Fil-Qorti Ċivili, Prim'Awla (Malta)
Onor. Imħallef Dr. Doreen Clarke LL.D

Rikors Ġuramentat Numru 604/2021DC

Angelo Buhagiar
Josephine Buhagiar

vs

Marilyn Chetcuti

Illum, 27 ta' Novembru 2023

Il-Qorti

Rat ir-rikors ġuramentat ta' Angelo Buhagiar u Josephine Buhagiar ippreżentat fit-23 ta' Ġunju 2021 permezz ta' liema ppremettew is-segwenti:-

1. *Illi permezz ta' kuntratt ippubblikat fl-24 ta' Settembru, 2015 in atti tan-Nutar Joanne Spiteri, ir-rikorrenti biegħu u ttrasferew lil Benjamin u Rita, konjuġi Chetcuti (il-ġenituri tal-intimata) il-garaxx internament immarkat bin-numru disgħa (9) sitwat f'livell ta' basement formanti parti minn kumpless ta' bini mibni u żviluppat mir-rikorrenti fi Triq Sant'Antnin Abbati, Mosta.*

2. *Illi l-imsemmi garaxx ġie mibjugħ u trasferit permezz tal-imsemmi kuntratt bis-segwenti kundizzjoni:*

"The ventilation and service tunnel situated at the back of the garaxxijiet will remain the exclusive ownership of the Vendors and therefore no share of it will be transferred to the owners of the garages. However the owners of the garages will enjoy the uninterrupted and perpetual right of use of this tunnel for the passage of services and ventilaton".

3. *Illi r-rikorrenti skoprew illi fil-ħajt ta' wara tal-imsemmi garaxx l-ante kawża tal-intimata kellhom mhux ventilatur għal skop ta' ventilazzjoni iżda bieb li jiftaħ għal fuq il-ventilation and service tunnel proprjeta' tar-rikorrenti u li tali bieb kien qed jintuża biex jaċċedu għal ġol-imsemmi ventilation and service tunnel proprjeta' tar-rikorrenti biex jaħżnu fih xi affarijiet personali tagħhom.*

4. *Illi s-sid tal-garaxx in kwistjoni m'għandu assolutament ebda dritt ta' użu tal-imsemmi ventilation and service tunnel proprjeta' tar-rikorrenti u li jaċċedi għal ġol-istess u s-servitu` hija limitata unikament għal ventilazzjoni u mogħdija ta' servizzi.*

5. *Illi r-rikorrenti bagħtu ittra datata 27 t'April, 2021 lill-imsemmija Benjamin u Rita, konjugi Chetcuti (il-ġenituri tal-intimata) u għalkemm dawn wieġbu permezz ta' email illi ma kinux għadhom is-sidien tal-imsemmi garaxx, l-oġġetti murija fir-ritratt tneħħew.*

6. *Illi minn riċerka minnhom magħmula r-rikorrenti skoprew li l-imsemmi garaxx ġie trasferit a favur tal-intimata permezz ta' kuntratt ta' donazzjoni datat 17 ta' Settembru, 2020 in atti Nutar Anne Marie Tonna.*

7. *Illi għalhekk permezz ta' ittra datata 8 ta' Ġunju, 2021 ir-rikorrenti interpellaw lill-intimata sabiex tagħlaq l-imsemmi bieb li jagħti għal fuq l-imsemmi tunnel proprjeta' tar-rikorrenti iżda l-intimata wieġbet fis-sens li qed tirrifjuta li tagħmel dan u għalhekk kellha ssir din il-kawża.*

U wara li hekk ippremettew talbu:-

(i) *Prevja kwalsijasi dikjarazzjoni oħra talvolta meħtieġa u neċessarja, tiddikjara illi l-intimata bħala s-sid tal-garaxx internament immarkat bin-numru disgħa (9) sitwat f'livell ta' basement formanti parti minn kumpless ta' bini mibni u żviluppat mir-rikorrenti fi Triq Sant'Antnin Abbati, Mosta għandha biss servitu` ta' mogħdija ta' servizzi u venitlazzjoni fuq it-tunnel illi jmiss mal-parti ta' wara tal-imsemmi garaxx, liema tunnel jappartjeni lir-rikorrenti;*

(ii) *Tiddikjara konsegwentement illi l-intimata m'għandha ebda dritt illi jkollha bieb jew apertura oħra illi tagħti ghal fuq l-imsemmi tunnel proprjeta' tar-rikorrenti, kif fil-fatt għandha fil-preżent, iżda għandha biss id-dritt li jkollha ventilatur għall-finijiet ta' ventilazzjoni;*

(iii) *Tordna lill-intimata sabiex fi żmien qasir u perentorju li jiġi prefiss minn din l-Onorabbli Qorti, tagħlaq il-bieb illi hija għandha fil-ħajt tal-garaxx tagħha illi jagħti għal fuq it-tunnel proprjeta' tar-rikorrenti u dan, jekk meħtieġ, taħt is-superviżjoni ta' perit arkitett nominat minn din l-Onorabbli Qorti;*

(iv) *Tordna lill-intimat entro l-istess żmien qasir u perentorju li jiġi prefiss minn din l-Onorabbli Qorti, taqla' u tirrimwovi l-imsemmi bieb illi hija għandha fil-ħajt tal-garaxx tagħha illi jagħti għal fuq it-tunnel proprjeta' tar-rikorrenti u tagħlaq l-apertura tal-istess bieb filwaqt li tħalli biss ventilatur għall-ventilazzjoni;*

(v) *F'każ illi l-intimata tonqos milli teżegwixxi x-xogħolijiet li jiġu ordnati minn din l-Onorabbli Qorti entro t-terminu li jiġi lilha prefiss għal dan l-iskop, tawtorizza lir-rikorrenti sabiex jeżegwixxu tali xogħolijiet huma stress a spejjeż tal-intimata.*

Bl-ispejjeż kollha kontra l-intimata li hija minn issa nġunta għas-subizzoni.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenuta Marilyn Chetcuti[1] ippreżentata fit-28 ta' Lulju 2021 permezz ta' liema eċċepixxiet is-segwenti:-

1. *Illi t-talbiet attriċi kif dedotti fil-konfront tal-esponenti għandhom jiġu respinti fit-totalita` tagħhom stante illi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u dan kif ser jirriżulta aħjar waqt it-trattazzjoni tal-kawża u senjatament minħabba s-segwenti raġunijiet;*

2. *Illi ma huwiex minnu illi l-esponenti jew il-ġenituri tagħha (il-predeċessuri tagħha fit-titolu) għamlu l-apertura fil-garaxx mertu ta' din il-kawża, kif qed jiġi allegat mill-atturi. Kif ser jiġi ippruvat waqt is-smigħ ta' dina l-kawża, l-atturi biegħu il-garaxx b'din l-apertura kif inhi preżentement (għal kull buon fini jiġi iddikjarat illi ma hi bieb xejn iżda tieqa). Din it-tieqa tirriżulta b'mod partikolari mill-pjanti approvati mill-Awtorita` tal-Ippjanar, kopja ta' liema kienet saħansitra ġiet annessa mal-att ta' bejgħ, illi permezz tiegħu l-atturi kienu trasferew il-garaxx lill-ġenituri tal-esponenti (kopja annessa u mmarkata Dok. MC1). L-unika ħaġa illi għamlu l-ġenituri tal-esponenti kienet illi waħħlu grada tal-ħadid bħala mezz ta' sigurta' għall-proprjeta' tagħhom u għal raġunijiet sanitarji. Għaldaqstant, jirriżulta b'mod ampju illi l-garaxx ġie trasferit b'servitu` ta' tieqa;*

3. *Illi għalhekk, hija impressjoni qarrieqa dik li qed jipprovaw jagħtu l-atturi, meta jallegaw illi ma kinux jafu b'din it-tieqa u/jew li*

[1] Fol 24.

ndunaw biha issa. Din il-kawża ma hija xejn għajr azzjoni fiergħa, frivola u vessatorja, u l-esponenti qed tirriżerva kwalunkwe azzjoni spettanti lilha skont il-liġi, inkluż għall-ħlas tad-danni illi tista' ġġarrab per konsegwenza tal-aġir abbużiv tal-atturi, u jekk ikun il-każ, għall-ksur ta' garanziji mogħtija mill-atturi fuq l-att ta' bejgħ;

4. *Illi in ogni każ u mingħajr preġudizzju, mhux talli hekk, talli kienu l-atturi stess illi nsistew mal-esponenti illi din it-tieqa ma tiġix ostakolata, stante li kienet meħtieġa sabiex l-atturi jottemperaw ruħhom mal-permessi ta' żvilupp relattivi approvati mill-awtoritajiet kompetenti;*

5. *Illi in ogni każ u mingħajr preġudizzju, l-esponenti tikkontesta l-interpretazzjoni żbaljata li qed tingħata lill-kelma "ventilazzjoni" mill-atturi stante li mhuwiex minnu illi servitu` ta' ventilazzjoni hija strettament limitata għall-ventilatur, peress illi l-iskop prinċipali ta' tieqa huwa għall-ventilazzjoni tal-proprjeta`. Fid-dawl tal-eżistenza tat-tieqa meta sar l-att ta' bejgħ u anke peress li din kienet tirriżulta wkoll mill-pjanti approvati, huwa ċar fil-każ odjern illi l-intenzjoni tal-atturi u l-ġenituri tal-esponenti meta sar il-bejgħ, kienet illi s-servitu` ta' ventilazzjoni kienet qed tirreferi għall-istess tieqa;*

6. *Illi in ogni każ u mingħajr preġudizzju, data ma non concesso illi l-att ta' bejgħ jillimita d-dritt ta' ventilazzjoni għal ventilatur, jiġi rilevat illi l-binja li fih jinsabu l-garaxx u t-tunnel, ġew żviluppati mill-atturi u kienu jappartjenu lill-istess atturi. Stante li t-tieqa kienet diġa eżistenti meta l-garaxx ġie trasferit lill-ġenituri tal-esponenti, il-garaxx mertu ta' din il-kawża tqiegħed jew tħalla fi stat li minnu tnisslet servitu` ta' tieqa skont il-liġi bid-destinazzjoni ta' sid ta' żewġ fondi;*

7. *Illi għaldaqstant, għar-raġunijiet suesposti, l-atturi m'għandhom l-ebda jedd illi jeżiġu li t-tieqa tingħalaq u tiġi sostitwita b'ventilatur;*

8. *Illi in oltre, jiġi rilevat illi mhuwiex minnu illi l-atturi qegħdin jużaw din it-tunnel sabiex jaħżnu l-affarijiet personali tagħhom kif allegat;*

Rat id-digriet[2] mogħti fit-13 ta' Jannar 2023 mill-Unur Tiegħu l-Prim Imħallef permezz ta' liema din il-kawża ġiet assenjata lil din il-Qorti kif preseduta.

Semgħet il-provi u t-trattazzjoni tal-partijiet.

Rat l-atti proċesswali.

[2] Fol 178.

Ikkunsidrat

IL-PROVI

Illi l-atturi kien biegħu garaxx numru 9 (iktar tard enumerat numru 8) f'binja fi Triq Sant' Antnin il-Mosta lill-ġenituri tal-konvenuta, Benjamin u Rita Chetcuti, permezz ta' kuntratt[3] datat 24 ta' Settembru, 2015 in atti tan-Nutar Joanne Spiteri. Iktar tard il-koppja Chetcuti għaddew dan il-garaxx lill-konvenuta permezz ta' kuntratt ta' donazzjoni[4] datat 17 ta' Settembru 2020 fl-atti tan-Nutar Annemarie Tonna.

Illi mill-pjanti[5] esebiti u li kienu parti integrali mill-permess li ħareġ mill-Awtorita' tal-Ippjanar jidher li fuq wara tal-garaxx in kwistjoni numru 9 ossija numru 8, hemm xi forma ta' ftuħ mill-0garaxx għal ġo mina li għaddejja fuq wara tal-garaxxijiet l-oħra wkoll u tiżboq qrib ir-rampa għal barra. Din il-mina sservi għal ventilazzjoni u biex toħloq spazju bejn il-blat u l-ħitan ta' wara tal-garaxxijiet u hekk tipproteġihom mill-umdita`. Mill-pjanti jidher li din il-fetħa hi mpenġija bħala tieqa u hi wiesa' xi metru.

Illi fiż-żewġ kuntratti msemmija hemm klawsola identika li tgħid:

> *"The ventilation and service tunnel situated at the back of the garages will remain the exclusive ownership of the Vendors and therefore no share of it will be transferred to the owners of the garages. However the owners of the garages will enjoy the uninterrupted and perpetual right of use of this tunnel for the passage of services and ventilation"*.

Illi darba minnhom, diversi snin wara li sar il-bejgħ tal-garaxx, l-attur li hu sid il-mina kien qed inaddafha u nduna li l-garaxx numru 9, ossija numru 8, kellu bieb bi grada tal-ħadid u anke biċ-ċappetti li kien jagħti għal ġo din il-mina. Barra minn hekk, kien hemm xi madum fil-mina bi dritt il-garaxx.[6] L-atturi bagħatu ittra bonarja[7] lill-Benjamin u Rita konnuġi Chetcuti, il-ġenituri tal-konvenuta, dwar dan u dawn wieġbu li mhumiex is-sidien. Wara li ntbagħtet din l-ittra l-madum tneħħa mill-mina. Imbagħad saru ir-riċerki u l-atturi sabu li l-konjuġi Chetcuti kienu taw il-garaxx lit-tifla tagħhom (il-konvenuta) u għalhekk l-atturi baghatu ittra bonarja lilha wkoll permezz ta' liema interpellawha biex tagħlaq il-bieb.[8] Il-konvenuta pero irrifjutat it-talba tal-atturi.

[3] Fol 4.
[4] Fol 12.
[5] Fol 37 u 41.
[6] Ara fol 9 u 10.
[7] Fol 11.
[8] Fol 20.

Illi fl-affidavit tiegħu, l-attur Angelo Buhagiar[9] jgħid li l-konvenuta għandha dritt biss li tuża l-mina għall-passaġġ ta' servizzi u għal ventilazzjoni imma mhux biex taċċedi fih. Qal li biex ikollha ventilazzjoni m'għandhiex dritt ikollha bieb iżda ventilatur normali hu biżżejjed.

Illi fl-affidavit tagħha, il-konvenuta Marilyn Chetcuti[10] qalet li meta marru jaraw il-garaxx m'ommha, dan ġa kellu apertura kbira fuq wara tal-garaxx. Qalet li l-garaxxijiet kollha għandhom apertura għal ġol-mina, inkluż il-garaxxijiet ta' ħdejhom. Irrikonoxxiet li l-mina hi proprjeta' tal-atturi u qalet li ladarba l-apertura ġa kienet teżisti hemm qabel il-bejgħ, allura l-attur kien jaf b'din il-fetħa u kien hu stess li ssuġġerixxa li jagħmlu grada. Qalet li għall-ġenituri tagħha, l-ventilazzjoni kienet importanti biex xtrawh. Qalet li l-kuntratt jirreferi għall-apertura u mhux għal ventilazzjoni kif igħidu l-atturi. Qalet li darba l-attur daħal fil-garaxx ikellem lill-għarus tagħha biex ineħħu biċċa għamara minn quddiem il-fetħa u qallu li din trid tibqa' 'aċċessibbli' (għax hu kien ta dritt ta' użu tal-mina għas-servizzi u ventilazzjoni). Qalet li hemm aċċess ieħor minn ġo xi garaxx ieħor għall-mina. Qalet li din il-mina tagħti aċċess għal manutensjoni tas-servizzi minn din l-apertura. Qalet li l-ġenituri tagħha għamlu biss grada tal-ħadid u xibka tal-insetti fuq ġewwa tagħha. Il-grada tissakkar minn ġewwa. Qalet li dan mhux bieb għax qiegħed żewġ filati 'l fuq mill-art. Qalet li ma tistax tifhem kif talbuha tagħlaq l-apertura li huma stess qalulha li trid tibqa' miftuħa. Ammettiet li poġġiet il-madum fil-mina bi żvista u neħħietu mill-ewwel kif qalulha l-ġenituri tagħha. Qalet li l-atturi u l-konvenuta jgħixu fl-istess blokka fuq il-garaxxijiet u l-attur qed jagħmel hekk biex idejjaqhom, lilha u l-ġirien l-oħra.

Illi fl-affidavit tagħha omm il-konvenuta Rita Chetcuti[11] tgħid li l-apertura li għandhom fil-garaxx tat-tifla hi mezz t'aċċess għas-service tunnel għal manutenzjoni. Qalet li ġieli nġabar ilma tax-xita fil-mina u daħlilhom l-ilma fil-garaxx mill-filati t'isfel u allura kellhom bżonn ineħħuh u l-mina titnaddaf. Qalet li kif irċevew l-ittra mill-atturi huma wissew lit-tifla biex tneħħi l-madum mill-mina u hi neħħietu mill-ewwel. Irrikonoxxiet li l-mina mhux tagħhom. Qalet li din il-fetħa mhix bieb imma tieqa twila.

Illi in kontroeżami l-attur qal li l-proġett tal-binja inħadem bejnu u Joe Abela ta' Pajaks Limited. Hu kellu l-art u Joe Abela żviluppaha u mbagħad qasmu l-garaxxijiet. Lill-ġenituri tal-konvenuta biegħilhom Pajaks Limited imma fuq il-kuntratti kollha deher l-attur. Qal li fil-kuntratt hemm miktub li għandhom dritt għall-ventilatur. Fil-bieb tal-garaxxijiet hemm ventilatur ukoll.[12] Qal li l-garaxxijiet kollha għandhom dritt għall-użu tal-mina għal passaġġ ta' servizzi u ventilazzjoni. Qal li ventilazzjoni tfisser ventilator pero l-konvenuta jew l-aventi

[9] Fol 68.
[10] Fol 78.
[11] Fol 81.
[12] Ara ritratt a fol 94.

causa tagħha fetħet bieb u poġġiet l-affarijiet tagħha fi ħwejġu. Meta bagħat l-ittra, l-konvenuta fetħet il-bieb, daħlet fil-mina u neħħew l-affarijiet. Qal li dak li hemm mhux 'ventilation' imma bieb. Qal li l-mina hi twila mal-garaxxijiet kollha u tieħu l-arja minn barra. Parti minnha biss hi msaqqfa. Qal li l-mina hi 60cm wiesa' u għamilha hu biex il-ħitan ma jmissux mal-blat mħabba l-umdita', kif ftehmu hu u Pajaks Ltd. Qal li l-problema tiegħu hi għax il-konvenuta u l-familja tagħha fetħu bieba u għax żammew oġġetti hemm. Qal li l-konvenuta għandha dritt għal ventilatur normali, jiġifieri sitta bi tlieta[13]. Qal li ma ndunax mill-ewwel bil-bieb, imma nduna xi sena u nofs qabel ix-xhieda tiegħu li saret f'Marzu 2022. Qal li l-arja tidħol mill-bieb ta' barra tal-garaxxiiet u minn din il-mina. L-attur immarka l-garaxx tal-konvenuta fuq il-pjanta b'ittra X[14]. Qal li hemm differenza bejn il-pjanta fol 37 u fol 41. F'fol 41 il-pjanta mhix dritta fejn hemm il-garaxx numru 9 imma mdarrsa. Qal li l-garaxxijiet kollha magħluqin fuq wara għax għandhom *ventilation* quddiem ġol-bieb. Qal li fil-pjanta kull garaxx għandu mmarkat ventilatur fuq wara. Qal li anke fil-kuntratt, ventilatur hemm imniżżel. Hu ma riedx bieb fuq wara tal-garaxx għax il-mina hi proprjeta' tiegħu. Qal li apparti din il-fetħa li għamlu fil-garaxx tal-konvenuta, l-mina għandha aċċess ieħor minn bieb fil-garaxx tal-attur, biex l-attur jista' jagħmel manutenzjoni tal-mina. Apparti dawn it-tnejn m'hemmx mod ieħor kif tidħol fil-mina. Il-garaxxijiet l-oħra ventilaturi għandhom fil-fatt, kif inhu mniżżel fil-kuntratt. Il-fetħa li għamlet il-konvenuta jew il-ġenituri tagħha hi ta' tmien filati u baqa' magħluq biss żewġ filati. Qal li l-grada li għamlu għandha ċ-ċappetti u tinfetaħ. Meta ssuġġerewlu li l-garaxx tal-konvenuta kellu tieqa meta nbiegħ lill-ġenituri tagħha, ix-xhud wieġeb li ma jafx x'għamel Joe Abela. Imma jaf li issa bieb hemm, u la hemm tieqa kif qed tgħid li kien hemm il-konvenuta u lanqas ventilatur. U skont il-kuntratt ventilatur suppost hemm. Ix-xhud ċaħad li fil-kuntratt hu ssuġġerixxa li għall-fetħa li allegatament kien hemm, flok isir bieb fiss, issir grada. Ċaħad li qatt daħal fil-garaxx tal-konvenuta u kellem lill-għarus tagħha biex ineħħu l-għamara minn quddiem il-grada.

Illi fl-affidavit tiegħu, Christopher Parnis[15], l-għarus tal-konvenuta, qal li mar jara l-garaxx qabel il-kunjati ffirmaw il-konvenju u kkonferma li t-tieqa kbira kienet hemm diġa, kif inhi issa. Qal li l-kunjati għamlu biss xatba tal-ħadid għas-sigurta'. Qal li darba l-attur daħal fil-garaxx meta kien hemm hu u qallu biex iġorru l-għamara minn quddiem it-tieqa għax dik trid tibqa' mhux ostakolata.

Illi xehed ukoll l-Inġinier Daniel Azzopardi[16] fejn qal li kien ipprepara rapport li l-verżjoni sħiħa tiegħu hi a fol 96 kif ukoll fol 120 u 121. Dan ir-rapport hu Fire Safety and Ventilation Requirement report għal fini ta' compliance, u jkun

---

[13] Jiġifieri 6 pulzieri x 3 puzieri.
[14] Fol 37.
[15] Fol 102.
[16] Fol 104.

ippreżentat lill-Awtorita' tal-Ippjanar. Dan sar f'Ġunju 2012. Biex għamlu jkun mar fuq il-post. F'fol 97 jgħid li:

> *'Since each garage is fitted with a window leading to a ventilation tunnel, effective cross-ventilation of the individual garages shall be achieved. The windows at the back of each garage shall remain open.'*

Ix-xhud qal li ventilazzjoni hi wkoll parti mill-fire safety. Biex għamel ir-rapport mexa fuq linji gwida uffiċjali li għandna Malta fuq dan is-suġġett. Il-binja kollha kkwalifikat bħala li għandha spazju u ftuħ biżżejjed għall-ventilazzjoni naturali għal fire safety skont il-linji gwida relevanti f'Malta. Qal li meta mar fuq il-post kien ra xi tliet garaxxijiet miftuħa u minnhom ra li kellhom twieqi ta' daqsijiet differenti kif jidhru fil-pjanti esebiti. Ma rċeviex mingħand il-perit li kien hemm xi tibdil dwar dan bejn kif kienu l-pjanti u kif fil-fatt inbena. Dwar il-garaxx in kwistjoni, ma jafx x'kien hemm.

Illi x-xhud Joseph Abela qal li hu bena blokka l-Mosta u l-ġenituri tal-konvenuta xtraw garaxx fiha. Hu kien li bena l-garaxx u urieh lill-ġenituri tal-konvenuta u nnegozja magħhom il-prezz imma l-garaxx hu ta' Angelo Buhagiar u mhux hu deher għall-kuntratt. Qal li l-garaxxijiet kollha kien fihom tieqa li tagħti għal ġo service tunnel, u dan għal skop ta' ventilazzjoni. It-tieqa kienet preżenti fil-garaxx qabel il-konvenju.

Illi x-xhud Ian Galea, rappreżentant tal-Awtorita' tal-Ippjanar, esebixxa pjanti approvati tal-applikazzjoni numru PA 2424/12,[17] u ċioe' decision notice flimkien ma' tliet minor notices oħra. Il-permess inħareġ f'isem Angelo Buhagiar. Il-Fire and Ventilation Report hu parti minn dawn id-dokumenti.

<u>KONSIDERAZZJONIJIET</u>

Illi essenzjalment f'din il-kawża l-atturi qed jitolbu li titneħħa l-grada li hemm mal-fetħa li tagħti mill-garaxx tal-konvenuti għall-mina propjeta ta'l-atturi, u qed jitolbu ukoll li tingħalaq il-fetħa b'mod li jitħalla biss ftuħ suffiċjenti għal ventilatur. L-atturi jikkontendu li d-dritt li għandha l-konvenuta ai termini tal-kuntratt huwa dak ta' ventilazzjoni allura l-fetħa għandha tkun ta' daqs konformi.

Ikkunsidrat

Illi jibda biex jingħad li d-drittijiet li għandha l-konvenuta fuq il-mina jirriżultaw mill-kuntratt ta' akkwist tagħha u tal-aventi causa tagħha. Il-ġenituri tagħha, bħalha, akkwistaw il-garaxx, sehem mill-partijiet komuni tad-daħla tal-garaxx imma m'akkwistaw l-ebda parti mill-mina. Hu ċar ħafna fil-kuntratt li l-mina

[17] Fol 132 et seq.

baqgħet tal-atturi u l-konvenuta m'akkwistat l-ebda dritt fuqha bħala sid, lanqas bħala waħda mill-partijiet komuni. Fil-kuntratt tal-bejgħ jidher ċar ukoll li din il-mina mhix waħda mill-partijiet komuni tal-binja, peress li a fol 4 hemm lista tal-partijiet komuni u din il-mina mhix waħda minnhom. Barra minn hekk hemm ukoll klawsola li tipprovdi li s-sidien tal-garaxxijiet qed jixtru sehem mill-partijiet komuni tal-binja *'but excluding the ventilation and service tunnel situated at the garage level.'*[18]

Illi l-klawsola li tispjega ċar id-dritt tal-konvenuta fuq il-mina hi s-segwenti:

> *"The ventilation and service tunnel situated at the back of the garages will remain the exclusive ownership of the Vendors and therefore no share of it will be transferred to the owners of the garages. However the owners of the garages will enjoy the uninterrupted and perpetual right of use of this tunnel for the passage of services and ventilation".*

Illi dan juri ċar li:

- L-konvenuta, flimkien mas-sidien tal-garaxxijiet l-oħra, għandha dritt tuża l-mina biex tgħaddi s-servizzi.
- Il-konvenuta, flimkien mas-sidien tal-garaxxijiet l-oħra, għandha dritt tuża l-mina għall-ventilazzjoni.
- Dawn huma żewġ drittijiet separati, jiġifieri d-dritt li tuża l-mina biex tgħaddi s-servizzi mhux marbut mad-dritt li tuża l-mina għall-ventilazzjoni.
- Dawn id-drittijiet ma jistgħux ikunu interrotti.
- Dawn id-drittijiet m'għandhomx limitu ta' żmien, u jibqgħu għaddejjin.

Ikkunsidrat

Illi skond l-artikolu 454 tal-Kodiċi Ċivili, il-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta[19], *sidien jistgħu jistabbilixxu, skont l-artikolu 400, kull servitù li ma tkun bl-ebda mod kuntrarja għall-ordni pubbliku.*

Illi skond l-istess Kap 16[20] servitujiet kontinwi u li jidhru jitnisslu
a) *bis-saħħa ta' titolu;*
b) *bil-preskrizzjoni, jekk il-fond li fuqu jiġu eżerċitati jista' jinkiseb bil-preskrizzjoni;*
c) *bid-destinazzjoni tas-sid ta' żewġ fondi.*

Illi fil-każ in eżami id-dritt ta' użu tal-mina għal ventilazzjoni huwa wieħed kontinwu u li jidher u tnissel bis-saħħa ta' titolu, cioe il-kuntratt permezz ta' liema

---
18 Klawsola 6, fol 6.
19 F'din is-sentenza imsejjaħ "il-Kqp 16".
20 Fl-artikolu 457.

l-ġenituri tal-konvenuta akkwistaw il-garaxx in eżami. Fil-kuntratt dan id-dritt li ġie kreat ma ġiex deskritt bħala servitu u mkien fil-kuntratt ma ntużat il-kelma "servitu".

Illi f'dan ir-rigward il-Qorti ser tagħmel referenza għal sentenza mgħotija f'l-1 ta' April 2014 mill-Qorti ta'l-Appell fil-kawża ***Patrick Caruana Dingli vs Alberto Bonello Ghio***. F'dak il-każ il-Qorti ta' l-Appell ikkonfermat il-prinċipju li dak li hu relevanti mhux kif il-partijiet konċernati jiddeskrivu, jew ma jiddeskrivux, xi dritt maħluq, għaliex wieħed irid iqies in-natura ta' dak id-dritt u jekk għandux l-elementi ta' servitu. U minkejja li l-partijiet ma jirreferux għalih bħala servitu xorta għandu jitqies bħala servitu. Il-Qorti ta' l-Appell qalet hekk, anke b'referenza għal ġurisprudenza dwar dan il-punt:

... ... irid issa jiġi deċiż jekk, fil-fatt, inħoloqx servitu` ta' użu tal-bejt fil-każ tax-xerreja tad-diversi appartamenti.

Dak li jiddistingwi servitu` minn sempliċi obbligazzjoni hija r-relazzjoni ta' dominazzjoni ta' proprjeta` fuq oħra fl-istess inħawi li jinħoloq fl-ewwel każ. *Kif jgħid il-Laurent ("Diritto Reale-Delle Servitu`) "il carattere essenziale della servitu`" hija "che un onere viene imposto ad un fondo per l'uso e l'utilita` di un altro fondo". Fil-kawża Risiott v. Bajada, deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-22 ta' Mejju 1998, ġie osservat li* ***dak li jiddistingwi servitu` minn sempliċi regolament amministrattiv, hija ċ-ċirkostanza ta' jekk dak ir-regolament iġibx sitwazzjoni fejn jista' jiġi identifikat fond dominanti u fond servjenti,*** *u f'dik il-kawża l-Qorti ravviżat l-eżistenza ta' servitu` bil-fatt li r-regolament li impona limitazzjoni ta' żvilupp "ħoloq sitwazzjoni fejn kull bini fl-iskema huma fl-istess ħin fond dominanti u fond servjenti, għax huwa soġġett għal-limitazzjoni dwar għoli iżda fl-istess ħin igawdi wkoll is-servitu` li bini ieħor ma jkunx ogħla minnu."*

*Fil-każ in eżami, teżisti din ir-relazzjoni bejn il-fondi dominanti tal-atturi, u l-bejt u l-arja, proprjeta` servjenti tal-konvenut.* ***Ma jistax jingħad li kien biss il-venditur fuq id-diversi kuntratti li obbliga ruħu li jikkawtela l-użu tal-bejt mis-sidien tal-appartamenti, iżda hu kien qed jintrabat għalih u għal aventi kawża minnu, u l-fatt li ma ntużatx il-frażi "ħolqien ta' servitu`", jew xi ħaġa simili, ma jfissirx li, bħala dritt, ma nħoloqx tali dritt****. Fil-fatt, din il-Qorti, fil-kawża Scicluna v. Sant, deċiża fit-30 ta' Novembru 2007, osservat illi:*

"F'dawn iċ-ċirkostanzi din ***il-Qorti ma tara ebda nuqqas fil-kuntratt ta' akkwist tal-atturi billi ma ntużawx il-kliem "servitu` ta' dritt ta' passaġġ", u dan billi dak li tniżżel fil-kuntratt ifisser proprju dan u ma hemm ebda formula sagro santa li teħtieg li l-kelma "servitu`"***

***tintuża espressament kemm-il darba mill-korp tal-kuntratt jkun jidher li tali dritt qiegħed effettivament jingħata**."*[21]

Illi b'applikazzjoni ta' dawn il-prinċipji għall-każ in eżami huwa ċar li, minkejja li fil-kuntratt bejn l-atturi u l-ġenituri tal-konvenuta ma ntużatx il-kelma "servitu" huwa ċar li fil-fatt inħoloq servitu. Dan għaliex l-atturi taw id-dritt, li għandu jkun *uninterrupted and perpetual*, lis-sidien tal-garaxxijiet li jużaw il-propjeta tagħhom (ta' l-atturi), il-mina, b'mod kontinwu u għal dejjem biex il-garaxxijiet ikollhom ventilazzjoni. Din l-obligazzjoni irrendiet il-mina servjenti, in perpetwita, fil-konfront tal-garaxxijiet li għalhekk għandhom jitqiesu bħala fond dominanti.

Ikkunsidrat

Illi l-kontestazzjoni tal-partijet hija dwar l-estensjoni tas-servitu li jirrigwarda l-użu tal-mina għal skop ta' ventilazzjoni. L-atturi jikkontendu li la darba l-kuntratt isemmi ventilazzjoni għandu jkun hemm ventilatur "*sitta bi tlieta*" u xejn akbar minn hekk. Il-konvenuta da parti tagħha tgħid li l-apertura li hemm fil-garaxx, li hija tiddeskrivi bħala tieqa, u li qed isservi għall-ventilazzjoni hija l-istess apertura li sabu il-ġenituri fil-post meta akkwistaw mingħand l-atturi.

Illi l-Kap 16 jipprovdi li:

> *Kull min għandu jedd ta' servitù għandu jinqeda b'dan il-jedd skont it-titolu tiegħu, u ma jista' jagħmel la fil-fond serventi u lanqas fil-fond dominanti ebda tibdil li jista' jtaqqal iżjed il-piż tal-fond serventi.*[22]
>
> *Meta jkun hemm dubju dwar l-estensjoni tas-servitù, wieħed għandu jinqeda biha fil-limiti ta' dak li hu meħtieġ, billi jittieħdu b'qies id-destinazzjoni li l-fond dominanti kellu fiż-żmien li ġiet stabbilita s-servitù u l-użu konvenjenti ta' dak il-fond, bl-anqas ħsara tal-fond servant.*[23]

Illi dwar servitu imnissla b'titolu u l-estensjoni tagħhom esprimiet ruħha l-Qorti ta'l-Appell fis-sentenza mgħotija fil-31 ta' Jannar 2011 fil-kawża ***S.M.W. Cortis Limited vs Lewis Press Limited***; f'din il-kawża intqal hekk:

> *Fl-ewwel lok huwa stabbilit li kuntratt huwa konvenzjoni jew ftehim bejn tnejn minn nies jew izjed, illi bih tiġi magħmula, regolata, jew maħlula obbligazzjoni (Art. 960). Kull kuntratt magħmul skond il-liġi għandu s-saħħa ta' liġi għal dawk li jkunu għamluh (Art 992). Il-*

[21] Is-sottolinear huwa kollu ta' din il-Qorti.
[22] L-artikolu 475.
[23] L-artikolu 476.

kuntratti għandhom jiġu eżegwiti bil-bona fidi, u jobbligaw mhux biss għal dak li jingħad fihom, iżda wkoll għal konsegwenzi kollha li ġġib magħha l-obbligazzjoni skont ix-xorta tagħha, bl-ekwita`, bl-użu jew bil-liġġi (Art. 993). Meta l-kliem ta' konvenzjoni, meħud fis-sens li għandu skont l-użu fiż-żmien tal-kuntratt, hu car, ma hemmx lok għal interpretazzjoni (Art. 1002). Fid-dubbju, il-konvenzjoni tiġi mfissra kontra dak li favur tiegħu saret l-obbligazzjoni u favur dak li ntrabat bl-obbligazzjoni.

Servitu` li tinħoloq kemm b'liġi kif ukoll mill-fatt tal-bniedem, huwa jedd stabbilit għall-vantaġġ ta' fond fuq fond ta' ħaddieħor, sabiex isir użu minn dan il-fond ta' ħaddiehor jew sabiex ma jitħalliex li sidu juża minnu kif irid. ... Kull min għandu jedd ta' servitu` għandu jinqeda b'dan il-jedd skond it-titolu tiegħu, u ma jista' jagħmel la fil-fond serventi u lanqas fil-fond dominanti ebda tibdil li jista' jtaqqal iżjed il-piż tal-fond serventi (Art. 475). ... Finalment meta jkun hemm dubbju dwar l-estensjoni tas-servitu`, wieħed għandu jinqeda biha fil-limiti ta' dak li hu meħtieġ billi jittieħdu b'qies id-destinazzjoni li l-fond dominanti kellu fiż-żmien li ġiet stabbilita` s-servitu` u l-użu konvenjenti ta' dak il-fond, bl-anqas ħsara tal-fond serventi (Art. 476). ... Il-kliem tal-liġi huma ċari, u daqstant hija ċara l-klawsola li permezz tagħha ngħatat din is-servitu`. Konsegwentement kif jingħad fl-Artikolu 1002 meta l-kliem huma ċari ma hemmx ħtieġa ta' interpretazzjoni billi b'dak il-mod tista' tiġi sostitwita l-intenzjoni tal-kontraenti b'dik tal-ġudikant.

Ikkunsidrat

Illi dwar id-dritt ta' użu ai fini ta' ventilazzjoni l-kuntratt jgħid biss li *the owners of the garages will enjoy the uninterrupted and perpetual right of use of this tunnel for the passage of services and ventilation*. Ma jipprovdix jekk hux se jitgawda permezz ta' ventilatur jew tieqa, jew addirittura bieb; wisq anqas jipprovdi għall-qisien relattivi. Pero' ċertament hu dritt ta' użu limitat għal ventilazzjoni. F'dan l-istadju huwa relevant li jiġi mfakkar li l-garaxx in eżami jifforma parti minn binja ġdida mibnija fuq art ta'l-atturi. Huwa relevanti ukoll li l-garaxx inbiegħ lill-ġenituri tal-konvenuta *in a finished state including the garage door, and with the common areas of the garage complex also finished*[24]. Pjanta ta' dan il-garaxx kif ukoll tal-binja kollha huma esebiti in atti, inkluż dawk approvati mill-MEPA. Fil-fatt il-kuntratt jispeċifika ukoll li *the garage and in particular and the block in general are duly covered by a valid building permit issued by the Malta Environment and Planning Authority*[25].

[24] Deskrizzjoni tal-propjeta mibjugħa a tergo fol 4.
[25] Kundizzjoni 4 fol 6.

Illi minn qari sempliċi ta' dawn il-pjanti jidher li kien hemm fetħa mill-garaxx in kwistjoni għal ġol-mina; jidher ukoll li l-wiesgħa ta' din il-fetħa huwa ta' xi metru. Fil-pjanti jidher li din il-fetħa mhiex markata b'l-istess mod bħall-bibien allura wieħed jista jassumi li l-fetħa fuq in-naħa ta' wara ma kenitx intiża li tkun bieb. Ħadd mill-partijiet ma ressaq xhieda biex ifissru l-pjanti esebiti u jiċċaraw il-kejl u dettalji oħra fuq il-pjanti. Xehed pero l-Inġinier Daniel Azzopardi, li għamel il-Fire Safety and Ventilation Requirement report għal fini ta' compliance, u kemm fir-rapport imsemmi u kif ukoll waqt id-depożizzjoni tiegħu jirreferi għal dawn l-aperturi bħala twieqi. Anke il-kuntrattur Joseph Abela, li bena il-binja, jirrferi għal dawn l-aperturi bħala twieqi fil-fatt hu jgħid li l-garaxxijiet kollha kellhom tieqa li tagħti għal ġo service tunnel.

Illi minn dan wieħed jista' faċilment jikkonkludi li l-fetħa li kellu jkun hemm fil-garaxxijiet, inkluż dak tal-konvenuta, għandha tiġi deskritta bħala tieqa. Il-kwistjoni li issa jeħtieġ li tiġi riżolta hija x'daqs suppost għandu jkollha din it-tieqa li hija intiża għal skopijiet ta' ventilazzjoni. L-atturi jikkontendu li l-fetħa li hemm hija akbar minn dak neċessarju biex taqdi l-iskop li nħalqet għalih; huwa fil-fatt jiddeskriviha bħala bieb. Il-konvenuta da parti tagħha tgħid li l-fetħa hija dik li sabu l-ġenituri tagħha meta xtraw il-garaxx, allura kif infassla mill-atturi, u ma sar l-ebda tibdil fiha.

Illi huwa propju hawn il-qofol tal-vertenza bejn il-partijiet. Il-ġenituri tal-konvenuta xtraw il-garaxx, lest kif mibni mill-atturi; fil-garaxx fuq in-naħa ta' wara kien hemm il-fetħa li tagħti għall-mina. Wieħed għalhekk jista' jippreżumi li din il-fetħa li kien hemm meta xtraw il-ġenituri tal-konvenuta kienet tad-daqs li xtaquha l-atturi. Illum l-atturi qed jilmentaw li l-fetħa hija akbar minn dak li suppost. Biex l-atturi jingħataw raġun f'ilment tagħhom irid jintwera li l-fetħa, li kif intqal aktar 'l fuq tista' tiġi deskritta bħala tieqa, issubiet alterazzjonijiet (b'mod li tkabbret) wara li l-ġenituri tal-konvenuta akkwistaw il-garaxx.

Illi huwa f'dan ir-rigward li l-azzjoni ta'l-atturi tfalli għaliex ma nġiebet l-ebda prova dwar x'daqs kellha it-tieqa meta inbiegħ il-garaxx, b'mod li ma jistax jingħad li t-tieqa li hemm llum hija akbar minn dik li kien hemm meta nbiegħ il-garaxx għall-ewwel darba. Ta' ċerta relevanza f'dan ir-rigward l-asserzjoni tax-xhud l-Inġinier Daniel Azzopardi li meta kien fuq il-post biex iħejji r-rapport tiegħu ħafna mill-garaxxijiet kienu magħluqa pero seta' jinnnota li t-twieqi li ra kellhom qisien differenti, għalhekk eżami komparattiv mat-twieqi l-oħra forsi ma kienx ikun daqstant konklussiv. Fil-fatt fil-pjanta approvata mill-MEPA jidher li t-twieqi li jagħtu għal ġol-mina mhumiex indaqs. Pero la l-attur u lanqas il-kuntrattur Joseph Abela ma jagħtu ħjiel ta' x'daqs kellha t-tieqa mertu ta' dawn il-proċeduri. Agħar minn hekk mistoqsi b'mod speċifiku, l-attur jgħid li ma jafx x'kien hemm fil-fatt fil-garaxxijiet li biegħ Joseph Abela[26], fosthom il-garaxx in

[26] Kif jirriżulta mir-riassunt tal-provi l-attur spjega li skond ftehiem li kellhom, u għalkemm deher hu fuq il-kuntratti, Abela innegozja l-bejgħ ta' uħud mill-garaxxijiet bħala l-ħlas għax-xogħol ta' kontruzzjoni.

kwistjoni, u ċioe' jekk kienx hemm ventilatur, tieqa jew bieb. Akatr minn hekk il-Qorti ma tistax tassumi li t-tieqa inbniet skond il-permess.

Illi la darba l-atturi ma jafux x'kien hemm, ossia x'daqs kellha it-tieqa, fil-garaxx mibni minnhom u fuq struzzjonijiet tagħhom, u la darba ma nġibitx prova materjali ta' xi xogħol ta' alterazzjoni fil-kostruzzjoni oriġinali[27], ma jistax jingħad li t-tieqa llum hija akbar minn dik li ħallew l-atturi.

Ikkunsidrat

Illi l-atturi jilmentaw ukoll f'l-apertura li hemm fil-garaxx tal-konvenuta hemm grada tal-ħadid biċ-ċappetti u allura grada li tinfetaħ; jgħidu li din il-grada għandha titneħħa għax skond il-kuntratt ventilatur suppost hemm.

Illi diġa ġie stabbilit li l-kuntratt ma jsemmiex ventilatur imma użu tal-mina ai fini ta' ventilazzjoni; ġie stabbilit ukoll li l-kuntratt ma jsemmi xejn aktar f'dan ir-rigward u l-provi huma skarsi ħafna. Minn dawk il-provi prodotti ġie stabbilit li l-użu ai fini ta' ventilazzjoni imsemmi fil-kuntratt kellu jsir permezz ta' tieqa. Ma nġiebet l-ebda prova li titfa' dawl fuq kif kellha tingħalaq it-tieqa b'mod li tagħlaq l-aċċess personali fil-waqt li tippermetti l-ventilazzjoni. Fil-verita lanqas l-attur ma qal kif qed jesiġi li tingħalaq it-tieqa.

Illi f'dawn iċ-ċirkostanzi l-Qorti ssib li l-atturi ma rnexxielhomx juru li l-grada għandha titneħħa.

Illi għal kull bon fini il-Qorti qed tirreferi għall-fatt allegat mill-atturi u mhux kontestat mill-konvenuta li hija kienet ħalliet xi affarijiet fil-mina. Il-konvenuta nehhiet dawn l-oġġetti u tirrikonoxxi li m'għandhiex dritt li tuża l-mina b'dan il-mod imma biss għall-mgħodija ta' servizzi u għal ventilazzjoni.

Għal dawn il-motivi l-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi fil-waqt li **tilqa' l-ewwel talba** ta'l-atturi u tiddikjara li l-konvenuta għandha biss servitu` ta' mogħdija ta' servizzi u ta' venitlazzjoni fuq il-mina illi tmiss mal-parti ta' wara tal-garaxx tagħha, tiċħad it-talbiet l-oħra ta'l-atturi. Spejjez ta' dawn il-proceduri għandhom jiġu sopportati kwantu għal erbgħa minn ħamsa (4/5) mill-atturi u kwantu għal wiehed minn ħamsa (1/5) mill-konvenuta.

DR. DOREEN CLARKE	**MARVIC PSAILA**
IMĦALLEF	**DEPUTAT REĠISTRATUR**

[27] Prova li possibilment setgħet tinġib permezz ta' perit tekniku.