Qorti tal-Maġistrati (Għawdex)
Gurisdizzjoni Superjuri
Sezzjoni Ġenerali

Maġistrat Dr Brigitte Sultana LL.D. LL.M. (Cardiff), Adv. Trib. Eccl. Melit.

Illum, il-Ġimgħa, 26 ta' Marzu, 2020

Rikors Ġuramentat numru:- 71/2016BS

Andrei Pace u Edward Muscat

vs

Victor u Helen konjugi Xerri

Il-Qorti;

Rat ir-rikors ġuramentat fejn l-atturi ppremettew:

1. Illi l-fatti li ser jesponu huma jafuhom personalment, izda saru jafu bihom wara li kienu ffirmaw u kkonkludew il-kuntratti distinti li bihom huma xtraw u akkwistaw b'titolu ta' xiri mingħand il-konvenuti penthouse kull wieħed, bil-bejt u l-arja tagħhom, kif indikati fl-istess atti u rispettivament numerati sebgħa (7) u tmienja (8) fit-tielet sular ta' blokk ta' appartamenti msemmi "Joseph Court", fi Triq Ġnien Xibla, Xagħra, Għawdex; liema kuntratti ġew pubblikati, dak ta' Andrei Pace fl-atti tan-Nutar Keith Calleja tas-sebgħa u għoxrin (27) ta' April, 2015, u dak ta' Edward Muscat fl-atti tan-Nutar Kristen Dimech tal-għoxrin (20) ta' Marzu, 2015. (Ara kopji annessi u rispettivament immarkati Dok. A u Dok. B). Tinsab esebita ukoll għall-skop ta' provi, kopja tal-konvenju tal-attur Pace, li jġib id-data tal-1 ta' Ottubru 2014 (Dok. C).

2. Ukoll illi fil-kuntratt ta' xiri tal-attur Andrei Pace hemm imnizzel, *inter alia,* il-kliem segwenti:

"*Il-penthouse in vendita qegħdha tiġi trasferita bhala soġġetta għat-tgawdija tas-servitu' ta' tqegħid ta' tank tal-ilma ta' kapaċita' ta' mhux aktar minn elf litru (1000L.) u television aerial jew dish antenna ta' dijametru ta' mhux aktar minn metru għal kull 'unit' sottopost għall-penthouse in vendita f'dak il-post mill-bejt jew l-ogħla bejt indikat mis-sidien tal-penthouse in vendita fid-diskrezzjoni assoluta tagħhom. U l-ebda airconditioning equipment, jew equipment iehor ta' kwalsiasi natura ma jistgħu jiġu nstallati mill-units l-oħra fuq l-bejt tal-penthouse in vendita. Il-partijiet qegħdin jaqblu, jiftehmu u jiċċaraw illi s-sid tal-penthouse in vendita bhala sid tal-bejt u l-arja sovrastanti, fuq l-arja tal-istess penthouse jista' jinstalla airconditioning units, tankijiiet, aerials u/*jew *satelliti, equipment, solar water heater u photovoltaic panels liberament fid-diskrezzjoni assoluta tiegħu.*"

3. Illi għalhekk il-bejt ossija l-*arja* tal-penthouse huwa suġġett BISS ghas-servitu' (favur it-tliet (3) flats li jiġu sottoposti ghal dak nru. 7), ta' tqegħid u retenzjoni ta' tank tal-ilma ta' kapaċita' ta' mhux aktar minn elf (1000L) u "television aerial" jew "dish antenna" ta' dijametru ta' mhux aktar minn metru, u xejn izjed. Mhux biss, izda hemm (garantita mill-vendituri) projbizzjoni specifika milli jitqiegħed hemm kwalunkwe "equipment" ieħor, u huwa espressament provduta l-liberta li l-akkwirent tal-Penthouse nru. 7 jista' jqiegħed fuq l-istess arja tiegħu kwalunkwe "equipment" jew attrezzi oħra.

4. Ukoll illi fil-kuntratt ta' xiri tal-attur l-ieħor Edward Muscat hemm imnizzel, inter alia, il-kliem segwenti: "*Għalkemm, il-penthouse ġiet mibjugħa bl-arja tagħha, il-bejt u l-arja tal-penthouse huma suġġetti għas-servitu' ta' tqegħid u retenzjoni ta' tank tal-ilma ta' kapacita' ta' mhux aktar minn elf (1000L) u television aerial" jew "dish antenna" ta' dijametru ta' mhux aktar mimn metru favur kull wieħed mit-tliet apartamenti diretament sottostanti.*

4. Illi għalhekk, anke skont l-istess kuntratt ta' l-attur Muscat, il-penthouse tiegħu Nru. 8 ġiet mibjugħa bl-arja tagħha, u l-bejt u l-arja tal-penthouse tiegħu huma suġġetti BISS ghas-servitu' limitat - kif fuq deskritt - favur kull wieħed mit-tliet (3) appartamenti direttament sottostanti – u xejn izjed.

6. Illi pero' fil-kuntratti ta' bejgħ tal-flats sottoposti għall-penthouses imsemmija, il-konvenuti kkonċedew a favur tal-imsemmija *flats* hekk sottoposti għall-penthouses rispettivi tal-atturi ċerti drittijiet li jmorru direttament KONTRA u jeċċedu, il-limitu tas-servitu' kif impost fuq l-arja ta' l-istess penthouses.

Il-flats jinsabu distribwiti fil-blokk konċernat kif jidher f'dal-prospett:

Bejt/Arja - Joseph Court, Triq Ġnien Xibla	Xaghra, GĦawdex Bejt/Arja
Penthouse 7 u l-Arja tagħha – Andrei Pace	Penthouse 8 u l-Arja tagħha - Edward Muscat
Flat 5 - Mario Vella	Flat 6 - Kenneth Philip Refalo
Flat 3 - George Xerri	Flat 4 - Michael Saviour Azzopardi
Flat 1 - Frank Sultana (ground)	Flat 2 - Michael Cini (ground)

7. Illi iktar specifikatament, il-konvenuti konjuġi Xerri ikkon1edew il-fakolta' lill-akkwirenti tal-flats l-oħra fuq indikati, fil-kuntratti tagħhom, id-dritt li jwaħħlu "fuq l-ogħla bejt" ossija fuq l-*arja* tal-blokk konċernat, "Solar Water Heating Unit" jew 'Solar Water Heater' jew *equipment* simili, -- u dan, apparti u addizzjonalment għat-tqegħid ta' tank tal-ilma u *aerial* tat-television jew *dish antenna.*

8. Illi jirriżulta li fil-kuntratt ta' Bejgh tal-Flat Nru. Ħamsa (5) sottopost għall-Penthouse Nru. 7, a favur Mario Vella, bin John u Maria nee' Attard tal-5 ta' Jannar 2015 fl-atti tan-Nutar Paul Gorg Pisani, (ara l-

annessa kopja tan-nota tal-insinwa, Dok. D) filwaqt li ddikjaraw li l-flat qed jinbiegħ mingħajr l-arja jew bejt, inkitbu dawn il-kliem:

"il-flat ġie trasferit bit-tgawdija tas-servitu' ta' tqegħid ta' tank ta' l-ilma ta' kapaċita ta' mhux aktar minn elf litru (1000 Lit.) u television aeriel jew satellite dish ta' diametru ta' mhux aktar minn metru (1m), u 'Solar Water Heating' equipment f'dik il-parti mill-ogħla bejt indikat mis-sidien tal-arja għal dan l-iskop, fid-diskrezzjoni assoluta tagħhom".

9. Illi l-istess ġara fil-kuntratt ta' bejgħ tal-flat Nru. Sitta (6), sottopost għall-Penthouse Nru. 8, a favur ta' Kenneth Philip Refalo, bin Robert Refalo u Elizabeth sive Liza nee' Grima, u Geraldine Sammut tat-13 ta' Frar, 2016 fl-atti tan-Nutar Kristen Dimech, fejn, filwaqt li ġie dikjarat li l-flat qed jinbiegħ mingħajr l-arja jew bejt, inkitbu kliem simili, ċioe' l-atturi kkonċedewlu t-tqegħid ta' S*olar Water Heater.*

10. Illi l-istess ġara fil-każ tal-Kuntratt ta' Bejgh tal-Flat Nru. Erbgħa (4) fl-istess blokk, sottopost għall-Flat Nru.6, a favur ta' Michael Saviour Azzopardi – bin Saviour Azzopardi u Rose nee' Grech, tat-30 ta' April 2013, atti tan-Nutar Kristen Dimech, fejn ġie dikjarat li:

"l-arja ta' fuq l-ogħla bejt se tibqa' proprjeta' esklussiva tal-vendituri:- pero' il-'flat' li qiegħed jiġi trasferit għandu u jgawdi l-fakolta' u dritt li jinstalla fuq dan l-ogħla bejt ta' l-istess kumpless, tank tal-ilma ta' mhux aktar minn ħames mitt litru (500L) u satellite dish u/jew aerial ta' diametru ta' mhux aktar minn metru u nofs, u kif ukoll solar water heater u dawn iridu jiġu nstallati fuq l-ogħla bejt fil-post fejn jindikaw il-vendituri."

11. Illi l-istess għamlu l-atturi meta kkonkludew l-Att ta' Bejgħ tal-Flat Nru. Tlieta (3), sottopost għall-Flat Nru. 5, a favur George Xerri - bin Nazzarenu Xerri u Frances nee' Buttigieg u Jessica Pauline Vella, tal-20 ta' Lulju, 2011 fl-atti tan-Nutar Paul Gorg Pisani, li fih iddikjaraw hekk:

"Il-flat ġie trasferit bit-tgawdija tas-servitu ta' tqeghid ta' tank ta' l-ilma ta' kapaċita' ta' mhux aktar minn elf litru (1000Lit) u television aeriel jew satellite dish ta' diametric ta' mhux aktar min metru (1m), u solar heating equipment f'dik il-parti mill ogħla bejt indikat mis-sidien tal-arja għal dan l-iskop, fid-diskrezzjoni assoluta tagħhom."

12. Illi fil-kuntratt ta' bejgh tal-flat Nru. tnejn (2) - sottopost għall-flat nru. 4, a favur Michael Cini – bin Frank Cini u Jane nee' Vella, tal-25 ta' Gunju 2011 fl-atti tan-Nutar Kristen Dimech, inkiteb hekk:

    "Il-flat ġie trasferit bit-tgawdija tas-servitu' ta' tqegħid ta' tank ta' l-ilma ta' kapacita' ta' mhux aktar minn elf litru (1000Lit) u television aerial jew dish antenna ta' diametru ta' mhux aktar minn metru, u ta' solar heater ta' qies domestiku, f'dak il-post tal-bejt jew l-ogħla bejt indikat mill-vendituri, fid-diskrezzjoni assoluta tagħhom."

13. Illi fl-aħħar nett, izda mhux l-inqas, fil-każ tal-kuntratt ta' bejgħ tal-Flat Nru. wieħed (1) sottopost għall-flat nru. 3, a favur Frank Sultana bin Nazzarenu u Dolores nee' Mizzi, pubblikat fl-atti tan-Nutar Kristen Dimech, tas-27 ta' April, tal-2010, ġie dikjarat illi:

    "il-flat ġie trasferit bit-tgawdija tas-servitu' ta' tqeghid ta' tank ta' l-ilma ta' kapaċita ta' mhux aktar minn elf litru (1000Lit) u television aeriel jew dish antenna ta' diametru ta' mhux aktar minn metru, u ta' solar heater ta' qies domestiku, f'dak il-post tal-bejt jew l-ogħla bejt indikat mill-vendituri, fid-diskrezzjoni assoluta tagħhom."

14. Illi l-atturi jsostnu illi fil-kuntratt ta' bejgħ a favur tagħhom rispettivament, l-uniku servitu' impost fuq l-arja/bejt tagħhom kien dikjarat - *bl-iktar mod enfatiku* - li jikkonsisti BISS fid-dritt tas-sidien tal-Units l-oħra li jqegħdu u jimmantjenu (BISS) tank tal-ilma ta' mhux iktar minn elf (1000L) litru u aerial tat-Television jew Satellite Dish ta' mhux aktar minn metru (1m) dijametru...bi projbizzjoni ta' attrezzi ohra... u li dawk l-attrezzi għandhom jitqegħdu fejn jindikaw is-Sidien tal-imsemmija penthouses;

15. Illi bl-aġir tagħhom għalhekk il-konvenuti Xerri ġew ħolqu kontradizzjoni serja a dannu tal-atturi bil-koncessjoni ta' *"dritt u servitu"* favur il-proprjetajiet l-oħra fil-blokk, konsistenti fit-tqegħid permanenti ta' Solar Water Heater' jew 'Solar heating equipment- meta skont il-kuntratti ta' akkwist tal-atturi dan id-dritt jew is-servitu' ma' jezistix, u anzi jinsab eskluz; u l-Atturi saru jafu b'dana l-aġir, ossija r-raġġiri, tal-atturi WARA li kienu ffirmaw u kkonkludew il-kuntratti tagħhom.

16. Illi dana l-aġir, ossija "raggiri', tal-konvenuti jikkostitwixxi oltraġġ serjissimu għad-drittijiet kuntrattwali tal-atturi, b'tali mod li, kieku kellhom, is-sidien l-oħra kollha jew uħud minnhom, juzufruwixxu mid-dritt lilhom konċess kif ingħad, u jmorru jqegħdu *mhux biss i*t-tank tal-ilma u satellite dish, IZDA UKOLL i*s-solar water heaters,* (li jirrekjedu ħafna spazju u accessorji*), jispiċċaw ikopru parti rilevanti mill-arja tal-bejt rispettiv tal-konvenuti, u jirrenduha nuzabbli għal skopijiet oħra* bhalma huma *solar photo-voltaic panels, kif għandhom ħsieb jagħmlu water heating units u/jew *equipment* iehor, *aċċess komdu, * attrezzi ta' mistrieħ (leisure artefacts), *holqien ta' *roof garden,* * godiment komdu ta' veduti, u/jew * imqar li jkunu jistgħu jagħmlu xi attivitajiet futuri ma' ħbieb jew familja, --- u li altrimenti setgħu jagħmlu kieku ma jkunx hemm dan ix-xkiel. Apparti li l-atturi, b'izjed 'equipment' se jkollhom izjed inkonvenjent minħabba d-dritt ta' aċċess tas-sidien fuq din l-arja. Oltre li, jekk għad ikollhom permess biex jibnu sular ieħor, se jkollhom iżarmaw u jerġgħu jinstallaw kwantita' ikbar ta' materjal u attrezzatura milli suppost u dan a spejjeż tagħhom. Dan kollu s'intendi mhux biss joħloq inkonvenjenzi gravi izda jaffettwa ukoll serjament il-valur tal-proprjetajiet rispettivi minnhom akkwistati;

17. Illi l-atturi nterpellaw lill-konvenuti permezz ta' Ittra Uffiċjali tal-1 ta' Ġunju 2016 (nru. 248/2016) preżentata f'din l-istess Onorabbli Qorti, biex jirrimedjaw għal dan l-oltraġġ tad-drittijiet minnhom stess konċessi lilhom fil-kuntratti tagħhom Dok A u Dok B, billi jeffettwaw il-korrezzjonijiet meħtiega fil-kuntratti l-oħra minnhom konkjuzi u

fuq ċitati, bit-tneħħija tal-kondizzjoni rigwardanti *Solar Water Heating units* jew attrezzi simili... izda dawn irrifjutaw li jaġixxu kif mitluba; izda l-istess konvenuti sostnew, b'ċerta arroganza, li t-talba tagħhom kienet infondata ghax huma jew in-nutar tagħhom messhom raw l-affarijiet minn qabel ma ffirmaw il-kuntratti.

18. Illi għalhekk tali korrezzjoni ossija rimozzjoni tas-servitu' kontradittorju tista' biss issir "*ope judicis*' fl-interess tas-sewwa, u jekk ma ssirx, l-atturi għandhom ikunu bla dubbju ntitolati għall-kumpens sostanzjali biex jagħmel tajjeb għall-konsenja tal-Oġġett Mibjugħ bi kwalita' jew benefiċċji differenti minn kif miftiehem, u l-konsegwenti telfien ta' valur, ta' uzu paċifiku, u ta' godiment fit-tul kif prospettat, intenzjonat, u miftiehem,... liema telfien allura huma sejrin isofru fit-tul --- kif aċċennat iktar 'il fuq u kif jista' jiġi pruvat fil-mori tal-ġudizzju, okkorrendo b'opera ta' esperti;

19. Illi l-konvenuti għandhom jitqiesu unikament responsabbli għall-kumplikazzjoni odjerna fil-kuntratti rispettivi tal-blokk "Joseph Court" għax bhala sidien originali u vendituri kienu bla dubju obbligati jizvelaw kull ostakolu għal, jew varjant minn, dak miftiehem, u kellhom jikkuntrattaw sewwa u bi trasparenza max-xerrejja tagħhom kollha, jikkoordinaw il-kondizzjonijiet ta' bejgħ b'mod san u koerenti, u b'ebda ħabi jew raġġiri dwar kwalunkwe punt, restrizzjoni, xkiel jew stipulazzjoni—speċjalment jekk din setgħet tkun kundizzjoni jew imposizzjoni partikolarment iebsa (bhal din ta' imposizzjoni indirett ta' servitu' fuq il-fondi tal-Atturi meta fl-Att tagħhom hemm provdut ċar u tond x'jista' u ma jistax isir mis-sidien l-oħra. Ghax dan l-obbligu kuntrattwali ta' "buona fede" hu applikabbli ndependentment jekk sarux jew le riċerki min-Nutar konċernat, għax ħadd daqs il-konvenuti/vendituri stess ma seta' kien jaf x'kellhom jistennew ix-xerrejja - u mhux jikkonċedu benefiċċji jew vantaġġi li jafu li ma jistgħux jitwettqu. Hemm imbagħad ukoll il-garanzija tal-Vendituri dwar l-istess Bejgħ, ossija l-paċifiku pussess, naxxenti mis-subartiklu (2) tal-pattijiet u kondizzjonijiet fit-tieni parti tal-Kuntratti rispettivi tal-Atturi.

20. Talbu lil dina l-Onorabbli Qorti:

1) Tiddikjara li l-konċessjoni ta' servitu' passiv u permanenti konsistenti f'okkupazzjoni tal-bejt u 'arja' tal-penthouses tal-atturi a favur ix-xerrejja l-oħra tal-blokk bi tqegħid ta' "Solar Water Heaters" jew attrezi (oġġetti kbar u ngombranti) simili hija mpozizzjoni llegali ta' servitu' kontra l-atturi u tmur prettament kontra l-klawsola relattiva dwar l-istess arja hekk kif tinsab riportata fil-kuntratti rispettivi tal-Atturi;

2) Tiddikjara li tali mpozizzjoni fuq hwejjeġ l-atturi tikkostitwixxi telfien għalihom ta' uzu paċifiku u godiment ta' l-istess ħwejjiġhom piu' li tirreka dannu lill-valur effettiv (fis-suq hieles) tal-proprjeta' lilhom mibjugħa;

3) Tiddikjara lill-konvenuti konjugi Xerri bhala solidalment u unikament responsabbli ta' l-aġir fuq imsemmi, indipendentement minn kull skuza jew obbjezzjoni, (stante l-evidenti "mala fede" speċjalment meħud kont li f'ebda ħin ma avżaw lill-atturi b'dawn il-hwejjeġ u anzi kkollaboraw mal-kondizzjonijiet dettaljati kif jinsabu fl-atti ta' akkwist tagħhom, basta "ibieghu") u għalhekk issib lill-konvenuti passibbli għall-konsegwenzi kollha legali u fattwali ta' dana l-aġir;

4) Tikkundanna lill-konvenuti solidalment bejniethom sabiex f'terminu perentorju li jingħata lilhom, huma jaddivjenu fuq kuntratt notarili mas-Sidien l-oħra fejn jikkonkludu d-debita korrezzjoni billi mill-kuntratt rispettiv tal-imsemmija sidien TITNEĦĦA kull riferenza ghal ("Solar Water Heaters" jew "'Solar Heating Equipment" jew kliem simili, u b'hekk il-kuntratti kollha dwar il-proprjetajiet f'"Joseph Court" jiġu konformi mal-pattijiet u kundizzjonijiet tal-istess atturi. U għal dan l-iskop tinnomina Nutar biex jippubblika tali kuntratti korrettorji jew kuntratt korrettorju wieħed li għalih jiġu msejħa, imqar mill-istess Nutar, il-konventi u

s-Sidien tal-Flats minn numru wiehed (1) san-numru sitta (6); u persuna biex tidher għall-eventwali kontumaċi;

5) U, jekk dina l-Onorabbli Qorti jidrilha li l-korrezzjonijiet hawn fuq mitluba ma jistgħux jew ma għandhomx jitwettqu, in toto jew in parti ghal kwalunke raġuni legali allura hija hawn mitluba, "'in subsidium"u f'gieħ is-sewwa, biex – in virtu tar-responsabbilta' tal-konvenuti għall-konsegwenzi li ser isofru l-atturi, - tikkundannahom in solidum, biex ihallsu lill-atturi ammont ta' kumpens xieraq in linea ta' danni okkorrendo, bir-riduzzjoni tal-prezz imħallas u rifuzjoni relattiva, kalkolat, okkorrendo permezz ta' periti esperti nominandi, u bl-imgħax relattiv mid-data tal-Ittra Uffiċjali tal-ewwel (1) ta' Gunju 2016 preżentata fil-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) bhala Qorti Ċivili, Ġurisdizzjoni Superjuri.

21. Bl-ispejjeż, inklużi dawk tal-fuq imsemmija Ittra Uffiċjali, u ta' kwalunkwe atti kawtelatorji u /jew perizji li jistgħu jkunu meħtieġa fil-mori tal-kawża.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenuti Victor u Helen konjuġi Xerri illi eċċepew:

1. Illi preliminarjament mhuwiex mogħti d-dritt lill-atturi li jattakkaw kuntratti u bdil f'kuntratti illi huma ma kienux parti fihom.

2. Illi in segwitu għall-ewwel eċċezzjoni kemm-il darba l-atturi jidrilhom li l-kuntratti msemmija u li ma kienux parti fihom b'xi mod jistgħu jaffetwawlhom id-drittijiet tagħhom u għalhekk iridu jirrivendikaw, huma kienu fid-dmir illi jħarrku lill-partijiet li kienu fuq dawk il-kuntratti (illum attwali possessuri), u cioe' lis-sidien tal-istess appartamenti, dan flimkien mal-konvenuti odjerni.

3. Illi fil-meritu l-kuntratti ċitati u li skont l-atturi qed jikkrejawlhom servitu' kienu kollha atti li saru mill-konvenuti preċedentement għall-kuntratt tal-atturi. Kien fid-dmir tal-atturi u tan-nutara tagħhom illi jaghmlu riċerki opportuni u jivverifikaw il-propjeta' li kienet ser tinbiegħ, ħaġa illi jidher li ma għamlux. Ma jistgħux l-atturi jissuplixxu dan in-nuqqas gravi taghhom billi jippuntaw subgħajhom lejn il-konvenuti.

4. Illi dejjem kienet fl-intenzjoni tal-partijiet illi l-*penthouses* ikunu soġġetti għas-servitujiet li kienu joħorġu mill-bqija tal-kuntratti ta' dak il-korp ta' bini.

5. Illi hu fatt li l-esponenti jemmnu illi n-nuqqas ta' inklużjoni ta' *solar water heater*s fid-deskrizzjoni tal-apparat li seta' jeħel fuq il-bejt tal-*penthouse*s saret purament bi zball u nuqqas ta' għarfien, sakemm ma kienx hemm xi element ta' frodi da parti tal-atturi.

6. Hu għalhekk illi dawn is-servitujiet ezistenti qabel il-kuntratt tal-atturi ma jistghux jiġu varjati jew mibdula.

7. Illi ma' hemm l-ebda danni illi jistgħu jiġu sofferti mill-atturi stante illi l-bejt tal *penthouse*s huwa diġa' *committed* bit-twaqqif ta' servitujiet oħrajn u in oltre fil-kuntratt tal-akkwist tagħhom l-atturi jgawdu d-dritt illi kemm-il darba jinħarġilhom xi permess ta' zvilipp huma jistgħu jibnu dak is-sular ulterjuri billi jispustjaw is servitujiet fuq l-ogħla bejt.

8. Illi l-konvenuti jidrilhom illi din il-kawża hija waħda frivola u vessatorja naxxenti minn pika bla bzonn, daħal fiha wieħed mill-atturi u familjari tiegħu. Il-konvenuti jidrilhom illi jeżisti lok illi jiġu applikati l-kominazzjonijiet stipulati bil-liġi għall-kawżi frivoli u vessatorji ta' din ix-xorta. Salv ghal kull azzjoni ohra għad-danni jekk ikun il-każ tax-xoljiment tal-kuntratt spettanti lill-konvenuti konjuġi Xerri.

9. Illi din ir-risposta qed issir miż-żewġ konvenuti u qed tiġi kkonfermata bil-ġurament mill-konvenut Victor Xerri li għandu konoxxenza vera u proprja tal-fatti in kawża.

Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.

Rat illi din il—kawża ġiet assenjata lilha wara li kienet ġiet diferita għas-sentenza minn din il-Qorti diversement ippreseduta.

Rat ix-xhieda, affidavits, dokumenti, kuntratti, ritratti u provi kollha esebiti fl-atti.

Rat illi fil-verbali tat-18 ta' Ottubru, 2018 u tad-29 ta' Novembru, 2018 il-partijiet qablu li l-provi kollha miġjuba fir-rikors ġuramentat numru 35/2017 għandhom iservu wkoll bhala prova fl-atti odjerni u viċe versa.

Rat l-atti kollha tar-rikors ġuramentat numru 35/2017.

Rat illi fil-verbal tas-7 ta' Frar, 2019 il-kawża tħalliet għad-deċizjoni għal-lum bil-fakulta li l-partijiet jagħmlu s-sottomissjonijiet tagħhom bil-miktub f'termini mposti fuqhom.

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

Rat l-atti kollha.

Ikkunsidrat

Illi din hija kawża fejn l-atturi Andrei Pace u Edward Muscat qed jippretendu d-danni minn għand l-konvenuti flimkien ma jew minflok qed jippretendu wkoll li l-konvenuti jemendaw kuntratti ta' bejgħ li saru bejnhom u bejn terzi f'liema kuntratti skont l-atturi ġie speċifikat li min kien qed jixtri l-proprjeta seta' jinstalla *solar water heater* fl-arja tal-*penthouse*' propjeta' ta' l-atturi. Huma jsostnu li t-talba tagħhom hija bbazata fuq il-fatt li l-installar tas-*solar water heaters* ġie eskluż fil-kuntratti li permezz tagħhom huma xtraw il-*penthouses* rispettivi mingħand il-konvenuti.

Il-konvenuti Xerri li kienu l-proprjetarji tal-blokka kollha konsistenti f'sitt appartamenti u zewġ *penthouses* bl-indirizz 'Joseph Court', Triq Ġnien Xibla, Xagħra, Għawdex qabel ma' biegħu lill-atturi u lil terzi, jilqgħu għat-talbiet attriċi billi jsostnu li bosta mill-kuntratti saru qabel dawk tal-atturi w'għalhekk kien tort tal-atturi stess li ma rawx ir-riċerki sew. Isostnu li l-intenzjoni tagħhom dejjem kienet dik li l-arja tkun suġġetta għas-servizzi kollha msemmija fil-kuntratti preċedenti għal dawk tal-atturi. Il-Qorti tinnota wkoll li matul il-prosegwiment tal-kawża l-konvenuti mmodifikaw din il-verzjoni billi mbagħad bdew isostnu li parti mill-arja jiġifieri dik ta' fuq it-tromba tat-taraġ u fuq il-kaxxa tal-lift għadha taghhom u għalhekk is-*solar water heaters* huma ntiżi li jitpoġġew hemmhekk.

Provi:

Mill-provi prodotti jirriżulta li l-atturi Andrei Pace u Edward Muscat xtraw penthouse u l-arja sovrastanti kull wieħed mingħand il-konvenuti Victor u Helen Xerri permezz ta' zewġ kuntratti datati 27 ta' April, 2015[1] u 20 ta' Marzu, 2015[2].

---

[1] A fol 8 sa fol 15 tal-proċess
[2] A fol 16 sa 29 tal-proċess

Il-Qorti ser tibda sabiex tevalwa l-kuntratt ta' l-attur Andrei Pace. Minn din l-iskrittura li ġġib id-data 27 ta' April, 2015 jirriżulta li l-arja tal-*penthouse* mibjugħa lil dan l-attur kellha tkun suġġetta għat-tgawdija ta' servitu specifika ta':
i)tqegħid ta' tank tal-ilma ta' kapaċita' ta' mhux aktar minn elf litru (1000L) u
ii)*television aerial* jew *dish antenna* ta' dijametru ta' mhux aktar minn metru għal kull appartament sottopost ghall-'*penthouse*' .

Il-kuntratt jispeċifika li din is-servitu tista' tiġi ezerċitata fuq il-parti tal-bejt jew l-ogħla bejt indikat mis-sidien tal-*penthouse* , fil-każ odjern l-attur, fid-diskrezzjoni assoluta tiegħu. Fil-kuntratt il-partijiet qablu wkoll li l-ebda *airconditioning equipment'*, jew *equipment* ieħor ta' kwalsiasi natura ma jistghu jiġu nstallati mill-appartamenti l-oħra fuq l-bejt tal-*penthouse* in vendita. Il-Qorti tinnota wkoll li n-nutar Dottor Keith Ryan Calleja li rrediga ġie eżentat mill-obbligu li jagħmel ir-riċerki.

Jirriżulta li taħt il-*penthouse* ta' l-attur Pace hemm tliet appartamenti bin-numri 5, 3 u 1. Il-konvenuti Xerri biegħu l-appartament numru 1 fis-27 ta' April, 2010, jiġifieri qabel il-kuntratt ma' l-attur. Fil-kuntratt, ix-xerrej ingħata d-dritt li jinstalla *solar water heater* ta' qies domestiku u dan minbarra t-tank tal-ilma u tv *aerial/dish antenna*. L-installazzjoni tista' ssir f'dik il-parti tal-bejt indikata mis-sid li dak inhar kienu l-konvenuti Xerri.

Bl-istess mod il-konvenuti Xerri biegħu l-appartament numru 3. Fil-kuntratt ta bejgħ li jġib id-data 20 ta' Lulju, 2011, jiġifieri qabel il-kuntratt ma l-attur Pace, tnizzel wkoll li x-xerrej kien qed jingħata d-dritt li jinstalla *solar water heater* apparti t-tank tal-ilma u *tv aerial/dish antenna* f'dik il-parti tal-bejt fejn jindika s-sid, ċioe l-konvenuti Xerri.

L-appartament numru 5, li jiġi wkoll sottopost għall-*penthouse*, inbiegħ wara li nbiegħet il-*penthouse* lill-attur, u nfatti l-kuntratt ta' l-appartament iġib id-data tal-5 ta' Jannar, 2016. F'dan il-kuntratt wkoll bhat-tnejn l-oħra l-vendituri taw id-dritt lix-xerrej li jinstalla *solar water heater* apparti t-tank tal-ilma u *tv aerial/dish antenna*' fil-parti mill-bejt fejn jindika s-sid.

Il-Qorti tinnota wkoll li l-konvenut Victor Xerri fl-affidavit tiegħu[3] jgħid li huwa kien jaf li l-kuntratti tal-*penthouses* ma kienux jippermettu li jitwaħħlu *solar water heaters*. Jgħid li wara li kienu saru riċerki minn Nutar Paul George Pisani fuq inkarigu ta' kompratur ta' appartament minnhom, John Vella, dan pero' insista li la sidien oħrajn kellhom dan id-dritt huwa kellu jingħata d-dritt ukoll bl-intiza li jekk jinqalgħu l-problemi kellhom jemendaw il-kuntratt tiegħu.

Il-Qorti ser tgħaddi issa sabiex tevalwa l-kuntratt li sar bejn l-attur l-ieħor Edward Muscat u l-konvenuti Xerri, liema kuntratt għandu d-data ta' l-20 ta' Marzu, 2015. F'dan il-kuntratt ukoll, bhala dak ta' l-attur Pace tnizzlet kundizzjoni li l-arja tal-*penthouse* in kwistjoni kellha tkun suġġetta għat-tgawdija ta' servitu ta' tqeghid u retenzjoni ta' tank tal-ilma ta' kapacita' ta' mhux aktar minn elf litru (1000L) u *television aerial* jew *dish antenna* ta' dijametru ta' mhux aktar minn metru għal kull appartament sottopost ghall-dik il-*penthouse*. F'dan il-kuntratt ukoll, in-Nutar kien eżentat milli jagħmel ir-riċerki. Il-Qorti pero' tinnota li dan l-istess nutar kien ukoll irrediega kuntratti ohra fl-istess blokka.

Jirriżulta li l-appartamenti li huma sottoposti għall-*penthouse* akkwistata mill-attur Edward Muscat huma l-appartamenti 6, 4 u 2.

Il-konvenuti Xerri bieghu l-appartament numru 2 permezz ta' kuntratt pubbliku fil-25 ta' Gunju, 2011, li jiġi qabel dak li sar ma' l-attur u fih ġie miftiehem li x-xerrej kellu dritt ukoll li jinstalla *solar water heater* ta' qies domestiku u dana b'zieda mat-tank tal-ilma u *tv aerial/dish antenna* f'dik il-parti tal-bejt fejn jindika s-sid li sa dak inhar kienu l-konvenuti Xerri.

L-appartament 4 inbiegh mill-konvenuti Xerri permezz ta' kuntratt datat 30 ta' April, 2013 u għalhekk f'dan il-każ ukoll qabel ma nbiegħet il-*penthouse* lill-attur Muscat. Il-kompratur ingħata l-istess dritt li *solar water heater* apparti t-tank tal-ilma ta' daqs ta' 500 litru f'dik il-parti mill-bejt fejn

[3] A fol 216 sa fol 219

jindika s-sid li sak dak inhar kien għadu l-konvenuti Xerri. Mad-dritt li jinstalla solar water heater ix-xerrej kellu wkoll id-dritt li jwaħħal *tv aerial/dish antenna*' ta' daqs ta' metru u nofs ċioe' nofs metru.

Fit- 13 ta Frar, 2016, il-konvenuti biegħu l-appartament numru 6. Bhal fil-kuntratti l-oħra ġia msemmija l-kompratur ingħata d-dritt li jinstalla *solar water heater* apparti t-tank tal-ilma u *tv aerial/dish antenna* f'parti mill-bejt fejn jindika s-sid. Il-Qorti tinnota li sid l-appartament numru 6, Kenneth Refalo, li fix-xhieda tiegħu[4] jafferma li waqt id-diskussjonijiet sabiex sar il-kuntratt il-konvenut Xerri kien qallu li l-arja kienet mibjugħa w'għalhekk ma setax jagħtih id-dritt oltre t-tank tal-ilma u t-'*tv aerial/satellite dish*' izda jsostni li mbagħad kien hemm qbil li din titnizzel imbagħad wieħed jara wara. Ikompli, li meta l-atturi nfurmawh li ma setax jagħmel is-*solar water heater* fl-arja tagħhom huwa kien mar għand Avukat li kien tah parir jiftah kawża lil Victor Scerri billi dan tah dritt li ma setax itih. Jikkonferma li huwa kien jaf li l-arja kienet ġia mibjugħa meta Scerri tah id-dritt li jpoġġi s-*solar water heater*.

Ikkunsidrat.

Mill-provi mressqa għall-iskrutinju ta' din il-Qorti jirriżulta li l-każ odjern hemm zewġ kategoriji differenti ta' xerrejja – dawk li akkwistaw l-appartament qabel ma l-atturi akkwistaw il-*penthouses* u dawk li akkwistaw wara kien ġie konkluż l-akkwist tal-*penthouses*.

Mix-xhieda joħroġ ċar li x-xerrejja kollha ngħataw id-dritt mill-konvenuti *qua* vendituri illi jinstallaw *solar water heater.* Pero huwa fatt ukoll li l-konvenuti vendituri kienu s-sidien ta' l-arja kollha nkluża l-arja ta' fuq il-*penthouses* sa dak inhar illi biegħu l-*penthouses* bl-arja lill-atturi. Dak inhar li ġew finalizzati l-kuntratti ta' bejgħ ma' l-atturi , il-konvenuti ma baqgħux aktar sidien ta dik l-arja ta' fuq il-*penthouses*. Infatti fil-kuntratti ta' bejgħ li saru bejn il-partijiet insibu li kull wieħed mill-attur xtara il-

[4] A fo 72 et seq tal-proċess

penthouse bl-arja tagħha u tinkludi wkoll l-arja tal-bitħa nterna u tal-bitħa retrostanti.

Fil-kuntratt ġie specifikat ukoll li:

"….il-bejt u l-arja tal-*penthouse* huma soġġetti għas-servitu ta' tqegħid u retensjoni ta' tank ta' l-ilma ta' kapaċita ta mhux aktar minn elf litru (1000L) u *television aerial* jew *dish antenna* ta' dijametru ta' mhux aktar minn metru favur kull wieħed mit-tliet appartamenti direttament sottostanti".

Imkien ma jissemmew is-*solar water heaters.* Mhux hekk biss iżda fiż-żewġ kuntratti hemm kjarament imniżżel li l-istallazzjoni trid issir:

"..**f'dak il-post mill-bejt jew l-ogħla bejt indikat mis-sid/ien tal-*penthouse* in vendita fid-diskrezzjoni assoluta tagħhom u l-ebda *air conditioning equipment* jew *equipment* ieħor ta' kwalsiasi natura ma jistgħu jiġu nstallati mill-*units* l-ohra fuq il-bejt tal-*penthouse* in vendita. Il-partijiet qegħdin jaqblu u jiftiehmu u jiċċaraw illi s-sid tal-*penthouse* in vendita bhala sid tal-bejt u l-arja sovrastanti l-istess *penthouse* jista jinstalla *airconditioning units*, tankijiet ta' l-ilma, *aerials* u/jew satelliti, *equipment*, *solar water heater* u *photovoltaic panels* liberament fid-diskrezzjoni assoluta tiegħu."**[5]

Minn qari ta' din il-klawsola huwa ben ċar li huma s-sidien tal-*penthouses* jiġifieri l-atturi illi għadhom id-dritt li jeżerċitaw id-diskrezzjoni meta xi wieħed mis-sidien ta' l-appartamenti sottostanti għall-*penthouses* jkun irid jagħmel xi installazzjoni fuq il-bejt kif speċifiment identifikata fil-kuntratt. Meta l-atturi xtraw il-*penthouse* tagħhom rispettivament u akkwistaw ukoll l-arja taghha kull wiehed, kienu effettivament qed jixtru dik l-arja kif preċedentment imgħobbija bil-pizijiet mis-sidien *ġia* konvenuti fil-kawża. Kien nuqqas serju da parti ta' l-atturi illi naqsu milli jagħmlu r-riċerki sewwa sabiex jaċċertaw rwieħhom illi dak li qed jakkwistaw kien

[5] A fol 12 tal-proċess

effettivament skont kif kien qed jiġi deskritt fil-kuntratt. Tilfu l-opportunita' illi jiċċaraw kwalsiasi anomaliji li setgħu jirriżultawlhom.

Issa, mill-kuntratt ta' akkwist ta` l-atturi jirriżulta li fuq l-arja tal-*penthouse* jista jitwaħħal biss mis-sidien l-oħra fil-blokka, tank ta' l-ilma li jesgħa elf litru u *television aerial jew antennae* li ma jkollhiex dijametru wiesgħa aktar aktar minn metru. Ġia la darba *solar water heaters* ma humiex msemmija f'dawn iz-zewġ kuntratti allura huma esklużi minn dawn il-ftehim.

Waqt il-kawża l-konvenuti ssollevaw l-argument li l-bejt u l-arja akkwistata mill-atturi ma tinkludix it-tromba tat-taraġ u l-kaxxa tal-lift ghax dawk għadhom propjeta' tagħhom. Jirriżulta li qabel xtraw il-*penthouses* l-atturi, l-konvenuti kienu proprjetarji tal-bejt u l-arja kollha kemm hi u għalhekk meta fil-kuntratti ta' akkwist ta' qabel dawk ta' l-atturi jissemma l-bejt u l-arja, l-venditur ovvjament kien jirreferi għall-konvenuti. Meta dawn biegħu l-arja u l-bejt tal-*penthouses* huma ma baqgħux sidien ta' l-arja kollha iżda kien għad baqalhom biss dak li fadal minn dik l-arja jiġifieri dik il-parti ta' l-arja li ġiet eskluża mill-kuntratti ffirmati ma' l-atturi ċioe l-arja tat-tromba tat-taraġ u l-arja tal-kaxxa tal-lift. Il-konvinzjoni tal-Qorti hija msaħħa mill-fatt li fejn il-partijiet riedu li tissemma l-arja speċifikament, din issemmiet, u għalhekk din il-Qorti tifhem illi ġia la darba ma ssemmietx l-arja tat-tromba tat-taraġ u lanqas tal-kaxxa tal-lift, dak ifisser illi l-partijiet eskludewha mill-kuntratt ta bejgh u ghalhekk dik l-arja għadha tgħajjat lill-konvenuti. Dan jirriżulta wkoll mill-pjanti esebiti[6] partikolarment il-pjanta a fol. 236 minn fejn johroġ car li t-tromba tat-tarag u tal-lift ma jifformawx parti mill-'*penthouses*' mibjugħa lill-atturi izda huma ambjenti li jinsabu barra mill-bieb tal-'*penthouses*' rispettivi. Ġia la darba dawn iz-zewġ arjiet ma ġewx trasferiti lill-atturi, il-konvenuti Xerri qua sidien ta' l-istess huma liberi li jagħmlu li jridu fuq il-bejt u l-arja tat-tromba tat-taraġ u tal-kaxxa tal-lift dejjem suġġett għar-regolamenti applikabbli.

[6] A fol 235 sa fol 236 tal-proċess

Isegwi għalhekk ukoll li billi fil-kuntratti t'akkwist ta' l-atturi, il-partijiet fil-kawża odjerna ftehmu li ebda *airconditioning equipment* jew *equipment* ieħor ta' kwalsiasi natura ma' jistgħu jiġu nstallati mill-*units* l-oħra fuq il-bejt tal-*penthouse* in vendita, allura l-konvenuti meta biegħu lill-atturi zammew għalihom l-obbligu li jezerċitaw id-diskrezzjoni biex jindikaw fejn għandu jiġi nstallat l-eventwali *water solar heating* fuq dik il-parti ta' l-arji li għadha appartenenti lilhom.

Dan ifisser li r-rimedju ta' l-atturi f'dan il-kuntest ma hux ta' reklamazzjoni ta' danni minn għand il-konvenuti izda jekk xi hadd mis-sidien tal-proprjetajiet iwaħħal *solar water heater* jew jagħmel kwalisiasi haġa oħra li ma hix permessa ai termini ta' l-istess kuntratti li għandhom l-atturi fuq il-bejt tagħhom huma jistgħu liberalment jipproċedu ġudizizzjarjament kontra dak is-sid.

Mill-provi kollha mressqa quddiemha l-Qorti tqis li meta l-konvenuti biegħu l-*penthouses* lill-atturi huma issoġġettaw l-arja mibjugħa għas-servitujiet tat-tankijiet tal-ilma u '*television aerial jew dish antenna*' ta' dijametru ta' mhux aktar minn metru, u l-ebda servitu' ieħor. Il-konvenuti stess jammettu fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom li huma llimitaw id-dritt ta' tpoġġija ta' '*solar water heaters*' għal dik il-parti tal-bejt li baqgħet proprjeta' tagħhom u għalhekk id-dritt mogħti lil terzi fuq l-arja tal-konvenuti huwa suġġett għall-kunsens tal-konvenuti. Il-Qorti tosserva pero li kieku l-konvenuti kienu ċari rigward l-intenzjoni tagħhom fil-kuntratti ma' l-atturi daqskemm kienu ċari fin-nota ta' sottomissjonijiet, din il-kawża setgħet ġiet evitata. Il-Qorti ser tieħu dan il-fatt in konsiderazzjoni meta tiġi biex tqis l-ispejjeż tal-kawża.

Issa jekk hemmx post suffiċjenti fuq l-arja tal-konvenuti sabiex jiġu nstallati *solar water heaters* dik hija materja li jridu jarawha unikament, il-konvenuti Xerri li għazlu minn rajhom li jillimitaw dan il-jedd għal dik il-parti tal-bejt u għalhekk f'każ li ma hemmx spazju bizzejjed għandhom jaraw huma kif ser isolvu din il-problema mat-terzi proprjetarji tal-appartamenti li mhumiex parti mill-kawża odjerna.

L-atturi talbu wkoll lill-Qorti sabiex tikkundanna lill-konvenuti, f'każ li t-talbiet tagħhom jirnexxu, li jersqu għall-kuntratt notarili ma' sidien terzi mhux fil-kawża. Din it-talba izda ma tistax tirnexxi billi mhuwiex mogħti d-dritt lill-atturi li jattakkaw kuntratti u jitolbu tibdil f'kuntratti li huma ma kienux parti fihom. Huma kellhom se mai jħarrku wkoll fil-kawża s-sidien l-oħra.

Deċizjoni

Għaldaqstant, għal dawn il-motivi din il-Qorti taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi filwaqt li:

1. Tilqa' l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti biss safejn huma kompatibbli ma' dak hawn deċiż filwaqt li tiċħadhom fil-bqija;

   2. Tiċħad it-talbiet attriċi pero` jibqgħu mppreġudikati d-drittijiet tal-attur Edward Muscat fil-konfront tal-konvenuti u terzi rigward l-installazzjoni tas-'*solar water heater*' fl-arja proprjeta' tiegħu .

Tordna li l-ispejjeż ta' din il-kawża għandhom jkunu a karigu ta' terz għall-atturi u zewġ terzi għall-konvenuti.

(ft.) Dr. Brigitte Sultana
Maġistrat

(ft.) Diane Farrugia
Deputat Reġistratur

Vera kopja

Għar-Reġistratur