QORTI TAL-APPELL

IMHALLFIN

S.T.O. PRIM IMHALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMHALLEF JOSEPH R. MICALLEF
ONOR. IMHALLEF TONIO MALLIA

Seduta ta' nhar l-Erbgha, 27 ta' Ottubru, 2021.

Numru 15

Citazzjoni numru: 206/14/1 JPG

Anthony u Teresa konjugi Zarb

v.

Emanuele u Maryann konjugi Carabott

Il-Qorti:

1. Rat ir-rikors guramentat tal-atturi konjugi Zarb tas-7 ta' Marzu, 2014, li permezz tieghu jinghad hekk:

> *"Illi huma propjetarji ta' diversi appartamenti fi blokk ta' bini msejjah 'St. Catherine Flats B' inkluz il-bejt u l-arja fuq l-appartament numru 6.*
>
> *"Illi l-appartament numru 2 f'dan il-blokk maghruf 'St. Catherine Flats B', fi Triq il-Munxar, fil-Bajja ta' Sant Tumas, limiti taz-Zejtun, jappartjeni lill-intimati.*

"Illi flimkien ma dan l-appartament l-intimati barra l-partijiet komuni kienu inghataw ukoll id-dritt tal-"uzu ta' parti diviza tal-bejt", li ser tigi determinata izjed il-quddiem bejn il-partijiet.

"Illi l-intimati, minghajr ebda permess, qabdu u poggew fuq l-istess bejt, u fejn riedu huma, tank tal-ilma ta' tunellata, Solar System, dixx tas-Satellita, u hbula tal-inxir mal-hitan.

"Illi dan huwa ta' aggravju ghar-rikorrenti li minkejja li intimaw lill-intimati biex inehhuhom dawn baqghu inadempjenti.

"Ghaldaqstant jghidu l-intimati il-ghaliex ma ghandhiex din l-Onorabbli Qorti 1) tiddikjara li l-intimati ma kellhomx id-dritt li jingumbraw il-bejt imsemmi bl-oggetti fuq indikati; 2) tikkundanna lill-intimati sabiex inehhu minn fuq il-bejt it-tank ta' tunellata, is-Solar System, id-dixx tas-Satellita, u hbula tal-inxir, fi zmien qasir u perentorju; 3) u fin-nuqqas tal-intimati tawtorizza lir-rikorrenti jnehhuhom huma stess a spejjez tal-intimati okkorrendo taht is-sorvelljanza ta' Perit nominandi.

"Bl-ispejjez kontra l-intimati inkluzi dawk tal-ittra bonarja tat-18 ta' Novembru 2013, u dik Ufficjali tad-29 ta' Novembru, 2013."

2. Rat ir-risposta tal-konvenuti konjugi Carabott tal-1 ta' April, 2014, li permezz taghha eccepew is-segwenti:

"1. Illi fl-ewwel tigi eccepita in-nullita' tal-azzjoni odjerna u dan in vista tal-fatt li ma jirrizulta minn imkien taht liema artikolu jew disposizzjoni tal-ligi saret l-istess azzjoni. F'dan ir-rigward it-talbiet lanqas m'huma cari kif mehtieg mil-ligi tant illi ssir referenza generika ghall-allegazzjoni li l-esponenti qed jingumbraw il-bejt minghajr ma jinghad jekk dan qieghed isir b'referenza ghad-drittijiet ta' proprjeta' u/jew pussess u/jew uzu tal-partijiet rispettivi.

"2. Illi fit-tieni lok jinghad illi l-esponenti m'humiex qeghdin joholqu l-ebda ingombru kif allegat mill-atturi u dan peress illi huma jinsabu biss jezercitaw id-dritt taghhom ta' uzu skond kif koncess lilhom permezz tal-kuntratt t'akkwist taghhom datat 23 t'Awwissu, 1991.

"3. Illi ghaldaqstant lanqas ma' tista' l-azzjoni odjerna tirnexxi fil-konfront tal-esponenti u dan ghaliex dak li qieghed l-attur jipprova jaghmel permezz ta' din il-kawza huwa li semplicement ihassar dak li kien gie validament pattwit bejn il-partijiet permezz tal-kuntratt surreferit u, aktar minn hekk, tlieta u ghoxrin sena wara li l-esponenti akkwistaw id-dritt ta' uzu taghhom ukoll skond il-kuntratt surreferit minghand l-istess rikorrenti.

"4. Illi ulterjorment jirrizulta wkoll li saret sahansitra rizerva favur id-drittijiet tal-esponenti anke permezz tal-kuntratt t'akkwist datat sittax (16) ta' Dicembru, 1999 (Dok. 'B' anness mar-rikors mahluf).

"5. Illi ghaldaqstant it-talbiet attrici ma jistghux jintlaqghu kif dedotti u dan ghaliex b'hekk l-esponenti ikunu qeghdin jigu mcahhdin mid-drittijiet taghhom kif validament kuntrattati skond kif surreferit.

"6. Illi in vista tal-fatt li l-esponenti ghandhom il-provvista tad-dawl u l-ilma tghaddi proprju minn fuq il-bejt kif koncess lilhom permezz tad-dritt ta' uzu relattiv l-esponenti qeghdin minn issa izommu lir-rikorrenti responsabbli ghal kwalunkwe hsara sofferta minnhom u fi kwalunkwe kaz qeghdin minn issa jirrizervaw ukoll id-dritt taghhom li jipprocedu huma stess kontra ir-rikorrenti odjerni ghas-salvagwardja tad-drittijiet taghhom u kif ukoll ghall-kumpens tad-danni kollha sopportati minnhom.

"7. Illi it-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt.

"8. Illi ghaldaqstant l-ispejjez ghandhom jigu sopportati interament mill-istess rikorrenti, tenut kont tal-fatt illi qabel ma giet intavolata l-istess kawza l-istess esponenti kienu sahansitra iltaqghu mar-rikorrenti fl-ufficju tal-avukat taghhom bil-ghan li tinsab soluzzjoni bonarja ghall-vertenza odjerna

"9. Salv eccezzjonijiet ulterjuri."

3. Rat is-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili tat-12 ta' Mejju, 2016, li permezz taghha l-kawza giet deciza fis-sens illi, filwaqt li cahdet l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti, laqghet l-eccezzjonijiet l-ohra taghhom u konsegwentement cahdet it-talbiet tal-atturi. Bl-ispejjez kontra l-istess atturi.

4. Dik il-Qorti tat is-sentenza taghha wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

"Ikkonsidrat:

"Anthony Zarb permezz ta' affidavit a fol 25 – 26 xehed illi huwa kien proprjetarju ta' blokk bini maghruf bhala Blokk B, St. Catherine's Flats,

fi Triq il-Munxar, fil-Bajja ta' San Tumas flimkien ma' Alfred Gravina u martu Maria Assunta. Huma kienu bieghu l-appartament numru 2 ta' din il-blokka lil intimati fit-23 ta' Awissu 1991. Fl-1999 kienet saret divizjoni bejnu u bejn Alfred u Maria Assunta Gravina fejn huwa u martu saru il-proprjetarju tal-intier tal-arja u l-bejt in kwistjoni.

"Spjega illi meta bieghu dan l-appartament lill-intimati huma kienu bieghu ukoll il-komunjoni tal-proprjeta flimkien mal-appartamenti l-ohra fl-istess blokk tal-entratura, it-tromba tat-tarag u t-tarag. Barra minn hekk kienu tahom ukoll dritt ta' uzu ta' parti mill-bejt li kellha tigi determinata izjed il-quddiem bejn il-partijiet. Qal illi b'dan huma kienu ppermettew l-uzu tal-bejt u ma tawhom ebda dritt ta' proprjeta fuq l-istess bejt.

"Kompla illi minkejja dan, l-intimati agixxew ta' proprjetarji u fuq il-bejt wahhlu mal-hitan granpuni tal-inxir, ghamlu tank tal-ilma fuq il-bejt ta' tunnellata jistrieh fuq il-bejt u wahhlu sistema ta' Solar Heating u ta' Satellite minghajr qatt ma talbu permess. Huwa kkonferma li qatt ma ceda l-arja tal-appartament numru sitta lill-intimati u ppermettilhom l-uzu tal-bejt biex jaccedu biss. Zied ukoll illi fuq il-bejt huwa nstalla sistema ta' pannelli fotovoltajici u l-ingombru tal-intimati qed itellfu parti minn din is-sistema peress li qed jaghtiha.

"In kontro-ezami a fol 48 – 52 ikkonferma illi huwa ta lill-intimati dritt in komun bhala sidien il-parti komuni inkluz il-kamra ta' fuq il-bejt. Ikkonferma wkoll illi sal-llum il-gurnata, u cioe tlieta u ghoxrin sena wara li sar il-kuntratt, ghada qatt ma giet determinata liema parti mill-bejt kelhom uzu minnha. Qal illi l-intimati qatt ma avvicinawh u talbuh biex jaqsam. Qal ukoll illi l-intimati huma l-unici proprjetarji ta' apaprtament f'dik il-blokka li ghandhom dritt ta' uzu tal-bejt. Wiegeb illi l-intimati m'ghandhomx dritt jonxru fuq il-bejt ghaliex kienu dan id-dritt huwa imnizzel fil-kuntratt. Qal ukoll illi tank u aerial jistghu isiru bi dritt u ghalhekk m'hemmx bzonn li jitnizzlu fuq il-kuntratt, izda ghal affarijiet ohra hemm bzonn li dawn ikunu specifikati fil-kuntratt. Spejga illi huwa qatt ma qal lill-intimati biex inehhu t-tank, izda biss biex jaghmlu wiehed izghar.

"Teresa Zarb xehdet permezz ta' affidavit a fol 27 tal-process illi hija mart Anthony Zarb u kienet dehret fuq il-kuntratt permezz ta' liema hija u r-ragel taghha kienu akkwista nofs indiviz tal-arja fuq l-appartament numru 6, u ghalhekk taf illi l-arja ta' dan il-bejt tappartjeni lilha u lil zewgha.

"Kompliet illi hija taf illi l-intimati kienu xtraw l-appartament fl-istess blokk flimkien mal-partijiet in komun. Spjegat illi zewgha u Gravina kienu ippermettew l-uzu ta' parti li kellha tigi diviza iktar il-quddiem tal-bejt, pero din id-divizjoni qatt ma saret. Qalet li minkejja dan, u minkejja li l-intimati setghu biss jaccedu ghal bejt, huma ghamlu l-bejt taghhom u poggew tank tal-ilma ta' tunnellata direttament fuq il-bejt, ghamlu solar heater, satellite u hbula tal-inxir.

"In kontro-ezami a fol 53 – 55 xehdet illi meta l-intimati xtraw l-appartament numru 2 ma kienx hemm hbula fuq il-bejt, izda kien hemm aerial wiehed ghall-appartamenti kollha. Mistqosija fejn kienet tonxor hi, wiegbet li kienet tonxor fil-gallarija. Mistoqsija jekk kienetx taghmel uzu mill-bejt wiegbet illi kienet taghmel uzu minn parti mill-bejt b'erbghat ihbula taghhom.

"Angelo Spiteri xehed permezz ta' affidavit a fol 28 illi huwa jaf lill-partijiet fil-kawza peress illi kien xtara l-appartament numru 5 minghand Anthony Zarb u ghalhekk Carabott ghandu appartament fl-istess blokka fejn joqoghod hu. Spejga li huwa qed jilmenta l-uzu li sar mill-bejt mill-intimati peress illi ghamlu tank ta' elf litru direttament fuq il-bejt u mhux fuq hitan jew travi u ghalhekk qed jibza li jista' jkun ta' perikolu. Kompla illi l-intimati wahhlu wkoll solar heater fuq il-bejt u taqqbu l-bejt biex ikunu jistghu iwahhluh u ghalhekk ghamlu hsara fil-bejt li ser tikber u hu ser isofri danni.

"Qal illi huwa qed jilmenta wkoll peress illi meta jintuza dan l-apparat jaghmel hafna hsejjes li jinstemghu mill-appartament tieghu. Qal illi fuq il-bejt huwa kull m'ghandu tank zghir tal-ilma u aerial tat-televsion u dan bil-permess ta' Anthony Zarb.

"Elton Agius xehed permezz ta' affidavit a fol 32 illi huwa jigi r-ragel ta' bint ir-rikorrent u ghalhekk huwa midhla sew ta' hwejjgu, u jaf illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-blokk ta' appartamenti in kwistjoni. Qal illi huwa kien joqghod fi Blokk A u kien jaccedi ghal fuq is-saqaf ta' Blokk B. Minhabba f'hekk huwa ra b'ghajnejh l-oggetti li ghamel l-intimat fuq il-bejt, senjatament satellite dish, hbula tal-inxir, tank tal-ilma kbir u solar water heater mal-kontrobejt. Kompla illi jaf li r-rikorreti ilmenta fuq dan peress illi l-intimat ghamel kollox minghajr permess.

"Emanuel Carabott xehed permezz ta' affidavit a fol 35 illi huwa kien xtara l-appartament numru 2 fil-blokka in kwistjoni minghand Alfred Gravina u Anthony Zarb permezz ta' kuntratt li sar quddiem in-Nutar Joe Cassar fit-23 ta' Awissu 1991. Spejga li dakinhar li akkwista l-fond jiftakar li fuq il-bejt kien diga hemm tank tal-ilma li dak iz-zmien kien tal-asbestos, aerial u numru ta' hbula tal-inxir.

"Zied illi dak li qed jikkontendi Zarb ma jaghmel ebda sens, ghaliex hu ma kienx jixtri l-fond minghajr ma jkollu d-dritt tal-uzu tal-bejt ghal inxir u biex ikun jista' jinstalla tank tal-ilma u aerial. Kompla li wara li xtara l-post, Zarb ma kienx talbu biex inehhi t-tank tal-ilma, l-hbula u l-aerial.

"Mary Anne Carabott xehdet permezz ta' affidavit a fol 40 permezz ta' liema iddikjarat illi qrat il-kontenut tal-affidavit ta' zewgha Emanuel Carabott u kkonfermatu bil-gurament taghha.

"Kenneth Camilleri xehed permezz ta' affidavit a fol 41 – 42 illi huwa mizzewweg lil Katia Camilleri, bint l-intimati u l-appartament numru 2

fil-blokka in kwistjoni huma r-residenza matrimonjali taghhom. Qal illi huwa u martu ghamlu certu xogholijiet biex jaghmlu l-post abitabbli inkluz illi bidlu t-tank tal-ilma ta' fuq il-bejt peress li kien tal-asbestos. Rigward il-hbula tal-inxir qal illi huwa kien biddel il-hbula pero hallihom fl-istess post, u b'hekk qatt ma wahhal xi grampun jew pipe gdid fuq il-bejt. Qal ukoll illi ghamel satellite dish minflok aerial kif ukoll solar water panels li gew installati minn nies professjonist li hadu l-prekawzjonijiet kollha necessarji anke biex ma tkunx ikkawzata hsara lill-bejt. Spejga illi fil-fatt Angelo Spiteri qatt ma semmielu illi s-saqaf tieghu b'xi mod kien sofra xi danni minhabba s-solar water panels.

"In kontro-ezami a fol 56 – 58 xehed illi meta kien mar biex iwahhal is-satellite dish Anthony Zarb kien mar iwaqqfu izda meta huwa kien spjegalu li din titwahhal ezatt minflokk l-aerial u mal-arja komuni Zarb accetta tant illi l-pipe tal-aerial hadu hu. Qal ukoll illi qabel ma wahhal is-satellite dish kien ha parir minghand l-avukat.

"Katia Camilleri xehdet permezz ta' affidavit a fol 39 permezz ta' liema u iddikjarat illi qrat il-kontenut tal-affidavit ta' zewgha Kenneth Camilleri u kkonfermat il-kontenut tieghu bil-gurament taghha.

"Ikkonsidrat;

"L-intimati eccepew preliminarjament in-nullita tar-rikors guramentat tar-rikorrenti peress illi skont huma ma giex indikat il-bazi legali li fuqha kienet qed issir din il-kawza. Din l-eccezjoni pero giet sorvolata bill-prezentata mill-intimati ta' nota li tinsab ezebita a fol 22 tal-process, permezz ta' liema huma preciza illi din l-azzjoni hija msejsa fuq l-Artikolu 320 – 327 tal-Kodici Civili.

"Ghalhekk l-eccezzjoni preliminari ta' nullita qed tigi michuda.

"Ikkonsidrat;

"Mill-kuntratt ezebit a fol 4 tal-process jirrizulta illi l-intimati kienu akkwistaw l-appartament numru 2 fil-blokk ta' appartamenti in kwistjoni, u fl-istess kuntratt kienu inghataw dritt tal-uzu ta' parti diviza tal-bejt li kellga tigi determinata aktar il-quddiem mill-partijiet. Jirrizulta mhux kontestat illi l-parti tal-bejt li fuqha l-intimati kellhom dritt ta' uzu qatt ma giet determinata.

"Il-kwistjoni quddiem il-Qorti fil-kawza odjerna tirrigwarda l-interpretazzjoni tal-frazi 'uzu ta' parti mill-bejt' fil-kuntratt ta' akkwist tal-intimati. Ir-rikorrenti jargumentaw illi huwa kienu qed jaghtu lill-intimati biss dritt ta' access, ghaliex sabiex l-intimati ikollhom dritt jaghmlu uzu mill-bejt billi per ezempju juzawh ghal inxir, dan id-dritt kellhu jitnizzel espressament fil-kuntratt. Minn naha l-ohra, l-intimati jargumentaw illi huwa inghataw iktar minn semplici dritt ta' access, ghaliex il-kuntratt ta' akkwist taghhom jistipola illi huma ghandhom dritt ta' uzu u ghalhekk huwa entro d-drittijiet koncessi lilhom fil-kuntratt ta' akkwist illi jkunu

jistghu jaghmlu uzu normali mill-bejt billi per ezempju jonxru jew jinstallaw pannelli tax-xemx.

"Kif inghad fis-sentenza fl-ismijiet Anton Spiteri vs Alfred Borg deciza minn din il-Qorti diversament presjeduta fit-30 ta' Novembru 2000:

> *"...hawn japplika l-principju stabilit fl-artikolu 1002 tal-Kap 12, fejn meta il-kliem ta' konvenzjoni mehud fis-sens skond l-uzu tal-kuntratt, hu car, ma hemmx lok ta' interpretazzjoni, ghaliex tali interpretazzjoni, anke supplita minn xhieda, tista' tinghata biss sabiex telucida l-iskrittura jew il-kuntratt f'xi patt incidentali jew accessorju taghha" ("Carmela Borg vs Bartolomeo Xuereb" - A. C. 30 ta' Marzu 1997)."*

"F'dan ir-rigward gie ritenut ukoll fil-gurisprudenza:

> *"[i]lli dan huwa wkoll konformi mal-principju 'contra scriptum non est argumentum', li jibqa' japplika sakemm ma tingiebx prova li tali skrittura hija nieqsa minn xi element kostitutiv taghha."*[1]

"Dawn il-principji gew kostantament ribaditi mill-Qrati taghna, illi jinsenjaw li:

> "*huwa principju generali fl-interpretazzjoni tal-kuntratti dak stabbilit fl-artikolu 1002 tal-Kap 16 u cioe' li meta "il-kliem ta' konvenzjoni, mehud fis-sens li ghandu skond l-uzu taz-zmien tal-kuntratt, hu car, ma hemmx lok ta' interpretazzjoni."*[2]

"Illi bl-aktar mod esplicitu gie ritenut li:

> "*l-principju kardinali li jirregola l-istatut tal-kuntratti jibqa' dejjem dak li l-vinkolu kontrattwali ghandu jigi rispettat u li hi l-volonta' tal-kontraenti kif espressa fil-konvenzjoni li kellha tipprevali u trid tigi osservata. "Pacta sunt servanda*".[3]

"Ir-ratio tal-ligi, specjalment fid-dawl tal-gurisprudenza citata, jfisser ghalhekk illi l-Qorti tista' biss tinterpreta l-konvenzjoni meta:

1. il-partijiet ma jkunux spjegaw ruhhom sew fil-kuntratt; jew

2. posterjorment ghall-kuntratt jintervjeni avveniment li jkollu bhala konsegwenza kwistjoni li ma tkunx giet preveduta u li kien hemm bzonn li tigi maqtugha. F'dan il-kaz l-interpretazzjoni ghandha tkun primarjament skont l-intenzjoni tal-partijiet li jkunu hadu parti fil-kuntratt u li tkun tidher cara mill-kumpless tal-konvenzjonijiet.[4]

---

[1] Dr. Gerald Montanaro Gauci noe vs. Alex Agius Cesario noe, Prim'Awla tal-Qorti Civili deciza 31 ta' Jannar, 2002.

[2] Emmanuel Schembri et vs. Leonard Ellul et, Prim'Awla tal-Qorti Civili deciza 30 ta', Ottubru 2000; Suzanne Sciberras vs. Gilbert Terreni, Prim'Awla tal-Qorti Civili deciza 12 ta' Lulju, 2001; Alfrida Borg vs. Carmen Camilleri et, Prim'Awla tal-Qorti Civili deciza 2 ta' Ottubru, 2001.

[3] Gloria mart Jonathan Beacom et vs. l-Arkitett u l-Inginier Civili Anthony Spiteri Staines, Qorti tal-Appell Civili deciz 5 ta' Ottubru, 1998.

[4] General Cleaners Company Limited vs Attorney General et, Prim'Awla tal-Qorti Civili deciza 29 ta' Novembru 2001; Gloria mart Jonathan Beacom et vs l-Arkitett u l-Inginier Civili Anthony

"Fil-fatt, fis-sentenza Sciberras Trigona vs Aneico deciza minn din il-Qorti diversament presjeduta fis-16 ta' Ottubru 1883 "quando le parole dell'atto sono chiare si deve stare alla lettera del atto."[5] *Fuq l-istess linja ta' hsieb inqtal illi "[m]eta l-kliem ta' l-att huma cari l-interpretu ghandu joqghod ghal dawn il-kliem u mhux jirrikorri ghall-kongetturi."*[6]

"Il-Qorti tqis illi anke fid-dawl tal-gurisprudenza rigward id-definizzjoni tat-termini 'uzu tal-bejt' l-interpretazzjoni logika u naturali ta' dawk pattwit fil-kuntratt ta' akkwist tal-intimati huwa illi huma kellhom dritt ta' uzu u mhux biss dritt ta' access tal-bejt in kwistjoni. Wara kollox, li kieku r-rikorrenti riedu jaghtu biss dritt ta' access ghal bejt, ma kienux jikkontrattaw fuq dritt ta' uzu, u kienu jirristringu dan d-dritt espressament fil-kuntratt ghall-dritt ta' access.

"Il-Qorti taghmel referenza ghas-sentenza tal-Qorti tal-Appell deciza fil-31 ta' Ottubru 2014 fl-ismijiet Giselle Cini vs Martin Baron, fejn il-kuntratt in dezamina kellu klawsola simili fis-sens illi kien jipprovdi li "[p]urchaser shall have the right of use of a divided part of the roof..." Il-Qorti tal-Appell irritniet illi:

> *"[d]war l-uzu ta' bejt din il-Qorti tirreferi ghas-sentenza taghha fil-kaz Grima v. Atkins, deciza fis-6 ta' Lulju 2007 fejn jinghad li dritt ta' uzu ta' bejt ghandu tifsira wiesgha; ntqal hekk a propositu:*
>
> *"Jista' jkun hemm xi limitazzonijiet amministrattivi fir-rigward ta' l-uzu tal-bejt, pero`, it-twahhil tal-kanen u hbula ta' l-inxir zgur jitqies bhala uzu normali tal-bejt. Dan ma jfissirx li l-konvenuti jistghu jaghmlu li jridu fuq il-bejt, ghax hemm limitazzjonijiet li r-regoli tal-buon vicinat jimponu. Hekk, per ezempju, il-bejt ma jistax jintuza bhala toilet ghall-pets li jista' jkollhom is-sidien ta' l-appartamenti, lanqas biex jinzamm xi festin b'muzika tghajjat, pero`, dment li l-uzu jkun normali u ragjonevoli, u ma jtellifx lis-sidien l-ohra mit-tgawdija li huma jistghu jaghmlu tal-bejt, dak l-uzu ghandu jithalla.*
>
> *"Hawnhekk il-Qorti taghmel riferenza ghal dak li qalet din il-Qorti (diversament komposta) fil-kawza Spiteri v. Popeye Investments Ltd deciza fit-3 ta' Novembru 2006, dwar it-tifsira tad-dritt ta' "uzu" ta' bejt. Wara li ghamlet riferenza ghan-Novissimo Digesto Italiano, il-Qorti osservat illi:*
>
> *""Mill-premess jirrizulta li d-dritt ta' l-uzu koncess fl-att ta' akkwist ma ghandux ikun ristrett ghal semplici dritt ta' access fuq il-bejt ghall-arja bhal dak koncess mill-Qorti ta' Prim Istanza. Il-fatt li l-proprjetarji precedenti ta' l-appartament ma hassewx il-bzonn li jwahhlu hbula ta' l-inxir jew li jtellghu cilindru tal-gas fuq il-bejt komuni li tieghu kellhom l-*

Spiteri Staines, Qorti tal-Appell Civili deciz 5 ta' Ottubru 1998; Suzanne Sciberras vs Gilbert Terreni, Prim'Awla tal-Qorti Civili deciza 12 ta' Lulju 2001; Anton Spiteri vs Alfred Borg, Prim'Awla tal-Qorti Civili deciza 30 ta' Novembru 2000.

[5] Citata fis-sentenza Vincent Aquilina vs Caterina Micallef, Qorti tal-Appell Civili deciz 12 ta' Mejju 1997.

[6] John Zammit et vs Michael Zammit Tabone pro et noe, Qorti tal-Appell Civili deciz 28 ta' Frar 1997.

> *uzu ma jfissirx li l-appellanti m'ghandhiex id-dritt li twahhal apparat bhal dak imsemmi fuq il-bejt jew li tuzah ghall-hbula ta' l-inxir, dejjem sakemm dan taghmlu fil-qies gust u billi tirrendi l-anqas inkonvenjent possibbli lill-proprjetarji l-ohra tal-blokk, inkluz l-atturi. Infatti, din il-Qorti, kif komposta, diga` kellha l-opportunita` tirrimarka li min ghandu d-dritt li juza' bejt komuni, uza d-dritt tieghu fil-qies gust meta installa "air conditioner" fuq il-bejt (AIC R. Laferla v. Spizjar F. Vella et). Fil-kaz in kwistjoni, ghalkemm il-bejt jappartjeni lill-atturi, huwa suggett ghad-dritt ta' uzu mill-utenti ta' l-appartamenti li jinsabu fil-blokk u ghalhekk huwa bejt komuni."*

"Inoltre, rigward dak li huwa l-uzu normali ta' bejt, fis-sentenza fl-ismijiet "Leslie u Maureen konjugi Bundy vs Paul Bonello" deciza fit-12 t'Ottubru 2006, din il-Qorti diversament presjeduta kienet tal-fehma illi:

> *"[i]l-bejt jista` jservi mhux biss biex fih jitqieghdu tankijiet tal- ilma jew aerials tat-television, izda wkoll ghall-inxir ta` kull tip ta` hwejjeg u anke ghall-kostruzzjoni ta` wash-rooms ghall-uzu mis-sidien rispettivi tal-appartamenti*

"Fis-sentenza fl-ismijiet Josephine Gerada et vs Alphonse u Elizabeth konjugi Sant deciza mill-Qorti tal-Appell fil-25 ta' Marzu 2011 intqal illi:

> *"[s]ervitu` ta' access wahdu ma jaghmilx sens jekk ma jitqiesx bhala accessorju l-jedd ta' dgawdija tal-istess bejt. L-uzu tal-bejt ghandu jitqies "mehtieg ghat-tgawdija" tas-servitu` koncess lill-appellanti (ara Artikolu 470 tal-Kodici Civili), ghax altrimenti nigu ghall-assurd li l-appellanti jkollha tinzel minn fuq il-bejt hekk kif tirfes l-istess – ghax ma jkollhiex dritt li tinqeda mill-istess bejt ghal skopijiet normali marbuta ma' bejt!"*

"Il-Qorti ghalhekk ma tikkondividix l-argument tar-rikorrenti illi l-intimati inghataw biss dritt ta' access ghal bejt, ghaliex mill-kuntratt jidher ictu oculi illi l-intimati kienu qed jinghataw dritt ta' uzu tal-bejt. Galadarba id-dicitura tal-kuntratt hija cara, u ma giex sufficjentement pruvat illi l-partijiet kellhom intenzjoni xort'ohra waqt il-konkluzjoni tal-kuntratt, il-Qorti hija marbuta mit-termini cari tal-kuntratt in kwistjoni, li jipprovdu espressament illi l-intimati ghandhom dritt ta' uzu tal-bejt in kwistjoni.

"Fit-trattazzjoni taghhom, ir-rikorrenti jilmentaw mill-uzu tat-terminu 'servitu' minn naha tal-intimati, u jishqu illi l-intimati bl-ebda mod m'ghandhom xi servitu fuq il-bejt in kwistjoni. Il-Qorti tqis illi dan l-argument huwa nfondat fid-dawl tal-gurisprudenza fuq din il-materja.

"Dan jidher per ezempju mis-sentenza Oreste Cilia vs Realco Developments Ltd et deciza minn din il-Qorti diversament presjeduta fis-7 ta' Mejju 2010, fejn din il-Qorti kienet sabet illi l-intimat ma setghax jizviluppa l-arja ghaliex illi r-rikorrenti kellu s-servita ta' uzu tal-bejt, ai termini tal-Artikolu 474(1) tal-Kodici Civili 'is-sid tal-fond serventi ma jista' jaghmel xejn li jista' jnaqqas l-uzu tas-servitù jew li jaghmel li dan l-uzu jkun ta' xkiel akbar..." Bl-istess mod, fis-sentenza Georgina Borg vs Errol Cassar deciza minn din il-Qorti diversament presjeduta fit-2 ta' Lulju 2012, gie ritenut illi l-intimat ma setghax jizviluppa l-arja ta' fuq il-

> *bejt peress illi fil-kuntratt ir-rikorrenti kienet giet moghtija dritt ta' uzu tal-bejt, u ghalhekk il-Qorti u sabet illi huwa applikabbli l-Artikolu 474(1) tal-Kodici Civili.*
>
> *"Il-Qorti tqis ghalhekk illi t-talbiet tar-rikorrenti huma ghal kollox infondati."*

5. Rat ir-rikors tal-appell tal-atturi konjugi Zarb, li permezz tieghu talbu lil din il-Qorti thassar u tibdel is-sentenza appellata tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili tat-12 ta' Mejju, 2016, u minflok, filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenuti, tilqa' t-talbiet kollha tal-atturi appellanti, bl-ispejjez kollha kontra l-konvenuti appellati.

6. Rat ir-risposta tal-appell tal-konvenuti konjugi Carabott, li permezz taghha talbu li s-sentenza moghtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fit-12 ta' Mejju, 2016, ghandha tigi kkonfermata fl-intier taghha.

7. Rat li d-difensuri tal-partijiet trattaw l-appell in ezami waqt is-seduta tat-22 ta' Gunju, 2021.

8. Rat l-atti kollha tal-kawza;

Ikkonsidrat:

9. Illi din il-kawza titratta dritt ta' uzu ta' bejt ta' blokk appartamenti. L-atturi ghandhom numru ta' appartamenti, fosthom l-appartament numru 6, inkluz l-arja tieghu, filwaqt li l-konvenuti ghandhom l-appartament

numru 2 f' "Saint Catherine Flats B", Triq il-Munxar, Bajja ta' San Tumas, Zejtun. Il-konvenuti flimkien mal-appartament inghataw ukoll id-dritt tal-uzu ta' parti diviza tal-bejt, li kellha tigi identifikata aktar 'il quddiem bejn il-partijiet. Gara li din il-parti tal-bejt qatt ma giet identifikata, izda l-konvenuti poggew fuq l-imsemmi bejt tank tal-ilma, hbula tal-inxir, dixx tas-satellita u *solar heating system* u dan fejn riedu huma. Kwindi l-atturi ressqu din il-kawza peress li hadu fastidju u kwindi qeghdin jitolbu lill-Qorti tiddikjara li (i) l-konvenuti ma kellhom l-ebda dritt jingumbraw il-bejt bl-imsemmija oggetti; (ii) tikkundanna lill-konvenuti jnehhu dawn l-affarijiet kollha minn fuq il-bejt fi zmien qasir u perentorju u (iii) fin-nuqqas tawtorizza lill-atturi jnehhu huma stess, a spejjez tal-konvenuti, l-imsemmija oggetti.

10. Il-konvenuti eccepew in via preliminari li l-azzjoni odjerna hija nulla in kwantu ma giex identifikat l-artikolu tal-ligi li fuqu hija bbazata l-azzjoni attrici. Fil-mertu jinghad li huma m'huma joholqu l-ebda ngombru, izda qeghdin biss jezercitaw id-dritt taghhom ta' uzu skont kif moghti lilhom permezz tal-kuntratt ta' akkwist tat-23 ta' Awwissu, 1991. Isostnu li l-azzjoni odjerna lanqas ma tista' tirnexxi peress li l-atturi qeghdin jippruvaw permezz ta' din il-kawza jhassru dak li kien gie validament pattwit bejn il-partijiet 'il fuq minn ghoxrin sena qabel. Kwindi t-talbiet attrici ma jistghux jintlaqghu altrimenti jkunu qeghdin jigu mcahhdin mid-drittijiet taghhom skont kif kuntrattati. Ghalhekk jirrigettaw il-

pretensjonijiet tal-atturi bhala nfondati u jzommu lill-istess atturi responsabbli ghad-danni.

11. L-ewwel Qorti, filwaqt li cahdet l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti, fid-dawl tan-nota pprezentata mill-atturi li qeghdin isejsu l-azzjoni taghhom fuq l-Artikoli 320 sa 327 tal-Kodici Civili, laqghet il-bqija tal-eccezzjonijiet taghhom u konsegwentement cahdet it-talbiet attrici. Bl-ispejjez kontra l-istess atturi.

12. L-atturi hassewhom aggravati bl-imsemmija sentenza u ghalhekk interponew appell minnha li jissejjes fuq zewg aggravji:

(1) Fl-ewwel aggravju taghhom, l-atturi appellanti jilmentaw li ghalkemm jirrizulta mill-kuntratt li l-konvenuti appellati kellhom l-uzu, dan kien suggett li jigi stabbilit fejn kellu jigi ezercitat. L-ewwel Qorti accertat l-uzu li kellhom l-appellati, warrbet il-kundizzjoni li dan kellu jigi ezercitat f'parti wahda mill-bejt li hemm fuq il-blokk ta' sitt appartamenti. Kwindi njorat ghal kollox il-fatt li l-bejt kien qed iservi sitt appartamenti u utenti tal-bejt fl-istess numru, u konsegwentement filwaqt li l-konvenuti appellati hadu nofs il-bejt ghall-uzu personali taghhom, ingombraw il-passagg u l-uzu tal-bejt lill-inkwilini l-ohra tal-blokk, li ghandhom dritt juzaw il-bejt daqs il-konvenuti, izda ma jistghux gialadarba l-konvenuti ghamlu li riedu u l-Qorti tathom dan id-

dritt ghad-dannu tal-inkwilini/proprjetarji l-ohra. Ghalkemm l-atturi kellhom id-dritt li jistabilixxu l-pozizzjoni tal-bejt li kull wiehed mis-sitt appartamenti kellu juza, sabiex kull wiehed ikun jista' jaghmel tank tal-ilma fuq il-bejt u jwahhal *aerial* tat-televizjoni, bil-mod li ddecidiet l-ewwel Qorti, dan mhux possibbli peress li l-konvenuti kkapparraw nofs il-bejt ghalihom.

(2) It-tieni aggravju jitratta l-mod li bih fehmet l-ewwel Qorti li wiehed juza l-bejt billi jokkupa ghalih wahdu parti mill-bejt unilateralment bi hsara tal-uzu tal-ohrajn fl-istess blokk. L-appellanti jinsistu li meta l-partijiet fuq il-kuntratt tat-trasferiment tkellmu fuq l-uzu tal-bejt ma kienu qeghdin isemmu xejn specifiku bhal tank tal-ilma jew *aerial* tat-televizjoni, kif normalment isir f'kuntratti ta' bejgh. Kwindi l-hsieb tal-partijiet kien li l-konvenuti setghu biss jaccedu ghall-bejt tal-blokk, bhall-inkwilini u proprjetarji tal-appartamenti l-ohra. Kwindi meta l-konvenuti qabdu u hadu f'idejhom parti sostanzjali tal-bejt ghall-uzu esklussiv taghhom, ser iwassal ghal kwistjonijiet ma' utenti ohra tal-bejt fil-blokka, li ser jippretendu l-istess, izda ma hemmx spazju ghal sitta sabiex jaghmlu l-istess bhall-konvenuti. Fil-fehma tal-appellanti, l-ewwel Qorti zbaljat meta laqghet l-eccezzjonijiet tal-konvenuti, peress li dawn jippretendu li meta nghata lilhom id-dritt ta' uzu tal-bejt, dawn setghu jaghmlu li jridu fuq il-bejt u abbuzaw mir-rieda tajba tal-atturi billi ngumbraw il-

bejt. L-appellanti jilmentaw li bl-agir taghhom, l-appellati wettqu att ta' proprjeta` u mhux semplicement ezercitaw dritt ta' uzu peress li meta nstallaw tank ta' elf litru, dan mhux ta' daqs normali, hekk ukoll meta poggew sistema solari sabiex isahhnu l-ilma, din tiehu parti kbira mill-bejt. Jikkontendu li l-appellati ghamlu dak kollu li riedu u fejn ghogobhom u qatt ma hadu l-permess tas-sidien, ghalhekk huma atti ta' proprjetarji u mhux ta' xi hadd li nghatalu l-uzu. L-appellanti jishqu li ma kellhiex ragun l-ewwel Qorti meta ddecidiet li l-kliem tal-kuntratt kien car u li kien intiz biex ta lill-konvenuti d-dritt sabiex jaghmlu dak li ghamlu fuq il-bejt, dan meta kien ikun car li kieku fil-kuntratt issemmew id-dritt li jwahhlu tank tal-ilma u *aerial,* kif fil-fatt hija l-prassi meta jkun irid jinghata dan id-dritt. L-appellanti jishqu li b'dak li qalu, riedu jaghtu biss access ghal fuq dak il-bejt, tant li ma gie specifikat xejn, hlief li kellu jigi ndikat parti mill-bejt.

13. Ghandu jinghad mal-ewwel li, ghandhom ragun il-konvenuti appellati meta jghidu li l-appellanti qeghdin iressqu argument gdid fl-appell permezz tal-ewwel aggravju taghhom, fejn jikkontendu li l-konvenuti holqu ngombru tali li l-inkwilini tal-appartamenti l-ohra ma jistghux jaghmlu uzu mill-bejt kif iridu. Tant hu hekk li, meta in kontro-ezami l-attur gie mistoqsi jekk Angelo Spiteri (sid ta' appartament iehor) talabx liema parti tal-bejt seta' juza, huwa wiegeb:

"*Xhud*: *M'ghandux dritt anqas.*

Dr. Michael Tanti Dougall: M'ghandux dritt anqas.

Xhud: Le dak minn tnax-il flett hu biss ghandu d-dritt. Hemm blokk ta' tnax. Hu biss ghandu dritt.

Dr. Michael Tanti Dougall: Min ghandu d-dritt?

Xhud: Carabott.

Il-Qorti: Carabott biss ghandu dritt?

Xhud: Iva lilu biss tajna.

Dr. Michael Tanti Dougall: Mela inti qed tghidli li fil-kuntratt il-hdax l-ohra m'ghandhomx dritt jaghmlu uzu mill-bejt.

Xhud: Li juzaw il-bejt."

Din ix-xhieda hija dijametrikament l-oppost ta' dak li issa qieghed jigi sostnut fl-appell, peress li fejn qabel kien qieghed jinghad li l-konvenuti biss inghataw dan id-dritt, issa qieghed jinghad li bl-uzu li ghamlu l-konvenuti, l-proprjetarji l-ohra ma jistghux jaghmlu uzu mill-bejt, minkejja li ghandhom l-istess dritt bhall-konvenuti! Qajla dan l-aggravju jista' jinghata kredibilita`. Dan apparti li ma tressaq l-ebda proprjetarju iehor sabiex jixhed in sostenn ta' din il-verzjoni tal-atturi appellanti. L-uniku proprjetarju iehor li xehed kien Angelo Spiteri, li qal li l-attur tah il-permess li jqieghed tank tal-ilma zghir u *aerial* tat-televizjoni, izda ma jilmentax dwar in-nuqqas ta' spazju ghal dan. L-ilment ta' dak il-proprjetarju huwa ta' xort'ohra li jaqa' lil hinn mill-parametri tal-kawza in ezami.

14. Dan apparti li tajjeb li jigi mfakkar li mhux imholli lill-partijiet iressqu argumenti godda fl-istadju tal-appell. Kif inghad drabi ohra,

m'ghandhomx jitqajmu fl-istadju tal-appell, argumenti godda li ma jkunux il-bazi tal-azzjoni tal-attur u li qatt ma gew trattati mill-partijiet fil-kors tas-smiegh tal-provi. F'dan is-sens hija s-sentenza ta' din il-Qorti tat-2 ta' Lulju, 2010, fil-kawza fl-ismijiet ***Alfred Cini v. L'Awtorità tal-Ippjanar et:***

> *"m'huwiex permissibbli ghall-attur li, fil-pendenza tal-kawza, jbiddel il-kawzali u d-domandi li fuqhom ikun ibbaza originarjament l-azzjoni tieghu. Hekk ara, fost diversi ohrajn simili, id-decizjoni fil-kawza fl-ismijiet Grobbett Holdings Limited v. Steve Abela et proprio et nomine, Qorti tal-Appell, 10 ta' Ottubru, 2005, citata wkoll mill-Qorti tal-ewwel grad."*

15. Jigi osservat ukoll li huwa minnu li d-dritt ta' uzu tal-konvenuti huwa limitat ghal parti diviza li kien ghad trid tigi identifikata, kif jirrizulta mill-kuntratt ta' akkwist tal-proprjeta` tal-konvenuti tat-23 ta' Awwissu, 1991, fejn jinghad:

> *"… u bid-dritt tal-uzu ta' parti diviza tal-bejt tat-top floor flat numru sitta (6) li sa tigi determinata izjed 'il quddiem bejn il-partijiet."*

Jirrizulta li din il-parti diviza baqghet ma gietx identifikata, izda jibqa' l-fatt li permezz tal-imsemmi kuntratt, il-konvenuti akkwistaw dritt ta' uzu tal-bejt. Huwa minnu li mill-atti ma jirrizultax li l-konvenuti interpellaw lill-atturi sabiex tigi stabbilita din il-parti diviza tal-bejt li fuqha kellhom dritt li jezercitaw l-uzu msemmi, izda daqstant iehor jirrizulta li l-konvenuti ilhom jezercitaw id-dritt taghhom tal-uzu tal-bejt ghal snin twal, minghajr ma jidher li l-atturi qatt oggezzjonaw ghal tali uzu. Hija l-fehma ta' din il-Qorti, li l-konvenuti ghandhom dritt jezercitaw id-dritt ta' uzu, minkejja li qatt ma giet stabbilita l-parti diviza li fuqha kellhom jedd jezercitaw tali dritt, peress

li dan in-nuqqas m'ghandux igib fix-xejn id-dritt li nghata lilhom fil-kuntratt ta' akkwist. Dan id-dritt ta' uzu ghandu ovvjament jigi ezercitat fil-parametri ta' dak li huwa ragonevoli.

16. Jinhass xieraq li jigu rilevati s-segwenti principji: "*hija regola fundamentali tal-ligi li l-kuntratti ghandhom jigu esegwiti in 'bona fede' u li jobbligaw mhux biss dak li jinghad fihom, izda wkoll ghall-konsegwenzi kollha li ggib maghha tali obbligazzjoni*" (Ara sentenza ta' din il-Qorti tal-25 ta' Gunju, 1996, fil-kawza fl-ismijiet ***Joseph Francis Depares nomine v. John O'Dea nomine***). Fuq din il-bazi tal-*bona fede*, huma mfassla l-Artikoli 1002 *et sequitur* tal-Kodici Civili (Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta) dwar l-interpretazzjoni tal-kuntratti. Partikolarment l-Artikolu 1002 jipprovdi li *"Meta l-kliem ta' konvenzjoni mehud fis-sens li ghandu skont l-uzu fiz-zmien tal-kuntratt, hu car, ma hemmx lok ghal interpretazzjoni."* Filwaqt li fl-Artikolu 1003 fejn jinghad illi: "*Meta s-sens tal-kelma ma jaqbilx ma dak li kellhom fi hsiebhom il-partijiet kollha, kif ikun jidher car mill-pattijiet mehudin kollha flimkien, ghandha tghodd l-intenzjoni tal-partjiet*" (Ara wkoll sentenza ta' din il-Qorti deciza fil-15 ta' Dicembru, 1995, fl-ismijiet ***Stanislao Cassar v. Chev Antonio Cassar*** Kollez.Vol.LXXIX.II.704). M'hemmx dubju wkoll li "*l-obbligazzjonijiet iridu jiftehmu li jaghmlu sens (jekk jista' jkun buon sens) u l-kuntratti ghandhom ikunu interpretati in bona fede*" (Ara sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili fit-30 ta' April, 1987, fl-ismijiet ***Carmelo Mifsud v. Joseph Spiteri et***). Huwa ritenut li

kunsidrat l-uzu li qeghdin jaghmlu l-konvenuti mill-bejt, senjatament it-tank tal-ilma, l-*aerial* tat-televizjoni, id-dixx tas-satellita u s-*solar heating system* huma kollha servizzi joqogħdu mad-dritt tal-uzu tal-bejt u ma tara xejn irragonevoli fl-ezercizzju ta' dak id-dritt. Isegwi li l-ewwel aggravju ma jimmeritax li jintlaqa' u ser jigi michud.

17. Imiss li jigi trattat it-tieni aggravju tal-atturi appellanti. Ghandu jinghad li l-ewwel Qorti bl-ebda mod ma qalet li l-konvenuti kellhom il-jedd li jokkupaw il-bejt unilateralment. Effettivament l-attur fl-affidavit tieghu xehed li fuq l-istess bejt huwa nstalla sistema ta' pannelli fotovoltajici, altru li l-konvenuti m'okkupawx il-bejt b'mod unilaterali. In kwantu l-appellanti jikkontendu li ghalkemm il-kuntratt tkellem dwar id-dritt ta' uzu ta' parti diviza tal-bejt, ma gie specifikat xejn u allura l-hsieb kien li l-konvenuti jinghataw biss dritt ta' access, fil-fehma ta' din il-Qorti, dan l-argument ma jaghmilx sens. Kif inghad fis-sentenza ta' din il-Qorti tat-3 ta' Novembru, 2006, fil-kawza fl-ismijiet ***John Spiteri et v. Is-socjetà Popeye Investments Limited***:

> **"…***hija tal-konvinzjoni ferma li s-soluzzjoni tal-vertenza odjerna tiddependi minn definizzjoni tad-dritt ta' uzu, li huwa servitu` mhux kontinwu li jista' jinholoq biss mis-sid tal-proprjeta`. Tali sevitu` ta' uzu gie stabbilit fil-kuntratt tal-1973, minghajr izda ma gie specifikat x'kien jikkomprendi.*
>
> *11.4. Fid-decizjoni Borg v. Aquilina[7] deciz mill-Qorti ta' l-Appell (sede Kummercjali) gie ritenut illi meta "s-servitu` tkun giet kostitwita b'titolu, hija volonta` tal-kontraenti li tistabilixxi l-estensjoni u tirregola l-esercizzju taghha; u ghalhekk il-kwistjonijiet relattivi ghal dik l-estensjoni ghandhom jigu rizoluti fuq l-interpretazzjoni li ghandha*

[7] *8 ta' Novembru 1957 Vol XLI pt1 p 677*

tinghata lill-volonta` tal-kontraenti. Meta din il-volonta` tirrizulta mill-att kostituttiv tas-servitu`, ghandha tigi rispettata u effettwata, u biss fid-dubju ghandu jintervjeni l-gudikant, li f'dan il-kaz ghandu jkun gwidat mill-ekwita`, billi jikkoncilja l-akbar vantagg tal-fond dominanti ma' l-icken inkomodu tal-fond serventi. Ghalhekk il-kwistjonijiet relattivi ghall-estensjoni u uzu tas-servitu` jiddependu minn natura taghhom, mil-lokalita`, mill-intenzjoni tal-partijiet, u minn cirkustanzi ohra li jistghu jirrizultaw."

12. Mis-suespost ghalhekk isegwi illi peress li l-kuntratt de quo ma jispecifikax l-estensjoni tas-servitu` wiehed allura jrid jirrikorri ghad-definizzjoni moghtija lil dan id-dritt kif temergi mid-dottrina legali. Gie spjejat illi dan id-dritt "conferisce… la possibilita` di usare una cosa altrui …, e tutti i terzi, compreso il proprietario, sono tenuti ad astenersi da ingerenze nella cosa contrarie a tale uso.[8]" Imbaghad jinghad li dan l-uzu "non e` soggetto al limite quantitattivo rappresentato dai bisogni suoi (ta' min ghandu d-dritt) e della sua famiglia. Quale che sia l'entita` di questi bisogni, il titolare puo` usare la cosa per intero…L'assenza del limite quantitattivo si traduce poi nell'assenza di un limite qualitattivo, ossia l'usuario puo` usare la cosa anche in quei modi che non servono a soddisfare bisogni personali suoi e della sua famiglia." Il-persuna li ghandha d-dritt ta' l-uzu "ha la facolta` di detenere la cosa in uso e puo` servirsene secondo la sua destinazione economica. Gli atti di utilizazione devono essere diretti, essendo escluso che l'usuario possa cedere ad altri la relativa facolta`; ma non e` necessario che essi servano ad appagare bisogni personali suoi e dei suoi familiari, potendo egli, comunque, approfitare di tutte le utilita`, di cui la cosa e` capace secondo la sua destinazione economica.[9] "

13. Mill-premess jirrizulta li d-dritt ta' l-uzu koncess fl-att ta' akkwist ma ghandux ikun ristrett ghal semplici dritt ta' access fuq il-bejt ghall-arja bhal dak koncess mill-Qorti ta' Prim Istanza. Il-fatt li l-proprjetarji precedenti ta' l-apparatament ma hassewx il-bzonn li jwahhlu hbula ta' l-inxir jew li jtellghu cilindru tal-gas fuq il-bejt komuni li tieghu kellhom l-uzu ma jfissirx li l-appellanti m'ghandhiex id-dritt li twahhal apparat bhal dak imsemmi fuq il-bejt jew li tuzah ghall-hbula ta' l-inxir, dejjem sakemm dan taghmlu fil-qies gust u billi tirrendi l-anqas inkonvenjent possibbli lill-proprjetarji l-ohra tal-blokk, inkluz l-atturi. Infatti, din il-Qorti, kif komposta, diga` kellha l-opportunita` tirrimarka li min ghandu d-dritt li juza bejt komuni, uza d-dritt tieghu fil-qies gust meta installa "air conditioner" fuq il-bejt (AIC R. Laferla v. Spizjar F. Vella et[10]). Fil-kaz in kwistjoni, ghalkemm il-bejt jappartjeni lill-atturi, huwa suggett ghad-dritt ta' uzu mill-utenti ta' l-appartamenti li jinsabu fil-blokk u ghalhekk huwa bejt komuni."

[8] *Novissimo Digesto Italiano pg 57*
[9] Ibid - pg 60
[10] 25 ta' Frar 2005.

18. Applikati l-istess principji ghall-kaz in ezami, huwa ritenut li f'dan il-kaz ukoll, id-dritt ta' uzu ta' parti mill-bejt huwa servitu` mhux kontinwu li nholoq permezz tal-kuntratt tat-23 ta' Awwissu, 1991, li bih il-konvenuti akkwistaw l-appartament taghhom, minghajr ma gie specifikat dak li kellu jigi nkluz f'dak id-dritt ta' uzu. Madankollu din il-Qorti ma taqbilx mal-appellanti meta jinghad minnhom li l-intendiment kien li l-konvenuti jinghataw biss dritt ta' access. Dan minn qari tal-kuntratt u mill-provi ma jirrizultax, izda kif inghad fid-duttrina u l-gurisprudenza hawn qabel citata, fin-nuqqas li jinghad x'inhu l-uzu, m'ghandux ikun ristrett ghal semplici dritt ta' access, izda d-dritt ta' uzu ghandu jigi ezercitat fil-qies gust u b'tali mod li johloq l-inqas inkonvenjent lill-proprjetarju tal-bejt, f'dan il-kaz l-atturi. Wara kollox l-Artikoli 392 u 396 tal-Kodici Civili jipprovdu:

> ***"****392. (1) L-użu huwa l-jedd reali li wieħed jinqeda bil-ħaġa ta' ħaddieħor, jew li jieħu l-frottijiet tagħha, iżda biss sakemm hu meħtieġ għall-bżonnijiet tiegħu nnifsu u tal-familja tiegħu.*
>
> *396. Dak li għandu l-jedd ta' użu jew ta' abitazzjoni għandu jgawdih bħal missier tajjeb ta' familja."*

Minn ezami tal-atti tal-kawza ma jistax jinghad li jirrizulta ppruvat li l-konvenuti hadu f'idejhom parti sostanzjali mill-bejt, in kwantu ma jirrizultax kemm hija l-arja okkupata mill-konvenuti paragunata mal-bqija tal-bejt. Wisq anqas ma jista' jinghad li tressqet xi prova ta' kwistjonijiet ta' sidien jew utenti ohra fl-istess blokka, li qeghdin jivvantaw pretensjoni ta' dritt ta' uzu naxxenti minn xi kuntratt ta' akkwist iehor jew xi lment li ma fadalx spazju fejn jigu nstallati servizzi bazici ohra. Dan apparti l-

konsiderazzjoni maghmula fl-ewwel aggravju, li l-attur fil-proceduri in ezami xehed li hadd izjed fil-blokka m'ghandu dritt ta' uzu tal-bejt, hlief ghall-konvenuti.

19. Naturalment dan m'ghandux jittiehed li jfisser li l-konvenuti jistghu jaghmlu li jridu fuq il-bejt in kwistjoni, jew li ghandhom xi dritt ta' proprjeta` li jmur lil hinn mid-dritt ta' uzu, peress li l-kriterju dwar il-limitu tal-uzu stabbilit mil-ligi huwa dak ta' tgawdija skont missier tajjeb tal-familja. F'dan il-kaz tank tal-ilma, hbula tal-inxir, id-dixx tas-satellita u *solar heating system* mhumiex meqjusa bhala oggetti li jmorru barra mill-qies tal-kriterju msemmi fil-ligi. Hekk ukoll, lanqas jirrizulta li dak li gie nstallat mill-konvenuti qieghed ikun ta' ostakolu ghas-sistema ta' pannelli fotovoltajci tal-atturi (ara f'dan is-sens ir-rapport anness mal-affidavit tal-konvenut a fol. 37). Lanqas ma jirrizulta li l-konvenuti qeghdin jivvantaw xi sehem mill-proprjeta` tal-bejt in kwistjoni, izda qeghdin semplicement jezercitaw id-dritt taghhom ta' uzu, rizultanti mill-kuntratt ta' akkwist taghhom. Ghalkemm huwa minnu li f'bosta kuntratti jsir dak li jinghad mill-appellanti, cioe` jigi determinat l-estent tad-dritt tal-uzu, f'dan il-kaz ma sarx hekk, izda b'daqshekk ma jfissirx li d-dritt ta' uzu ghandu jiftiehem li huwa wiehed ta' semplici access. Kieku l-intendiment tal-partijiet kien li l-konvenuti jkollhom biss id-dritt ta' access, il-kuntratt kien jipprovdi ghalhekk u mhux ghad-dritt ta' uzu.

20. Id-dritt ta' uzu tal-bejt huwa servitu` li s-sid tal-fond serventi ma jistax inaqqas u ma jista' jaghmel xejn li b'xi mod itellef mit-tgawdija tieghu, hlief ghal dak il-limitu dettat mir-rispett lejn il-buon vicinat u ragonevolezza. Kif inghad fis-sentenza ta' din il-Qorti fil-kawza ***Cini v. Baron*** (citata wkoll mill-ewwel Qorti), jekk l-atturi bhala sidien ihossu li ghandhom jitolbu li l-ezecizzju tas-servitu` tad-dritt ta' uzu tal-konvenuti, ssir f'parti ohra tal-bejt bhala l-proprjeta` serventi, huma ghandhom jaghmlu talba specifika f'dan is-sens, kif irid l-Artikolu 474 tal-Kodici Civili, izda ma jistghux jiddeciedu unilateralment li jaqbdu u jtemmu jew ibiddlu n-natura tas-servitu`, kif qeghdin jittantaw li jaghmlu permezz ta' din il-kawza. Kwindi din il-Qorti taqbel mal-apprezzament maghmul mill-ewwel Qorti, u tqis li l-estent tal-jeddijiet tal-konvenuti appellati vantati fuq il-bejt tal-atturi, huma skont dak pattwit ai termini tal-ligi. Isegwi li lanqas it-tieni aggravju tal-atturi appellanti ma jirrizulta bhala misthoqq u ser jigi michud.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet, il-Qorti tiddeciedi l-appell imressaq mill-atturi konjugi Zarb, billi tichad l-istess u tikkonferma fil-meritu s-sentenza appellata.

Peress illi z-zewg nahat ma mxewx bil-buon vicinat ma’ xulxin, din il-Qorti tiddeciedi li l-ispejjes kollha tal-kawza jibqghu bla taxxa bejn il-partijiet.

Mark Chetcuti Prim Imhallef	Joseph R. Micallef Imhallef	Tonio Mallia Imhallef

Deputat Registratur
da