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, 6 ta' Mejju, 2024.

Numru 3

Ċitazzjoni numru 9/2005/3 PC

W.R. Mons. Arċ. Dr Joseph Vella Gauci

v.

Carmel u Margaret konjuġi Vella; John u Helen konjuġi Vella; u Dr Monica Vella għal kull interess li jista' jkollha

1. Dan huwa appell tal-konvenuti Carmel u Margaret Vella u John u Helen Vella minn sentenza mogħtija fis-6 ta' Diċembru 2017 mill-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex), Ġurisdizzjoni Superjuri, Sezzjoni Ġenerali illi laqgħet talba tal-attur biex jingħalqu twieqi fi proprjetà tal-konvenuti li l-attur igħid illi nfetħu bi ksur tal-liġi għax joħolqu servitù li l-konvenuti ma għandhomx jedd għaliha. Il-fatti relevanti huma dawn:

2. L-attur huwa sid ta' immobbli fir-Rabat, Għawdex, li parti minnu tiġi taħt proprjetà tal-konvenuti. Il-konvenuti waqqgħu parti mill-fond tagħhom u bnewha mill-ġdid b'mod li fetħu twieqi fuq il-bitħa tal-konvenut u kabbru tieqa li kienet hemm qabel iżda kienet iżgħar. Billi igħid illi dawn ix-xogħlijiet joħolqu servitujiet ġodda jew itaqqlu l-piż ta' servitù fuq il-proprjetà tiegħu, u saru kontra r-rieda tiegħu, l-attur fetaħ din il-kawża u talab illi l-qorti:

> »1. tiddikjara illi l-aperturi *ossia* twieqi ġodda li ġew miftuħa [mill-konvenuti] u li mill-fond tagħhom … iħarsu għal fuq il-fond tal-attur … saru bi ksur għad-drittijiet tal-attur bħala sid ta' dak il-fond peress illi jikkrejaw servitù li qatt ma kien jeżisti qabel għad-dannu tas-sid;
>
> »2. tiddikjara illi t-tieqa fit-tieni sular (*first floor level*) tal-konvenuti u li tħares għal ġo fond tal-attur, kif mibnija mill-ġdid hija wkoll bi ksur tad-drittijiet tal-attur bħala sid ta' dak il-fond peress illi hija ferm akbar minn dik li kien hemm qabel u għalhekk tiggrava severament is-servitù li kien jeżisti għad-dannu tas-sid attur;
>
> »3. tikkundanna lill-konvenuti sabiex fi żmien qasir u perentorju li jiġi lilhom prefiss jimblokkaw permanentement dawn l-aperturi *ossia* twieqi ffurmati ġodda u li ma kinux jeżistu qabel, filwaqt illi jerġgħu jċekknu t-tieqa msemmija fit-tieni sular (*first floor leve*l) għad-daqs li kienet qabel ma tneħħiet u reġgħet inbniet;
>
> »4. tinnomina perit arkitett sabiex jissorvelja x-xogholijiet kollha;
>
> »5. f'każ illi l-konvenuti ma jwettqux dak lilhom ordnat per kon-segwenza tat-tielet talba fuq imsemmija tawtorizza lill-attur jagħmel dawk ix-xogħlijiet hu anke fil-proprjetà tal-konvenuti a spejjeż tal-istess konvenuti.
>
> »Bl-ispejjeż … … …«

3. Il-konvenuti ressqu dawn l-eċċezzjonijiet (fost oħrajn li ġew miċħuda b'sentenza preliminari tat-8 ta' Mejju 2007 li minnha ma sarx appell):

> »4. il-kawża odjerna ġiet ippreżentata intempestivament *stante* illi, għall-kuntrarju ta' dak premess mill-attur, il-konvenuti qatt ma ġew interpellati dwar il-mertu in kawża;
>
> »5. meta l-attur akkwista l-proprjetà tiegħu mingħand il-predeċessur tiegħu fit-titolu, huwa akkwista l-imsemmi fond "*tale quale* fl-istat preżenti", u *cioè* kif kien bil-proprjetà tal-konvenuti mibnija u kompluta u bl-aperturi u bis-servitujiet kollha eżistenti;
>
> »6. ix-xogħlijiet kollha illi saru fil-proprjetà tal-konvenuti saru bil-kunsens u bl-approvazzjoni tal-awtur fit-titolu;

»7. it-talbiet attriċi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt kif jiġi dettaljatament pruvat waqt is-smiegħ tal-kawż«

4. L-ewwel qorti iddeċidiet hekk:

»1. tiddikjara illi l-apertura *ossia* tieqa ġdida fit-tielet sular, li ġiet miftuħa mill-konvenuti u li mill-fond tagħhom deskritt fiċ-ċitazzjoni tħares għal fuq il-fond tal-attur imsemmi fl-istess ċitazzjoni, saret bi ksur tad-drittijiet tal-attur bħala sid ta' dak il-fond, peress li tikkreja servitù li qatt ma kien jeżisti qabel għad-dannu tas-sid;

»2. tiddikjara illi t-tieqa fit-tieni sular (*first floor level*) tal-konvenuti u li tħares għal ġol-fond tal-attur, kif mibnija mill-ġdid, hija wkoll bi ksur tad-drittijiet tal-attur bħala sid ta' dak il-fond, peress illi hija ferm ikbar minn dik li kien hemm qabel u għalhekk taggrava severement is-servitù li kien jeżisti, għad-dannu tas-sid attur;

»3. tikkundanna lill-konvenuti sabiex, fi żmien xahrejn mid-data ta' din is-sentenza, jimblokkaw permanentement it-tieqa fit-tielet sular iffurmata ġdida u li ma kenitx teżisti qabel, filwaqt illi jerġgħu iċekknu t-tieqa msemmija fit-tieni sular għad-dimensjonijiet preċedenti, u *cioè* b'għoli ta' tliet filati u wisgħa ta' pied u nofs;

»4. tinnomina lill-A.I.C. Guido Vella biex jissorvelja x-xogħlijet meħtieġa; u

»5. f'każ li l-konvenuti ma jwettqux dak lilhom hawn ordnat per konsegwenza tat-tielet talba, tawtorizza lill-attur sabiex jagħmel dawk ix-xogħlijiet hu, a spejjeż tal-konvenuti.

»L-ispejjeż, apparti dawk ta' Dottor Monica Vella, li għandu jissoportihom l-attur, billi din ġiet imħarka inutilment, ikunu a karigu tal-konvenuti.«

5. Ir-raġunijiet li wasslu lill-ewwel qorti għal din id-deċiżjoni ġew imfissra hekk:

»Permezz ta' din il-kawża l-attur qed jitlob it-tneħħija ta' dak li qed jallega li huma servitujiet illegali li ġew ikkreati mill-konvenuti fil-kors tar-rikostruzzjoni tal-fond tagħhom imsemmi fiċ-ċitazzjoni. L-attur qed jilmenta minn żewġ twieqi li nfetħu fil-fond tal-konvenuti, li reġa' nbena wara li l-fond il-qadim, li kien hemm qabel, twaqqa'. Dawn it-twieqi jagħtu għal fuq bitħa li tiġi fil-fond sottostanti, proprjetà tal-attur. Il-konvenuti jsostnu li ma kienx hemm opposizzjoni mill-awtur fit-titolu tal-attur għal dawn it-twieqi, li saru minflok oħrajn li kien hemm tal-istess daqs fil-fond l-antik qabel ma twaqqa'.

»Is-sentenza preliminari tat-8 ta' Mejju 2007 ittrattat l-ewwel tliet eċċezzjonijiet tal-konvenuti. Kien hemm però eċċezzjoni preliminari oħra dwar l-intempestività tal-azzjoni, li permezz tagħha l-konvenuti jgħidu li qatt ma ġew interpellati mill-attur dwar din il-kwistjoni qabel ma ġiet istitwita l-kawża. Huwa minnu li ma jirriżultax li kienet saret xi interpellazzjoni ġudizzjarja qabel ma ġiet intavolata l-kawża presenti. Però, bil-mod kif il-konvenuti ddefendew ruħhom għat-talbiet tal-attur,

ma jidhirx li huma qatt kienu lesti li jaċċetawhom u b'hekk tiġi evitata din il-kawża. Għalhekk din l-eċċezzjoni wkoll, ser tiġi respinta.

Niġu issa għall-mertu. Il-kawża proposta mill-attur hija l-hekk imsejħa azzjoni negatorja. . … …

»… … …

»Mhux kontestat li l-attur huwa s-sid tal-fond sottostanti dak tal-konvenuti, li għal fuqu nfetħu t-twieqi lamentati minnu. Huwa akkwista dan il-fond permezz ta' kuntratt ta' donazzjoni tas-16 ta' Novembru 1996, mingħand zijuh il-W. R. Mons. Anton Gauci. Jirriżulta għalhekk li l-ewwel rekwiżit sabiex tirnexxi din l-azzjoni, u *cioè* dak tal-prova tat-titolu fl-attur fuq il-fond li għal fuqu jinsabu miftuħa dawn it-twieqi, ġie sodisfatt.

»It-tieni rekwiżit huwa li l-attur irid juri li qed isofri restrizzjoni fit-tgawdija ta' din il-proprjetà tiegħu. L-attur qed jilmenta li, meta saret ir-rikostruzzjoni tal-fond tal-konvenuti, tieqa li kien hemm fit-tieni sular, li kienet tagħti għal fuq il-bitħa interna tiegħu, tkabbret iżjed minn dik li kien hemm fil-fond oriġinali. Isostni wkoll li tieqa oħra, fit-tielet sular mibni mill-konvenuti, tagħti wkoll għal fuq l-istess bitħa, fejn qabel ma kien hemm l-ebda bini fil-fond tal-konvenuti.

»L-artikolu 475 tal-Kodiċi Ċivili jipprovdi illi:

> »"Kull min ghandu jedd ta' servitù ghandu jinqeda b'dan il-jedd skont it-titolu tieghu, u ma jista' jaghmel la fil-fond servjenti u anqas fil-fond dominanti ebda tibdil li jista' jtaqqal izjed il-piz tal-fond servjenti."

» … … … it-twessigħ ta' tieqa jew iż-żieda fin-numru ta' twieqi jirrendu s-servitù aktar gravuża u oneruża, u min jagħmel dan ix-xogħol irid jirriduċi kollox fid-dimensjoni ta' qabel..

»… … …

»L-aqwa prova ta' x'kien hemm fil-fond illum tal-konvenuti, jagħtihielna x-xhud John Cordina, li trabba u għex f'dan il-fond li kien mikri lil ġenituri tiegħu sa ma żżewweġ. Infatti jispjega li:

> »"Kelna s-sular ta' isfel, ma kellniex kmamar ta' rqad hemm isfel, kellna kuritur, *toilet* u kċina u bitħa fuq wara, imbaghad fuq, titla' fuq issib, titla' t-tarag, issib karma fil-ġenb, issib kamra f'ġenb ieħor, imbagħad issib setaħ, setaħ kbir, u ssib tlitt ikmamar ta' rqad …"

»Dwar xi twieqi kien hemm fuq in-naħa ta' wara tal-fond, ix-xhud kompla jfisser li:

> »"It-twieqi kien hemm waħda għal fuq it-terrazzin, waħda li kienet tiġi fuq id-dar tal-Arċipriet (b'referenza għall-attur), kienet tiġi fil-barumbara, tieqa waħda kien hemm, voldieri, ħa nitħadtu sewwa; l-Arċipriet aħna ma konniex narawh u hu ma kienx jara lilna, fhimtha, biex narawh irridu nitilgħu seba' filati mbaghad nittawlu ġo ħwejġu …"

»Huwa jiddeskrivi din it-tieqa bħala li: "… ma kenitx tinfetaħ, tieqa hekk u ma kienx hemm twieqi ġo fiha, kull ma kellha ħadida hekk għan-nofs … Kull ma kienet, kienet qisha żewġ piedi b'pied u nofs".

»Tarċisja Meilaq, zija tal-attur, kienet midħla tal-post tal-attur meta kienet żgħira, għax f'dawk iż-żminijiet kienet toqgħod ftit passi biss 'il

bogħod minnu, kienet ta' spiss tmur għand iz-zija tagħha li kienet toqgħod fih, u anke tilgħab mat-tfal tal-okkupanti tal-fond sovrastanti, illum tal-konvenuti. Hija taqbel max-xhud hawn fuq imsemmi li l-fond tal-konvenuti dakinhar kellu biss tieqa waħda tagħti għal fuq il-fond tal-attur:

> »"It-terrazzin kellu l-faċċata tiegħu bieb żgħir u tieqa żgħira u hemmhekk għall-bitħa ta' dak ma kien hemm xejn għax dak kien miftuħ; qsari kien hemm biss."

»Nazzarena Vella, omm l-attur, tiftakar iż-żewġ fondi f'idejn il-familja tagħha. Ta' isfel kien taz-zija tagħha Tereża Grech, u ta' fuq taz-ziju tagħha, u kien mikri għand il-familja Cordina. Dwar x'aperturi seta' kien hemm fil-fond tal-konvenuti, tispjega li:

> »"Niftakar illi mill-proprjetà taz-ziju Spir – illum kif għedt hija ta' Giovann Vella – kien hemm tieqa waħda żgħira illi nikkalkula kienet għolja madwar tliet filati u ma kinitx wiesgħa hafna. Kienu joqogħdu erba' ħġiġiet żgħar. Niftakarha fil-fatt tieqa' b'erba' ħġiġiet żgħar u miżbugħa lewn kafelatte …"

»Ix-xhieda l-oħra prodotti mill-attur, u *cioè* l-Monsinjur Anton Gauci, l-awtur fit-titolu tal-attur, u Costantina Grech, li fi tfulitha kien toqgħod fil-post tal-attur, ma tantx kienu ta' għajnuna għat-teżi tiegħu, peress li ma taw ebda tifsira ta' x'aperturi seta' kien hemm fil-fond tal-konvenuti jagħtu għal fuq il-bitħa tal-attur.

»It-tieni rekwiżit għas-suċċess ta' kawża bħal din jidher li ġie sodisfatt ukoll, billi jirriżulta mill-provi li, fejn qabel ma l-konvenuti wettqu x-xogħlijet ta' rikostruzzjoni tal-fond tagħhom, kien hemm biss tieqa waħda żgħira tagħti għal fuq il-fond tal-attur, issa jeżistu żewġ twieqi, waħda fit-tieni sular ikbar minn dik preċedenti, u oħra fit-tielet sular, li nbena biss fil-kors ta' din ir-rikostruzzjoni.

»Jispetta issa lill-konvenuti li jiġġustifikaw l-eżistenza ta' dawn iż-żewġ twieqi li għandhom jagħtu għal fuq il-bitħa tal-attur. Fin-nota tal-eċċezzjonijiet tagħhom il-konvenuti jiddefendu ruħhom f'dan ir-rigward billi jgħidu li kien hemm il-kunsens tal-awtur fit-titolu tal-attur għal dawn it-twieqi, billi dan kien jaf bihom u qatt ma oġġezzjona għall-ftuħ tagħhom. Imma fuq dan, il-Monsinjur Gauci ma ġie mistoqsi xejn fil-kontro-eżami li sarlu mill-konvenuti, u għalhekk dak li allega l-konvenut John Vella f'dan is-sens ma jistax jittieħed bħala li ġie ippruvat.

»Fl-istess nota tal-eċċezzjonijiet tagħhom il-konvenuti jsostnu wkoll li, ġaladarba l-attur xtara l-fond tiegħu bħala *tale quale*, u dakinhar dawn it-twieqi kienu ġà jeżistu, issa ma jistax jilmenta minnhom. Huwa minnu illi fil-kuntratt ta' donazzjoni li biha akkwista l-attur jingħad li dan il-fond kien qed jiġi trasferit lilu "… bid-drittijiet u pertinenzi kollha tieghu u *tale quale* fl-istat prezenti". Però dan ma jfissirx li minn dikjarazjoni bħal din għandhom jibbenefikaw il-konvenuti, terzi għall-partijiet fil-kuntratt u estraneji għalih, għax tali klawsola tkun saret biss biex teżenta lid-donatur milli jagħti garanzija li l-post ma kienx fih xi difetti latenti. Barra minn hekk ma nġiebet ebda prova li dawn it-twieqi kienu ġà nfetħu meta sar dan il-kuntratt.

»Dan kollu jfisser li l-konvenuti ma rnexxilhomx iġibu prova sodis-faċenti biex jikkumbattu l-presunzjoni li l-fond servjenti tal-attur ma setax jitgħabba b'iżjed servitujiet milli kien hemm oriġinajament … … …

»Għal dawn il-motivi, tiddeċidi l-kawża billi, filwaqt illi tiċħad il-bqija tal-eċċezzjonjiet tal-konvenuti mhux indirizzati fis-sentenza preliminari tagħha tat-8 ta' Mejju 2007, tilqa' t-talbiet attriċi fil-konfront tal-konvenuti kollha, apparti dottor Monica Vella, li ġiet liberata mill-osservanza tal-ġudizzju b'dik is-sentenza … … …«

6. Il-konvenuti appellaw b'rikors tas-26 ta' Diċembru 2017 li għalih l-attur wieġeb fit-8 ta' Jannar 2018.

7. Fl-ewwel aggravju l-konvenuti jgħidu illi l-ewwel qorti għamlet apprezzament żbaljat tal-fatti għax qagħdet fuq xhieda li ma kellhomx jitwemmnu għax mhux biss imeru lil xulxin iżda huma wkoll inkonsistenti magħhom infushom. Għalhekk, igħidu l-appellanti, din il-qorti għandha "tagħmel apprezzament mill-ġdid tal-fatti". L-attur iwieġeb illi "qorti ta' reviżjoni ma tiddisturbax id-diskrezzjoni tal-qorti tal-prim'istanza ħlief meta l-apprezzament tal-provi jkun manifestament żbaljat jew għax ikun hemm raġunijiet serji".

8. Billi ż-żewġ partijiet jistrieħu fuq ġurisprudenza *ormai* superata dwar is-setgħat u d-dmirijiet tal-Qorti tal-Appell, dan il-qorti għal darb'oħra ttenni illi l-posizzjoni hija kif imfisser f'din is-silta mis-sentenza mogħtija minn din il-qorti fl-14 ta' Diċembru 2018 *in re* <u>Antoinette Cutajar *v.* Prim'Ministru *et*</u>:

»7. … … … il-konvenuti jagħtu wisq enfasi lill-prassi li qorti ta' reviżjoni ma tiddisturbax l-apprezzament ta' fatti magħmul minn qorti tal-ewwel grad ħlief f'ċirkostanzi eċċezzjonali. Il-Qorti tal-Appell għandha awtonomija sħiħa fl-apprezzament tal-fatti u għandha kull setgħa tinterpreta l-fatti mod ieħor minn kif tkun fehmithom qorti tal-ewwel grad. Huwa minnu illi fejn tidħol kredibilità ta' xhieda li l-ewwel qorti tkun semgħet *viva voce* qorti ta' reviżjoni ma hijiex sejra faċilment tiddisturba l-apprezzament li tkun għamlet l-ewwel qorti, u lanqas ma taqleb il-konklużjoni tal-ewwel qorti meta din tkun għażlet bejn żewġ possibiltajiet ta' interpretazzjoni ta' fatt li t-tnejn ikunu plawsibbli. Madankollu, il-Qorti tal-Appell għandha s-setgħa tikkorreġi kull apprezzament ta' fatt li jidhrilha li jkun żbaljat irrispettivament mill-gravità tal-iżball. Iżżid tgħid, anzi, li, aktar u aktar f'sistema bħal tagħna fejn jeżisti grad wieħed biss ta' appell, il-Qorti tal-Appell tkun

> qiegħda tonqos mid-dmir tagħha jekk tabdika mir-responsabilità tagħha li tagħmel apprezzament awtonomu tal-fatti.«

9. Naraw mela jekk huwiex tassew li l-ewwel qorti qagħdet fuq xiehda inkonsistenti u kontradittorja.

10. L-appellanti jibdew bix-xiehda ta' John Cordina, li xehed illi, ħlief għal tieqa waħda illi "ma kinitx tinfetaħ … … … kienet qisha żewġ piedi b'pied u nofs" (it-tieqa li l-attur igħid illi issa kibret), twieqi oħra "fuq l-Arċipriet ma kienx hemm żgur". L-appellanti jgħidu illi "huwa manifestament ċar li dan jikkuntrasta biċ-ċar" ma' dak li xehdet Nazzarena Vella, omm l-attur.

11. Nazzarena Vella xehdet illi "kien hemm tieqa waħda żgħira illi nikkalkula kienet għolja madwar tliet filati u ma kinitx wiesgħa hafna. Kienu joqogħdu erba' ħġiġiet żgħar. Niftakarha fil-fatt tieqa' b'erba' ħġiġiet żgħar".

12. Il-qorti ma tarax il-kontradizzjoni li qegħdin jaraw l-appellanti; anzi, meta tqis illi x-xhieda ikkalkolaw id-daqs fuq għajnejhom u mhux bil-preċiż, tista' tgħid illi x-xiehda tagħhom taqbel.

13. L-appellanti jgħidu wkoll illi dak li xehed John Cordina "jikkuntrasta wkoll ma' dak li xehed dwaru Mons. Dun Anton Gauci" (l-awtur tal-attur) illi xehed illi "ma nafx illi kien hemm twieqi miftuħin għal fuq din … id-dar".

14. Tassew illi Mons. Gauci ċaħad illi kien hemm it-tieqa li l-attur stess jistqarr li kienet hemm, għalkemm iżgħar. B'hekk iżda ma huwiex qiegħed igiddeb lix-xhud John Cordina. Huwa minnu wkoll illi l-Monsinjur kellu sitta u tmenin sena meta xehed u kien ilu aktar minn għaxar snin ma jidħol fil-post; għalhekk mhix ħaġa kbira illi l-memorja ma tibqax daqshekk friska. L-appellanti jgħidu illi l-Monsinjur "kien evażiv minn ċerti dettall" u illi dan

kien “biex jipproteġi lill-attur”. Fil-fatt il-Monsinjur kien aktar enfatiku milli evażiv u din il-qorti aktar temmen illi r-raġuni hija illi l-memorja ma baqgħetx dak li kienet. L-ewwel qorti wkoll qalet illi x-xiehda tal-Monsinjur ma hijiex ta’ għajnuna biex jiġu stabiliti l-fatti.

15. Xhud li fuqha qagħdet l-ewwel qorti kienet Tarċisja Meilaq. Dwar din ix-xhud l-appellanti jgħidu illi tikkontradixxi lilha nfisha għax “l-ewwelnett qalet li kienet tidħol b’mod frekwenti fil-fond tal-konvenuti, imbagħad ’il quddiem tgħid li ma tafx kemm-il darba daħlet, u ilha aktar minn għaxar snin”. Verament li qalet ix-xhud kien li “dħalt kemm-il darba; issa ma niftakarx kemm; konna nilagħbu”. Minnufih wara l-avukat tal-konvenuti staqsietha “Jiġifieri ma kinitx xi ħaġa frekwenti; qed ngħid sew?” u x-xhud wieġbet “Le, mhux frekwenti”.

16. Bil-kelma “jiġifieri” l-avukat tal-appellanti wriet x’fehment bit-tweġiba ta’ xhud, *viz.* illi “ma kinitx xi ħaġa frekwenti”, u x-xhud ikkonfermat dan. Fi kliem ieħor, jekk anke l-avukat tal-appellanti stess fehmet illi bl-ewwel tweġiba tagħha x-xhud ma kinitx qiegħda tgħid li kienet tmur ta’ spiss fil-fond, mela ma hemm ebda kontradizzjoni jekk minnufih wara ikkonfermat illi “ma kinitx xi ħaġa frekwenti”.

17. L-appellanti jaraw ukoll kontradizzjoni għax “għall-bidu l-istess xhud tgħid il n-naħa ta’ wara kien hemm bieb u tieqa; madankollu aktar tard tgħid li ma tiftakarx jekk kienx hemm twieqi jew bibien”.

18. Fil-fatt ix-xhud qalet illi “t-terrazzin kellu faċċata tiegħu bieb żgħir u tieqa żgħira”. Imbagħad, meta fil-kontro-eżami l-avukat staqsietha jekk “f’dan it-terrazzin [li, milli tista’ tifhem il-qorti huwa t-terrazzin li llum inbena fuqu u

fis-sular il-ġdid infetħet it-tieqa l-ġdida] ngħid sew illi kien hemm aperturi ġo fih min-naħa tal-post ta' fuq?", ix-xhud wieġbet "issa ma nafx; ma tajtx każ; naf li kien hemm bieb żgur".

19. Għandu jingħad iżda li dan kien waqt kontro-eżami li matulu kien hemm sitwazzjoni meta l-avukat u x-xhud ma kinux qegħdin jitkellmu fuq l-istess post[1], u għalhekk ma tkunx ħaġa kbira li x-xhud – li dak iż-żmien kellha sebgħin sena u kienet qiegħda titkellem dwar ambjenti li kienet ilha għaxar snin ma tidħol fihom – tfixklet. Dan ma jfissirx li qiegħda tigdeb. Barra minn hekk, fiż-żmien li dwaru kienet qiegħda tixhed kien għad hemm it-terrazzin, li jfisser li t-tielet sular – li fih infetġet it-tieqa l-ġdida – kien għadu ma nbeniex u għalhekk ċertament it-tieni tieqa ma kinitx teżisti.

20. Xhud oħra li jattakkaw l-appellanti hija Costantina Grech, li fi żmien kienet toqgħod fil-post li llum hu tal-attur. Għandu jingħad illi din kienet xhud illi l-ewwel qorti ma tathiex wisq piż għax, bħall-Monsinjur Gauci, ftit li xejn ftakret dwar twieqi. Fil-fatt din ix-xhud stess stqarret illi "jien ma nafx li kien hemm twieqi jħarsu għal ġo tagħna; ma nafx għax issa ma niftakarx dak jiena. Dak iż-żmien kollu! Sitta u tmenin sena ilu!".

21. Dwar din ix-xhud la nistgħu ngħidu li giddbet xi xhud ieħor u lanqas li għamlet prova favur jew kontra xi parti. Bħall-ewwel qorti nistgħu ngħidu biss, bla ebda sens ta' ironija jew sarkażmu, illi x-xiehda tagħha ma hijiex ta' għajnuna.

---

1 F'waqt minnhom l-avukat kellha tippreċiża illi "ma iniex qed nistaqsik fuq il-post ta' isfel".

22. Din il-qorti għalhekk hija tal-fehma illi lill-appellanti ma seħħilhomx juru illi x-xiehda li qagħdet fuqha l-ewwel qorti hija inkonsistenti jew kontradittorja, u għalhekk ma seħħilhomx juru illi l-verżjoni tal-fatti li qagħdet fuqha l-ewwel qorti ma kellhiex titwemmen.

23. Għandu jingħad ukoll, fdan il-kuntest, illi wara li l-attur għamel il-prova tal-proprjetà tiegħu, kien fuq il-konvenuti appellanti juru illi tassew dik il-proprjetà hija mtaqqla b'servitù, għax il-presunzjoni hija li l-proprjetà hija ħielsa. Għalhekk, ukoll li kieku hemm konflitt ta' provi, dan ma jeħlisx lill-konvenuti mill-oneru li jagħmlu l-prova tas-servitù.

24. L-ewwel aggravju msejjes fuq apprezzament ta' provi huwa għalhekk miċħud.

25. It-tieni aggravju tal-appellanti huwa mibni fuq l-argument illi "l-fatt li l-awtur fit-titolu tal-attur ta l-kunsens tiegħu ġie skartat". Ikomplu jfissru l-aggravju hekk:

> »… … … l-esponenti appellanti ma jistgħux ma jħossuhomx aggravati għal darba oħra meta l-ewwel qorti fis-sentenza tagħha rigward il-kunsens tal-awtur fit-titolu sabiex isir ix-xogħol qalet issegwenti:
>
> > »"Fin-nota tal-eċċezzjonijiet tagħhom il-konvenuti jiddefendu ruħhom f'dan ir-rigward billi jgħidu li kien hemm il-kunsens tal-awtur fit-titolu tal-attur għal dawn it-twieqi, billi dan kien jaf bihom u qatt ma oġġezzjona għall-ftuħ tagħhom. Imma fuq dan, il-Monsinjur Gauci ma ġie mistoqsi xejn fil-kontro-eżami li sarlu mill-konvenuti, u għalhekk dak li allega l-konvenut John Vella f'dan is-sens ma jistax jittieħed bħala li ġie ippruvat."
>
> »Għall-kuntrarju ta' dak li qalet il-qorti fil-premess l-attur kellu kull fakultà li fil-kontro-eżami tiegħu lil John Vella jistaqsih, illi f'dak il-kuntest dak li qal John Vella bl-ebda mod ma ġie kkontestat mill-attur la fil-kontro-eżamijiet li għamel. B'referenza għal dan il-punt l-konvenuti appellanti sejrin jisottomettu:
>
> »i. Fl-ewwel lok, il-konvenuti appellanti bir-rispett jissottomettu li ma hemm l-ebda hjiel ta' dubju li l-attur u li s-sid preċedenti *cioè* l-Mons. Dun Anton Gauci, kienu jafu bix-xogħolijiet minn qabel ma bdew. Liema xogħolijiet saru billi reġgħu nbena [*sic*] l-bini bit-twieqi li kien hemm. Dan joħroġ ċar mhux għax sempliċiment

kienu mgħarrfin imma anke l-Mons. Dun Anton Gauci kien jibgħatu lil ċertu wiehed Scicluna li kien *foreman* mal-*Public Works* sabiex jara li kollox kien qed issir sewwa.

»ii. Fit-tieni lok, illi jehtieg, ix-xhieda l-oħra fosthom ta' Joseph Spiteri – analizza aktar ''il fuq – u anke għall-manjiera li fiha wieġbu x-xhieda prodotti mill-attur – li ġiet analizzat[a] f'dan ir-rikors aktar 'il fuq – jagħtu fidi lill-verżjoni tal-konvenut John Vella. Li din baqgħet inattakkata. … … …«

L-appellanti hawn jerġgħu jattakkaw il-kredibilità tax-xhieda li fuqhom qagħdet l-ewwel qorti u li ġà rajna, fil-konsiderazzjonijiet dwar l-aggravju ta' qabel dan, illi lill-appellanti ma seħħilhomx jikkonvinċu lil din il-qorti illi l-ewwel qorti għamlet apprezzament ħażin tal-fatti u tax-xiehda. Imbagħad ikomplu hekk:

» L-attur akkwista l-fond tiegħu wara li x-xogħlijiet kienu lesti.

»L-appellanti ġà ssottomettew tali punt quddiem l-ewwel qorti u ġie skartat. Għalhekk l-esponenti sejrin jagħmlu referenza minn dik in-nota preżentat [*sic*], peress li *nonostante* l-fatt li hemm sentenza tal-ewwel qorti xorta waħda huma jhossuhom aggravati b' dan il punt.

»L-appellanti jagħmlu riferenza għall-kuntratt ta' donazzjoni msemmi u preżentat mill-istess attur li jikkonferma li huwa ġiet assenjat u transfertit a favur tiegħu il-fond … fl-istat "*tale quale* fl-istat preżenti", Għalhekk l-attur kien qiegħed jakwista l-fond li skond il-ġurisprudenza tal-qrati tagħna, il-kliem *tale quale* tinterpta li wieħed ikun qiegħed jakkwista l-fond "i*n its present state*". *Cioè* inkluż bl-aperturi li kien hemm. Dan il-punt huwa wkoll ġie stabilit u ritenut fil-ġurisprudenza nostrana.

»Fix-xiehda tiegħu, wieħed mill-konvenuti, *cioè* wieħed mis-sidien tal-fond …, John Vella xehed li li x-xogħlijiet mertu ta' din il-kawża tal-attur kien ilhom lesti qabel ma l-fond għadda għand l-attur.

»Tenut kont ta' dan, l-esponenti jissottomettu li skont l-att pubbliku *cioè* dak ta' donazzjoni tal-fond lill-attur ittrasferixxa l-fond fl-istat li kien jinsab fih u dan bil-bidliet li kien[u] saru.

»Qabel xejn irid jiġi sottomess li, skont ix-xiehda tal-konvenut John Vella, huwa jikkonferma li huwa kien tkellem mad-donatur rigward dawn ix-xogħlijiet qabel dan ma kien għadda l-fond lill-attur.

»Barra minn hekk, John Vella – wieħed mill-konvenuti appellant – waqt anke l-istess deposizzjoni tiegħu huwa ikkonferma li waqt l-istess xogħlijiet li saru minnu jew għan-nom tal-konvenuti, id-donatur (*cioè* il-Mons. Dun Anton Gauci) mhux biss kien jaf imma anke kien preżenti għal dawn l-istess xogħolijiet *cioè* kien ta l-kunsens tiegħu.

»Għalhekk, il-konvenuti appellanti jagħmlu referenza għal dak li huwa sottomess f'dan ir-rikors rigward:- i) il-fatt li l-awtur fit-titolu tal-attur ta l-kunsens tiegħu ġie skartat u li ii) ix-xhieda prodotti mill-konvenuti ġew

> skartati bla ebda raġuni u wisq anqas ikkunsidrati, għaliex hemm referenza għal ġurisprudenza nostrana li hija wkoll applikabbli għal dan l-aggravju. Dan sintendi mingħajr l-ebda pregudizzju kemm għal kwalunkwe aggravju.
>
> »Għalhekk … il-konvenuti jissottomettu lil din il-qorti illi, anke jekk stess l-attur għandu xi raġun f'dak li qiegħed jippretendi, bil-fatt li huwa stess aċċetta l-fond *tale quale*, u dan wara li l-konvenuti kienu ġà lestew ix-xogħol, l-attur ma jista' jivvanta ebda drittijiet kontra l- esponenti. Fi kliem ieħor il-partijiet *cioè* l-Mons. Dun Anton Gauci u l-konvenuti kienu qablu qabel ma sar l-att ta' donazzjoni rigward ix-xogħlijiet; għalhekk ma jistax issa l-attur wara l-għadda għandu l-fond bħala *tale quale*, għax ma jaqbilx, jivvanta drittijiet li m'għandux.«

26. Sewwa qalet l-ewwel qorti illi l-patt *tale quale* jirregola r-relazzjonijiet bejn il-partijiet fuq il-kuntratt ta' donazzjoni, *viz.* l-attur u l-Monsinjur Anton Gauci, u ma jagħtix drittijiet lil terzi.

27. Għall-bqija, huwa għalkollox irrelevanti jekk ix-xogħlijiet sarux qabel jew wara d-donazzojni, u jekk sarux bil-kunsens tal-Monsinjur Gauci jew kontra r-rieda tiegħu. Il-kunsens waħdu mhux biżżejjed biex jinħolqu drittijiet *in re* fuq immobbli; dak il-kunsens irid jintwera b'att pubbliku. Fil-każ tallum ma sar ebda att pubbliku bejn il-konvenuti u l-attur jew l-awtur tiegħu biex tinħoloq is-servitù. Lanqas l-appellanti ma huma jippretendu li s-servitù nħolqot b'att pubbliku. Qegħdin igħidu iżda illi nħolqot bil-preskrizzjoni, u dan l-argument huwa l-meritu tal-aħħar aggravju li fissruh hekk:

> »… … … jeħtieġ jiġi sottomess kif il-konvenut appellanti jgħidu li tali aperturi mertu ta' din il-kawża għandhom is-servitù tagħhom b'titolu rikonoxxut.
>
> »… … …
>
> »Tajjeb li jiġi mtenni lil-każ odjern jirrigwardja s-servitù tat-twieqi (bid-dritt ta' prospett) li … huwa apparenti u kontinwu dan skond l-artikolu 455 tai-Kodiċi Ċivili. B'referenza għall-artiklu 457 tal-Kodiċi Ċivili dan jgħid li s-servitù li huma apparenti u kontinwu jistgħu jitnisslu jew:
>
> »(*a*) bis-saħħa ta' titolu;
>
> »(*b*) bil-preskrizzjoni jekk il-fond li fuqu jiġu eżerċitati jista' jinkiseb bil-preskrizzjoni; jew

»(*ċ*) bid-destinazzjoni tas-sid ta' żewġ fondi.

»Fil-każ odjern huwa manifest u ċar li t-twieqi fil-fond tal-konvenuti huma servitù li tnisslu a bażi tal-artiklu 457(*b*) *cioè* bil-preskrizzjoni.

»Kif intqal mill-qrati tagħna: "Issa m'hemmx dubbju li s-servitù li l-fond tal-attur igawdi fuq dak tal-konvenuti, permezz tat-tieqa in kwistjoni, huwa wieħed kontinwu u apparenti u għalhekk seta' jiġi akkwistat permezz tal-preskrizzjoni ta' tletin (30) sena *ai termini* tal-artikolu 457 tal-Kodiċi Ċivili.

»Għal kuntrarju ta' dak li qiegħed jipprova jagħti x'jifhem l-attur lil din il-qorti, imma fil-fond tal-attur kien hemm tali twieqi qabel sar ix-xogħol fil-fond tal-konvenut. Barra minn hekk tali twieqi wara x-xogħol li sar fil-fond tal-konvenuti reggħu saru kif kienu qabel; għalhekk ilhom hemm aktar minn tletin (30) sena. Difatti dan joħroġ ċar mix-xhieda prodotti mill-konvenuti, u anke mill-inkonsistenza tax-xhieda prodotti mill-attur, speċjalment minn John Cordina u Nazzarena Vella.

»Tajjeb jiġi relevat illi fl-ebda punt ta' dan il-każ odjern l-attur ma ġab prova li dawn l-aperturi ma kellhomx magħhom id-dritt ta' prospett.«

28. Għandu jingħad qabel xejn illi l-konvenuti ma ressqux eċċezzjoni ta' preskrizzjoni; li qalu fil-ħames u s-sitt eċċezzjoni kien illi "5. meta l-attur akkwista l-proprjetà tiegħu mingħand il-predeċessur tiegħu fit-titolu, huwa akkwista l-imsemmi fond "*tale quale* fl-istat preżenti", u *cioè* kif kien bil-proprjetà tal-konvenuti mibnija u kompluta u bl-aperturi u bis-servitujiet kollha eżistenti; 6. ix-xogħlijiet kollha illi saru fil-proprjetà tal-konvenuti saru bil-kunsens u bl-approvazzjoni tal-awtur fit-titolu". Imkien ma tis-semma l-preskrizzjoni, eċċezzjoni li kellha titressaq formalment.

29. Bla ħsara għal dan, nosservaw illi l-konvenuti ma humiex qegħdin igħidu illi għaddew tletin sena minn meta saru x-xogħlijiet; qegħdin igħidu illi jkunu għaddew tletin sena jekk tqis ukoll iż-żmien qabel saru x-xogħlijiet għax ix-xogħlijiet ma bidlu xejn mid-daqs u l-posizzjoni tat-twieqi.

30. Ġà rajna iżda illi lill-konvenuti ma seħħilhomx juru illi l-ewwel qorti għamlet ħażin meta emmnet lix-xhieda mressqa mill-attur li xehdu illi qabel ma

saru x-xogħlijiet mill-konvenuti tieqa waħda biss kien hemm u din kienet iżgħar milli hija llum.

31. Dan ifisser illi lill-konvenuti ma seħħilhomx juru illi t-twieqi ilhom kif u fejn huma llum għal tletin sena. Dan l-aggravju wkoll għalhekk huwa miċħud.

32. Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti tiċħad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata b'dan illi t-terminu ta' xahrejn biex isiru x-xogħlijiet rimedjali jibdew għaddejjin millum.

33. L-ispejjeż tal-ewwel grad jibqgħu kif deċiżi fis-sentenza appellata. L-ispejjeż tal-appell iħallsuhom il-konvenuti appellanti.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
rm