sant'Antnin, Ghajnsielem, Ghawdex li minnha r-rikorrenti ghandha sehem indiviz hija murija ahjar delineata bl-ahdar fuq l-istess site plan u pjanta markati bhala Dokument C u D rispettivament. Il-parapett avampost l-istess dar huwa ndikat fir-ritratt markat bhala Dokument E;

4. Illi l-intimata Agnes Attard hija l-propjetarja ta' porzjon diviza ta' mandra tal-kejl ta' cirka mija u tmienja u tletin metri kwadri (138.m.k.) gia formanti parti mil-lok ta' djar bin-numru sebgha u tletin (37) u bieb iehor bla numru fi Triq Sant'Antnin, Ghajnsielem, Ghawdex. L-istess mandra hija konfinanti mit-tramuntana mal-proprjeta' tar-rikorrenti u Hilda Grech, punent mat-triq u nofsinhar ma' beni ta' Mariano Spiteri jew aventi kawza;

5. Illi nhar il-hmistax (15) ta' Frar 2016, ir-rikorrenti rceviet ittra legali minghand l-intimata Agnes Attard fejn din infurmat lill-istess rikorrenti li kienet sejra tifforma apertura fil-hajt tal-parapett muri ahjar fir-ritratt markat bhala Dokument E sabiex b'hekk hija tikkrea access ghall-parti li messet lill-istess Agnes Attard. Kopja ta' din l-ittra legali hija annessa u markata bhala Dokument F;

6. Illi l-parti diviza ta' Agnes Attard ma tgawdi l-ebda dritt ta' servitu ta' aperturi, access jew xi forma ohra ta' servitu ta' moghdija mill-parapett formanti parti u avampost il-lok ta' djar bin-numru sebgha u tletin (37) u bieb iehor bla numru fi Triq Sant'Antnin, Ghajnsielem, Ghawdex (muri bl-ahmar fuq is-site plan u pjanti annessi u markati bhala Dokument C u D). Di fatti qatt ma kien jezisti xi forma ta' access mill-parapett ghall-art tal-intimata Agnes Attard u l-istess genituri tal-kontendenti qatt ma riedu li jigi kkreat tali access, kif sewwa sew sejjer jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza. Il-proprjeta' tal-intimata Agnes Attard jista' facilment isirilha access mit-triq, precizament minn Triq Sant'Antnin;

7. Illi r-rikorrenti qeghdha tipprocedi b'din l-istanza sabiex tottjeni dikjarazzjoni li l-parapett (li minnu hija ghandha sehem indiviz) avampost il-proprjeta' bin-numru sebgha u tletin (37), Triq Sant'Antnin, Ghajnsielem, Ghawdex m'huwa suggett ghall-ebda 4 servitu ta'aperturi, access jew xi forma ohra ta' servitu ta' moghdija favur il-porzjon diviza ta' art ta' Agnes Attard;

8. Illi l-esponenti pprocediet b'mandat ta' inibizzjoni numru 5/2016JVC fl-ismijiet Loreta Cutajar vs Kuratur Deputat sabiex jirraprezenta lill-assenti Agnes Attard, liema mandat gie definittivament akkordat fit-tlieta u ghoxrin (23) ta' Marzu 2016 u ghalhekk dan ir-rikors guramentat qieghed jigi prezentat in sostenn ta' dan il-mandat. Kopja tad-digriet finali tal-mandat huwa anness u markat bhala Dokument

G;

9. Illi attwalment Agnes Attard tinsab hawn Ghawdex;

Talbet lil din l-Onorabbli Qorti:

(a) Tiddikjara li l-parapett avampost il-fond bin-numru sebgha u tletin (37) fi Triq Sant'Antnin, Ghajnsielem, Ghawdex, li minnu r-rikorrenti ghandha sehem indiviz, muri ahjar delineat bl-ahmar fuq is-site plan u pjanta hawn annessi u markati bhala Dokument C u D ma' dan ir-rikors guramentat m'huwiex suggett ghall-ebda servitu ta' aperturi, access jew xi forma ohra ta' servitu ta' moghdija favur il-porzjon diviza ta' art proprjeta' ta' Agnes Attard tal-kejl ta' cirka mija u tmienja u tletin metri kwadri (138.m.k.), konfinati l-istess art proprjeta' ta' Agnes Attard mit-tramunatana mal-proprjeta' tar-rikorrenti u Hilda Grech, punent mat-triq u nofsinhar ma' beni ta' Mariano Spiteri jew aventi kawza;

(b) Tiddikjara wkoll li l-intimata Agnes Attard m'ghandha l-ebda dritt sabiex hija personalment jew tramite terzi persuni nkarigati minnha taghmel xoghlijiet fil-parapett avampost il-lok ta' djar bin-numru sebgha u tletin (37) fi Triq Sant'Antnin, Ghajnsielem, Ghawdex, li minnu r-rikorrenti ghandha sehem indiviz, sabiex mill-proprjeta' ta' Agnes Attard jigu ffurmati aperturi li jaghtu ghal fuq l-istess parapett jew inkella xoghlijiet ohra biex jigi ffurmat access jew xi forma ohra ta' servitu ta' moghdija mill-istess parapett ghall-proprjeta' tal-intimata Agnes Attard.

Bl-ispejjez kontra l-intimata nkluzi dawk tal-mandat ta' inibizzjoni numru 5/2016JVC degretat fit-tlieta u ghoxrin (23) ta' Marzu 2016 u bl-ingunzjoni ghas-subizzjoni illi ghaliha minn issa hija msejha.

Rat ir-risposta guramentata ta' Agnes Attard illi eccepiet:

1. Illi t-talbiet ta' l-attrici Loreta Cutajar huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda minn din l-Onorabbli Qorti, bl-ispejjez kontra taghha.

2. Illi preliminarjmaent u bl-ikbar rispett, l-eccezzjoni tar-rikuza tal-Magistrat Dr Joanne Vella Cuschieri u dan peress li hija diga' ppronunzjat ruhha fuq dina l-materja permezz tad-digriet tat-23 ta' Marzu 2016 moghti fl-atti tal-Mandat ta' Inibizzjoni 5/2016JVC, f'liema okkazzjoni semghet biss id-depozizzjoni ta' Loreta Cutajar filwaqt li naqset li tisma' d-depozizzjoni ta' Agnes Attard jew ta' Maria Hilda Grech.

3. Illi kemm fit-testment datat 30 ta' Settembru 1997 pubblikat min-Nutar Paul George Pisani, kif ukoll fl-att ta' donazzjoni datat 11 ta' April 2012 pubblikat min-Nutara Maria Vella Magro, hemm imnizzel illi l-parapett "ghandu jibqa' possedut in komun". Izda, l-intimata Agnes

Attard hija msemmija fit-testment hawn fuq riferit bhala prelegatarja (is-Sitt Artikolu), u konsegwentement skont is-Seba' Artikolu –

> "It-testaturi b'riferenza ghall-erba', hames u sitt artikolu ta' dana t-testment iridu u jordnaw illi: (a) il-parapett quddiem il-porzjonijiet "A" u "B" ghandu jibqa' possjedut in komun bejn il-legatarji msemmija u ma ghandu fl-ebda hin jigi ostakolat bl-ebda mod; (b) id-divizjonijiet bejn il-porzjonijiet ghandhom isiru b'mod permanenti u a spejjez komuni sa mhux aktar tard minn tliet (3) snin mid-data tal-mewt tas-superstiti fost it-testaturi."

Ghalhekk, l-intimata Agnes Attard ghandha sehem indaqs mal-prelegatarji l-ohra hutha mill-parapett 'de quo'.

4. Illi fl-att tad-donazzjoni tal-11 ta' April 2012 imsemmi hawn fuq, hemm indikati l-pattijiet u kundizzjonijiet tad-donazzjoni, fosthom:

> "7. Il-parapett ghandu jservi t'access ghall-fond li qed jigi moghti b'donazzjoni lil George fl-Ewwel lok ta' dana l-att kif ukoll bhala access ghall-fond li qed jigi moghti b'donazzjoni permezz tat-Tieni lok ta' dana l-att u ghalhekk ghandu jinzamm zgumbrat f'kull hin, u inoltre jistghu jghaddu s-servizzi tal-fond in trasferta permezz ta' l-Ewwel u t-Tieni lok ta' dana l-att minn dana l-parapett kif ukoll jinfethu aperturi u sporgenti ghal fuqu."

Jikkonsegwi illi l-intimata Agnes Attard qua prelegatarja, li ghandha sehem indaqs mal-prelegatarji l-ohra hutha mill-parapett 'de quo', ghandha bhalhom l-istess dritt li tiftah aperturi u sporgenzi ghal fuqu.

5. Illi sussidjarjament u minghajr pregudizzju ghas-sueccepit, il-mandra appertenti lill-intimata Agnes Attard in forza tat-testment hawn fuq imsemmi tinsab fil-livell tal-parapett izda tinsab madwar 15 il-filata 'l fuq mil-livell tat-triq, u ghalhekk l-imsemmija mandra tinsab interkjusa stante li kieku l-esponenti kellha taccedi ghaliha mit-triq, kien ikollha titla' b'sellum minhabba d-dizlivell notevoli mill-wicc ta' Triq Sant Antnin, Ghajnsielem. Ghalhekk, anke minn dan l-aspett ta' interkjusura (artikoli 447 u 448, Kap 16) l-access ghall-mandra jrid necessarjament ikun mill-parapett li tieghu l-intimata Agnes Attard ghandha sehem flimkien mal-prelegatarji l-ohra hutha.

6. Salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat illi t-tieni eccezzjoni mqajjma mill-konvenuta Agnes Attard giet irtirata fil-verbal tat-3 ta' Gunju, 2016.

Rat il-kontrotalba ta' Agnes Attard illi permezz taghha ppremettiet:

1) Illi skont is-seba' artikolu tat-testment fuq imsemmi-

"It-testaturi b'riferenza ghall-erba', hames u sitt artikolu ta' dana t-testment iridu u jordnaw illi: (a) il-parapett quddiem il-porzjonijet "A" u "B" ghandu jibqa' possjedut in komun bejn il-legatarji msemmija u ma ghandu fl-ebda hin jigi ostakolat bl-ebda mod; (b) id-divizjonijiet bejn il-porzjonijiet ghandhom isiru b'mod permanenti u a spejjez komuni sa mhux aktar tard minn tliet (3) snin mid-data tal-mewt tas-superstiti fost it-testaturi."

2) Illi ghaldaqstant, id-divizjonijiet bejn il-proprjetajiet imsemmija fit-testment, ossija l-gheluq tal-porzjonijiet, ghandhom isiru sa mhux aktar tard minn Lulju 2016. Dan ifisser illi l-attrici Loreta Cutajar, ohthom Hilda Grech u l-intimata Agnes Attard huma obbligati li jaghlqu l-logog li jmissu ma' l-ghalqa fi zmien 3 snin, li jaghlqu f'Lulju 2016.

3) Illi l-mandra taghha tinsab interkjusa u ghalhekk tezisti impossibilita' fizika biex hija taccedi ghall-mandra taghha minn Triq Sant Antnin, Ghajnsielem, peress li l-mandra tinsab madwar 15-il filata 'l fuq mil-livell tat-triq. Ghalhekk, l-access ghall-mandra ta' l-esponenti jrid necessarjament ikun mill-parapett li l-genituri riedu li jibqa' possedut in komun bejn il-legatarji, inkluza l-esponenti.

4) Illi l-esponenti ilha dan iz-zmien kollu tghaddi mill-parapett fuq imsemmi u mil-logog, u, in vista tac-cirkostanzi tal-kaz u tal-istat ta' fatt kif tinsab sitwata l-mandra taghha, l-esponenti ghandha necessita' assoluta, u decizament trid, li tkompli tghaddi mill-parapett fil-futur, u dan stante li ghandha dritt ta' passagg forzuz mill-imsemmi parapett (Artikolu 447 u 448 tal-Kodici Civili), u dan anke wara li d-divizjonijiet bejn il-porzjonijiet isiru b'mod permanenti a spejjez tal-legatarji kollha sa Lulju 2016.

Talbet lil din l-Onorabbli Qorti:

1) Tikkundanna lill-attrici Loreta Cutajar sabiex, fi zmien qasir u perentorju li jigi prefiss, u suggett ghall-uzu u abitazzjoni a favur ta' huhom Philip Rapa ghal matul il-hajja tieghu a tenur ta' l-att ta' donazzjoni, tottempera ruhha mal-premess billi jinghalqu l-logog, u dan skont is-Seba' Artiklu tat-testment datat 30 ta' Settembru 1997 pubblikat minn Nutar Paul George Pisani.

2) Tordna li, fin-nuqqas, Agnes Attard tigi awtorizzata taghmel dan hija stess a spejjez ta' l-attrici.

3) Tiddikjara u tiddeciedi illi l-esponenti Agnes Attard ghandha dritt ta' passagg forzuz mill-imsemmi parapett in forza ta' l-Artikolu 447 u 448 tal-Kodici Civili, permezz ta' apertura li ssib (RECTE: ssir) fil-genb tal-parapett, stante li l-mandra taghha tinsab interkjusa u tinsab sitwata madwar 15-il filata 'l fuq mil-livell ta' Triq Sant Antnin, Ghajnsielem, liema passagg ikun jestendi ghal fuq l-istess parapett li ghandu jibqa' in komun bejn il-legatarji.

4) Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-atti tal-mandat ta' inibizzjoni 5/2016, kontra l-attrici, li hija ngunta ghas-subizzjoni.

Rat ir-risposta guramentata ta' Loreta Cutajar ghall-kontrotalba fejn eccepiet:

1. Illi qabel xejn m'hemm l-ebda lok ta' rikuza tal-Magistrat sedenti stante li d-digriet taghha fil-mandat ta' inibizzjoni bl-ebda mod ma jista' jitqies li huwa pronunzjament finali fuq il-mertu u dan kif sewwasew jirrizulta mill-istess dicitura tad-digriet tat-23 ta' Marzu 2016;

2. Illi fit-tieni lok din il-kontro-talba hija nulla. Dan ghar-raguni li dak li qieghed jintalab fil-kontro-talba mhux relatat mat-talbiet fir-rikors guramentat. Fit-talba originali l-esponenti qeghdha titlob biss li l-parapett avampost id-dar huwiex soggett ghall-ebda servitu ta' aperturi, access jew xi forma ohra ta' servitu ta' moghdija favur il-porzjon diviza ta' Agnes Attard u li per konsegwenza l-intimata m'ghandha l-ebda dritt taghmel xi xoghlijiet fl-imsemmi parapett. Fil-kontro-talba odjerna, l-intimata qeghdha titlob li jnghalqu l-logog li jifirdu l-proprjeta' tal-esponenti minn dik taghha kif wkoll li jigi kostitwit dritt ta' passagg necessarju ghax il-fond taghha huwa nterkjuz;

3. Illi minghajr pregudizzju ghall-premess hemm wkoll in-nullita' tal-istess kontro-talba stante li sabiex il-gudizzju jkun integru f'dak li qieghed jigi propost mill-intimata Agnes Attard f'din il-kontro-talba mhux mehtiega biss l-prezenza tar-rikorrenti Loreta Cutajar izda wkoll ta' terzi ohra li mhumiex parti fil-kawza principali. Dan ghaliex l-esponenti Loreta Cutajar mhix l-unika propjetarja tal-lok  ta' djar ta' residenza bin-numru sebgha u tletin (37) dari numri hamsa u tletin 'A' u hamsa u tletin 'B' (35A u 35B) u bieb iehor bla numru fi Triq Sant'Antnin, Ghajnsielem, Ghawdex tal-kejl ta' cirka mitejn u wiehed u erbghin metri kwadri (241m.k.). Hija tippossjedi biss nofs indiviz ta' dan l-istess fond filwaqt li n-nofs indiviz l-iehor huwa proprjeta' ta' Hilda Grech. Ghar-rigward il-parapett, jigi senjalat li dan huwa proprjeta' kemm tal-istess Hilda Grech u anke ta' George Rapa u ghalhekk zgur li l-prezenza ta' dawn iz-zewg persuni hija necessarja sabiex jigi stabbilit jekk l-intimata hijiex intitolata ghal dritt ta' passagg necessarju;

4. Illi dejjem minghajr pregudizzju ghall-premess, ghal dak li jirrigwarda l-gheluq tal-logog din il-kontro-talba hija wahda ntempestiva stante li l-esponenti qatt ma giet interpellata ufficjalment precedentement ghal din il-kawza biex hija taghlaq il-logog in kwistjoni. In oltre l-esponenti fl-ebda hin qatt ma ddikjarat li mhix se tottempora ruhha mal-ordni kontenuta fis-seba' artikolu tat-testment datat tletin (30) ta' Settembru 1997 pubblikat fl-atti tan-Nutar Paul George Pisani u cioe' li jinghalqu l-logog li jiddividu l-proprjetajiet rispettivi tal-kontendenti. Per konsegwenza ghalhekk hija m'ghandhiex tbati spejjez ta' din il-

kontro-talba;

5. Illi dejjem minghajr pregudizzju ghall-premess l-obbligu li jinghalqu tali logog ma jinkombix biss fuq l-esponenti Loreta Cutajar izda wkoll fuq il-komproprjetarja l-ohra Hilda Grech u huwa ghalhekk li gie sottomess li tali kontro-talba ma tistax tirnexxi proprju ghaliex Hilda Grech mhix parti fil-kawza principali;

6. Illi ghar-rigward it-talba sabiex jigi allokat lill-intimata dritt ta' passagg necessarju, l-esponenti tichad bhala totalment infondati fid-dritt u fil-fatt l-pretensjoni tal-intimata li l-fond taghha huwa interkjuz. Kif sejjer jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza, il-mandra li giet imhollija lil Agnes Attard tikkonfina min-naha tal-punent mat-triq principali (fil-fatt ghandha mhux inqas minn tnax-il metru faccata) u ghalhekk l-istess mandra jista' facilment isirilha access dirett mit-triq principali;

7. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.

Rat illi permezz tal-verbal datat 3 ta' Gunju, 2016 l-attrici rikonvenzjonata rtirat l-ewwel eccezzjoni taghha ghall-kontro-talba.

Rat illi permezz ta' digriet ta' din il-Qorti datat l-1 ta' Lulju, 2016 intlaqghet it-talba sabiex jigu kjamati fil-kawza Maria Hilda Grech u George Rapa u jirrispondu kemm ghat-talba attrici kif ukoll ghall-kontra-talba tal-konvenuta u dan ai fini ta' integrita' ta' gudizzju kif ukoll ekonomija tal-kawzi.

Rat ir-risposta guramentata ta' Maria Hilda Grech ghar-rikors guramentat kif ukoll ghall-kontro-talba li eccepiet:

1. Illi sabiex l-azzjoni tar-rikorrenti tirnexxi, hija kellha tattakka l-korp tat-testment tal-genituri tal-partijiet, u senjatament il-prelegat hemm koncess, datat 30 ta' Settembru 1997 in atti Nutar Dr. Paul George Pisani u dana peress li d-drittijiet vantati mill-kontendenti dwar il-fond 37 [gia 35A u 35B] Triq Sant'Antnin, Ghajnsielem jemanu u joriginaw minn Artikolu 4, 5 u 6 tal-imsemmi testment. Illi r-rikorrenti u l-kontendenti kollha accettaw l-eredita' kif regolata bl-imsemmija testment u ghalhekk f'dana l-istadju, il-partijiet ghandhom joqghodu ghall-volonta' tat-testaturi genituri taghhom. Isegwi ghalhekk li t-talbiet ma' jistghu jirnexxu;

2. Illi l-eccipjenti tecepixxi b'rispett u bla pregudizzju ghall-ewwel eccezzjoni sollevata illi hija ma' ghandhiex twiegeb ghas-sejha ta' dina l-kawza guridikament u dana ghaliex l-esponenti b'ebda mod ma hija ser ixxekkel u jew tikkoncedi lil Agnes Attard xi drittijiet ta' passagg mill-parapett in kwistjoni u dana minhabba li dawn id-drittijiet ma' humiex ser jikkonceduhom il-partijiet kif inghad izda joriginaw mit-testment u att ta' donazzjoni sussegwenti;

3. Illi l-esponenti ma ghandhiex tigi kkundannata spejjez anzi ghandha tithallas hi tal-ispejjez stante li hija giet kjamata fil-kawza minghajr htiega legali;

Bl-ispejjez.

Rat ir-risposta guramentata ta' George Rapa ghar-rikors guramentat u ghall-kontro-talba illi eccepixxa:

1. Illi l-konvenuta Agnes Attard trid tiftah aperturi minn go hwejjigha ghal fuq il-parapett u tifforma access mill-parapett tal-fond numru 37, Triq Sant'Antnin, Ghajnsielem, ghall-iskop semplici biex tivvessa u ddejjaq lill-attrici. Il-porzjon art taghha ghandha faccata wiesgha ghat-triq pubblika u tista' tiftah liberament l-aperturi ghal fuq it-triq u tifforma access fil-proprjeta' taghha direttament mit-triq;

2. Illi l-esponenti ma jarax li kien hemm lok li kellu jigi kjamat fil-kawza u jizzeffen fil-kwistjoni ta' bejn tnejn minn hutu cjoe' l-attrici u l-konvenuta. Li kieku hass li kellu jifforma parti fil-kawza kien jidhol ma' l-attrici jew jitlob li jintervjeni. L-ispejjez saru nutilment, u ghaldaqstant m'ghandux jigi tenut ibaghti ebda spejjez, u l-ispejjez tieghu ghandhom jitbaghtew mill-konvenuta li fuq talba taghha saret il-kjamata fil-kawza;

3. Illi l-esponenti jirrimetti ruhhu ghall-provi u ghall-gudizzju ta' din il-Qorti jekk il-konvenuta Agnes Attard ghandhiex dawk id-drittijiet li tippretendi li ghandha fuq il-parapett imsemmi.

Salvi twegibiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.

Rat illi fil-verbal tat-3 ta' Gunju, 2016 il-Qorti laqghet it-talba sabiex jigu annessi l-atti tal-mandat ta' inibizzjoni 5/2016.

Rat id-dokumenti, xhieda, affidavits, pjanti u provi kollha esebiti fl-atti odjerni u fl-atti tal-mandat ta' inibizzjoni 5/2016.

Rat illi permezz tal-verbal datat 9 ta' Marzu, 2018 il-kawa giet differita ghad-decizjoni ghal-lum bil-fakulta' li l-partijiet jaghmlu s-sottomissjonijiet taghhom bil-miktub f'termini mposti fuqhom.

Rat is-sottomissjonijiet tal-partijiet esebiti fl-atti.

Rat l-atti kollha.

**Ikkunsidrat**

Illi l-partijiet fil-kawza huma erba' ahwa minn tlettax-il ulied tal-lum mejta John u Rita konjugi Rapa. Illi l-fatt li precipita l-kawza odjerna originarjament bejn l-attrici u l-konvenuta kienet ittra legali mibghuta mill-

konvenuta Agnes Attard lill-attrici Loreta Cutajar datata 15 ta' Frar, 2016 (esebita a fol. 20 tal-process) li gharrfet lill-attrici kif isegwi:

'li fil-jiem li gejjin il-klijenta tieghi tat struzzjonijiet biex jinbena l-hajt divizorju li jindika l-proprjeta' taghha, ser jitqabbdu dniefel mal-hajt ezistenti u jinghalqu l-loggog li hemm; Finalment biex hija jkollha access ghall-parti li messet lilha ser issir apertura fuq il-parapett (fil-genb tieghu).'

Illi l-attrici ssostni li l-konvenuta ma ghandhiex il-jedd li tiftah aperturi fuq il-parapett in kwistjoni w'ghalhekk hija ntavolat mandat ta' inibizzjoni u konsegwentement il-kawza odjerna sabiex tigi konfermata l-pretensjoni tal-attrici.

Illi l-jeddijiet tal-attrici Loreta Cutajar u l-konvenuta Agnes Attard (kif ukoll tal-partijiet li konsegwentement gew kjamati fil-kawza cioe' Maria Hilda Grech u George Rapa) jemanu fl-ewwel lok mit-testment unica charta tal-genituri taghhom redatt minn Nutar Dottor Paul George Pisani esebit a fol. 14 et seq tal-process. Vera kopja tal-pjanta annessa mal-istess testment tinsab esebita fl-atti a fol. 75 tal-process. Konsegwentement l-attrici Loreta Cutajar u l-kjamati fil-kawza Maria Hilda Grech u George Rapa kienu wkoll partijiet flimkien ma' ommhom f'kuntratt ta' donazzjoni datat 11 ta' April, 2012 esebit a fol. 8 et seq tal-process.

Illi ghandu jigi spjegat li l-ewwel li miet kien missier il-partijiet John Rapa. Is-successjoni tieghu giet regolata permezz ta' testment unica charta datat 30 ta' Settembru, 1997 li kif gia nghad jinsab esebit a fol. 14 et seq tal-process. Fil-partijiet rilevanti ghall-kaz odjern dan it-testment jaqra kif isegwi:

> *'Raba Artikolu: It-testaturi jhallu b'titolu ta' legat ghas-saldu ta' sehmu mill-eredita' taghhom a favur ta' binhom Goerge Rapa, bid-dritt tas-sostituzzjoni volgari tar-rispettivi wliedu f'kaz ta' premorienza ghat-testatur: (i) porzjoni diviza mid-dar tar-residenza taghhom fin-numru sebgha u tletin (37) u bieb iehor bla numru fi Triq Sant'Antnin, Ghajnsielem, Ghawdex . . . markata bl-ittra 'A' fuq il-pjanta u site-plan hawn annessa u markata dokument A.' esebita fl-atti a fol. 75*
>
> *'Il-Hames artikolu: It-testaturi jhallu b'titolu ta' legat ghas-saldu ta' sehemhom mill-eredita' taghhom a favur ta' wliedhom: Maria Hilda mart Raymond Grech u Loreta mart Lawrence Cutajar, bid-dritt ta' sostituzzjoni volgari tar-rispettivi wliedhom f'kaz ta' premorienza ghat-testatur, porzjoni diviza mid-dar tar-residenza taghhom fin-numru sebgha u tletin (37) u bieb iehor bla numru fi Triq Sant'Antnin, Ghajnsielem . . . . markata bl-ittra 'B' fuq il-pjanta u site-plan hawn annessa u markata dokument 'A'.' esebita fl-atti a fol. 75*
>
> *'Is-Sitt artikolu: It-testaturi jhallu b'titolu ta' prelegat a favur ta' Agnes mart Emmanuel Attard, bid-dritt ta' sostituzzjoni volgari tar-rispettivi wliedha f'kaz ta' premorienza ghat-testatrici, porzjoni diviza mid-dar*

*tar-residenza taghhom fin-numru sebgha u tletin (37) u bieb iehor bla numru fi Triq Sant'Antnin Ghajnsielem, Ghawdex konsistenti fil-mandra . . . . markata bl-ittra 'C' fuq il-pjanta u site-plan hawn annessa u markata dokument 'A'. Dana il-prelegat qieghed jithalla bil-kondizzjoni li l-prelegatarja msemmija thallas lill-eredi tat-testaturi hawn nominati s-somma ta' erba' mitt lira Maltin (Lm400) darba wahda biss spartibbli ugwalment bejniethom.'*

*'Is-Seba' artikolu: It-testaturi b'riferenza ghall-erba', hames u sitt artikolu ta' dan t-testment iridu u jordnaw illi: a) Il-parapett quddiem il-porzjonijiet 'A' u 'B' ghandu jibqa' possjedut in komun bejn il-legatarji msemmija u ma ghandu fl-ebda hin jigi ostakolat bl-ebda mod; b) id-divizjonijiet bejn il-porzjonijiet ghandhom isiru b'mod permanenti u a spejjez komuni sa mhux aktar tard minn tliet (3) snin mid-data tal-mewt tas-superstiti fost it-testaturi.'*

*'It-Tmien artikolu: Salv kif fuq dispost, it-testaturi jinnominaw u jistitwixxu bhala eredi universali tal-beni taghhom kollha mobbli u mmobili, prezenti u futuri lill-ghaxar (10) uliedhom u cioe': Michael, Anthony, Saviour sive Sammy; Mary 18 mart Joseph Booker, Agnese mart Emmanuel Attard; Joseph; Carmelo; Samuel; Philip u Francis, ahwa Rapa . . '*

Illi konsegwentement ghall-mewt tal-missier John Rapa, l-omm Rita Rapa dahlet f'kuntratt ta' donazzjoni tal-parti ndiviza taghha tal-proprjetajiet li nofshom thallew b'legat lil George Rapa, Loreta Cutajar u Maria Hilda Grech u dan sar permezz ta' kuntratt datat 11 ta' April, 2012 fl-atti tan-Nutar Dottor Maria Vella Magro (esebit a fol. 8 et seq tal-process). Fil-partijiet l-aktar rilevanti tal-kuntratt dan jaqra kif isegwi:

*'Fl-Ewwel lok u bis-sahha ta' dana l-att id-Donatrici qeghdha taghti u tikkoncedi b'titolu ta' Donazzjoni Irrevokabbli a favur ta' l-akkwirent Goerge Rapa . . . (b) Sehem indiviz fi proprjeta' tal-parapett li jaghti ghall-fondi deskritti in parti fl-ewwel lok ta' dan l-att u in parti fit-tieni lok ta' dana l-att muri ahjar l-istess parapett delineat bil-kulur blu fuq l-annessa pjanta mmarkata bl-ittra 'A' u fuq is-site-plan immarkat bl-ittra 'B';'* (vera kopja ta' dawn il-pjanti gew esebiti a fol. 42 u 43 tal-process)

*'Dina d-donazzjoni qeghdha ssir u tigi accettata bil-pattijiet u kundizzjonijiet li gejjin:*

*1. Suggetta ghall-uzu u uzufrutt favur Rita Rapa ghal matul il-hajja taghha.*

*2. Salv ghall-uzu u uzufrutt fuq imsemmi, bil-pussess battal, u bhala liberu u minn kwalsisasi dritt favur terzi, inkluz bhala liberu minn kwalunkwe dritt ta' qbiela, cens, kera, uzu, uzufrutt, abitazzzjoni jew okkupazzjoni jew servitu a favur terzi person. . . .*

*5. Il-parapett ghandu jservi t'access ghall-fond li qed jigi moghti b'donazzjoni lil George fl-Ewwel lok ta' dana l-att kif ukoll bhala access ghall-fond li qed jigi 19 moghti b'donazzjoni permezz tat-Tieni lok ta' dan l-att u ghalhekk ghandu jinzamm zgumbrat f'kull hin, u in oltre jistghu jghaddu s-servizzi tal-fondi in trasfera permezz ta' l-Ewwel u t-Tieni lok ta' dana l-att minn dana l-parapett kif ukoll jinfethu aperture u sporgenzi ghal fuqu.'*

*'Fit-Tieni lok u bis-sahha ta' dana l-att id-Donatrici qeghdha taghti u tikkoncedi b'titolu ta' Donazzjoni Irevokabbli a favur ta' l-akkwirenti Loreta u Maria Hilda, li flimkien u f'ishma ndaqs bejniethom, bl-istess titolu ta' donazzjoni rrevokabbli u b'sens ta' gratitudni, jaccettaw u jakkwistaw:*

*a. Nofs (1/2) indiviz ta' parti diviza mil-lok ta' djar bin-numru sebgha u tletin (37) dari numri hamsa u tletin ittra 'A' u hamsa u tletin ittra 'B' (35A u 35B), fi Triq Sant Antnin gia Triq in-Nadur, Mgarr limiti ta' Ghajnsielem, Ghawdex, kif muri ahjar delineata bil-kulur ahdar u mmakat bl-ittra 'B' fuq l-annessa pjanta mmarkata bhala dokument 'A' u fuq is-site plan immarkata bhala dokument 'B' u li meta wiehed ihares lejn il-fondi mit-triq qieghed fuq in-naha tal-lemin tal-lok ta' djar, liberu u frank u bid-drittijiet, gustijiet u pertinenzi kollha tieghu salv ghal dak taht imsemmi; u*

*b. Sehem indiviz fi proprjeta' tal-parapett li jaghti ghall-fondi deskritti in parti fl-ewwel lok ta' dan l-att u in parti f'dana t-tieni lok ta' dana l-att muri ahjar listes parapett delineat bil-kulur blu u mmarkat bl-ittra A numru wiehed (A1) fuq l-annessa pjanta mmarkata bl-ittra 'A' u fuq is-site-plan immarkat bl-ittra 'B';' (pjanti esebiti a fol. 42 u 43 tal-process)*

*'Dina d-donazzjoni qeghdha ssir u tigi accettata bil-pattijiet u kundizzjonijiet li gejjin:*

*1. Sogetta ghall-uzu u uzufrutt favur ommhom Rita Rapa ghall-matul il-hajja taghha.*

*2. Sogetta ghall-uzu u abitazzjoni favur huhom Philip Rapa ghal matul il-hajja tieghu.*

*3. Bil-patt u kundizzjoni li l-istess akwirenti Loreta u Maria Hilda, huma personalment, u jew permezz tal-familjari taghhom . . . jiehdu hsieb lid-donatrici u lil binha Philip Rapa u jipprestawlhom dawk il-kuri, servigi u assistenzi kollha li jkollhom bzonn sa mewthom, u ma jistghux jirrikoveraw lid-donatrici u/jew lil huhom Philip Rapa f'xi sptar jew istituzzjoni tal-anzjani . . . . .*

*4. Salv ghal dak fuq dispost bil-pussess battal, u bhala liberi minn kwalsiasi dritt favur terzi, inkluz bhala liberi minn kwalunkwe dritt ta' qbilea, cens, kera, uzu, uzufrutt, abitazzjoni jew okkupazzjoni jew*

*servitu a favur terzi persuni. . . .*

*5. Il-parapett ghandu jservi t'access ghall-fond li qed jigi moghti b'donazzjoni lil George fl-Ewwel lok ta' dana l-att kif ukoll bhala access ghall-fond li qed jigi moghti b'donazzjoni permezz tat-Tieni lok ta' dana l-att u ghalhekk ghandu jinzamm zgumbrat f'kull hin, u in oltre jistghu jghaddu s-servizzi tal-fondi in trasferta permezz ta' l-Ewwel u t-Tieni lok ta' dana l-att minn dana l-parapett kif ukoll jinfethu aperturi u sporgenzi ghal fuqu.'*

**It-Talba:**

Illi t-talba attrici temani mill-pretensjoni li l-konvenuta Agnes Attard ma ghandha l-ebda jedd ta' servitu ta' aperturi, access jew xi forma ohra ta' servitu ta' moghdija fuq il-passagg li prezentement jinsab quddiem il-proprjeta' trasferita lill-attrici Loreta Cutajar in parti mit-testment tal-missier u in parti permezz tad-donazzjoni hawn fuq ikkwotata u dan sabiex il-konvenuta taccedi ghall-porzjon diviza ta' art li l-istess Agnes Attard wirtet permezz tat-testment unica charta hawn fuq ikkwotat minghand il-genituri taghha li llum huma t-tnejn mejta. Kien ghalhekk li l-ittra tal-konvenuta mibghuta lill-attrici datata 15 ta' Frar, 2016 (fol. 20) fejn il-konvenuta nfurmat lill-attrici li kienet ser tiftah access ghal fuq il-passagg in kwistjoni precipitat l-ewwel il-mandat ta' inibizzjoni bin-numru 5/2016 u konsegwentement il-kawza odjerna.

Illi sabiex ikun aktar car fuq x'hiex wiehed qed jitkellem fil-kawza odjerna l-Qorti taghmel referenza ghall-pjanta esebita a fol. 43 tal-process. F'din il-pjanta jidher il-passagg immarkat bil-blu li jigi quddiem il-proprjeta' llum tal-kjamat fil-kawza George Rapa mmarkata bil-kulur orangjo. Bil-kulur ahdar tidher immarkata bl-ittra B l-proprjeta' tal-attrici u l-kjamata fil-kawza Maria Hilda Grech u quddiemha jidher mhux imberfel il-passagg ta' quddiem il-proprjeta' taghhom. Immarkata bl-ittra C fuq l-istess pjanta tidher parti mill-proprjeta' tal-konvenut Agnes Attard. L-apertura li trid tiftah Agnes Attard tigi fuq il-parti tal-passagg immarkata bl-ahdar fil-genb tieghu li jmiss mal-proprjeta' taghha. Fir-ritratt esebit a fol. 19 tal-process jidher il-passagg in kwistjoni u l-hajt li fih trid tiftah l-apertura l-konvenuta Agnes Attard. Mir-ritratt esebit fl-atti tal-mandat bhala dok KM2 jidher illi fuq mix-xellug ghal-lemin il-parapett/passagg li tigi quddiem il-proprjeta' tal-kjamat fil-kawza George Rapa u dik tal-attrici/kjamata fil-kawza Maria Hila Grech. Fuq il-lemin jidher il-hajt li fih il-konvenuta trid taghmel l-apertura u warajh il-proprjeta' tal-konvenuta. Fir-ritratt esebit bhala dokument KM 1 fl-atti wkoll tal-mandat wiehed jista' jara ahjar id-dizlivell li hemm bejn il-proprjeta' tal-konvenuta Agnes Attard u t-triq ta' quddiemha. Sabiex ikun issemma' kollox f'dan l-istadju l-logog li jissemmew fil-kontro-talba u gia ssemmew aktar 'il fuq fit-tesmtent (referenza ghalihom bhala aperturi) li jridu jinghalqu tliet snin wara l-mewt tas-supersisti mill-genituri tal-partijiet jinsabu fil-hajt tal-genb tal-binja li tidher f'nofs ir-ritratt u li jaqsam il-proprjeta' tal-attrici Loreta Cutajar u l-kjamata fil-kawza Maria Hilda Grech minn dik tal-konvenuta

Agnes Attard fuq il-lemin tar-ritratt.

Illi ghal dik li hija talba attrici, il-kjamat fil-kawza George Rapa jaqbel mal-attrici li Agnes Attard ma ghandha l-ebda jedd fuq il-passagg in kwistjoni wisq anqas li tiftah aperturi filwaqt li l-kjamata fil-kawza Maria Hilda Grech tghid li skont it-testment Agnes Attard ghandha tali dritt. Fix-xhieda taghhom ilkoll isostnu l-verzjoni moghtija minnhom fir-risposti taghhom.

Illi l-attrici fis-sottomissjonijiet taghha dwar it-talba attrici l-attrici ssosnti li l-azzjoni taghha hija: *'l-azzjoni negatorja li hija bazata fuq il-presunta liberta' tal-fondi……"*

*…omissis…*

Illi rrilevantament minn dak li jixhdu l-partijiet kollha fl-atti, huwa ovvju u car lil din il-Qorti li l-jeddijiet taghhom ilkoll jemanu mit-testment unica charta hawn fuq ikkwotat u d-donazzjoni wkoll hawn fuq ikkwotata ghal dawk li kienu parti fih. Dak li jixhdu l-partijiet, huthom u persuni ohra nvoluti fosthom il-Perit Salvatore Micallef se mai huwa sekondarju ghal dak li jinghad espressament fid-dokumenti pubblici msemmija u jistghu jservu biss bhala provi cirkustanzjali sabiex isahhu possibilment dak li hemm imnizzel iswed fuq l-abjad fid-dokumenti pubblici in kwistjoni.

Illi b'referenza ghat-testment unica charta tal-genituri li kif gia nghad jinsab esebit a fol. 14 et seq tal-process u b'mod partikolari ghall-klawzoli erbgha, hamsa, sitta, sebgha u tmienja tal-istess gia kwotati aktar 'il fuq minn din il-Qorti l-Qorti tirrileva s-segwenti:

1. Illi ghall-kuntrarju ta' dak li jonqsu milli jaghmlu bosta mill-partijiet fil-kawza odjerna, f'dan it-testment tezisti distinzjoni cara u preciza bejn il-persuni li huma legatarji u dawk li huma pre-legatarji u eredi fl-istess testment. Dan qed jinghad stante li mill-istess testment jirrizulta li l-unici legatarji huma l-kjamat fil-kawza George Rapa (permezz tar-raba' artikolu), il-kjamata fil-kawza Marija Hilda Grech u l-attrici Loreta Cutajar (permezz tal-hames artikolu) u dan huwa car stante li ai termini tal-artikolu tmienja dawn it-tliet persuni ma gewx indikati bhala eredi tad-decujus ghall-kuntrarju tal-bqija tal-ghaxar huthom l-ohra fosthom il-konvenuta Agnes Attard. Huwa appuntu ghaliex Agnes Attard thalliet bhala eredi universali wkoll li hija giet indikata bhala prelegatarja fis-sitt artikolu tat-testment u mhux bhala legatarja. Il-Qorti tinnota wkoll id-distinzjoni li saret bejn ir-raba' u l-hames artikolu tat-testment fejn ittestaturi ghamluha cara li l-legatarji kienu qed jithallew il-legat a saldu ta' sehemhom mill-eredita' taghhom filwaqt li dan ma tnizzilx fis-sitt artikolu relatat mal-prelegat imholli lil Agnes Attard appuntu ghaliex l-intiza kienet ben cara li hija kienet ser tithalla wkoll eredi fl-istess testment.

2. Illi ghalhekk id-distinzjoni cara li n-nutar u t-testaturi ghamlu fit-

testment in kwistjoni bejn il-kliem legatarji u prelegatarja hija ta' mportanza krucjali fl-ezercizzju li trid taghmel din il-Qorti sabiex b'mod partikolari jigi nterpretat is-seba' artikolu ta' dan l-istess testment. Illi kif gia kwotat is-seba' artikolu tat-testment in kwistjoni jaqra kif isegwi:

*'It-testaturi b'riferenza ghall-erba', hames u sitt artikolu ta' dan t-testment iridu u jordnaw illi:*

*a) Il-parapett quddiem il-porzjonijiet 'A' u 'B' ghandu jibqa' possjedut in komun bejn il-legatarji msemmija u ma ghandu fl-ebda hin jigi ostakolat bl-ebda mod;*

*b) id-divizjonijiet bejn il-porzjonijiet ghandhom isiru b'mod permanenti u a spejjez komuni sa' mhux aktar tard minn tliet (3) snin mid-data tal-mewt tas-superstiti fost it-testaturi.'*

Illi fl-ewwel lok huwa car li fil-bidu tieghu dan is-seba' artikolu qed jaghmel referenza ghaz-zewg legati mhollija permezz tar-raba' u l-hames artikolu kif ukoll ghall-prelegat imholli fis-sitt artikolu b'dana izda li bl-uzu tal-ittri 'a' u 'b' issir distinzjoni bejn l-ordnijiet tat-testaturi moghtija f'dan l-artikolu. Is-sentenza paragrafu 'a' taqra li l-parapett quddiem il-porzjonijiet A u B cioe' dawk moghtija b'legat lill-attrici Loreta Cutajar, il-kjamata fil-kawza Marija Hilda Grech u l-kjamat fil-kawza George Rapa ghandu jibqa' possjedut in komun bejn il-legatarji msemmija u ma ghandu fl-ebda hin jigi ostakolat bl-ebda mod. Il-legatarji msemmija fit-testment in kwistjoni huma biss l-attrici Loreta Cutajar, il-kjamata fil-kawza Marija Hilda Grech u l-kjamat fil-kawza George Rapa. Il-konvenuta odjerna Agnes Attard ma taqax taht il-kategorija ta' legatarju msemmija fit-testment izda hija nghatat titolu separat u distint u cioe' dak ta' prelegatarja appuntu ghaliex hija kienet ukoll qed tithalla bhala eredi universali fl-istess testment ghall-kuntrarju tat-tliet hutha l-ohra partijiet f'din il-kawza.

Il-Qorti ghalhekk tqis li huwa car daqs il-kristall mit-testment in kwistjoni li s-sentenza bl-ittra 'a' fil-paragafu 7 taghmel biss referenza ghal Loreta Cutajar, Maria Hilda Grech u George Rapa biss appuntu ghaliex intuzat biss il-kelma legatarji u ma zdiditx il-kelma prelegatarja sabiex iddistingwiet b'mod car lil min kien qed jithalla l-passagg in komun.

Illi l-bzonn li jissemma' s-sitt artikolu wkoll fil-preambolu tas-seba' artikolu emana biss minhabba l-kundizzjoni mnizzla mit-testaturi bhala ittra 'b' li jordna li d-divizjonijiet bejn il-porzjonijiet indikati fl-erba', hames, u sitt artikolu kellhom isiru b'mod permanenti u a spejjez komuni kemm tal-legatarji kif ukoll tal-prelegatarja sa mhux aktar tard minn tliet (3) snin mid-data tal-mewt tas-superstiti. Fil-fatt f'din is-sentenza partikolari mkien ma' tintuza l-kelma legatarji bil-kontra tad-disposizzjoni bl-ittra 'a'. L-ordni ghall-eghluq permanenti kienet neccessarja stante li kif gia spjegat minn din il-Qorti aktar 'il fuq dawn ilkoll imissu ma' xulxin u stante li jirrizulta li f'hajjithom it-testaturi kienu jzommu din il-proprjeta' bhala wahda shiha allura fuq is-sit kien hemm aperturi li jaghtu minn fuq parti

ghall-ohra tal-istess fosthom logog li jaghtu ghal fuq il-mandra llum proprjeta' tal-konvenuta Agnes Attard.

Illi l-Qorti ghalhekk tqis li t-testment huwa car li ma jaghti l-ebda jedd fuq il-passagg in kwistjoni lill-prelegatarja Agnes Attard ghaliex li kieku t-testaturi riedu hekk kienu jsemmu wkoll il-prelegatarja fil-paragrafu a u mhux biss lil-legatarji. Il-Qorti tinnota li l-konvenuta fis-sottomissjonijiet taghha tipprova tizgwida lil din il-Qorti billi taghmel referenza ghal hutha bhala prelegatarji meta fil-fatt dan assolutament mhux minnu mit-testment in kwistjoni u l-konvenuta taf ben tajjeb li huta l-partijiet l-ohra ma gewx indikati wkoll bhala eredi universali ghall-kuntrarju taghha.

3. Illi l-Qorti temfasizza wkoll l-fatt li l-genituri tal-partijiet fl-istess testment qiesu li ghandhom sahansitra jimponu terminu fuqhom sa meta kellhom jinghalqu l-aperturi li jaghtu minn fuq proprjeta' ghall-ohra aktar u aktar jimmilita u jsahhah il-fehma ta' din il-Qorti li l-volonta taghhom kienet li l-passagg jibqa' biss in komun bejn il-legatarji u mhux ukoll mal-prelegatarja Agnes Attard. Il-Qorti taqbel mas-sottomissjoni tal-attrici li ma jaghmel l-ebda sens li filwaqt li t-testaturi emfasizzaw bil-miktub li ghandhom jinghalqu l-aperturi kollha min-naha l-ohra l-konvenuta qed tippretendi li l-Qorti ghandha tassumi li l-intendiment tat-testaturi li ma jirrizultax mill-kitba kien li allura hija tiftah apertura fuq quddiem ghal gol-passagg. Dan huwa wkoll emfasizzat mill-fatt ippruvat fl-atti u li lkoll jaqblu mieghu l-partijiet fil-kawza li fi zmien hajjithom it-testaturi qatt ma riedu li jifthu apertura mill-hajt in kwistjoni ghal fuq il-passagg in kwistjoni anki meta mitluba sabiex jaghmlu dan minn uliedhom. Il-Qorti hija konvinta, in vista tad-dettal li dahlu fih it-testaturi fit-testment taghhom illi kieku kienet il-volonta taghhom li l-konvenuta tkun tista' tiftah apertura ghal fuq il-passagg in kwistjoni allura dan kien jigi miktub b'mod specifiku fl-istess testment.

4. Illi din il-konkluzjoni tal-Qorti hija wkoll imsahha minn dak li xehed il-Perit Saviour Micallef fl-affidavit tieghu fl-atti a fol. 173 tal-process. Il-Perit Micallef fil-fatt kien il-perit li fuq talba tat-testaturi nnifishom irrediga l-pjanta li giet annessa mat-testment tas-sena 1997 u li ggib id-data tat-12 ta' April, 2012 kif ukoll giet annessa mad-donazzjoni li ghamlet konsegwentement l-omm fis-sena 2012. Huwa fil-fatt jixhed kif isegwi:

> *'jiena qsamt din id-dar u r-raba' ta' maghha fi tliet bicciet u cioe' porzjoni A, porzjoni B u porzjoni C. Ghar-rigward l-porzjoni "A" Rita jew ir-ragel taghha kienu qaluli biex il-parapett li kien hemm quddiem il-porzjoni "A" ma jkunx inkluz fil-kejl tal-istess porzjoni u biex dan jigi dentifikat separatament. Jiena hekk ghamilt u fil-fatt l-kejl ta' cirka mitejn u tnejn u sittin metru kwadru (262m.k.) qieghed jirreferi ghall-porzjoni "A" minghajr il-parapett. Il-parapett quddiem il-porzjoni "A" kejjiltu separatament. Dan fih kejl ta' cirka tlettax–il metru kwadru (13m.k.) u fuq il-pjanta ndikajtu bl-ittra "A1".*
>
> *Ghar-rigward il-porzjoni "B" din jiena kejjiltha bhala shiha kif tikkonferma l-istess pjanta bil-kejl ta' din il-porzjoni jkun ta' cirka*

*mitejn u wiehed u erbghin metri kwadri (241m.k.). Kuntrarjament ghall-porzjoni "A" Rita jew ir-ragel taghha ma kinux qaluli biex naghmel distinzjoni bejn id-dar u l-parapett u jiena kejjilt kollox flimkien."*

Din il-Qorti taqbel mas-sottomissjoni tal-attrici illi kieku l-intenzjoni tal-konjugi Rapa kienet li l-parapett ikun wiehed komuni ghal George, Hilda, Loreta u Agnes il-parapett kien jigi segregat fl-interita' tieghu tul il-faccata kollha tad-dar u mhux in parte.

5. Illi fir-rigward ta' jeddijiet ta' ftuh ta' aperturi minn fuq proprjeta' ghall-ohra t-testment huwa ghal kollox skarn u ma jissemma' xejn f'dan ir-rigward anzi jemfasizza bil-miktub li aperturi fuq il-proprjetajiet kif divizi ghandhom jinghalqu!

**Illi ghalhekk minn dak kollu suespost il-Qorti tqis li ghall-kuntrarju ta' dak sottomess mill-konvenuta, mit-testment tal-konjugi Rapa datat 30 ta' Settembru, 1997 (esebit a fol. 14 et seq) u li permezz tieghu l-konvenuta Agnes Attard wirtet is-sehem shih tal-porzjon C indikat fil-pjanta annessa wara l-mewt taz-zewg genituri taghha, ma jirrizulta minn imkien li hija bhala prelegatarja jew bhala eredi akkwistat xi jedd fuq il-passagg li jinsab quddiem il-propjetajiet tal-attrici u l-kjamati fil-kawza u wisq anqas ma akkwistat xi jedd sabiex tiftah xi aperturi fuq l-istess passagg jew fuq xi proprjeta' ohra mhux taghha.**

Illi izda ghandu jigi ccarat li fil-kaz tal-attrici Loreta Cutajar u l-kjamati fil-kawza Hilda Grech u George Rapa, permezz tat-testment datat 30 ta' Settembru, 1997 huma akkwistaw biss nofs indiviz tal-proprjeta' derivanti mill-volonta ta' missierhom filwaqt li n-nofs indiviz l-iehor ta' ommhom (ghall-kuntrarju tal-konvenuta Agnes Attard) huma akkwistawh permezz tal-kuntratt ta' donazzjoni datat 11 ta' April, 2012 (esebit a fol. 8 et seq tal-process) kwotat aktar 'il fuq.

Illi minn dan il-kuntratt u b'mod paritkolari l-partijiet kwotati aktar 'il fuq minn din il-Qorti, il-Qorti tirrileva s-segwenti:

1. Illi ghalkemm il-konvenuta ssostni li hija akkwistat xi dritt fuq il-passagg in kwistjoni u ghalkemm din id-donazzjoni tikkoncerna wkoll u ssemmi b'mod specifiku l-passagg, il-konvenuta mihijiex parti f'din id-donazzjoni sabiex se mai l-omm suppost tissalvagwardja l-jeddijiet li skont il-konvenuta hija allegatament akkwistat mill-wirt ta' missierha fuq l-istess passagg;

2. Illi skont is-sottomissjonijiet u x-xhieda tal-konvenuta fl-atti din ilQorti qed tigi mistennija li tassumi li l-omm kienet qed tissalvagwardja l-jeddijiet tal-konvenuta fuq il-passagg ottenuti permezz tat-testment u allura hi ma kellhiex ghalfejn tkun parti fl-istess kuntratt. Il-Qorti tqis li minn qari tal-kuntratt ta' donazzjoni jidher car li d-donatrici kienet taf ben tajjeb x'inhi taghmel stante n-numru kbir ta' dettalji u kundizzjonijiet li

ddahlu u gew imposti fl-istess kuntratt izda bl-ebda mod ma qieset li ghandha b'xi mod tissalvagwardja xi jedd tal-konvenuta tant li ma semmiet imkien. Mhux hekk biss izda d-donatrici ddikjarat li salv ghal dak li kien qed jigi mpost fl-istess donazzjoni l-proprjetajiet trasferiti lill-attrici u kjamati fil-kawza kienu qed jigu trasferiti liberi minn kwalunkwe dritt favur terzi u sahansitra jissemma' li huma liberi minn kwalunkwe dritt ta' servitu favur terzi. Li kieku d-donatrici verament riedet tissalvagwardja xi dritt tal-konvenuta allura dan seta' issemma' fl-istess kundizzjonijiet tal-kuntratt ta' donazzjoni minghajr il-bzonn li l-konvenuta tkun parti izda dan ma sarx. Dan isahhah aktar il-fehma ta' din il-Qorti li fit-testment qatt ma kien intiz li l-konvenuta tinghata xi jedd fuq il-passagg in kwistjoni.

3. Illi la darba qed jigi konkluz li l-kuntratt ta' donazzjoni bl-ebda mod ma jirrikonoxxi xi jedd fuq il-passagg lill-konvenuta, wisq anqas ma japplikax l-argument tal-konvenuta li permezz ta' din id-donazzjoni hija akkwistat xi jedd li tiftah xi apertura fuq il-passagg in kwistjoni. Il-kundizzjoni jew ahjar jedd li jinfethu aperturi ghal fuq il-passagg evidentement tnizzlet fid-donazzjoni stante li la darba l-attrici u l-kjamata fil-kawza jaqsmu l-proprjeta' moghtija b'legat lilhom bilfors iridu jinfethu aperturi ohra fosthom bieb ghal fuq il-passagg sabiex kull wahda jkollha bieb separat ghall-proprjeta' taghha. Bl-ebda tigbid tal-immaginazzjoni ma' wiehed jista' jinterpreta li dan il-jedd b'xi mod akkwistatu wkoll il-konvenuta li lanqas biss kienet parti minn dan il-kuntratt.

**Illi stabbilit dak kollu suespost, il-Qorti tqis li t-talbiet attrici gew sufficjentement pruvati w'ghalhekk ser tghaddi sabiex tilqa' l-istess.**

**Il-Kontro-talba:**

Illi fil-kontro-talba taghha, il-konvenuta tressaq zewg talbiet separati u distinti minn xulxin.

Permezz tal-ewwel u t-tieni talba taghha titlob li din il-Qorti tordna lill-attrici Loreta Cutajar tottempera ruhha mal-obbligu mpost fuqha u hutha l-ohra l-partijiet fil-kawza odjerna permezz tal-artikolu sebgha tat-testment tal-konjugi Rapa u cioe' li taghlaq l-aperturi mill-fond proprjeta' taghha ghal fuq il-proprjeta' tal-konvenuta. F'dan ir-rigward l-artikolu sebgha tat-testment datat 30 ta' Settemru, 1997 jimponi mhux biss fuq l-attrici Loreta Cutajar izda wkoll fuq l-istess konvenuta kif ukoll fuq il-kjamati fil-kawza l-obbligu li fi zmien tliet snin mill-mewt tas-supersititi li f'dan il-kaz hija Rita Rapa illi jaghlqu l-aperturi ezistenti minn fuq proprjeta' ghall-ohra. Minn dak li tista' tikkonkludi l-Qorti mill-atti Rita Rapa giet nieqsa f'Lulju tas-sena 2013 b'dana li t-tliet snin mposti fuq il-partijiet kienu jiskadu f'Lulju, 2016 kif tesponi l-konvenuta rikonvenzjonanti. It-talba sabiex l-attrici tottempera ruhha mal-obbligu mpost fuqha giet intavolata fit-2 ta' Mejju 2016 cioe' qabel l-iskadenza tat-terminu mpost mit-testaturi fit-testment in kwistjoni. Fil-fatt jirrizulta li l-attrici rikonvenzjonata ma topponix l-obbligu mpost fuqha izda

teccepixxi li t-talba hija wahda ntempestiva stante li meta giet intavolata l-kontro-talba t-terminu kien ghadu ma skadiex filwaqt li teccepixxi wkoll li l-obbligu ma kienx taghha biss izda wkoll ta' Marija Hilda Grech, ta' George Rapa u tal-istess konvenuta rikonvenzjonanta. Kienet appuntu din wahda mir-ragunijiet il-ghaliex il-Qorti laqghet it-talba sabiex jigu kjamati fil-kawza Marija Hilda Grech u George Rapa apparti l-fatt li kemm it-talba attrici kif ukoll il-kontro-talba jikkoncernaw jeddijiet u obbligi tal-istess kjamati fil-kawza u mhux biss tal-attrici u tal-konvenuta. F'dan is-sens ukoll il-Qorti ma tqisx li t-tieni u t-tielet eccezzjonijiet tal-attrici rikonvenzjonata huma gjustifikati filwaqt li tqis ukoll li l-kjamata fil-kawza ta' Marija Hilda Grech innewtralizzat ukoll il-hames eccezzjoni tal-konvenuta rikonvenzjonanti u ser tichad l-istess.

Illi fil-mertu hadd mill-attrici jew il-kjamati ma jopponu b'xi mod l-obbligu mpost fuqhom izda George Rapa jinsisti li da parti tieghu huwa ghalaq l-aperturi li kien hemm fuq in-naha tal-proprjeta' tieghu. Fil-fatt il-partijiet l-ohra jaqblu li dan sar mill-ewwel mal-mewt tal-omm. Fir-rigward tal-aperturi l-ohra u cioe' logog li hemm bejn il-proprjeta' tal-attrici u l-kjamata fil-kawza u dik tal-konvenuta kienet l-istess konvenuta li qabel il-kawza permezz tal-ittra datata 15 ta' Frar, 2016 (esebita fol. 20) infurmat lill-attrici li hi stess kienet ser taghti struzzjonijiet sabiex jinghalqu l-logog. Mill-atti ma jirrizultax li l-attrici Loreta Cutajar, wisq anqas il-kjamati fil-kawza qatt oggezzjonaw li jsiru dawn ix-xoghlijiet. Tant hu hekk li l-mandat precipitat konsegwenza tal-istess ittra ma jsemmix u ma jopponix l-gheluq tal-logog izda biss il-pretensjoni tal-konvenuta li tiftah apertura fuq il-passagg.

Illi minn dak kollu suespost, ghalkemm huwa minnu li mat-trapass tas-smiegh tal-kawza t-terminu ta' tliet snin skada u sal-lum jidher li l-logog ghadhom ma nghalqux anki ghaliex fil-frattemp kien hemm il-kawza pendenti, il-Qorti tqis li t-tielet eccezzjoni tal-attrici dwar l-intempestiva tal-ewwel u t-tieni talbiet tal-konvenuta fil-kontro-talba taghha hija gjustifikata aktar u aktar meta kienet l-istess konvenuta li nfurmat bil-miktub lill-attrici li kienet ser taghti struzzjonijiet hi stess sabiex dawn l-aperturi jinghalqu w'ghalhekk ser tghaddi sabiex tichad l-ewwel u t-tieni talba tal-konvenuta rikonvenzjonanti.

Illi permezz tat-tielet talba taghha l-konvenuta rikonvenzjonanti b'kontradizzjoni assoluta ghall-jeddijiet li hija tippretendi fl-eccezzjonijiet taghha ghat-talba promotorja, issostni li minhabba d-dizlivell qawwi li l-proprjeta' taghha ghandha mat-triq ta' quddiemha allura din il-Qorti ghandha tiddikjara u tiddeciedi li hija ghandha dritt ta' passagg forzuz minn fuq il-parapett in kwistjoni u dan ai termini tal-artikolu 447 u 448 tal-Kap. 16 tal-Ligjiet ta' Malta u dan skont hi permezz ta' apertura li ssir fil-genb tal-parapett stante li l–mandra llum proprjeta' taghha tinsab dejjem skont il-konvenuta hija nterkjusa u tinsab sitwata madwar 15-il filata 'l fuq mil-livell ta' Triq San Antnin, Ghajnsielem u dan ukoll abbazi tal-allegazzjoni tal-konvenuta li l-parapett/passagg huwa komun bejn il-legatarji li skont hi jinkludu lilha.

Illi kif gia deciz aktar 'il fuq il-konvenuta ma taqax taht id-denominazzjoni ta' legatarja kif intiza fl-artikolu sebgha tat-testment w'ghalhekk hija ma akkwistat l-ebda jedd fuq il-passagg in kwistjoni permezz tat-testment tal-genituri taghha. Jibqa' ghalhekk sabiex jigi deciz jekk hux minnu li l-konvenuta rikonvenzjonanti ghandhiex verament il-jedd ta' passagg forzuz ai termini tal-artikoli tal-ligi ndikati.

Da parti taghhom il-partijiet l-ohra li jopponu din it-talba jsostnu li ghalkemm verament jezisti dizlivell mhux zghir bejn l-art tal-konvenuta kif inhi bhalissa u t-triq ezistenti (kif jidher ukoll fir-ritratt KM 1 esebit fl-atti tal-mandat) dan ma jfissirx li l-konvenuta ma tistax tiskava tali dizlivell u tikkrea access komdu ghall-proprjeta' taghha direttament ghat-triq minghajr ma timponi l-passagg fuq il-proprjeta' adjacenti.

Illi l-artikolu 447 (1) tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta jaqra illi

> *'Is-sid li l-fond tiegħu m'għandux ħruġ fuq it-triq pubblika, jista' jġiegħel lis-sidien tal-fondi ta' ma' ġenbu li jagħtuh il-mogħdija meħtieġa, bi ħlas ta' kumpens proporzjonat għall-ħsara li ġġib dik il-mogħdija.'*

Illi minn dan l-artikolu johrog illi sabiex il-Qorti taghti dritt ta' passagg forzuz minn fuq proprjeta' ta' terzi jehtieg li l-fond in kwistjoni jkun interkjuz jew ahjar ma jkollux hrug fuq triq pubblika. Dan assolutament mhux il-kaz fil-kaz odjern. Ghalkemm verament prezentement jezisti d-dizlivell fil-blat il-fond tal-konvenuta ghandu faccata mhux zghira (madwar tnax-il metru) li tmiss direttament mat-triq.

*…omissis…*

Fl-atti xehed ukoll Mark Cini in rapprezentanza tal-Awtorita' tal-Ippjanar fejn ghalkemm ikkonferma li sa dik id-data ma kinitx ghadha giet intavolata ebda tip ta' applikazzjoni ta' zvilupp da parti tal-konvenuta fuq is-sit in kwistjoni, is-sit tal-konvenuta jinsab fil-parti l-kbira tieghu u in paritikolari l-bicca tieghu li tmiss mat-triq fiz-zona ta' zvilupp w'ghalhekk facilment jista' jigi zviluppat. Fir-rigward tad-dizlivell ezistenti huwa jixhed kif isegwi a fol. 222 et seq tal-process:

> *"L-Avukat Dottor Jean Paul Grech: Jekk hemm xi policies partikolari illi jimpedixxu dan it-tqattiegh ta' blat?*
>
> *Ix-xhud: Kull applikazzjoni tigi kkunsidrata fuq il-merti taghha, jigifieri x'hemm fuq is-sit u x'valur ghandu l-blat wiehed ma jistax jghidu. Bhala fatt huwa l-faccata hija fiz-zona tal-izvilupp u fil-parti ta' wara izda jaqghu goz-zona fejn hemm protezzjoni ambjentali, jigifieri l-parti li taqa' 'l barra miz-zona tal-izvilupp hemm protezzjoni ambjentali. Din tirrizulta wkoll minn Map 14.2E li hija safeguard areas for rural context.*
>
> *Il-Qorti: 'MC 3'.*

*L-Avukat Dottor Jean Paul Grech: Pero' l-parti ta' quddiem mhix fl-istess zona li hija l-parti ta' wara?*

*Ix-xhud: Le, le l-parti ta' quddiem hija faccata tat-triq.*

*L-Avukat Dottor Jean Paul Grech: Jigifieri bhala policy, issa allura t-twegiba tieghek ghall-mistoqsija li ghamiltlek jiena fit-tahrika, hija illi sakemm ma jinstabux affarijiet ta' natura arkeologika u x'naf jiena, m'hemm l-ebda policy illi zzomm it-tqattiegh ta' blat fuq in-naha ta' quddiem?*

*Ix-xhud: Le, jigifieri japplikaw il-policies ghall-izvilulpp, dawk illi huma."*

In sostenn ta' dak li xehed fir-rigward tal-pjan lokali u 'policies' applikabbli x-xhud esebixxa wkoll kopja tal-pjanti relattivi formanti parti mill-pjan lokali applikabbli ghas-sit a fol. 225 et seq. tal-process.

Illi din il-Qorti wara li gharblet il-provi kollha esebiti fl-atti u wara li wkoll hadet konjizzjoni tas-sitwazzjoni prezenti tal-proprjeta' tal-konvenuta u dik tal-partijiet l-ohra, tqis li ghalkemm huwa minnu li prezentement jezisti dizlivell mhux zghir bejn il-proprjeta' kif inhi llum ghal mat-triq li tmiss maghha, ma tqisx illi dan minnu nnifsu ghandu jigi nterpretat b'tali mod li allura l-proprjeta' tal-konvenuta hija nterkjuza u ma ghandha l-ebda access ghat-triq.

Il-Qorti tqis li bil-makkinarju ezistenti llum u l-possibiltajiet numeruzi dwar kif jista' jigi zviluppat is-sit tal-konvenuta, il-konvenuta facilment tista' twettaq l-iskavar mehtieg (ovvjament bl-ispejjez li dan igib mieghu izda kif fuq kollox taghmel kull persuna ohra sabiex ikun jista' jsir zvilupp fuq sit) u tippjana l-izvilupp taghha fil-livell baxx tieghu sabiex ikun hemm access komdu ghal-livelli aktar gholja tal-proprjeta' minghajr ma wiehed neccessarjament jitlef xi parti sostanzjali tal-art ghal dan il-ghan. Stante li l-konvenuta ma tirrisjedix fil-Gzejjer Maltin il-Qorti ma tqisx li l-bzonn taghha sabiex taccedi f'din l-art huwa sabiex tahdem l-istess tant li ma tressqet l-ebda prova li hija tahdem din l-art fl-istat prezenti taghha. Fi kwalunkwe kaz anki f'dan il-kaz jistghu isiru xoghlijiet mit-triq direttament ghal gos-sit tal-konvenuta sabiex hija taccedi facilment anki permezz ta' semplici tarag.

Illi l-Qorti tqis illi kieku hija kellha tilqa' t-talba tal-konvenuta kif imposta tkun qed taghti lok allura li kull persuna li tixtri sit li jkollu ftit ta' skavar mhux hazin xi jsir qabel ma dan ikun jista' jigi debitament zviluppat allura din il-persuna tkun tista' timponi fuq is-sidien tal-fondi adjacenti li jtugha passagg minn fuq il-proprjeta' taghhom u tevita li jsir l-iskavar a detriment ovvjament tal-jeddijiet sidien gara tal-fond, fi kliem semplici, jkun qed jinfetah bir bla qiegh f'dawn it-tip ta' kawzi. Din il-Qorti hija certa li d-drittijiet pretizi mill-konvenuta fit-tielet talba tal-kontro-talba taghha mhumiex il-jeddijiet li l-artikoli 447 u 448 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta

gew promulgati sabiex jipprotegu.

Ghaldaqstant din il-Qorti ser tghaddi wkoll sabiex tichad il-bqija tat-talbiet tal-konvenuta rikonvenzjonanta.

**Decizjoni**

**Ghaldaqstant ghar-ragunijiet kollha suesposti, din il-Qorti tghaddi sabiex taqta' u tiddeciedi t-talba u l-kontro-talba odjerni kif isegwi:**

1. **Talba:**

   **Filwaqt illi tichad l-eccezzjonijiet kollha li ghadhom vigenti mqajjma mill-konvenuta Agnes Attard u l-eccezzjonijiet tal-kjamati fil-kawza sakemm dawn huma nkompatibbli ma' dawk hawn decizi tghaddi sabiex tilqa' t-talbiet tal-attrici Loreta Cutajar kif isegwi:**

   a) **Tiddikjara li l-parapett avampost il-fond bin-numru sebgha u tletin (37) fi Triq Sant'Antnin, Ghajnsielem, Ghawdex, li minnu r-rikorrenti ghandha sehem indiviz, muri ahjar delineat bl-ahmar fuq is-site plan u pjanta hawn Dokument C u D (fol. 17 u 18) m'huwiex suggett ghall-ebda servitu ta' aperturi, access jew xi forma ohra ta' servitu ta' moghdija favur il-porzjon diviza ta' art proprjeta' ta' Agnes Attard tal-kejl ta' cirka mija u tmienja u tletin metri kwadri (138.m.k.), konfinanti l-istess art proprjeta' ta' Agnes Attard mit-tramunatana mal-proprjeta' tar-rikorrenti u Hilda Grech, punent mat-triq u nofsinhar ma' beni ta' Mariano Spiteri jew aventi kawza;**

   b) **Tiddikjara wkoll li l-intimata Agnes Attard m'ghandha l-ebda dritt sabiex hija personalment jew tramite terzi persuni nkarigati minnha taghmel xoghlijiet fil-parapett avampost il-lok ta' djar bin-numru sebgha u tletin (37) fi Triq Sant'Antnin, Ghajnsielem, Ghawdex, li minnu rrikorrenti ghandha sehem indiviz, sabiex mill-proprjeta' ta' Agnes Attard jigu ffurmati aperturi li jaghtu ghal fuq l-istess parapett jew inkella xoghlijiet ohra biex jigi ffurmat access jew xi forma ohra ta' servitu ta' moghdija mill-istess parapett ghall-proprjeta' tal-intimata Agnes Attard. 40 Bl-ispejjez kollha tat-talba kontra l-konvenuta Agnes Attard inkluzi dawk tal-mandat ta' inibizzjoni numru 5/2016JVC degretat fit-tlieta u ghoxrin (23) ta' Marzu 2016.**

2. **Kontro-talba**

   **Filwaqt illi tichad it-tieni, it-tielet u l-hames eccezzjonijiet mqajjma mill-attrici rikonvenzjonata u tichad il-bqija tal-eccezzjonijiet tal-kjamati fil-kawza sakemm dawn huma**

**nkompatibbli ma' dawk hawn fuq deciz tghaddi sabiex:**

**a) tilqa' r-raba' eccezzjoni tal-attrici rikonvenzjonata dwar l-intempestivita tal-ewwel u t-tieni talba tal-konvenuta rikonvenzjonanti u tghaddi sabiex tichad l-ewwel u t-tieni talba tal-konvenuta rikonvenzjonanti;**

**b) tilqa' s-sitt eccezzjoni tal-attrici rikonvenzjonata u l-ewwel eccezzjoni tal-kjamat fil-kawza George Rapa u tghaddi sabiex tichad il-bqija tat-talbiet tal-konvenuta rikonvenzjonanta.**

**Fic-cirkustanzi l-ispejjez kollha tal-kontro-talba ghandhom ukoll jigu sopportati mill-konvenuta rikonvenzjonanti Agnes Attard.**

**<u>Rikors tal-appell ta' Carmel Rapa kif debitament awtorizzat għan-nom u in rappreżentanza tal-konvenuta Agnes Attard</u>** (30.07.2018):

7. L-aggravji tal-konvenuta appellanti huma, in suċċint, is-segwenti:

1. <u>Nullità tas-sentenza minħabba nota ta' sottomissjonijiet tardiva:</u> Fl-ewwel lok tilmenta li n-nota tas-sottomissjonijiet tal-kjamat fil-kawża George Rapa ġiet ippreżentata tardivament, fit-2 ta' Lulju 2018 meta ma kellhiex l-opportunità li teżaminaha u tikkummenta fuqha. Issostni li din l-"*irregolarità serja*" twassal għal nuqqas ta' smigħ xieraq u għalhekk tippretendi li s-sentenza appellata għandha tiġi annullata biex ikun hemm smigħ mill-ġdid tal-parti finali tal-kawża.

2. <u>Apprezzament ħażin dwar il-pożizzjoni tagħha ta' prelegatarja:</u> Fit-tieni lok tilmenta li l-ewwel qorti ma għamlitx apprezzament korrett dwar il-pożizzjoni tagħha qua prelegatarja u li kien għalhekk li waslet għal konklużjoni żbaljata dwar id-drittijiet tagħha.

3. L-istess qorti ddeċidiet il-mandat ta' inibizzjoni:

Fit-tieni lok tilmenta li kien żball li l-istess ġudikant li ddeċieda l-kawża jkun l-istess ġudikant li kien iddeċieda l-mandat ta' inibizzjoni.

4. *Jus superveniens:*

Fir-raba' lok targumenta li għalkemm il-kawża saret qabel ma għalqu t-tliet snin mill-mewt tas-superstiti fost it-testaturi, dan kien każ fejn kellha tiġi applikata d-dottrina tal-*jus supeveniens* stante li fil-mori tal-kawża tali tliet snin kienu għaddew.

5. L-interkjużura:

Finalment tilmenta li l-ewwel qorti "*farfret kollox"* billi qalet li bil-makkinarju tal-lum u l-possibilitajiet numerużi ta' kif jista' jiġi żviluppati is-sit tagħha, hija tista' faċilment twettaq l-iskavar meħtieġ. Tilmenta li l-ewwel qorti marret ferm oltre dak li jgħidu l-att tad-donazzjoni u t-testment tal-ġenituri.

**Risposta tal-kjamata fil-kawża Maria Hilda Grech (16.08.2018):**

8. Il-kjamata fil-kawża Maria Hilda Grech wieġbet għall-appell tal-konvenuta u wara li għamlet l-argumenti relattivi tagħha talbet lil din il-qorti:

> *"…tirriforma s-sentenza tal-ewwel qorti fis-sens li għal pertinenza tas-sentenza appellata, t-testment unica charta tal-1997 ikun moqri fl-intier tiegħu għal fini ta' drittijiet fuq il-parapett, u dana bl-ispejjeż taż-żewġ*

*istanzi ma jiġux suppostati minnha bħala kjamata fil-kawża."*

**Risposta tal-kjamat fil-kawża George Rapa (20.08.2018):**

9. Il-kjamat fil-kawża George Rapa ta r-raġunijiet tiegħu għaliex l-appell tal-konvenuta għandu jiġi miċħud fl-aggravji kollha tiegħu; *in oltre* talab li kemm-il darba l-ewwel qorti jirriżultalha li l-appell huwa wieħed fieragħ u vessatorju hija tapplika s-sanzjonijiet kontemplati taħt l-Artikolu 223(4) tal-Kap 12.

**Risposta tal-attriċi Loreta Cutajar (20.08.2018):**

10. L-attriċi Loreta Cutajar wieġbet biex tagħti r-raġunijiet tagħha għaliex is-sentenza appellata hija waħda korretta; issostni li ma jeżistux raġunijiet suffiċjenti għaliex din il-qorti għandha tiddisturba l-konklużjonijiet tal-ewwel qorti.

**KUNSIDERAZZJONIJIET TA' DIN IL-QORTI:**

- *In-nota ta' sottomissjonijiet tardiva tal-kjamat fil-kawża George Rapa:*

11. B'referenza għall-fatt li l-kjamat fil-kawża George Rapa ippreżenta n-nota ta' sottommissjonijiet tiegħu tardivament il-konvenuta appellanti tilmenta li kien hemm "irregolarità serja" li twassal għal nuqqas ta' smigħ xieraq. Issostni għalhekk li s-sentenza appellata għandha tiġi annullata

sabiex ikun hemm smigħ mill-ġdid tal-parti finali tal-kawża.

12. Jiġi osservat li fis-seduta tad-9 ta' Marzu 2018 il-partijiet kollha ddikjaraw li l-kawża tista' tmur għas-sentenza bil-fakoltà ta' noti ta' sottomissjonijiet. L-ewwel qorti għalhekk iddiferiet il-kawża għas-sentenza għall-10 ta' Lulju 2018:

> *"…b'dan illi l-atturi għandhom (sic) sal-aħħar ta' April 2018 biex jippreżentaw in-nota ta' sottomissjonijiet tagħha bil-visto jew notifika tad-difensuri tal-kontroparti li jkollhom sat-18 ta' Ġunju 2018 biex jippreżentaw in-nota tagħhom."*

13. In segwitu għal dan il-verbal il-partijiet ippreżentaw in-noti rispettivi tagħhom kif ġej:

- fit-2 ta' Mejju 2018 ippreżentat in-nota tagħha l-attriċi;
- fit-18 ta' Ġunju 2018 ippreżentat in-nota tagħha l-kjamata fil-kawża Maria Hilda Grech;
- fit-18 ta' Ġunju 2018 ippreżentat in-nota tagħha l-konvenuta;
- fit-2 ta' Lulju 2018 ippreżenta n-nota tiegħu il-kjamat fil-kawża George Rapa.

14. Fis-sentenza tagħha tal-10 ta' Lulju 2018, l-ewwel qorti iddikjarat li kienet "*Rat is-sottomissjonijiet tal-partijiet esebiti fl-atti.*"

15. Huwa minnu li l-kjamat fil-kawża ppreżenta n-nota tiegħu ġimagħtejn tard mingħajr ma talbet għal estensjoni tat-terminu. L-ewwel Qorti setgħet ordnat l-isfilż tan-nota ta' sottomissjonijiet għaliex it-termini qegħdin hemm biex jiġu rispettati u osservati. Meħud in konsiderazzjoni

dak li ser jingħad dwar il-meritu u l-fatt li fir-rikors tal-appell l-appellanti kellha l-opportunità li tagħmel l-argumenti li riedet ukoll b'referenza għal dak li argumenta l-imsejjaħ fil-kawza fin-nota ta' sottomissjonijiet, m'għandux iwassal għad-deċiżjoni estrema li s-sentenza hi nulla.

16. Isegwi għalhekk li dan l-aggravju tal-konvenuta huwa kompletament infondat.

- *<u>Il-fatt li l-mandat u l-kawża ġew deċiżi mill-istess ġudikant:</u>*

17. Il-konvenuta appellanti ssostni li kien żball illi l-ġudikant li ddeċieda l-kawża jkun l-istess ġudikant li ddeċieda l-mandat ta' inibizzjoni. Taċċenna għall-Artikolu 734 tal-Kap. 12 li jipprovdi dwar ġudikant li jkun diġà esprima ruħu fir-rigward ta' vertenza. Targumenta li kieku l-Maġistrat in kwistjoni, meta ħasset li kienet ser tibqa' soda fil-fehma tagħha, ġia kjarament espressa fl-atti tal-mandat, segwiet l-obbligu li tirtira mill-każ, ma kienx ikun hemm dan is-sens ta' aggravju għall-fatt li ma warrbitx minn jeddha.

18. Il-konvenuta appellanti donnha insiet li wara li fit-tieni eċċezzjoni tar-risposta ġuramentata kienet eċċepiet:

> *"2. Illi preliminarjament u bl-ikbar rispett, l-eċċezzjoni tar-rikuża tal-Maġistrat Dr Joanne Vella Cuschieri u dan peress li hija diġa ppronunzjat ruħha fuq dina l-materja permezz tad-digriet tat-23 ta' Marzu 2016*

*mogħti fl-atti tal-Mandat ta' Inibizzjoni 5/2016/JVC, f' liema okkażjoni semgħet biss id-depożizzjoni ta' Loreta Cutajar filwaqt li naqset milli tisma' d-depożizzjoni ta' Agnes Attard jew ta' Maria Hilda Grech."*

hija imbagħad irtirat tali eċċezzjoni fit-3 ta' Ġunju 2016: fejn ġie ivverbalizzat hekk:

***"Dr Joshua Grech u Dr Tonio Azzopardi jiddikjaraw illi qed jirtiraw it-tieni eċċezzjoni tagħhom u ppreżentaw kopja tal-prokura (ta') Agnes Attard".***

19. Jistona mhux ftit il-fatt li wara li l-konvenuta irtirat tali eċċezzjoni issa hija qiegħda tħossha aggravata bil-fatt li l-Maġistrat ma rrikużatx ruħha.

20. Fi kwalunkwe każ xorta ma kienx il-każ li l-Maġistrat tirrikuża ruħha abbażi tal-Artikolu 734 tal-Kap 12 invokat mill-konvenuta appellanti. Dan l-artikolu jaqra hekk (enfasi ta' din il-qorti):

***734. (1) <u>L-imħallef jista' jiġi rrikużat jew jista' jastjeni ruħu milli joqgħod fil-kawża</u> –***

*(a) jekk ikun qarib mid-demm jew bi żwieġ, f'linja dritta, ma' waħda mill-partijiet;*

*(b) jekk ikun qarib mid-demm fil-grad ta' ħu, ziju jew neputi, pro-ziju jew pro-neputi jew kuġin, ta' waħda mill-partijiet, jew qarib bi żwieġ fi grad ta' ħu, ziju jew neputi, ta' waħda mill-partijiet;*

*(ċ) jekk ikun tutur, kuratur, jew werriet preżuntiv ta' waħda mill-partijiet; jew ikun jew kien prokuratur ta' waħda mill-partijiet fil-kawża; jekk ikun l-amministratur ta' stabbiliment jew soċjetà fil-kawża, jew jekk waħda mill-partijiet tkun il-werrieta preżuntiva tiegħu;*

*(d) (i) jekk ikun ta l-parir tiegħu, ittratta quddiem il-qorti jew kiteb dwar il-kawża jew dwar kull ħaġa oħra li għandha x'taqsam mal-kawża jew tiddependi minnha,*

*(ii)* ***<u>jekk il-kawża kienet ġa ġiet quddiemu bħala imħallef jew bħala arbitru:</u>***

***<u>Iżda dan ma jgħoddx għal deċiżjoni, mogħtija mill-imħallef, meta ma tkunx qatgħet definitivament il-meritu fil-kwistjoni bejn il-partijiet,</u>*** *u lanqas għal sentenza li teħles ab observantia,*

*(iii) jekk ikun ħareġ flus għall-kawża,*

*(iv) jekk ikun xehed, jew jekk waħda mill-partijiet tkun bi ħsiebha ssejjaħlu bħala xhud;*

*(e) jekk hu, jew il-mara tiegħu, jew ir-raġel tagħha, ikollhom interess dirett jew indirett dwar kif tinqata' l-kawża;*

*(f) jekk l-avukat jew prokuratur legali li jkun qed jidher quddiem imħallef ikun ibnu jew bintu stess, ir-raġel tagħha jew il-mara tiegħu jew axxendent tiegħu;*

*(g) jekk l-avukat jew prokuratur legali li jkun qed jidher quddiem imħallef ikun ħu jew oħt l-istess ġudikant;*

*(h) jekk l-imħallef jew ir-raġel tagħha jew il-mara tiegħu jkollhom kawża pendenti kontra xi waħda mill-partijiet fil-kawża jew ikun kreditur jew debitur ta' xi parti fil-kawża b'mod li jista' raġonevolment jagħti lok ta' suspett ta' interess dirett jew indirett li jista' jinfluwenza l-eżitu tal-kawża.*

*(2) L-imħallef jista' jiġi rikużat jew jista' jastjeni ruħu milli joqgħod f'kawża meta l-kawża tkun ġa ġiet quddiemu u hu jkun tkellem fuq l-istess merti ta' dik il-kawża meta kien qed joqgħod bħala mħallef fil-Qorti ta' ġurisdizzjoni volontarja.*

21. Fil-mandat ma kien hemm l-ebda deċiżjoni definittiva fuq il-kwistjoni mressqa f'din il-kawża u għalhekk ma kien hemm l-ebda ostakolu għall-ewwel qorti kif komposta milli tisma' u tiddeċiedi l-każ.

22. Għaldaqstant dan l-aggravju tal-konvenuta jirriżulta wkoll infondat.

- *<u>L-interpretazzjoni tal-ewwel qorti dwar il-pożizzjoni tal-konvenuta bħala</u>*

*prelegatarja:*

23. Sabiex wieħed jifhem aħjar dan l-aggravju jkun utli fl-ewwel lok li jiġu spjegati l-ambjenti tal-proprjetajiet fi Triq Sant' Antin, Għajnsielem, li l-kontendenti akkwistaw *in parte* b'wirt ta' missierhom u *in parte* b'donazzjoni mingħand ommhom.

24. Permezz tat-testment *unica charta* tat-30 ta' Settembru 1997 fl-atti tan-Nutar Paul George Pisani, il-ġenituri tal-kontendenti (John u Rita) ħallew lill-kontendenti is-segwenti proprjeta`:

- **Raba' (4) Artikolu:**

Lil **George Rapa** – b'titolu ta' **LEGAT** - porzjoni diviża mid-dar tar-residenza tagħhom fin-numru 37, Triq Sant' Antnin, Għajnsielem – immarkata bl-**ittra A** fuq il-pjanta annessa;

- **Ħames (5) Artikolu**:

Lil **Maria Hilda Grech** u **Loreta Cutajar** – b' titolu ta' **LEGAT** - porzjoni diviża mid-dar tar-residenza tagħhom fin-numru 37, Triq Sant' Antnin, Għajnsielem – immarkata bl-**ittra B** fuq il-pjanta annessa;

- **Sitt (6) Artikolu**:

Lil **Agnes Attard** – b'titolu ta' **PRELEGAT** – porzjoni diviża mid-dar tar-residenza tagħhom fin-numru 37, Triq Sant' Antnin, Għajnsielem –

immarkata bl-**ittra C** fuq il-pjanta annessa;

25. Fis-**<u>Seba' (7) Artikolu</u>** mbagħad ġie spjegat li b'referenza għar-**raba' (4), ħames (5), u sitt (6) Artikoli:**

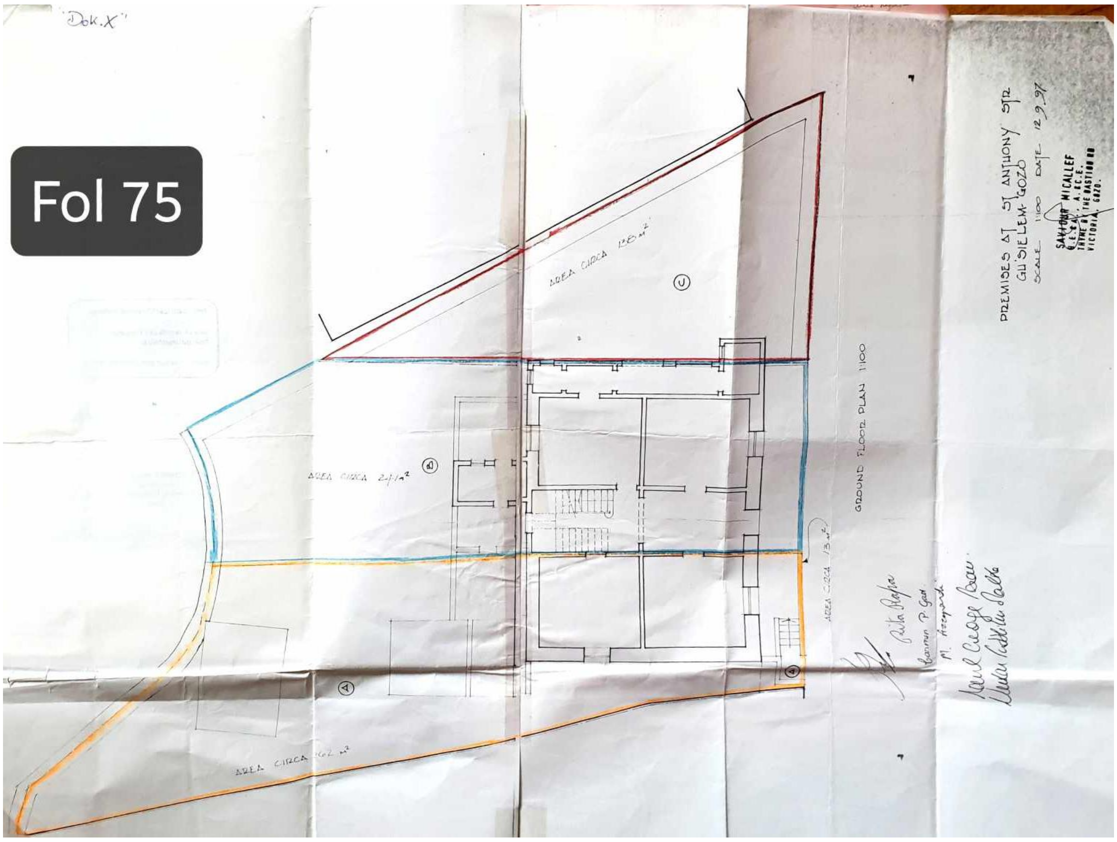
(a) Il-parapett quddiem il-porzjonijiet A u B għandu jibqa' possjedut in komun bejn il-legatarji msemmija u m'għandu fl-ebda ħin jiġi ostakolat;

(b) Id-diviżjonijiet bejn il-porzjonijiet għandhom isiru b'mod permanenti u a spejjeż komuni sa mhux aktar tard minn tliet (3) snin mid-data tal-mewt tas-superstiti fost it-testaturi.

26. Fit-**<u>Tmien (8) Artikolu</u>** it-testaturi innominaw u istitwew bħala l-eredi universali tal-beni tagħhom lil għaxra (10) mit-tlettax (13)-il uliedhom, cioè: Michael, Anthony, Saviour, Mary Booker, Agnese Attard, Joseph, Carmelo, Samuel, Philip, u Francis. (B'hekk jiġi li l-attriċi u l-kjamati fil-kawża ma humiex werrieta).

27. Il-pjanta li kienet annessa mat-testment tat-30 ta' Settembru 1997 u li fuqha ġew indikati l-porzjonijiet A, B u C fuq imsemmija, hija dik li tinsab a fol 75 tal-proċess[1].

[1] Fil-fatt din ġiet esebita mill-attriċi fit-13 ta' Jannar 2017 u mmarkata Dok X; hija spjegat li din hija vera kopja tal-oriġinal tal-pjanta annessa mat-testment ta' John u Rita Rapa tat-30.09.1997. Spjegat li minkejja li kopja ta' dan it-testment ġie esebit mar-rikors ġuramentat din il-pjanta ma kinitx inkluża.

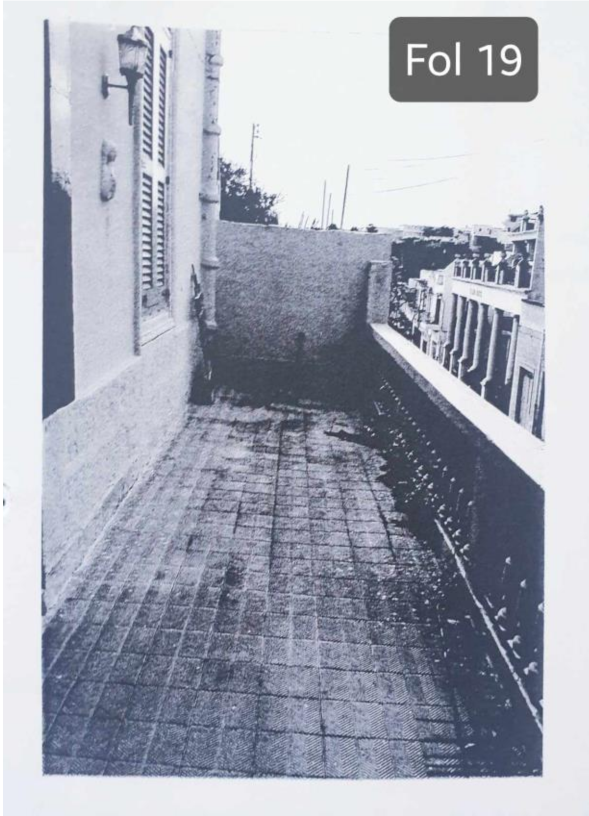



28. Kif wieħed jista' jara mill-istess pjanta, din kienet ġiet redatta fit-12 ta' Settembru 1997, cioè ftit jiem qabel ma sar it-testment. Il-perit Saviour Micallef, li fuq talba tat-testaturi għamel din il-pjanta, spjega li kien qasam id-dar u r-raba' ta' magħha fi tliet biċċiet, cioè A, B u C. Skont din il-pjanta:

- <u>Il-porzjoni A</u> mingħajr il-parapett ta' quddiemha tkejjel circa <u>262mk;</u> filwaqt li l-parapett ta' quddiemha jkejjel circa <u>13mk</u> (huwa spjega li fil-fatt xi ħadd mit-testaturi kien qallu biex ikejjilhom separatament);

- <u>Il-porzjoni B</u> inkluż il-parapett ta' quddiemha tkejjel circa <u>241mk</u>;
- <u>Il-porzjoni C</u> tkejjel <u>138mk</u>.

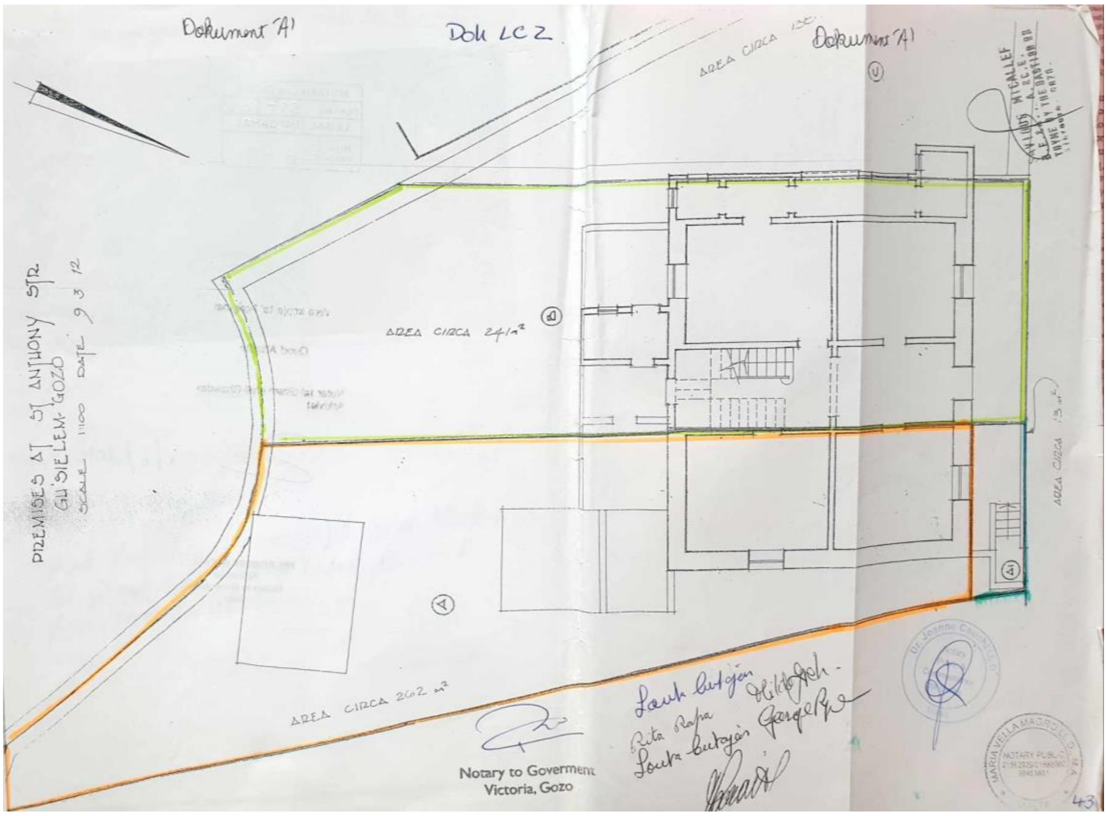
29. Ir-ritratt a fol 19 juri l-ħajt li jifred il-parti tal-parapett li jinsab fil-porzjoni B mill-mandra (porzjoni C).



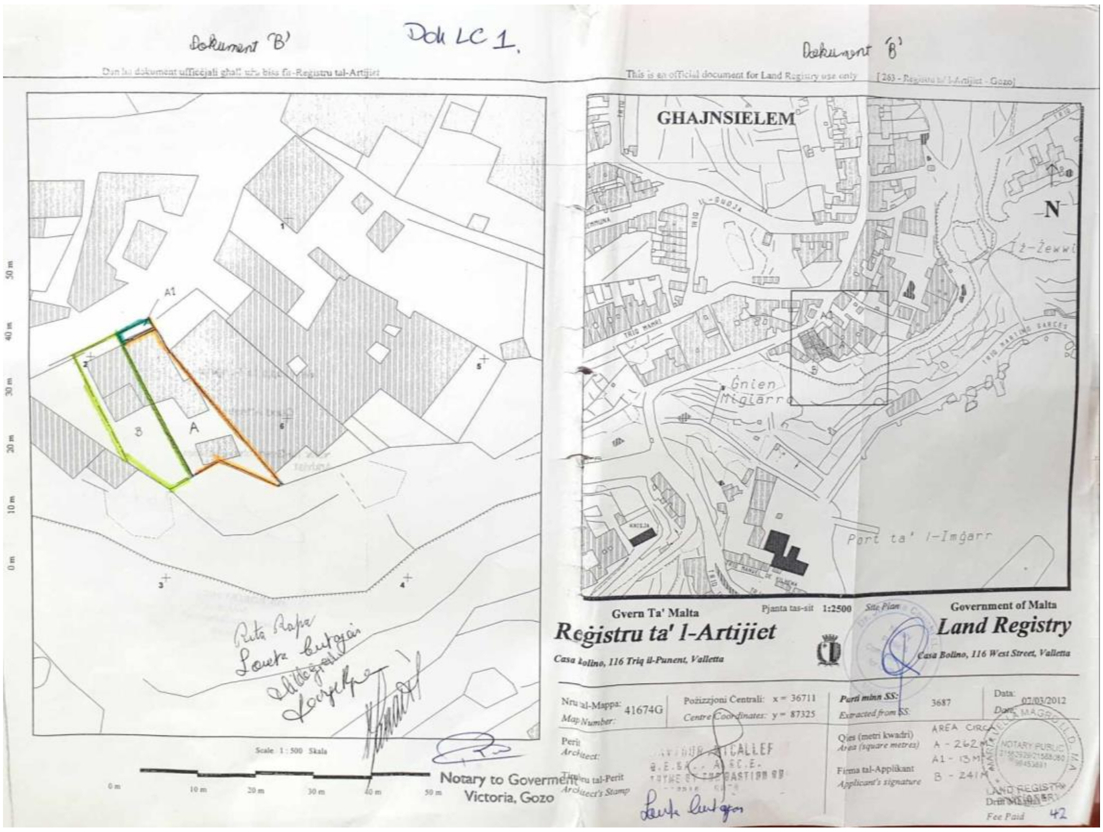

30. Wara l-mewt ta' John Rapa, il-missier, il-kontendenti wirtu s-sehem tiegħu mill-porzjonijiet imsemmija.

31. <u>Imbagħad fil-11 ta' April 2012 l-omm daħlet f'kuntratt ta' donazzjoni</u> fl-atti tan-Nutar Maria Vella Magro, li permezz tiegħu għaddiet is-sehem tagħha mill-porzjonijiet A u B lil George, u lil Loreta u Hilda bil-mod spjegat fl-istess kuntratt.

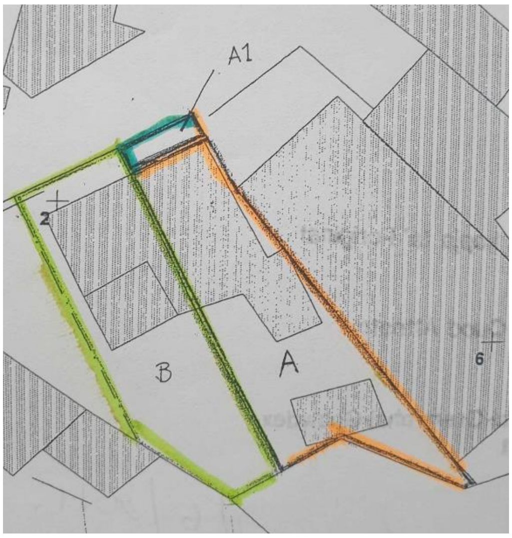
32. Il-pjanta li ġiet annessa mal-kuntratt ta' donazzjoni (Dok A, fol 43) hija meħuda mill-pjanta li kienet ġiet annessa mat-testment tal-1997. Mal-kuntratt ta' donazzjoni ġiet esebita wkoll *site plan* (Dok B, fol 42).




Dok A, fol 43




Dok B, fol 42



(*close-up* tal-proprjetà f' Dok B)

33. Dak li Rita Rapa għaddiet b'donazzjoni lil ulieda George Rapa (fl-ewwel lok) u lil Loreta Cutajar u Hilda  Grech (fit-tieni lok) huwa s-segwenti:

**(1) Fl-Ewwel lok**:

Id-donatriċi ikkonċediet lil **George Rapa**:

(a) nofs (½) indiviż tal-parti diviża tad-dar 37, Triq Sant' Antnin, Għajnsielem delineata bil-kulur aħmar u indikata bl-ittra **A** fuq il-pjanta (Dok A) u fuq is-*siteplan* (Dok B) annessa;

(b) sehem indiviż tal-parapett li jagħti għall-fondi deskritti in parti fl-ewwel lok tal-att u in parti fit-tieni lok tal-att, liema parapett huwa delineat bil-kulur blu fuq l-annessi pjanta Dok A u *site plan* Dok B.

Fost il-kundizzjonijiet ġie dikjarat li:

> *"5. Il-parapett għandu jservi t' aċċess għall-fond li qed jiġi mogħti b'donazzjoni lil George fl-Ewwel lok ta' dana l-att kif ukoll bħala aċċess għall-fond li qed jiġi mogħti b'donazzjoni permezz tat-Tieni lok ta' dana l-att u għalhekk għandu jinżamm żgumbrat f' kull ħin, u in oltre jistgħu jgħaddu s-servizzi tal-fondi in trasferta permezz tal-Ewwel Lok u t-Tieni Lok ta' dana l-att minn dana l-parapett kif ukoll jinfeħtu apertui u sporġenzi għal fuqu."*

**(2) Fit-Tieni lok:**

Id-donatriċi ikkonċediet lil **Loreta Cutajar u Maria Hilda Grech**:

(a) nofs (½) indiviż ta' parti diviża tad-dar 37, Triq Sant' Antnin, Għajnsielem delineata bil-kulur aħdar u indikata bl-ittra **B** fuq il-pjanta (Dok A) u fuq is-*siteplan* (Dok B) annessa;

(b) sehem indiviż fi proprjetà tal-parapett li jagħti għall-fondi deskritti in parti fl-Ewwel lok ta' dan l-att u in parti f'dana it-Tieni lok ta' dana l-att, muri aħjar l-istess parapett delineat bil-kulur blu u mmarkat bl-ittra **A1** fuq l-annessi pjanta Dok A u *site plan* Dok B.

Fost il-kundizzjonijiet ġie dikjarat li:

> *"7. Il-parapett għandu jservi t' aċċess għall-fond li qed jiġi mogħti b'donazzjoni lil George fl-Ewwel lok ta' dana l-att kif ukoll bħala aċċess għall-fond li qed jiġi mogħti b'donazzjoni permezz tat-Tieni lok ta' dana l-att u għalhekk għandu jinżamm żgumbrat f' kull ħin, u in oltre jistgħu jgħaddu s-servizzi tal-fondi in trasferta permezz tal-Ewwel Lok u t-Tieni Lok ta' dana l-att minn dana l-parapett kif ukoll jinfeħtu apertui u*

*sporġenzi għal fuqu.”*

34. Spjegat is-suespost, anke bl-għajnuna tal-pjanti, din il-qorti ser tgħaddi issa biex tikkunsidra dan l-aggravju tal-konvenuta.

35. L-ewwel Qorti qieset li t-testment tal-1997 jagħmel distinzjoni ċara bejn il-persuni li huma <u>legatarji</u> (cioè l-attriċi Loreta Cutajar, u l-kjamati fil-kawża Maria Hilda Grech u George Rapa) u l-<u>prelegatarja</u> (cioè l-konvenuta Agnes Attard). Qieset li minkejja li s-seba’ (7) artikolu tat-testment jirreferi għar-raba’ (4), il-ħames (5), u s-sitt (6) artikoli, fejn is-sitt (6) artikolu jirrigwarda l-prelegat imħolli lill-konvenuta Agnes Attard, dan issemma’ biss fil-kuntest tas-sub-inċiż 7(b), fejn ġie ordnat li d-diviżjonijiet bejn il-proprjetajiet kellhom isiru b’mod permanenti fi żmien tliet snin mill-mewt tas-superstiti fost it-testaturi, u mhux ukoll fil-kuntest tas-sub-inċiż 7(a), fejn jingħad li l-parapett ta’ quddiem il-porzjonijiet A u B għandu jibqa’ possjedut in komun fost il-legatarji u fl-ebda ħin ostakolat. Qieset li kif anke jirriżulta mill-istruzzjonijiet li ngħata l-perit Saviour Micallef, il-parti tal-parapett quddiem id-dar imħollija lil George kienet intiża bħala waħda komuni għat-tliet legatarji (George, Loreta u Maria Hilda) filwaqt li l-parti tal-parapett quddiem id-dar imħollija lil Loreta u Maria Hilda kienet intiża għal Loreta u Maria Hilda. Qieset ukoll li l-konvenuta mhix parti mid-donazzjoni minkejja li d-donazzjoni tikkonċerna wkoll u b’mod speċifiku l-passaġġ. Irraġjonat illi li kieku l-omm (li kienet waħda mit-testatriċi fit-testment *unica charta*) riedet tissalvagwardja xi dritt tal-konvenuta fuq il-

passaġġ dan seta' ssemma' fl-istess kundizzjonijiet tal-kuntratt, anke mingħajr il-bżonn li l-konvenuta tkun parti fuq il-kuntratt, iżda ma sar xejn minn dan. Qieset allura li dan isaħħaħ iktar il-fehma tagħha li fit-testment qatt ma kien intiż li l-konvenuta tingħata xi jedd fuq il-passaġġ in kwistjoni.

36. Il-konvenuta appellanti targumenta li l-prelegat għandu l-istess natura ta' legat bid-differenza li d-destinatarju huwa differenti għaliex huwa wkoll eredi. Issostni għalhekk li ladarba hija indikata bħala l-prelegatarja tal-porzjoni C ifisser li hija wkoll legatarja (u li allura fejn is-Seba' Artikolu jipprovdi li l-parapett għandu jkun possedut in komun bejn il-"legatarji", dan jinkludi lilha). Tilmenta li skont is-sentenza se tkun l-ewwel prelegatarja fl-istorja li ma titqiesx bħala l-legatarji l-oħra.

37. Filwaqt li għandha raġun il-konvenuta appellanti in kwantu ssostni li l-prelegatarju huwa wkoll legatarju, din il-qorti wara li qieset iċ-ċirkostanzi kollha tal-każ, tikkondividi kompletament il-kunsiderazzjonijiet tal-ewwel qorti li wassluha biex tikkonkludi li r-referenza fis-Seba' Artikolu għas-Sitt Artikolu (li jikkonċerna lill-konvenuta) ma sarx fir-rigward tal-passaġġ, li jissemma fis-subinċiż (7a), iżda sar *invece* fir-rigward tal-ordni tat-testaturi biex il-porzjonijiet A, B u C jiġu diviżi permanentement fi żmien tliet snin mill-mewt tas-superstiti fost it-testaturi, liema ordni tissemma' fis-subinċiż (7b). Il-kelma "legatarji" fis-subinċiż 7(a) tas-Seba' Artikolu evidentement intużat biex tiddistingwi bejn dawk il-persuni li

ingħataw il-"<u>legat</u>" tal-porzjonijiet A u B (rispettivament) mill-persuna l-oħra, *ossia* l-konvenuta, li ngħatat il-"<u>prelegat</u>" tal-porzjoni C. Kif tajjeb osservat l-ewwel Qorti, it-testment bl-ebda mod ma jikkontempla l-ftuħ ta' aperturi minn proprjetà għall-oħra, anzi jordna li jsiru diviżjonijiet permanenti bejniethom, għalhekk lanqas biss tagħmel sens il-pretenzjoni tal-konvenuta li t-testment jagħtiha xi drittijiet fuq il-passaġġ inkluż li tiftah apertura mill-porzjoni C tagħha għal fuq il-passaġġ (kif il-konvenuta avżat lill-attriċi li kienet be ħsiebha tagħmel fl-ittra legali tal-15 ta' Frar 2016 li bagħtitilha). Imbagħad id-donazzjoni da parti ta' Rita Rapa, li kienet proprju waħda mit-testaturi fit-testment tal-1997, tkompli tikkonferma dan, in kwantu l-konvenuta lanqas biss tissemma' fil-kuntratt, wisq anqas f'kull fejn hemm riferenza għall-parapett.

38. Dan l-aggravju għalhekk jirriżulta kompletament infondat u r-raġjonament tal-ewwel Qorti fir-rigward tal-parapett ma jimmerita l-ebda ċensura.

● <u>*L-intempestività tal-azzjoni fir-rigward tal-għeluq tal-loġoġ, u l-jus superveniens*</u>

39. L-ewwel u t-tieni kontro-talbiet tal-konvenuta jaqraw hekk:

> *"1) Tikkundanna lill-attriċi Loreta Cutajar sabiex, fi żmien qasir u perentorju li jiġi prefiss, u suġġett għall-użu u abitazzjoni a favur ta' ħuhom Philip Rapa għal matur il-ħajja tiegħu a tenur tal-att ta'*

*donazzjoni, tottempera ruħha mal-premess billi jingħalqu l-loġoġ u dan skont is-Seba' Artikolu tat-testment datat 30 ta' Settembru 1997 pubblika min-Nutar Paul George Pisani.*

*2) Tordna li fin-nuqqas, Agnes Attard tiġi awtorizzata tagħmel dan hija stess a spejjeż tal-attriċi."*

40. Għal dawn il-kontro-talbiet l-attriċi laqgħet billi eċċepiet:

*"4. Illi dejjem mingħajr preġudizzju għall-premess, għal dak li jirrigwarda l-għeluq ta' loġoġ din il-kontro-talba hija waħda intempestiva stante li l-esponenti qatt ma ġiet interpellata uffiċjalment preċedentement għal din il-kawża biex hija tagħlaq il-loġoġ in kwistjoni. In oltre l-esponenti fl-ebda ħin qatt ma ddikjarat li mhix se tottempera ruħha mal-ordni kontenuta fis-seba' artikolu tat-testment datat tletin (30) ta' Settembru 1997 pubblikat fl-atti tan-Nutar Paul George Pisani u cioe` li jingħalqu l-loġoġ li jiddividu l-proprjetajiet rispettivi tal-kontendenti. Per konsegwenza hija għalhekk m'għandhiex tbati spejjeż ta' din il-kontro-talba."*

41. L-ewwel qorti laqgħet din ir-raba' eċċezzjoni tal-attriċi rikonvenzjonata dwar l-intempestività tal-ewwel u t-tieni talbiet tal-konvenuta rikonvenzjonanti u konsegwentement għaddiet biex tiċħad tali talbiet.

42. Il-konvenuta appellanti tilmenta li b'hekk ġie li l-ewwel Qorti imblukkat waħda mill-kundizzjonijiet ċentrali magħmula mit-testaturi stess. Issostni li dan huwa każ fejn kellha tiġi applikata d-dottrina tal-*jus superveniens* għaliex fil-mori tal-kawża għalqu t-tliet snin, u għalhekk dak li skont it-testment għandu jseħħ, kellu jseħħ, u mhux tingħata sentenza li tpoġġi din il-kundizzjoni ċentrali tat-testaturi *"fil-friża*".

43. L-ewwel qorti fil-fatt qieset li fil-mori tal-kawża it-terminu ta' tliet snin mill-mewt tal-omm (Lulju 2016) għadda, u qieset ukoll li l-loġoġ kienu baqgħu ma ingħalqux. Hija però aċċennat għall-ittra legali datata 15 ta' Frar 2016 li d-difensur tal-konvenuta kien bagħat lill-attriċi, liema ittra taqra hekk (enfasi ta' din il-qorti)

> *"Nikteb f' isem Agnes Attard residenti Melbourne l-Awstralja, u ngħarrfek li fil-jien li ġejjin il-klijenta tiegħi tat struzzjonijiet biex jinbena l-ħajt diviżorju li jindika l-proprjeta` tagħha, ser jitqabbdu dniefel mal-ħajt eżistenti, u jingħalqu l-loġoġ li hemm.*
>
> *Finalment biex hija jkollha aċċess għal parti li messet lilha ser issir apertura fuq il-parapett [fil-ġenb tiegħu]."*

44. L-ewwel Qorti enfasizzat li kienet il-konvenuta stess li infurmat lill-attriċi li kienet ser tagħti struzzjonijiet biex jingħalqu l-loġoġ; enfasizzat ukoll li mill-atti ma jirriżultax li l-attriċi, u wisq anqas il-kjamati fil-kawża, qatt oġġezzjonaw li jsiru dawn ix-xogħlijiet, tant li l-mandat ta' inibizzjoni preċipitat konsegwenza ta' din l-ittra ma jsemmix u ma jopponix għall-għeluq tal-loġoġ iżda biss għall-pretenzjoni tal-konvenuta li tiftaħ apertua fuq il-parapett. Kien abbażi ta' tali kunsiderazzjonijiet li l-ewwel qorti ċaħdet l-ewwel żewġ talbiet tal-konvenuta minkejja li t-tliet snin mill-mewt tal-omm kienu għaddew.

45. Dan bl-ebda mod ma jfisser li bis-sentenza tagħha l-ewwel qorti "imblukkat" jew "iffriżat" waħda mill-kundizzjonijiet tat-testment. L-ewwel qorti wara li qieset li:

- ma kien hemm l-ebda reżistenza da parti tal-attriċi sabiex jingħalqu l-loġoġ;

- kienet il-konvenuta stess li fl-ittra legali għarrfet lill-attriċi li kienet ser tagħlaqhom hi, u

- fil-frattemp kien hemm il-kawża pendenti,

dehrilha li l-ewwel żewġ kontro-talbiet ma kienux jimmeritaw li jintlaqgħu.

46. Din il-Qorti tikkondividi dan l-apprezzament magħmul mill-ewwel Qorti u bl-ebda mod ma ssib li għandha tiċċensura l-pożizzjoni meħuda minnha għaliex f'dawn iċ-ċirkostanzi partikolari ma kienx il-każ li l-konvenuta tipproċedi kontra l-attriċi għall-għeluq tal-loġoġ.

47. Għalhekk dan l-aggravju jirriżulta wkoll infondat.

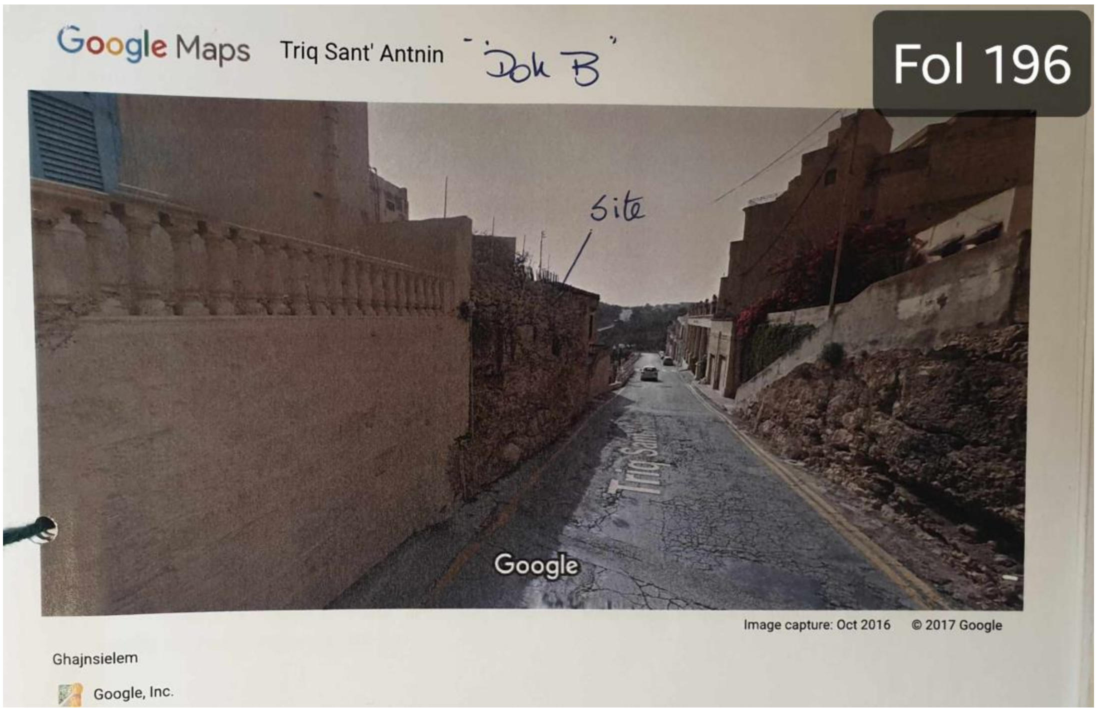
● <u>*L-interkjużura*</u>

48. L-aħħar aggravju tal-konvenuta appellanti jirrigwarda t-tielet talba rikonvenzjonali tagħha (li ġiet miċħuda mill-ewwel qorti) liema talba taqra hekk:

> *"3) Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-esponenti Agnes Attard għandha dritt ta' passaġġ forzuż mill-imsemmi parapett in forza tal-Artikolu 447 u 448 tal-Kodiċi Ċivili, permezz ta' apertura li ssir fil-ġenb tal-parapett, stante li l-mandra tagħha tinsab interkjuża u tinsab sitwata madwar 15-il filata 'l fuq mil-livell ta' Triq Sant' Antnin, Għajnsielem, liema passaġġ ikun jestendi għal fuq l-istess parapett li għandu jibqa' komun bejn il-legatarji."*

49. Ir-ritratt li jinsab a fol 196 juri tajjeb eżatt fejn tinsab il-mandra (indikata bil-kelma "*site*"), cioè <u>adjaċenti</u> għall-porzjoni B proprjetà tal-

attriċi u tal-kjamata fil-kawża Maria Hilda Grech, hu diversi filati 'l fuq mil-livell tat-triq.




50. L-ewwel Qorti ċaħdet din it-tielet talba rikonvenzjonali tal-konvenuta. Fl-ewwel lok, kwantu għall-pretenzjoni tal-konvenuta li għandu jkollha passaġġ li jestendi għall-parapett "*li għandu jibqa' komuni bejn il-legatarji*" l-ewwel Qorti fakkret li diġà kien irriżultalha li l-konvenuta ma taqax taħt id-denominazzjoni ta' "*legatarja*" kif intiża fis-Seba' Artikolu tat-testment tal-1997 (konklużjoni li kif fuq spjegat, din il-Qorti tikkondividi). Fit-tieni lok l-ewwel Qorti osservat li għalkemm il-mandra qiegħda fil-fatt f'diżlivell mit-triq, għandha faċċata konsiderevoli (ta' madwar 12-il metru) li tmiss direttament mat-triq. Qieset ukoll li minn dak li xehed Mark Cini mill-Awtorità tal-Ippjanar ma hemm l-ebda *policy* li żżomm lill-konvenuta milli tqatta' l-blat fuq in-naħa ta' quddiem fejn għandha l-faċċata mat-triq. Ikkummentat ukoll li jistgħu jsiru xogħlijiet mit-

triq direttament għal ġos-sit tal-konvenuta sabiex hija taċċedi faċilment anke permezz ta' taraġ.

51. Il-konvenuta ħassitha aggravata bid-deċiżjoni tal-ewwel Qorti f'dan ir-rigward. Tenfasizza li l-ewwel Qorti stess "ammettiet" li verament jeżisti diżlivell fil-blat, li anke jidher mir-ritratti, u tilmenta bil-fatt li l-ewwel qorti "farfret" kollox billi qalet li bil-makkinarju eżistenti llum hemm possibilitajiet numerużi ta' kif hija tista' twettaq l-iskavar meħtieġ. Targumenta li b'dan il-mod hija marret ferm oltre dak li jgħidu t-testment tal-ġenituri tagħhom u l-att ta' donazzjoni ta' ommhom.

52. Din il-Qorti hawnhekk ukoll assolutament ma ssibx li għandha raġun. Minkejja d-diżlivell li fih tinsab il-mandra, jibqa' l-fatt li għandha faċċata mat-triq u għalhekk ma tistax titqies li hija interkjuża, anke jekk sabiex taċċessaha jeħtiġilha tagħmel xi modifikazzjonijiet strutturali, billi per eżempju, jitqatta' l-blat fil-parti ta' quddiem tal-mandra u jinbena taraġ biex jagħti aċċess mit-triq għall-mandra (bl-istess mod kif il-parapett in kwistjoni huwa fil-fatt aċċessibbli mit-triq *tramite* taraġ).

**<u>DECIDE</u>**

53. Għal dawn il-motivi din il-qorti qiegħda tiċħad l-appell tal-konvenuta u tikkonferma s-sentenza appellata *in toto.*

54. L-ispejjeż ta' dan l-appell għandhom jitħallsu mill-konvenuta appellanti.

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

Deputat Reġistratur
ss