MALTA

QORTI TA' L-APPELL

**S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO**

**ONOR. IMHALLEF
JOSEPH D. CAMILLERI**

**ONOR. IMHALLEF
JOSEPH A. FILLETTI**

Seduta tat-3 ta' Frar, 2009

Appell Civili Numru. 167/2000/1

Angelo u Emmanuela konjugi Micallef

v.

Maria Antonia armla ta' Carmelo Farrugia, Mario Farrugia, Anthony Farrugia, Noel Farrugia u Sylvana xebba Farrugia; l-istess Maria Antonia Farrugia oltre f'isimha proprju ghan-nom u bhala mandatarja ta' uliedha msifrin Teddy, George u Monica mart Mark Sacco

Il-Qorti:

Preliminari

Dan huwa appell ad istanza ta’ l-atturi li permezz tiegħu qed jitolbu lil din il-Qorti tirrevoka s-sentenza tat-3 ta’ Ottubru 2006 mogħtija mill-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) Ġurisdizzjoni Superjuri, billi filwaqt li tirrespinġi l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenuti, tilqa’ t-talbiet attrici bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-konvenuti appellati.

Għal intendiment ahjar ta’ dan l-appell, is-sentenza appellata qegħda tiġi hawn taht riprodotta fl-intier tagħha:

“Il-Qorti,

“Rat ic-citazzjoni ta’ l-atturi, li tghid:

“Illi huma proprjetarji tal-fond numru tnejn u erbghin (42) fi Triq Monsinjur Guzeppi Farrugia, Victoria, Ghawdex;

“Illi l-konvenuti huma proprjetarji pro indiviso tal-fond attigwu numru hamsa u erbghin (45) fl-istess triq;

“Illi l-konvenuti xi zmien ilu kienu fethu tlett aperturi zghar fil-hajt divizorju n-naha tal-Lvant tal-proprjeta` ta’ l-atturi ghal gol-proprjeta` tal-atturi (dawn oltre dik l-apertura li kienet infethet ricentement mill-konvenuti f’Ottubru 1999 u li dwarha hemm kawza ta’ spoll fl-istess ismijiet citaz. numru 190/99);

“Illi dawn l-aperturi miftuha mill-konvenuti fil-hajt divizorju m’humiex twieqi u ma jikkwalifikawx ruhhom bhala tali la fid-daqs, la fl-gholi, u lanqas fis-servizz taghhom, anzi aktar ghandhom min-natura ta’ rewwiehat u tali aperturi ma jikkostitwixxu ebda servitu`;

“Illi minkejja li l-konvenuti gew interpellati diversi drabi sabiex jaghlqu u jimblukkaw permanentement dawn l-aperturi li huma kienu fethu abbuzivament u illegalment fil-hajt divizorju ghal gol-proprjeta` tal-atturi, huma baqghu inadempjenti;

“Talbu ghalhekk ghaliex dina l-Qorti m’ghandhiex:

“1. Prevja jekk hemm bzonn dikjarazzjoni li l-konvenuti fethu l-imsemmija aperturi fil-hajt divizorju abbuzivament u illegalment;

“2. Fi zmien qasir u perentorju prefiss il-konvenuti jaghlqu l-aperturi fuq indikati u jaghmlu dawk ix-xoghlijiet kollha necessarji sabiex jigu imblukkati dawn l-aperturi;

“3. Fin-nuqqas l-atturi jigu awtorizzati li jaghmlu huma dawn l-istess xoghlijiet a spejjez tal-konvenuti.

“Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittra ufficjali tas-7 ta’ Ottubru 1999; bl-ingunzjoni tal-konvenuti in subizzjoni.

“Rat id-dikjarazzjoni guramentata taghhom flimkien mal-lista tax-xhieda;

“Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti kollha li biha eccepew:

“1. Illi qabel xejn l-atturi jridu jippruvaw illi huma proprjetarji tal-art illi fuqha jharsu kull wahda mit-tliet aperturi meritu ta’ din il-kawza, u fin-nuqqas ta’ tali prova rigward it-tliet aperturi kollha kemm huma, it-talbiet attrici rigward dawk mit-tliet aperturi li dwarhom ma ssirx tali prova ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-istess atturi. Dan qieghed jinghad ghaliex l-esponenti jsostnu illi l-atturi ma humiex proprjetarji tal-gnien ossia raba illi jigi wara l-fond numru 42, Triq Monsinjur Giuseppi Farrugia, illi ghal fuqu jaghtu tnejn mit-tliet aperturi imsemmija fic-citazzjoni;

“2. Illi minghajr pregudizzju ghall-premess, l-esponenti jeccepixxu l-preskrizzjoni trigenarja ai termini tal-Artikolu 2143 tal-Kodici Civili stante illi t-twieqi ossija aperturi kollha illi l-esponenti ghandhom miftuhin fil-fond taghhom ilhom hekk miftuhin ghal ferm aktar minn tletin sena;

“3. Illi dejjem minghajr pregudizzju ghall-premess, l-imsemmija aperturi huma miftuhin bi dritt u ma hemm

xejn abbuziv jew illegali fil-fatt illi dawn huma hekk miftuhin;

“4. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.

“Rat id-dikjarazzjoni guramentata taghhom flimkien mal-lista tax-xhieda.

“Rat il-verbal taghha tal-10 ta’ Mejju 2001 fejn innominat lill-AIC Joseph Mizzi b’direttivi specifici skond u ai termini ta’ l-istess verbal;

“Rat ir-relazzjoni tal-perit tekniku fol. 26 et seq;

“Rat ir-rikors ta’ l-attur folio 149 u l-verbal taghha folio 152 fuq l-iskorta ta’ liema rega’ gie nominat l-AIC Joseph Mizzi li rrelata kif muri folio 154 et seq;

“Hadet konjizzjoni ta’ l-atti tac-citazzjoni 204/1999;

“Rat l-atti u d-dokumenti kollha;

“Ikkunsidrat:

“Illi l-kawza tista’ tigi esklussivament trattata fuq l-eccezzjonijiet tal-konvenuti proposti in opposizzjoni ghall-pretezi ta’ l-attur sabiex jinghalqu t-tliet aperturi (li jsejhilhom rewwiehat) kostitwenti l-meritu tal-kawza. Huma, il-konvenuti, m’humiex qeghdin jikkontrastaw il-fatt li t-tliet aperturi in kwistjoni jinsabu miftuha mill-fond taghhom ghal fuq gjardina jew mandra retroposta ghall-proprjeta` ta’ l-attur. Qeghdin primarjament il-konvenuti jghidu li jonqos fl-atturi l-interess guridiku li jipproponu l-kawza billi huwa m’huwiex il-proprjetarju tal-gjardina; sekondarjament, izda ghalhekk mhux ta’ anqas rilevanza, illi l-aperturi ilhom miftuha ghal aktar minn tletin sena u ghalhekk treggi l-preskrizzjoni trigenarja; apparti li l-aperturi huma miftuha bi dritt.

“Illi dwar l-ewwel punt, ossija dwar jekk il-gjardina hiex ta’ proprjeta` ta’ l-atturi, l-kwistjoni hija wahda fattwali, dimostrabbli mhux biss mill-kuntratti esebiti mill-atturi izda

anka mid-destinazzjoni stess tal-gjardina li hi accessibbli biss mill-fond ta’ l-atturi u hi segregata mill-fondi l-ohra li jmissu maghha b’hitan li f’ebda istanza m’huwa anqas minn tnax-il pied gholi. Difatti referenza ghal din il-gjardina tinstab fil-kuntratt tat-tmienja ta’ Jannar 1977 (esebit folio 110) li permezz tieghu l-awturi fit-titolu ta’ l-atturi ttrasferew u bieghu l-fond numru 18 ‘Charity Street’ b’bicca diviza tal-gjardina skond il-pjanta esebita u formanti parti mill-kuntratt. Tabilhaqq, il-konvenuti, rigward din l-asserzjoni taghhom ta’ nuqqas ta’ titolu ta’ l-atturi, allura fuq r-rimanenti bicca tal-gjardina, jibbazawha *‘sic et simpliciter*’ fuq il-fatt li fil-kuntratt ta’ l-akkwist ta’ l-atturi l-gjardina mhix imsemmija. Din l-asserzjoni mhix attendibbli fil-fehma ta’ din il-Qorti.

“Illi t-tieni punt jirrigwarda l-preskrizzjoni trigenarja invokata mill-konvenuti ai termini ta’ l-Artikolu 2143 tal-Kodici Civili. Fil-kuntest ta’ din l-eccezzjoni l-ewwel fattur li ghandu jigi ezaminat hu l-ispecje ta’ l-aperturi, jigifieri, jekk humiex twieqi, kif jikkontendu l-konvenuti, jew ‘rewwiehat’, kif jikkontendu l-atturi. Ir-rilevanza hi netta u skjaccanti stante illi huwa d-dritt ta’ tieqa, servitu` kontinwa u apparenti, li tista’ tkun suxxettibli ta’ akkwist bi preskrizzjoni; ir-rewwiehat vice-versa ma jikkostitwixxux servitu` u minn dejjem gew ikkunsidrati mill-gurisprudenza bhala atti ta’ tolleranza. L-aperturi in kwistjoni jinsabu deskritti fl-ewwel relazzjoni tal-perit arkitettt nominat (folio 26 et seq) u ndikati fil-pjanti annessi ma’ l-istess. Il-mizurazzjonijiet u l-gholi taghhom mil-livell tal-hamrija min-naha tal-gjardina jinsabu wkoll indikati. L-ebda wahda mit-tliet aperturi in kwistjoni mhi ta’ daqs anqas minn pied kwadru.

“Illi fl-ambitu tal-klassifikazzjoni ta’ l-imsemmija aperturi l-abbli perit arkitett esprima l-opinjoni li kienu aktar rewwiehat, anzi ventilatturi fi kliemu, milli twieqi. Din il-Qorti pero` ma taqbilx u nisslet opinjoni differenti. Fil-fehma taghha konsiderat ukoll illi l-aperturi fihom il-purtelli (xhieda tal-konvenuta mhux kontradetta), apparti kull konsiderazzjoni ta’ kobor li jekk xejn kollha huma bizzejjed kbar li jghaddi tifel ta’ eta` u struttura medja, nisslet fiha l-fehma li huma twieqi u mhux rewwiehat. Is-segwitu ghal

dan hu li l-apperturi in kwistjoni, qua twieqi, jikkostitwixxu servitu`, kontinwa u apparenti, u suxxettibbli li tigi akkwistata bil-preskrizzjoni. Difatti l-konvenuti jecepixxu l-preskrizzjoni ta’ tletin sena kontemplata fl-Artikolu 2143 tal-Kodici Civili li jipprovdi illi “l-azzjonijiet kollha, reali, personali jew misti jaqghu bil-preskrizzjoni gheluq tletin sena, u ebda opposizzjoni ghall-preskrizzjoni ma tista’ issir minhabba n-nuqqas ta’ titolu jew ta’ bona fidi”. Doveruz li jigi hawnhekk puntwalizzat li ghalkemm jitkellem l-imsemmi artikolu jitkellem biss dwar preskrizzjoni ta’ azzjonijiet gudizzjarji, kwindi jikkomprendi kemm il-preskrizzjoni estintiva kif ukoll dik akkwissittiva (*Appell Civili deciz 19.11.1993 fl-ismijiet Reverendu Dun Carmelo Zammit noe et v Alfred Gravina noe).* Fil-kawza in dizamina, irrispettivament minn kull konsiderazzjoni ohra, dak li l-konvenuti kienu tenuti jippruvaw billi f’dan il-kuntest l-onus tal-prova kien fuqhom, huwa d-dekors ta’ zmien tat-tletin sena precedenti l-ittra ufficjali tas-7 ta’ Ottubru 1999 (folio 186). Huwa ovvju li hawn wiehed qieghed jirreferi ghall-azzjoni estintiva ta’ l-azzjoni li tobbliga l-konvenuti li jippruvaw li mid-data minn meta l-atturi, jew l-awturi fit-titolu, setghu agixxew kontra taghhom sad-data meta l-azzjoni giet intavolata jkunu ghaddew aktar minn tletin sena, u li f’dak iz-zmien l-istess atturi ma ghamlu xejn skond il-ligi biex jinterrompu gudizzjarjament il-perkors ta’ dak iz-zmien. Mill-provi in atti u senjatament mill-kuntratt dok. AM1 tat-30 ta’ Novembru 1961 (folio 68 et seq) issir referenza ghall-erbat itwieqi zghar miftuha lejn il-gnien. Dina hija prova bizzejjed cara li t-twieqi kienu ilhom hemm ghall-izjed minn tletin sena sad-data tal-ittra ufficjali fuq riferita.

“Ghaldaqstant tiddeciedi u tiddisponi mill-kawza billi tichad it-talbiet ta’ l-atturi bl-ispejjez kontra taghhom.”

<u>Ir-Rikors ta’ l-Appell ta’ l-Atturi :</u>

L-atturi ħassew ruħhom aggravati bis-sentenza appellata u interponew appell minnha. L-aggravji tal-atturi jistghu jingabru in succint kif gej:

(1) L-Ewwel Aggravju: Interpretazzjoni Ħażina tal-Kuntratt tat-30 ta' Novembru 1961

L-atturi appellanti jilmentaw li l-ewwel Qorti għamlet apprezzament għal kollox żbaljat u skorrett tal-provi fil-kawża u li b'mod manifest interpretat ħażin id-dokument AM1[1] u cioe` l-kuntratt tat-30 ta' Novembru 1961 li kien sar bejn il-Prokuratur tal-Prebenda tal-Kanonici tas-Sekonda Erezzjoni eretta fil-Knisja Katidrali tal-Belt Vittorja, Ghawdex u Emanuele Sacco.

L-ewwel Qorti rreferiet għall-"*erbat itwieqi żgħar miftuħa lejn il-ġnien*" li jissemmew f'dan il-kuntratt u kkonkludiet li l-aperturi mertu tal-kawża odjerna huma fil-fatt tlieta minnhom. Fil-fatt l-ewwel Qorti kienet irriteniet li *"din hija prova biżżejjed cara li t-twieqi kienu ilhom hemm għal iżjed minn tletin sena sad-data ta' l-ittra ufficjali fuq riferita".*

L-appellanti, pero`, jinsistu li l-aperturi msemmija fil-kuntratt tat-30 ta' Novembru 1961 bl-ebda mod ma jirreferu għall-aperturi mertu tal-kawża odjerna. Huma jikkontendu li l-Qorti ma ffamiljarizzat ruħha xejn ma' l-ambjenti in kwistjoni, kemm dawk mertu tal-kawża kif ukoll dawk adjacenti għalihom. In oltre jħossuhom aggravati bil-fatt li l-ewwel Qorti kienet caħdet talba biex isir access u jilmentaw li għandhom tagħrif li l-ewwel Qorti qatt ma talbet lir-Reġistratur biex tara l-*video cassette* esebit mill-attur ma' l-affidavit tiegħu li kien qed jinżamm fis-*safe* tal-Qorti.

Finalment jikkontendu li hemm indikazzjoni cara fl-atti li l-aperturi kienu ġew iffurmati fis-snin sebgħin wara li l-aħwa Grech kienu xtraw il-proprjeta` mingħand Sacco permezz tal-kuntratt tal-15 ta' Dicembru 1969 fl-atti tan-Nutar Dottor Giuseppe Cauchi.

(2) It-Tieni Aggravju: in-Natura ta' l-Aperturi: Twieqi jew Rewwiħat

[1] Kopja dattilografata a fol 68-71 tal-process

L-atturi jħossuhom aggravati wkoll bil-fatt li l-ewwel Qorti skartat u marret kontra l-konklużjonijiet u opinjoni esperta tal-perit tekniku l-AIC Joseph Mizzi li l-aperturi mertu tal-kawża huma rewwiħat u mhux twieqi. Huma jilmentaw illi r-raġunijiet addottati minnha li ġiegħluha tiskarta l-konklużjonijiet tiegħu m'humiex raġunijiet imsejsa fuq kunsiderazzjonijiet legali u teknici. Jargumentaw illi c-caccis mhux fattur li jiddetermina n-natura ta' l-aperturi. Jikkritikaw ir-raġjonament ta' l-ewwel Qorti meta hija qalet li tifel ta' struttura medja jista' jgħaddi mill-aperturi in kwistjoni għaliex ma jidhrilhomx li hu verosimili li tifel jgħaddi minn apertura ta' pied kwadru. Di piu` l-appellanti jsostnu li dawn it-tip ta' kunsiderazzjonijiet m'humiex ta' natura legali u jghidu li l-opinjoni ta' l-espert tekniku kellha tingħata piż, u dan anke fid-dawl tad-dottrina u ġurisprudenza fuq il-materja.

Ir-Risposta ta' l-Appell tal-Konvenuti :

L-appellati wieġbu biex juru li l-appell huwa nfondat fil-fatt u fid-dritt u li għandu jiġi riġettat bl-ispejjeż kollha kontra l-appellanti.

(1) Dwar l-Ewwel Aggravju:

Il-konvenuti appellati jargumentaw illi anke jekk il-Qorti erronjament fehmet li l-aperturi in kwistjoni huma t-twieqi li jissemmew fil-kuntratt tat-30 ta' Novembru 1961, u konsegwentement ikkonkludiet li l-aperturi ilhom hemm iktar minn tletin sena, xorta jibqa' l-fatt li d-dekorrenza tal-imsemmi perjodu ma toħroġx limitatament u esklussivament minn dan il-kuntratt. Huma jirreferu għall-affidavits tal-konvenuta Maria Antonia Farrugia u dawk ta' uliedha[2] u jinsistu li Maria Antonia Farrugia ilha taf bit-twieqi għal dawn l-aħħar ħamsa u erbgħin sena filwaqt li uliedha Noel u Mario, li meta nfetħet il-kawża kellhom 'il fuq minn tletin sena, minn dejjem jiftakru dawn it-twieqi.

[2] Vide affidavits ta' Maria Antonia Farrugia u uliedha a fol 57 et seq tal-process 204/99

Jaccennaw ukoll għall-pjanti redatti mill-perit Dimech fl-1973 u fl-1983 u esebiti bħala Dok X u Dok Y rispettivament li jikkonfermaw l-eżistenza tat-twieqi u li l-aħwa Grech irrispettaw l-arja ta' dawn it-twieqi meta ġew biex jibnu.

Dwar l-allegazzjoni ta' l-appellanti li hemm indikazzjoni cara fl-atti li l-aperturi ġew iffurmati fis-snin sebgħin, l-appellati jirrilevaw li din l-"indikazzjoni cara" mhi xejn ħlief suppożizzjoni, misluta minn paragrafu f'affidavit ta' Maria Antonia Farrugia f'kawża oħra bin-numru 127/99.

<u>(2) Dwar it-Tieni Aggravju:</u>

L-appellati fl-ewwel lok jirreferu għall-Artikolu 681 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta li jgħid illi l-Qorti mhix marbuta li taccetta l-konklużjonijiet tar-rapporti tal-periti kontra l-konvinzjoni tagħha.
Fit-tieni lok l-appellati jirrilevaw li d-daqs ta' l-aperturi mhux ikkontestat u għalhekk il-Qorti kellha quddiem għajnejha l-qies korrett ta' l-aperturi u l-konstatazzjoni ta' kobor magħmula minnha, tant li qieset li tifel ta' eta` u struttura medja seta' facilment jgħaddi minnhom, kienet ibbażata fuq qisien korretti. Iżidu jgħidu li għalkemm id-daqs ta' l-aperturi huwa importanti, din m'hijiex l-unika konsiderazzjoni jew kriterju li għandha tittieħed biex tiġi determinata verament in-natura ta' l-aperturi. Isostnu invece li jrid jitqies is-servizz tagħhom, il-pożizzjoni tagħhom fil-kmamar fejn jinsabu u l-ammont ta' dawl li jidħol minnhom. L-appellati jirreferu għax-xhieda ta' Maria Antonia Farrugia u Noel Farrugia fl-atti tal-kawża 204/99[3] u jirrilevaw li dawn jikkonfermaw l-ammont ta' dawl li kien jidħol mill-aperturi, u li allura anke abbażi tal-ġurispudenza kkwotata mill-istess atturi isegwi li l-aperturi għandhom jiġu kklassifikati bħala twieqi u mhux rewwiħat.

Dwar ic-caccis, kuntrarjament għat-teżi ta' l-appellanti, l-appellati jargumentaw li l-preżenza tac-caccis hija fattur

[3] li skond il-verbal tas-16 ta' Ottubru 2002 (fol 32) il-partijiet kienu qablu li l-provi kollha miġbura fil-kawża 204/99 għandhom japplikaw ukoll għal dik odjerna

importanti dwar in-natura ta' l-aperturi. Għalkemm irriżulta li l-perit ma ftakarx jekk l-aperturi kellhomx caccis jew le, l-appellati jagħmlu riferenza għall-affidavit ta' Maria Antonia Farrugia fejn din tikkonferma li l-aperturi mertu tal-kawża odjerna kollha fihom bibien.

Finalment l-appellati jirreferu għall-allegazzjoni ta' l-appellanti li l-ewwel Qorti qatt ma talbet lir-Reġistratur biex tara l-*video cassette* esebit mill-attur. Dwar dan jirrispondu illi l-*video* kien ippreżentat f'kawża oħra numru 190/99 liema atti ma jiffurmawx parti mill-atti tal-kawża odjerna u jirrilevaw li l-*video* hu identiku għar-ritratti ppreżentati mill-konvenuta Maria Antonia Farrugia.

<u>Appell Incidentali ta' l-Appellati:</u>

L-appellati flimkien mar-risposta ta' l-appell tagħhom intavolaw appell incidentali minħabba li qed isostnu li l-appellanti m'humiex proprjetarji tal-ġnien ossia raba li jiġi wara l-fond 42, Triq Monsinjur Ġużeppi Farrugia illi fuqu jagħtu tnejn mit-tlett aperturi in kwistjoni. It-teżi tagħhom hija li jekk l-atturi ma jippruvawx li huma l-proprjetarji ta' l-art li fuqha jħarsu t-tlett aperturi in kwistjoni, it-talbiet attrici fir-rigward ta' l-aperturi li dwarhom ma ssirx tali prova għandhom jiġu micħuda peress li jkun nieqes l-interess ġuridiku fil-konfront ta' tali aperturi.

L-appellati jirreferu għall-kuntratt ta' akkwist tas-17 ta' Lulju 1984 fl-atti tan-Nutar Emanuele G. Cefai li permezz tiegħu Angelo Micallef xtara mingħand George Grech u Doris Farrugia (armla ta' Joseph Grech) u jisħqu fuq il-fatt li fl-ebda parti minnu ma ssir referenza għall-ġiardina u lanqas ma jingħad li l-proprjeta` kienet qed tinbiegħ bil-pertinenzi kollha tagħha. Iżidu jgħidu li l-fatt li l-ġiardina li fuqha jagħtu tnejn mit-tlett aperturi mertu tal-kawża hija accessibbli mill-fond proprjeta` ta' l-appellanti mhix prova li l-ġiardina hija nkluża mal-fond. Di piu` jirritjienu li l-access li ġie kkreat minn Micallef ġie kkreat mill-ewwel sular u mhux mill-pjan terran, u li fil-fatt il-pjan terran attigwu għal din il-ġiardina huwa proprjeta` ta' terzi u mhux ta' Micallef.

Għalhekk l-appellati qegħdin jitolbu lil din il-Qorti biex tirrevoka s-sentenza appellata f'dik il-parti fejn qieset li l-atturi appellanti kellhom interess ġuridiku necessarju biex jipproponu din il-kawża (peress li qieset li kienu l-proprjetarji tal-ġiardina) u minflok tiddikjara li tali interess ġuridiku huwa nieqes għar-raġuni li ma jirriżultax li l-atturi appellanti huma proprjetarji tal-ġiardina, bil-konsegwenza li tiċħad it-talbiet ta' l-atturi appellanti rigward l-aperturi in kwistjoni.

<u>Risposta ta' l-Atturi Appellanti Angelo Micallef et għall-Appell Incidentali:</u>

L-atturi appellanti wieġbu biex juru li l-ispazju ossija ġiardin li għal fuqu huma miftuħin tnejn mit-tlett aperturi mertu ta' din il-kawża huwa fil-fatt proprjeta` tagħhom, u li kienet korretta l-Ewwel Qorti meta caħdet l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti appellati. Huma jsostnu li l-art li fuqha hemm tnejn mill-aperturi in kwistjoni, flimkien mat-terazzin ossija spazju ieħor li fuqu hemm it-tielet apertura mertu tal-kawża, jiffurmaw parti mill-fond li kienu xtraw bil-kuntratt fl-atti tan-Nutar Emanuele George Cefai tas-17 ta' Lulju 1984 (Dok AM7 a fol 136).
Huma jaccennaw ukoll għall-fatt li l-art in kwistjoni għandha access biss mill-fond 42A Triq Monsinjur Farrugia, Victoria, mixtri mill-atturi u ladarba ma ġietx eskluża mill-vendita tal-fond hija kienet necessarjament kompriża fl-istess vendita bħala parti mill-fond mibjugħ lill-atturi.

Għaldaqstant l-atturi appellanti jippretendu li dan l-appell incidentali għandu jiġi miċħud bl-ispejjez kontra l-konvenuti appellati.

<u>Kunsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti:</u>

Ladarba l-appell incidentali intavolat mill-appellati jittratta l-kwistjoni tan-nuqqas ta' interess ġuridiku ta' l-atturi appellanti fir-rigward tal-bicca art li fuqha jagħtu tnejn mit-tlett aperturi in kwistjoni miftuħin mill-konvenuti appellati, din il-Qorti hi tal-fehma li huwa opportun li tibda' biex

tikkunsidra l-appell incidentali qabel ma tgħaddi biex teżamina l-aggravji mertu ta' l-appell principali.

Il-konvenuti appellati kienu diġa` qajmu dan il-punt dwar l-interess ġuridiku fin-nota ta' l-eccezzjonijiet tagħhom u l-ewwel Qorti kienet skartat din l-eccezzjoni u kkonkludiet li l-fatt li l-atturi huma fil-fatt proprjetarji tal-ġiardina huwa dimostrabbli mhux biss mill-kuntratti esebiti mill-atturi iżda anke mid-destinazzjoni tal-ġiardina li hija accessibbli biss mill-fond ta' l-atturi u hi segregata mill-fondi l-oħra.
L-appellati jargumentaw li l-ġiardina hija eskluża mill-kuntratt ta' akkwist tas-17 ta' Lulju 1984 li permezz tiegħu Angelo Micallef kien xtara l-fond tiegħu peress li mkien f'dan il-kuntratt ma ssir referenza specifika għall-ġiardina. L-appellanti da parti tagħhom jargumentaw li ladarba l-giardina għandha access biss mill-fond tagħhom u din ma ġietx eskluża mill-vendita tal-fond, hija kienet necessarjament kompriża fl-istess vendita bħala parti mill-fond mibjugħ lil Angelo Micallef.

Din il-Qorti qieset u eżaminat bir-reqqa l-kuntratti kollha ppreżentati mill-atturi inkluż il-kuntratt ta' l-akkwist ta' l-attur Angelo Micallef. Is-segwenti dokumenti elenkati juru l-kronoloġija tal-kuntratti esebiti mill-atturi li abbażi tagħhom l-istess atturi qed jippretendu li huma l-proprjetarji kemm tal-ġiardina li fuqha hemm miftuħin tnejn mit-tlett aperturi mertu ta' din il-kawża, kif ukoll tat-terazzin li fuqu hemm miftuħa t-tielet apertura li dwarha mhux ikkontestat id-dritt ta' proprjeta`:

<u>Dok AM1</u>:
Fit-30 ta' Novembru 1961 <u>Emanuele Sacco</u>, akkwista b'titolu ta' enfitewsi perpetwa mingħand il-<u>Prebenda</u> tal-Kanonici tas-Sekonda Erezzjoni eretta fil-Knisja Kattidrali tal-Belt Victoria :

(a) l-arja sovrastanti tal-fondi terrani li qegħdin Għawdex, il-Belt Vittorja, wieħed fi Triq Monsinjur Farrugia numru tlieta u erbgħin (43), ieħor fl-istess Triq Monsinjur Farrugia numru tnejn u erbgħin (42), kantuniera ma' Triq San Andrea numru tmienja u għoxrin (28), ieħor fi Triq San Andrea numru sebgħa u għoxrin (27), u żewġ terrani

fl-istess Triq San Andrea, numri ħamsa u għoxrin u sitta u għoxrin (25 u 26) attwalment adebiti bħala forn,

(b) strixxa art, linja retta mit-triq 'il ġewwa min-naħa tat-Tramuntana tat-terran li jinsab Għawdex, il-Belt Vittorja, Triq Monsinjur Farrugia, numru tnejn u erbgħin (42) kantuniera ma' Triq San Andrea, numru tmienja u għoxrin (28), tal-wisa' l-istess strixxa ta' tlett piedi u tul ta' cirka ħamsa u għoxrin pied u tmiss Tramuntata ma' beni ta' Nicola Agius, Lvant mat-triq, Nofsinhar ma' beni ta' Felice Bajada u Punent ma' beni ta' l-istess koncedent nomine, u

(c) ġnien li jinsab Għawdex fil-limiti tal-Belt Vittorja, tal-kejl ta' cirka siegħ u jmiss Lvant ma' beni ta' Nicola Agius u ma' beni tal-fuq imsemmija Prebenda, Tramuntata ma' beni ta' Giuseppe Zammit u oħrajn u Nofsinhar in parti ma' beni ta' l-istess Prebenda u in parti mat-triq cioe` ma' Triq Sant Andrea.

Fl-istess kuntratt jissemmew erba' twieqi żgħar li jinsabu tnejn fit-terrani adebiti bħala forn (il-25 u s-26) waħda fil-fond ta' Antonio Cutajar u l-oħra fil-fond numru 43 ta' Nicola Agius u ġie stipulat li l-istess Sacco seta' jagħlaqhom wara li jkun avża lill-proprjetarji relattivi tagħhom.

Dok AM2:
Fit-18 ta' Jannar 1962 Nicola Agius ta l-kunsens tiegħu lil Emanuele Sacco li jneħħi t-tieqa li hemm fil-fond numru 43, Triq Monsinjur Farrugia proprjeta` ta' Agius liema tieqa tħares għal ġol-ġnien ta' Sacco retropost għall-istess fond.
Dok AM3:
Fil-15 ta' Dicembru 1969 Emanuele Sacco ttrasferixxa lill-aħwa Giuseppi u George Grech l-proprjeta` u drittijiet kollha li kien akkwista mingħand il-Knisja Kattidrali u Nicola Agius permezz taż-żewġ kuntratti fuq imsemmija.

Dok AM4:
Fit-8 ta' Jannar 1977 l-aħwa Grech biegħu lil Nigel John Raymond Antrobus :

"…the house at number eighteen of Charity Street, Victoria, Gozo, with a garden, measuring one thousand, nine hundred square feet, attached thereto on the north.."

Ġie dikjarat li din il-proprjeta` tifforma parti minn proprjeta` akbar li ġiet fil-pussess tal-vendituri permezz ta' żewġ kuntratti: waħda ta' cessjoni datata 15 ta' Dicembru 1969 (Dok AM3) u l-oħra ta' bejgħ datata 18 ta' Marzu 1970 (liema kuntratt li aktarx jirreferi għall-fond numru 18, Charity Street, ma jidhirx li ġie esebit fl-atti).

Din il-Qorti tosserva li l-ġnien li kien ġie oriġinarjament trasferit bil-kuntratt ta' l-1961 kien ta' kejl ta' cirka siegħ, li hu ekwivalenti għal 187.35 metri kwadri, ekwivalenti ukoll għal 2016.62 piedi kwadri[4]. Għalhekk jirriżulta li l-1900 piedi kwadri li ġew trasferiti bil-kuntratt ta' l-1977 kienu fil-fatt biss <u>parti</u> mill-ġnien originali. Il-kumplament tal-ġnien (li allura jsegwi li għandu jkun ta' cirka 116 piedi kwadri[5]) u li fuqu hemm il-kwistjoni mertu ta' l-appell incidentali baqa' ma ġiex trasferit lil Antrobus u ġie maqtugħ mill-bqija tal-ġnien permezz ta' ħajt.

Annessi ma' dan il-kuntratt in kwistjoni hemm tlett pjanti relattivi għall-proprjeta` li kienet qed tiġi trasferita lil Antrobus: waħda li turi l-pjan terran (Dok B –Sheet 2- fol. 129) l-oħra li turi l-ewwel sular (Dok B –Sheet 3- fol 128) u oħra li turi s-sular tal-bejt (Dok B –Sheet 4- fol. 127). Il-perit tekniku Joseph Mizzi fir-relazzjoni tiegħu spjega li fl-access tiegħu kien innota li l-ħajt diviżorju li jifred il-proprjeta` ta' Antrobus mill-ġiardina accessibbli biss mill-proprjeta` ta' l-attur huwa dak indikat b'kulur aħmar fuq il-pjanta Dok B (Sheet 2). Huwa esebixxa *survey sheet* Dok JM li fiha il-ġiardina in kwistjoni tidher delineata b'kulur aħmar. (fol. 156)

<u>Dok AM5:</u>
Fid-29 ta' Dicembru 1979, sar kuntratt ta' diviżjoni li permezz tiegħu fost affarijiet oħra, Doris, armla tal-mejjet

4 Metru kwadru huwa ekwivalenti għal 10.7639 pied kwadru
5 Skond l-osservazzjonijiet tal-perit Joseph P Dimech, imqabbad mill-konvenuti, il-ġiardina fil-fatt hija tal-kejl ta' 128 piedi kwadri, liema kejl ittieħed minn fuq il-pjanta tal-perit tekniku Joe Mizzi (Dok A).

Joseph Grech ġiet assenjata minn George Grech u Joseph Grech Cassar (li jiġi missier l-aħwa Grech) in-nofs indiviż tal-proprjeta` li ma kienitx ġiet trasferita lil Antrobus bil-kuntratt ta' l-1977.

Dok AM6
Fid-9 ta' Lulju 1984 sar att korrettorju li permezz tiegħu ġie kkoreġut il-kuntratt tad-diviżjoni Dok AM5.

Dok AM7
Fis-17 ta' Lulju 1984 l-attur Angelo Micallef xtara mingħand George Grech u Doris, armla tal-mejjet Joseph Grech:

"….the airspace over the groundfloor tenements in Victoria Gozo, one at number forty-three (43) of Monsignor Farrugia Street, another in the same street at number forty-two (42) corner with number twenty-eight (28) of St Andrew's Street; another in St Andrew's Street number twenty-seven (27) and of the two groundfloor tenements in the said St Andrew's Street numbers twenty-five (25) and twenty-six (26) as well as all the structural improvements presently existing on the said airspace, as well as the space stretching in a straight line from the street inwards from the northern side of the groundfloor tenement in Monsignor Farrugia Street, Victoria, number forty-two (42) corner with St Andrew's Street number twenty-eight (28) said space being of the width of three feet (3') that is decimal point nine one four metres (.914m) and of the length of twenty-five feet (25') that is seven point six one seven metres (7.617m) bounded north by property of Michela Agius, East by the street, south by the property of Felice Bajada, free and unencumbered and which immovables above described make up tenement forty-two (42A) of Monsignor Farrugia Street, Victoria, Gozo, …"

Dan il-kuntratt jiddikjara specifikatament li l-fond 42(A) ta' l-atturi huwa magħmul:

(1) Mill-arja sovrastanti l-fondi terrani msemmija, kif ukoll

(2) Mill-benefikati strutturali eżistenti fuq l-istess arja, u wkoll
(3) Ll-istrixxa art ta' kejl ta' tlett piedi b'ħamsa u għoxrin pied.

Il-bicca ġiardina ma tissemmiex.

Kuntrarjament għal kif dehrilha l-ewwel Qorti u kif qed isostnu l-atturi appellanti, din il-Qorti ma tħossx li dan il-kuntratt kien jinkludi wkoll il-bicca ġiardina. Il-*"keywords"* f'dan il-kuntratt huma "*the airspace **over**…"* u *"the structural improvements presently existing **on** the said airspace…"* (sottolinear tal-Qorti). Dawn il-kliem indubjament jeskludu l-ġiardina fil-pjan terran. Din il-ġiardina jidher li baqgħet proprjeta` ta' l-awturi fit-titolu ta' l-attur u ma ġietx trasferita bil-kuntratt ta' l-1984. Il-fatt li l-uniku access għal din il-ġiardina huwa permezz ta' taraġ mill-fond ta' l-atturi huwa rrilevanti.

Għalhekk ladarba l-atturi appellanti ma ppruvawx li huma proprjetarji tal-ġiardina in kwistjoni isegwi li lanqas ma għandhom interess ġuridiku biex jipproponu l-azzjoni fil-konfront taż-żewġ aperturi li jħarsu fuq l-istess ġiardina. Għalhekk din il-Qorti mhux se tieħu konjizzjoni ta' l-apertura A u l-apertura B indikati fuq il-pjanta esebita mill-perit tekniku (fol. 30) liema aperturi huma proprju dawk li jħarsu fuq il-bitħa/ġiardina.

<u>It-tieni aggravju:</u>

Peress li t-tieni aggravju jikkoncerna n-natura ta' l-aperturi (cioe` jekk humiex twieqi jew rewwiħat) din il-Qorti tara li huwa opportun li tibda biex tikkonsidra proprju dan it-tieni aggravju. Ovvjament din il-Qorti se tikkonsidra t-tieni aggravju fil-konfront biss ta' l-apertura D li tħares għal fuq il-bitħa esterna, ossia terazzin, u mhux fil-konfront ta' l-aperturi mmarkati A u B li jagħtu għal fuq il-ġiardina. Il-perit tekniku spjega li din l-apertura D hija ta' pied u żewġ pulzieri u nofs (1'2½") wisgħa u pied u erbgħa pulzieri u nofs (1'4½") għolja u tlett piedi u disgħa pulzieri (3'9") 'l fuq mil-livell tal-madum fit-terazzin. (Ma jidhirx li ġie

osservat kemm hija għolja ‘l fuq mil-livell tal-madum mill-kamra tal-konvenuti appellati li minnha infetħet.)

L-istess perit tekniku, fix-xhieda tiegħu ta’ l-14 ta’ Marzu 2003, meta mistoqsi in eskussjoni[6] jekk l-aperturi in kwistjoni fil-fehma esperta tiegħu kienux twieqi jew rewwiħat, irrisponda *“Jiena għalija ma humiex twieqi, jien għalija aktar hemm rewwieħa.”* Mistoqsi dwar jekk l-aperturi kellhomx caccis l-ewwel dehrlu li apertura waħda biss kellha caccis imbagħad mistoqsi jekk kienitx waħda jew kollha rrisponda li nesa.

Din il-Qorti wara li rat il-*video* Dok AM1 esebit mill-attur Angelo Micallef, taqbel mal-perit tekniku li l-aperturi li jidhru fih għandhom iktar min-natura ta’ rewwiħat milli ta’ twieqi. Din il-Qorti ma taqbilx mar-raġjonament ta’ l-ewwel Qorti illi għax forsi jista’ jgħaddi tifel ta’ eta` u struttura medja jew għax jista’ jkun li hemm xi caccis allura l-aperturi huma twieqi u mhux rewwiħat. Il-Qorti ma tarax li huma dawn il-fatturi jiddeterminaw jekk apertura hix tieqa jew rewwieħa. Huwa iktar il-kejl ta’ l-apertura u l-għoli tagħha fil-ħajt li jiddetermina n-natura tagħha peress li l-kejl ta’ l-apertura jagħti indikazzjoni fir-rigward ta’ l-iskop ta’ l-apertura. Kif ġie ritenut mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fil-5 ta’ Ġunju 1950 fil-kawża **Angelo Micallef vs Giuseppe Muscat:**

“…l-aperturi fil-ħitan diviżorji jistgħu ikunu jew dawk li komunement jissejħu twieqi (“luci”) jew dawk li volgarment jissejħu rewwiħat (“ventiere”). Ġeneralment is-servizz tagħhom jiddeterminahom imma ma hux dejjem facli li jingħad liema apertura tista’ tiġi kwalifikata tieqa u liema rewwieħa. Jekk pero` bniedem jipprocedi razzjonalment, jista’ jingħad li jekk l-apertura tkun ta’ daqs biżżejjed biex jidħol id-dawl minnha u sabiex iddawwal l-ambjent li għalih tagħti, u tkun qegħda f’ certa altezza mal-pareti ta’ l-istess ambjent, għandha latitudni li tkun klassifikata tieqa, li tissupponi anki l-prospett; mentri jekk id-dimensjonijiet tagħha jkunu żgħar ħafna u f’pożizzjonijiet fil-pareti fejn il-prospett huwa difficli u wisq malaġevoli, ġeneralment taqa’

[6] Fol 34 sa 35

taħt il-klassifika ta' rewwieħa, li certament ma hijiex intiża għall-prospett."

Din il-Qorti hi tal-fehma li apertura ta' cirka pied kwadru, bħal ma hi l-apertura D indikata fuq il-pjanta tal-perit, aktarx li nfetħet għal-skopijiet ta' ventilazzjoni u mhux biex iddawwal il-kamra li għal fuqha tagħti. Nonostante l-fatt li l-għoli tagħha mill-art proprjeta` tal-konvenuti appellati ma jidhirx li ġie osservat, kif tajjeb issottomettew l-appellanti, m'hemmx dubju li l-perit tekniku li żamm access fil-fondi rispettivi u li ħa in konsiderazzjoni l-konstatazzjonijiet kollha li ġew notati minnu, kien fl-aħjar pożizzjoni li jiddetermina s-servizz ta' dawn l-aperturi. Għalhekk l-opinjoni tiegħu li l-aperturi kienu rewwiehat u mhux twieqi ma kellhiex tiġi skartata leġġerment. Il-partijiet vicendevolment jallegaw li f'xi zmien dawn l-aperturi gew imbaghabsa. L-atturi jallegaw li dawn l-aperturi ma kienux hemm, filwaqt li l-konvenuti jallegaw li gew parzjalment imblokkati. Pero` apparti l-provi neboluzi prodotti taht dan l-aspett, xorta wahda tibqa' soda u attendibbli l-opinjoni teknika tal-perit li min-natura taghhom, dawn l-aperturi kienu u baqghu jikkonsistu f'<u>rewwiehat</u> u mhux fi twieqi.

Konsegwentement din il-Qorti tħoss li l-ewwel Qorti ma kienitx ġustifikata li tmur kontra l-konklużjonijiet tal-perit tekniku u għalhekk isegwi li t-tieni aggravju ta' l-appellanti huwa fondat. Isegwi allura wkoll li ġialadarba l-apertura D hija rewwieħa u mhux tieqa, din ma tikkostitwix servitu` li tista' tiġi akkwistata bil-preskrizzjoni.

"Huwa għalhekk li mentri t-twieqi jikkostitwixxu b'konvenzjoni, bil-preskrizzjoni, jew bid-destinazzjoni tal-missier tal-familja, servitu`, ir-rewwiħat ma jikkostitwixxu qatt servitu`".[7]

Fic-cirkostanzi għalhekk, m'hemmx lok li din il-Qorti tieħu konjizzjoni ta' l-ewwel aggravju.

---

[7] Angelo Micallef vs Giuseppe Muscat, Prim Awla, 5 ta' Ġunju 1950

Għal dawn il-motivi din il-Qorti tiddeciedi din il-kawża billi:

(1) Tilqa’ l-appell incidentali u tiddikjara li l-atturi appellanti ma għandhomx interess ġuridiku biex jipproponu l-kawża fir-rigward ta’ l-aperturi A u B;

(2) Tilqa’ l-appell principali limitatament fis-sens li tilqa’ t-talbiet attrici fil-konfront ta’ l-apertura D li tagħti għal fuq it-terazzin ta’ l-atturi appellanti u tordna lill-konvenuti appellati jagħlqu l-apertura D fi żmien ġimgħatejn mil-lum, b’dan li fin-nuqqas li jagħmlu dan tawtorizza minn issa lill-atturi appellanti biex jagħlquha huma stess a spejjez tal-konvenuti appellati;

L-ispejjeż taż-żewġ istanzi għandhom jitħallsu kwantu ghal zewg terzi ($^{2}/_{3}$) mill-atturi appellanti u terz ($^{1}/_{3}$) mill-konvenuti appellati.

< Sentenza Finali >

--------------------------------TMIEM--------------------------------