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

Rikors Ġuramentat Numru 995/2021DC

Fabianne Vella, u
Jason Vella

Vs

Glorianne Muscat,
Timothy Muscat,
u b'digriet tat-08 ta' Frar 2022 ġie kjamat in kawża
Mark Muscat

Illum, 14 ta' Mejju 2024

Il-Qorti,

Rat **ir-rikors ġuramentat ta' l-atturi** ppreżentat fit-08 ta' Ottubru 2021 permezz ta' liema ppremettew is-segwenti:-

1. *L-esponenti huma l-proprjetarji tal-mezzanin (ġieli indikat bħala appartament) internament immarkat bin-numru 1, li għandu bieb ieħor li jagħti għal fuq it-triq, bla numru uffiċjali iżda bl-isem 'Anfield', fi Triq Sant Anton Abbati ġieli indikata bħala Triq Sant'Antnin, il-Mosta, li jifforma parti minn blokka konsistenti f'żewġ maisonettes fil-pjan terran żewġ appartamenti fl-ewwel sular, żewġ appartamenti fit-tielet sular u żewġ penthouses fir-raba' sular;*

2. *L-intimati huma l-proprjetarji tal-fond sovrastanti bl-indirizz Flat 3, Jasmine Court, Triq Sant'Antom Abbati, Mosta;*

3. *Fl-appartament tagħhom, l-intimati għandhom 'bitħa' interna (qisha terazzin) illi tagħti lejn il-bitħa ta' wara tal-esponenti. L-intimati għalqu l-fetħa tal-'bitħa' interna tagħhom bi twieqi. Mal-ħajt ta' barra ta' din il-bitħa, l-intimati għandhom installati żewġ kumpressuri tal-arja ikkundizzjonata; dawn il-kumpressuri qegħdin impoġġija fl-arja proprjetà tal-esponenti, u installati kontra d-disposizzjonijiet tal-kuntratt t'akkwist, li jippermetti biss airconditioning units fil-btieħi ta' wara. B'dana għalhekk illi dawn l-airconditioning units qegħdin joħolqu invażjoni mhux permessa tal-arja tal-proprjetà tal-esponenti u/jew servitù illegali, apparti ħmieġ, taqtir u ħsara;*

4. *L-esponenti interpellaw lill-intimati diversi drabi sabiex jieħdu dawk il-passi kollha meħtieġa u neċessarji sabiex jaqilgħu l-kumpressuri, u dan fost l-oħrajn permezz ta' ittra bonarja datata fit-13 ta' Ottubru 2020 u anke permezz ta' protest ġudizjarju numru 45/2021 ippreżetat nhar is-17 ta' Frar 2021. Madankollu, l-intimati baqgħu inadempjenti.*

5. *L-esponenti Jason Vella jaf personalment b'dawn il-fatti.*

U wara li hekk ippremettew talbu:-

1. *Tiddikjara fl-ewwel lok li l-arja ad infinitum fuq il-bitħa retroposta tar-rikorrenti hija proprjetà tal-istess rikorrenti;*

2. *Tikkonferma u tiddeċiedi ulterjorment illi l-intimati ma kellhom u ma għandhom l-ebda jedd li jinstallaw l-imsemmijin kumpressuri tal-arja mal-ħajt ta' barra tal-'bitħa' tagħhom;*

3. *Tordna lill-intimati sabiex fi żmien qasir u perentorju l-intimati jneħħu kull kumpressur tal-arja ikkundizzjonata installat kif fuq ingħad;*

4. *Tawtorizza lill-esponenti sabiex fl-eventwalità li l-intimati jonqsu milli jottempraw ruħhom mal-ordnijiet ta' din l-Onorabbli Qorti abbażi tat-talbiet preċedenti entro t-terminu li lilhom jiġi prefiss għal dan il-għan, l-esponenti jagħmlu dawk ix-xogħolijiet kollha meħtieġa għat-tneħħija tal-kumpressuri kollha tal-arja ikkundizzjonata installati mill-intimati, okkorendo taħt is-sorveljanza ta' perit nominandi u/jew uffiċjali tal-Qorti, u dan bi spejjeż unikament tal-intimati.*

Bl-ispejjeż kollha inkluż tal-protest ġudizzjarju numru 45/2021 preżentat nhar is-17 ta' Frar 2021, kontra l-intimati li jinsabu minn issa inġunti għas-subizzjoni.

Rat **ir-risposta ġuramentata tal-konvenuti** ppreżentata fis-7 ta' Diċembru 2021 permezz ta' liema eċċepew is-segwenti:-

1. *Illi preliminarjament l-esponenti jeċċepixxu illi l-esponenti Timothy Muscat mhuwiex leġittimu kuntradittur għal pretensjonijiet imressqa mill-atturi u dan kif l-atturi kienu ġjà ġew mgħarrfa permezz tal-kontro-protest ġudizzjarju bin-numru: 71/2021;*

2. *Illi preliminarjament ukoll u mingħajr preġudizzju għall-premess l-esponenti jeċċepixxu in-nuqqas ta' integrità tal-ġudizzju billi wieħed mill-proprjetarji tal-appartament imsemmi fit-tieni premessa tar-rikors maħluf ma ġiex imħarrek bħala konvenut;*

3. *Illi fil-mertu u mingħajr preġudizzju għas-suespost l-allegazzjonijiet u t-talbiet attriċi huma għal kollox infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra tagħhom;*

4. *Illi fir-rigward ta' l-ewwel talba attriċi l-esponenti jwieġbu illi jispetta lill-atturi illi jippruvaw tali talba magħmula minnhom anke fid-dawl tal-fatt illi huma volutament ma ppreżentawx il-kuntratt t'akkwist tagħhom bi ksur ta' dak illi jiddisponi l-artikolu 156 (2) tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta;*

5. *Illi fil-mertu u mingħajr preġudizzju għas-suespost l-allegazzjonijiet u t-talbiet attriċi huma għal kollox infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra tagħhom billi, fost raġunijiet oħra, assolutament mhuwiex minnu dak dikjarat fit-tielet premessa tar-rikors maħluf fis-sens illi l-esponenti għandhom bitħa interna li tagħti fuq il-bitħa ta' wara ta' l-atturi bħal ma lanqas mhuwiex minnu illi l-esponenti għalqu din l-allegata bitħa bi twieqi;*

6. *Illi fil-mertu u dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost l-allegazzjonijiet u t-talbiet attriċi huma għal kollox infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra tagħhom billi, fost raġunijiet oħra, il-kumpressuri ta' l-arja kundizzjonata illi jgħamlu referenza għalihom l-atturi huma imwaħħla fil-post fejn l-iżviluppaturi oriġinali tal-blokka appartamenti in kwistjoni indikaw lill-esponenti u fejn lestew preparamenti biex jitwaħħlu u fejn terzi sidien ta' appartamenti oħra fl-istess blokka għandhom imwaħħla l-kumpressuri ta' l-arja kundizzjonata tagħhom;*

7. *Illi fil-mertu wkoll u b'żieda ma' dak kollu hawn fuq eċċepit l-allegazzjonijiet u t-talbiet attriċi huma għal kollox infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra tagħhom billi, fost raġunijiet oħra, tali kumpressuri ta' l-arja kundizzjonata twaħħlu skond il-kuntratt ta' l-akkwist ta' l-esponenti*

ossija f'bitħa interna fil-livell tas-sular li fih jinstab l-appartament akkwistat sa massimu ta' żewġ kumpressuri;

8. *Illi fil-mertu wkoll l-allegazzjonijiet u t-talbiet attriċi huma għal kollox infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra tagħhom billi, fost raġunijiet oħra, il-proprjetà ta' l-atturi hija soġġetta għas-servitu`ijiet u għas-servizzi kollha riżultanti mill-pożizzjoni tagħha fil-blokk, ossija dik ta' sottopożizzjoni għall-appartamenti l-oħra fil-blokka, għalhekk inkluż it-twaħħil ta' kumpressuri ta' l-arja kundizzjonata kif huwa normali f'kull blokka appartamenti;*

9. *Salv tweġibiet ulterjuri jekk ikun il-każ;*

Bl-ispejjeż inklużi dawk tal-kontro-protest ġudizzjarju bin-numru 71/2021 kontra l-atturi illi huma minn issa stess inġunti in subizzjoni.

Rat il-verbal ta' l-udjenza miżmuma nhar it-8 ta' Frar 2022 meta l-Qorti laqgħet it-talba għall-kjamat in kawża ta' Mark Muscat[1].

Rat li waqt dik l-istess udjenza l-konvenuti irtiraw it-tieni eċċezzjoni tagħhom.

Rat **in-nota tal-kjamat in kawża Mark Muscat** ippreżentata fl-14 ta' Frar 2022 li biha jiddikjara li huwa qiegħed jagħmel tiegħu r-risposta ġuramentata tal-konvenuti salv għall-eċċezzjoni bin-numru tnejn.

Rat id-digriet[2] tal-Unur Tiegħu l-Prim Imħallef datat 13 ta' Jannar 2023 li permezz tiegħu assenja din il-kawża biex tinstema' u tkun deċiża minn din il-Qorti kif preseduta.

Semgħt il-provi.

Rat l-atti proċesswali, nkluż in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

Ikkunsidrat

Illi din hi kawża li tittratta dwar maisonette u appartament fuqu. Żewġ kumpressuri ta' l-arja kondizzjonata tal-appartament twaħħlu mal-ħajt ta' wara li jagħti għal ġol-bitħa tal-maisonette. L-atturi huma sidien il-maisonette waqt li l-konvenuti u l-kjamat in kawża[3] joqogħdu fl-appartament fuqhom. L-atturi

[1] Fol 33.
[2] Fol 195.
[3] Sakemm mhux indikat mod ieħor, kull referenza għall-konvenuti f'din is-sentenza għandha titqies bħala referenza għall-konvenuti u għall-kjamat in kawża.

allegaw li l-konvenuti għalqu bitħa biex ikabbru l-kmamar tagħhom, u minflok waħħlu l-kumpressuri taħt iċ-ċint tal-bitħa għal ġewwa, waħħluhom mal-ħajt ta' barra, għal ġol-bitħa tagħhom (ċioe ta'l-atturi), b'detriment għat-tgawdija sħiħa tal-arja tal-bitħa.

IL-PROVI

Ikkunsidrat

Illi fl-affidavit tagħha l-attriċi Fabianne Vella[4] qalet li hi u r-raġel tagħha, l-attur Jason Vella, xtraw maisonette fl-2017 bin-numru 1, bl-isem 'Anfield', li jifforma parti minn blokka t'appartamenti magħrufa bħala Jasmine Court fi Triq Sant Anton Abbati[5] il-Mosta. Fih hemm bitħa. Qalet li meta daħlu jgħixu hemm, il-ġirien ta' fuqhom, jiġifieri l-konvenuti kellhom bħal bitħa interna li tagħti għal fuq il-bitħa ta' wara tagħhom. Qalet li jidher ċar li dik kellha tkun terrazzin jew bitħa interna u mhux kamra. Qalet li meta huma marru joqghodu hemm, ma kien hemm xejn installat mal-ħajt ta' barra. Qalet li fl-aħħar xhur tal-2020 il-konvenuti installaw żewġ kumpressuri tal-arja kundizzjonata mal-ħajt ta' barra u dawn ġew jagħtu fuq il-bitħa tal-atturi. Qalet li minn dakinhar lil hawn, dawn il-kumpressuri bdew iqattru ħafna ilma u beda jixxarrab minn ġewwa l-ħajt li miegħu kien nieżel l-ilma minn barra, li jiġi l-ħajt tal-kamra tas-sodda tat-tifel tal-atturi. Qalet li huma qalu lill-konvenuti biex imorru jaraw u r-raġel tal-konvenuta qalilhom li ma basarx li kien nieżel daqshekk ilma. Qalet li ma jiftħux it-tieqa tat-tifel għax ma' żiffa riħ, l-ilma jqattar ġewwa. Qalet li qalu lill-konvenuti bil-kelma t-tajba biex ineħħu l-kumpressuri. Qalet li mar ikellimhom anke wieħed mis-sidien oriġinali tal-blokka imma kien ta' xejn. Għalhekk qalet li kellhom jibdew proċeduri.

Illi meta xehdet in kontroeżami l-attriċi Fabienne Vella[6] qalet li meta xtraw il-maisonette tagħhom, xtrawh ġebel u saqaf. Qalet li ma tiftakarx li kien hemm żewġ sulari oħra mibnija fuqu dakinhar. Qalet li llum hemm erba' sulari fuqhom. Qalet li wara li għamlu l-kuntratt, huma għamlu l-madum, dawl u ilma u daħlu fih, pero' ma tafx kemm dam dan ix-xogħol biex tlesta. Qalet li meta daħlu joqogħdu hemm, il-binja kienet mibnija. Qalet li ma tiftakarx jekk il-konvenuti daħlux joqogħdu hemm wara l-atturi. Qalet li huma xtraw il-maisonette ġebel u saqaf u kienu l-atturi stess li għamlu l-finishings. Qalet li l-iżviluppatur kien lesta d-dawl, ilma u kisi. Qalet li l-preparazzjoni għal air conditioners tal-atturi saret a spejjeż tagħhom, minn plumber fuq pjanta ta' designer tal-atturi. Qalet li aktarx kien hemm żball fl-isem meta huma fetħu l-kawża kontra Timothy Muscat u anke fl-istadju tal-protest. Mistoqsija tikkonferma li t-twieqi tal-konvenuti u tal-appartament ta' fuq il-konvenuti kienu dejjem kif jidhru fir-ritratt a fol 9, qalet li

[4] Fol 23.
[5] Triq magħrufa wkoll bħala Triq Sant'Antnin il-Mosta.
[6] Fol 161.

meta l-atturi marru joqogħdu fil-maisonette, it-twieqi fuq il-bitħa kienu bħal tal-appartament ta' qabel il-penthouse, li skont hi, jissejħu btieħi interni. Mistoqsija tispjega iktar, qalet li f'dak l-appartament ta' qabel il-penthouse, it-twieqi li jidhru a fol 9 huma bitħa interna u l-kuntratt tal-atturi hekk isejħilha. Qalet li barra din, hemm tnejn oħra, jiġifieri tliet btieħi interni. Qalet li x-xogħlijiet tal-aluminium tal-atturi għamilulhom il-kuntrattur stess. Qalet li ma tafx jekk l-aluminium tal-konvenuti u tal-appartament ta' fuq il-konvenuti għamilulhomx il-kuntrattur ukoll jew le. Qalet li meta, skont hi, l-konvenuti għalqu din il-fetħa għal ġol-bitħa tagħha, hi m'oġġezzjonat ma' ħadd għax il-konvenuti setgħu jagħmlu regularisation tal-post qabel daħlu fih. Qalet li sid l-appartament ta' fuq il-konvenuti jismu John Massa u hu ukoll kellu dawn il-fetħiet miftuħin u mbagħad ingħalqu, u lanqas fir-rigward tiegħu m'oġġezzjonat. Ix-xhud ikkonfermat li John Massa għandu żewġ kumpressuri jagħtu fuq il-bitħa tagħha, bħalma għandhom il-konvenuti, u dan kif jidher fir-ritratt a fol 9. Qalet li hi oġġezzjonat mal-familja ta' John Massa dwar dawn il-kumpressuri imma la bagħtitilhom karta bl-avukat u lanqas bdiet kawża kontra tagħhom. Dwar l-ilma nieżel, mistoqsija tikkonferma li llum is-sitwazzjoni m'għadhiex hekk, ix-xhud attriċi qalet li dejjem issib l-ilma mal-art u mal-ħajt tal-kamra tat-tifel u dejjem bl-ilma nieżel mal-ħġieġ. Qalet li għandhom anke videos li juru dan. Mistoqsija dwar meta ġew il-ħaddiema ta' BT Commercials biex isewwu, qalet li ħallewhom jidħlu imma ma ħallewhomx jaħdmu. Qalet li r-raġuni għaliex ma ħallewhomx jaħdmu kienet li l-atturi ma ridux li kull darba li jridu jsewwu xiħaġa fl-airconditioning tal-konvenuti, il-ħaddiema jkollhom jidħlu mill-proprjeta' tal-atturi. Qalet li barra minn hekk, il-ħaddiema riedu jgħaddu pipe tul il-bitħa kollha tal-atturi biex l-ilma tal-konvenuti jmur fid-drain tal-katusi minn fejn joħroġ l-ilma, u hi ma riditx li jkollha dawn il-pajpijiet imdendlin minħabba ħaddieħor. Mistoqsija tikkonfermax li dawn il-kumpressuri fil-fatt għandhom drain bħal kull kumpressur ieħor imma li ma jagħtix għall-bitħa tagħhom, qalet li dawn il-kumpressuri tal-konvenuti m'għandhomx drain, u l-ilma ġej għand l-atturi.

Illi fl-affidavit tiegħu l-attur Jason Vella[7] qal li huma xtraw il-maisonette in kwistjoni fl-2017, bil-bitħa tiegħu. Qal li l-ġirien ta' fuqhom kellhom bħal bitħa interna li tagħti għal fuq il-bitħa ta' wara tal-atturi. Qal li meta marra joqogħdu hemm ma kien hemm xejn installat mal-ħajt għal fuq il-bitħa tagħhom. Pero' l-konvenuti nstallaw żewġ kumpressuri fl-aħħar xhur tal-2020. Qal li kemm-il darba qal lill-konvenut li dawk mhux posthom hemm imma ma nbidel xejn. Qal li darba sab ittra fejn kienu nfurmati li ġejjin iwaħħlu kumpressuri tal-air conditioners. Din l-ittra kienet miktuba bl-idejn. Qal li jiftakar li kien il-Ġimgħa u x-xogħol kien se jibda t-Tlieta ta' wara. Qal li dak il-ħin mar ikellem lill-konvenuti biex jaċċertawh li veru kellhom dritt jagħmlu dawn il-kumpressuri. Il-konvenuta wiġbitu li kien tard wisq għax ġa twaħħlu u fil-fatt kien veru li ġa kienu

[7] Fol 29.

twaħħlu u sab ħafna ħmieġ u ġebel fil-bitħa tal-atturi. Qal li nfurma lis-sid oriġinali, Noel Vella, u dan ġie jara fuq il-post. Qal li Noel Vella qallu li l-kumpressuri ma setgħux jitwaħħlu hemm u li kienet saret pastażata. Qal li Noel Vella kellu jkellimhom hu, imma xejn ma nbidel.

Illi meta xehed l-attur Jason Vella in kontroeżami[8] qal li meta għamlu l-konvenju tal-maisonette, dan kien shell form, u meta għamlu l-kuntratt aktarx li parti minnu kienet lesta sew. Qal li huma xtraw l-ewwel hemm. Qal li meta xtraw huma, kien baqa' biss li tinbena l-penthouse. Il-bqija kien mibni. Qal li s-sular tal-konvenuti kien ġa mibni imma kien fi stat ta' ġebel u saqaf, bit-twieqi mhux magħluqin. Ix-xhud ma kienx jaf dwar kienx hemm madum jew le fl-appartament tal-konvenuti. Qal li fil-binja hemm tliet xaftijiet barra l-bitħa prinċipali tagħhom. Qal li kemm fis-shafts u anke fil-bitħa hemm l-appartamenti jħarsu fuqhom, kif ukoll hemm is-servizzi għaddejjin. Mistoqsi jikkonferma li ma kienx hemm btieħi jħarsu fuq il-bitħa tagħhom, ix-xhud attur qal li kien hemm gallariji fuq il-bitħa tal-atturi, u flok ħallewhom btieħi ta' wara, għalquhom bl-aluminium biex kabbru l-kmamar tas-sodod. Qal li b'hekk il-kumpressuri kellhom jiddendlu għal barra għax ma kienx baqa' spazju biex jeħlu maċ-ċint tal-gallarija minn ġewwa, kif jitlob il-kuntratt. Qal li din il-gallarija tista' ssejħilha wkoll bitħa, u rrefera għall-pjanta li esebew l-atturi fil-proċeduri. Qal li ma jafx min għalaq dawn il-fetħiet li kellhom il-konvenuti u ta' fuqhom bl-aluminium, jekk hux il-kuntrattur stess jew ħaddieħor. Qal li hemm tliet appartamenti li għad għandhom fetħa miftuħa u hemm oħrajn magħluqa. Mitlub iħares lejn ir-ritratt a fol 9, ix-xhud attur ikkonferma li dawk immarkati bl-oranġjo huma tal-konvenuti, imbagħad ta' fuqhom hu tal-familja Massa, u dawn it-tnejn huma fetħiet magħluqa. Qal li s-sular ta' qabel tal-aħħar qiegħed kif suppost skont il-pjanta, miftuħ, bil-kumpressuri fuq ġewwa. Qal li jikkonferma li Massa wkoll għandhom air conditioners fuq il-bitħa tiegħu, imma hu ma fetaħx proċeduri kontra l-familja Massa u lanqas bagħtilhom ittra, biex l-ewwel jara kif se tmur il-proċedura kontra l-konvenuti Muscat, u mbagħad jara x'passi oħra jista' jieħu. Mistoqsi dwar meta ġew il-ħaddiema ta' BT Commercials, qal li ma riedx li kull darba li jkun hemm bżonn tiswijiet fil-kumpressuri, irid bilfors idaħħal il-ħaddiema fil-proprjeta' tiegħu, u kull meta jiġu, jkollhom jieħdu jum leave biex jiftħulhom. Qal li l-ħaddiema riedu jagħmlu pipe mill-kumpressur li jibqa' nieżel isfel għal ġol-bitħa tiegħu, għal ġol-katusa u jitlaq 'il barra. Muri l-job sheet, qal li l-kwistjoni kienet dwar il-pipe, kif spjega. Mistoqsi x'servizzi oħra hemm għaddejjin mill-bitħa tal-attur, qal li hemm il-pipe tal-ilma tal-bejt u pipe li jibqa' sejjer għal ġol-garaxxijiet ta' taħt. Qal li hemm is-servizzi kif jidhru fir-ritratt a fol 9.

Illi meta mistoqsi in rieżami, l-attur qal li beda proċeduri kontra Muscat u mhux kontra Massa għax Massa għamel il-pipes kif suppost, bit-trunking biex ma

---
[8] Fol 178.

jidhrux mill-faċċata, u jekk iqattar l-ilma minn ta' Massa, jilħaq jieqaf mal-ħitan. Qal li pero' fil-każ ta' Muscat, l-ilma jqattar fil-bitħa tal-attur direttament. Mistoqsi mill-Qorti jekk ikunx kuntent jekk il-konvenuti jagħmlu x-xogħol ta' pajpijiet bħal ta' Massa, ix-xhud attur qal li ġa marru għandu imma ma jarax għaliex għandhom jidħlu jsewwu mingħandu kull darba. Qal li meta daħal hu joqgħod hemm, il-proprjeta' tal-konvenuti ma kellhiex air conditioning units u lanqas aluminium, imma kellha biss l-aperturi.

Illi meta xehed Roderick Livori, rappreżentant tal-Awtorita' tal-Ippjanar[9], qal li dwar il-proprjeta' in kwistjoni għandu żewġ permessi, PA 2170/2014 , esebit bħal Dok RL 1[10], 'to construct basement garages, maisonettes and apartments' u PA 127/2016, esebit bħala Dok RL 2[11]. Qal li l-Awtorita' tal-Ippjanar hi responsabbli fejn jidħlu servizzi u timponi kundizzjoni li kumpressuri tal-arja kundizzjonata ma jitwaħħlux mal-faċċata. L-Awtorita' tkun sodisfatta diment li dawn ma jitwaħħlux mal-faċċata fejn jidhru mill-pubbliku mit-triq.

Illi meta xehdet il-konvenuta Glorianne Muscat in subizzjoni[12] spjegat li s-sular indikat bl-oranġjo fuq ir-ritratt a fol 9 tal-atti hu s-sular tagħhom. Qalet li żewġ sulari 'il fuq minnhom hemm l-appartament ta' ġara oħra tagħhom. Qalet li safejn taf ix-xhud, din il-ġara talbet li s-sular tagħha jkun differenti minn tal-konvenuti, bil-mod kif jidher fir-ritratt. Qalet li l-konvenuti xtraw l-appartament ġebel u saqaf, u meta rawh l-ewwel darba kellu t-twieqi ffurmati diġà, kif jidher bħall-appartament ta' fuqhom imma ma kellux it-tieqa tal-aluminium imwaħħla. Qalet li l-airconditioners tas-sular tagħhom huma tagħha u tar-raġel tagħha, il-kjamat in kawża Mark Muscat. Qalet li qrib dawn il-kmamar m'hemmx shafts u l-uniku fetħa qribhom hi dawn it-twieqi. Qalet li fl-appartament tagħhom għandhom żewġ shafts oħra. Wieħed qiegħed fit-tarf l-ieħor tal-appartament. Qalet li s-shaft l-ieħor qiegħed fil-living area u qalet li kien hemm ftehim verbali bejn il-ġirien kollha meta marru joqogħdu hemm, nkluż mal-atturi, li ħadd ma jwaħħal kompressuri hemm għax jiġi fil-kċina u fil-living area. Qalet li l-appartament għandu wkoll bitħa żgħira interna fuq in-naħa ta' barra. Qalet li b'kollox hemm tliet shafts allura. Mistoqsija jagħmlux manutenzjoni tal-kumpressuri, qalet li xi xhur qabel, l-atturi qalulhom li l-kumpressuri qed iqattru. Qalet li huma ġabu lil xiħadd biex jagħmel li hemm bżonn. Qalet li meta dan ġie biex isewwi, l-atturi l-ewwel ma ridux idaħħluhom, għalkemm kienu mgħarrfa bid-data u l-ħin. Imbagħad daħħluhom imma ma ħallewhom jagħmlu xejn. Qalet li l-konvenuti għamlu l-almu tagħhom biex jirranġaw is-sitwazzjoni imma l-atturi jeħtieġ iħallu li x-xogħol isir. Qalet li l-art ta' żewġ shafts minnhom tiġi fis-sular tal-atturi u hekk tifforma bitħa. Qalet li l-art tat-tielet shaft li qiegħed in-naħa l-oħra tal-

[9] Fol 39.
[10] Fol 42 sa fol 91.
[11] Fol 92 sa fol 106.
[12] Fol 141.

appartament tasal u tieqaf sas-sular tal-konvenuti. Qalet li fis-shaft ta' quddiem hemm il-kumpressuri tal-kmamar tas-sodda li qegħdin fuq dik in-naħa. Qalet li pero' dan jiġi 'l bogħod wisq biex tagħmel il-kumpressuri in kwistjoni fih, għax l-appartament fih tliet mitt metru kwadru. Qalet li fis-shaft li jieqaf sal-livell tagħhom, huma jistgħu jirfsu. Qalet li dan hu l-iżgħar shaft u l-bieb bilkemm jista' jinfetaħ. Fih m'hemmx kumpressuri, imma fih biss pajpijiet tal-ilma ta' kulħadd, u l-bieb qiegħed hemm biex tkun tista' ssir xi tiswija li jkun hemm bżonn biss.

Illi in kontroeżami, l-konvenuta Glorianne Muscat[13] wieġbet li s-shaft li jieqaf fil-livell tagħhom hu madwar metru u ftit tul b'xi nofs metru wiesa'. Qalet li l-ikbar shaft li għandhom hu madwar żewġ metri tul u li dwaru sar il-ftehim verbali bejn il-ġirien kollha. Qalet li t-tielet shaft suppost ħadd ma jwaħħal iktar minn żewġ kumpressuri ġo fih iżda l-atturi waħidhom għandhom sitt kumpressuri fih. Qalet li fis-sular tagħhom m'hemmx bitħa. Hemm biss dan is-shaft ċkejken li jieqaf ħdejhom u li fih biss pajpijiet. Qalet li fil-blokka l-uniċi nies li għandhom bitħa huma l-atturi għax qegħdin ground floor.

Illi fl-affidavit tagħha, l-konvenuta Glorianne Muscat[14] qalet li hi miżżewġa lil Mark Muscat, kjamat in kawża, u għandhom tlett itfal. Il-konvenut Timothy Muscat hu t-tifel il-kbir tagħhom. Qalet li huma xtraw l-appartament numru tlieta u garaxx fil-binja in kwistjoni fl-14 ta' Ġunju 2017. Dan hu mdaqqas u fih erba' kmamar tas-sodda. Qalet li huma xtrawh finished imma ma kellux il-kmamar tal-banju u l-bibien ta' ġewwa. Qalet li daħlu joqogħdu hemm f'Novembru 2017 u dakinhar l-atturi kienu diġa' joqogħdu fil-mezzanin taħthom, u huma saru jafuhom minn fuq il-post. Qalet li mhux veru li huma kellhom bitħa interna tagħti għal fuq il-bitħa tal-atturi. Qalet li t-twieqi mmarkati bl-oranġjo fir-ritratt a fol 9 tal-atti dejjem kienu hemm. Qalet li huma xtraw mingħand l-iżviluppaturi u t-twieqi kienu hemm minn dejjem. Qalet li meta marru jaraw il-post qabel għamlu l-konvenju, l-post ta' fuq il-post tal-konvenuti ukoll kellu twieqi bħal tal-konvenuti. Qalet li t-twieqi tal-aluminium għamluhom l-iżviluppaturi wkoll. Qalet li l-kumpressuri in kwistjoni huma tal-kmamar tas-sodda ta' tnejn mit-tfal tagħhom, kif jidher fir-ritratti.[15] Qalet li x-xogħol meħtieġ u l-pajpijiet bi tħejjija għall-kumpressuri saru mill-iżviluppaturi stess u għamluhom mal-ħajt li jagħti għal fuq il-bitħa tal-atturi. Qalet li mhux huma taw struzzjonijiet biex il-kumpressuri jsiru hemm. Qalet li tant hu hekk li l-pipe tad-drain jgħaddi minn taħt il-madum tal-kamra tas-sodda u jarmi ġo shaft fuq ġewwa tal-appartament. Qalet li huma nstallaw żewġ units ta' arja kundizzjonata f'dawn iż-żewġ kmamar tas-sodda f'Settembru 2020 u poġġewhom fl-istess pożizzjoni bħalma għamilhom sid l-appartament ta' fuqhom, John Massa, xi sentejn qabel. Qalet li safejn taf hi, l-atturi ma fetħux kawżi kontra John Massa. Qalet li meta kienu ġew

[13] Fol 148.
[14] Fol 153.
[15] Esebiti bħala Dok A u B a fol 156 u fol 157.

jinstallaw l-airconditioners, ħalliet karta fuq l-għatba tal-bieb tal-maisonette tal-atturi fejn infurmathom xħin ġejjin il-ħaddiema. Qalet li meta ġew il-ħaddiema, l-atturi ma kinux id-dar imma l-għada hemm kienu. Mill-ewwel ġie jkellimhom l-attur biex inneħħuhom għax qal li kerrahnielu l-bitħa u mhux suppost waħħalnihom mal-faċċata. Qalet li hi ma bdietx tifhmu għax hu beda jsemmi l-faċċata, u l-kumpressuri huma mwaħħla fuq wara tal-binja, għal fuq il-bitħa. Qalet li qaltlu li huma waħħlu l-kumpressuri fejn kien hemm ippreparat għalihom u bħalma għamel sid l-appartament ta' fuqhom. Qalet li huma mxew mal-kuntratt tal-konvenuti. Qalet li huma m'għandhomx btieħi, imma għandhom biss shafts. L-ewwel shaft hu żgħir ħafna, kif jidher fir-ritratt[16] u kieku l-kumpressuri jifgħu fih. Qalet li hemm shaft ieħor imma l-art tiegħu qiegħda fil-livell tal-appartament tal-atturi. Ix-xhud ċaħdet li l-kumpressuri tagħhom iqattru l-ilma u li minħabba fihom jixxarrab il-ħajt tal-atturi. Qalet li darba fix-xitwa tal-2020 l-attur ilmenta mal-konvenut li nieżel l-ilma mill-kumpressuri. Qalet li mbagħad waqfu jużawhom u fis-sajf ġabu lil BT Commercials minn fejn kienu xtraw l-apparat biex jiġu jsewwu. Qalet li l-atturi ma ħallewhomx jidħlu u mbagħad ħallewhom jidħlu imma ma ħallewhomx jagħmlu xogħol. Dan jidher fil-job sheet.[17] Qalet li hi u binha Timothy irċevew protest u li għalih wieġbu, waqt li qajmu l-punt li Timothy mhux sid l-appartament. Qalet li huma mxew ma' kif igħid il-kuntratt u mal-preparamenti li ħallew l-iżviluppaturi. Qalet li l-maisonette tal-atturi hu suġġett għas-servitujiet li jirriżultaw mill-pożizzjoni tiegħu. Qalet li ftit qabel bdiet din il-kawża, kien mar ikellimhom wieħed mill-iżviluppaturi u qalilhom li l-atturi qed jilmentaw dwar il-kumpressuri tagħhom. Qalet li qalilhom li għalih ma kinux imwaħħlin ħażin, imbasta mhux mal-faċċata ta' barra. Qalet li ssuġġerielhom li jsibu post ieħor fejn jeħlu imma huma spjegawlu l-pożizzjoni tagħhom. Qalet li din kienet diskussjoni kordjali ħafna.

Illi in kontroeżami l-konvenuta Glorianne Muscat[18] qalet li meta għamlu l-konvenju huma, l-appartament kien shell u ma kellux aperturi. Qalet li meta marru jaraw l-appartament l-ewwel darba, il-binja ma kinitx mibnija sa fuqnett, probabbli kienu waslu sat-tielet sular, jiġifieri kien mibni isfel nett, il-maisonette, tagħhom u ta' fuqhom, kollox shell. Qalet li l-ebda sular ma kien lest imma. Qalet li fil-fatt huma raw l-appartament ta' fuq tagħhom, li hu identiku, għax ġo tagħhom kien għaddej xi xogħol. Qalet li meta ffirmaw il-konvenju, l-appartament tagħhom kien lest, shell. Qalet li meta għamlu l-kuntratt, l-appartament tagħhom kien miksi, imma ma kienx miżbugħ u ma kellux kmamar tal-banju u bibien ta' ġewwa. Qalet li meta daħlu joqogħdu l-konvenuti fl-appartament tagħhom, kienu diġà joqogħdu n-nies fil-maisonette, pero' ma tafx kinux l-atturi jew ħaddieħor. Qalet li tkellmu dwar l-airconditioners mas-sid mingħand min xtraw qabel sar il-konvenju, u hu kien qalilhom u urihom fejn

[16] Fol 158, Dok C.
[17] Fol 159, Dok D.
[18] Fol 207.

huma l-pipes taħt l-art, dawl fil-ħajt, kollox kien lest. Qalilhom li huma jonqoshom biss li jwaħħlu l-unit. Qal li meta marru għall-konvenju aċċertawhom li kollox kien kif ftehmu dwar l-ACs, pero' ma tiftakarx rawx il-pjanta fuq dan il-punt. Qalet li l-bitħa tal-atturi qiegħda fuq wara tal-appartament u fil-ġenb hemm shaft. Qalet li tiftakar li l-atturi kellmuhom dwar ilma u sadid li nieżel fil-bitħa tagħhom li hi pavimentata. Qalet li pero' meta ġabu n-nies biex isewwu, l-atturi l-ewwel ma daħħluhomx, imbagħad daħħluhom u ma ħallewhom jagħmlu xejn. Qalet li hi kienet fl-appartament tagħha u l-kliem sar fil-bitħa u kollox jinstema', u sar ukoll ħafna diskors fil-parti komuni għax ma ridux idaħħluhom għall-bidu. Qalet li fil-komun kollox jinstema'. Qalet li l-atturi ppreżentaw ritratti ta' ħajt imxarrab imma qalet li kull meta ttawlet hi, qatt ma rat ilma nieżel jew ħsara. Qalet li l-ilma fil-ħajt u fuq il-madum ma tafx minn fejn ġie, setgħu tefgħu barmil ilma. Qalet li l-bitħa tal-atturi hi miżmuma sew ħafna. Qalet li meta tkellmu mas-sid qabel il-konvenju, qalilhom li kien hemm kollox lest dwar l-ACs u li jonqos biss li jpoġġu l-kumpressur. Qalet li qalulhom li l-pipes għaddejjin minn ġol-ħajt, minn taħt l-art u jmorru ġo xi drains. Qalet li huma m'għaddewx pipes ġodda. Qalet li sempliċiment ġew u waħħlu l-kumpressuri fejn kien hemm l-affarijiet lesti.

Illi fl-affidavit tiegħu, il-kjamat in kawża Mark Muscat[19] ikkonferma dak kollu li qalet il-mara tiegħu fl-affidavit tagħha.

Illi fil-kors tal-proċeduri ġew esebiti:

- Ittra bonarja mibgħuta lill-konvenuti datata 13 t'Ottubru 2020[20].
- Protest ġudizzjarju ppreżentat fis-17 ta' Frar 2021[21].
- Ritratt tal-ħajt in kwistjoni biż-żewġ kumpressuri tal-arja kundizzjonata mwaħħlin[22].
- Il-kuntratt datata 28 t' April 2017 tal-akkwist tal-maisonette mill-atturi[23], bi pjanta miegħu.
- Il-kuntratt tal-akkwist tal-appartament tal-konvenuti datat 14 ta' Ġunju 2017[24].

[19] Fol 160.
[20] Fol 6.
[21] Fol 7.
[22] Fol 9; hemm ritratti oħrajn esebiti a fol 126 u fol 127.
[23] Fol 24; il-pjanta qegħda a fol 28. Il-kuntratt igħid li dan l-appartament igawdi u hu suġġett għas-servitujiet kollha riżultanti mill-pożizzjoni tiegħu fl-imsemmi blokk. L-arja tal-bitħa ma tissemmiex (imma mhix eskluża bħalma hi tal-bejt li tappartjeni lill-penthouse). Isemmi f'klawsola 11 (a fol 26) fejn u kif għandhom jitwaħħlu l-kumpressuri tal-arja kundizzjonata. Klawsola 11 tipprovdi hekk:
(11) Airconditioning units ma jistgħux jitwaħħlu mal-faċċata, jitwaħħlu jew fil-btieħi interni fil-livell tas-sular tagħhom sa massimu ta' żewġ airconditions (dejjem fil-btieħi interni biss) ta' tip silent jew kemm iridu fil-gallariji sa mhux aktar għoli mir-railing, jew fil-btieħi ta' wara dejjem fil-livell tagħhom kemm iridu huma.
[24] Fol 108, Dok JV 1. Il-kuntratt igħid li dan l-appartament igawdi u hu suġġett għas-servitujiet kollha riżultanti miill-pożizzjoni tiegħu fl-imsemmi block. A fol 110, bħala parti mir-raba' klawsola, jipprovdi:
4. .... -Airconditioning units ma jistgħux jitwaħħlu mal-faċċata, jitwaħħlu jew fil-btieħi interni fil-livell tas-sular tagħhom sa massimu ta' żewġ airconditions ta' tip silent, jew fil-gallariji baxxi.

- Ritratti li allegatament juru li l-kumpressur tal-appartament ta' fuq l-appartament tal-konvenuti, tpoġġa ġewwa u mhux barra[25].
- Ritratti li allegatament juru l-ħsara li qed issir mill-ilma jqattar mill-kumpressuri tal-arja kundizzjonata tal-konvenuti, fuq il-madum tal-bitħa tal-atturi u mal-ħajt tal-atturi[26].

KUNSIDERAZZJONIJIET

LEĠITTIMU KUNTRADITTUR

Ikkunsidrat

Illi l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuti hi waħda ta' natura preliminari u għalhekk se tkun ittrattata fil-bidu. Il-konvenuti jgħidu li Timothy Muscat mhux leġittimu kuntradittur f'din il-kawża għax mhux sid tal-proprjeta' in kwistjoni u m'għandux x'jaqsam mal-installazzjoni ta' kumpressuri t'arja kundizzjonata.

Illi fil-kawża fl-ismijiet **Caruana vs Selby Limited**[27] il-Qorti ddiskutiet dan il-punt u qalet li min jallega li mhux leġittimu kuntradittur għal kwistjoni, irid jipprova li bl-imġieba tiegħu ma ħoloqx relazzjoni ġuridika mal-kontroparti li mbagħad tat lok għall-kawża:

> *22. Il-kriterji li jirrendu parti f'kawża bħala leġittimu kontradittur jirriżultaw ben ċari mill-ġurisprudenza kif ġej:*
>
> *"Hu fatt li sabiex jiġi stabbilit jekk persuna hijiex jew le l-leġittimu kontradittur ta' parti f'kawża, jeħtieġ li fl-ewwel lok jiġi stabbilit fuq bażi ta' prima facie jekk il-persuna li ġiet imħarka kienetx materjalment involuta f'dak li minnu qegħda tilmenta l-attriċi. Ċjoe jekk bl-aġir tiegħu ħoloq relazzjoni ġuridika li minnha twieldet l-azzjoni fit-termini kif ġew proposti mill-attriċi." (**Grace Sacco vs Is-Supretendent Mediku fl-Isptar Ġenerali ta' Għawdex et**, Qorti Ċivili Prim' Awla, 16 ta' Ottubru 2007)*
>
> *23. Tabilħaqq, "huwa, bla dubju, indiskuss illi d-deduzzjoni ta' konvenut f'ġudizzju trid, neċessarjament, titwieled minn rapport ġuridiku, sija jekk dan jemani minn kuntratt, leżjoni ta' dritt minn intervent delittwuż jew akwiljan, ope successionis jew minn sitwazzjonijiet strutturalment komuni (ad eżempju, f'kondominju jew il-krejazzjoni ta' ċerti servitu`jiet). Li*

[25] Fol 128 u fol 129, Dok JV 3. A fol 128, ir-ritratt juri twieqi idjeq minn dawk it-twieqi in kwistjoni. U mhux ċar jekk l-apparat li jidher fuq ġewwa hux kumpressur tal-arja kundizzjonata.
[26] Fol 130 sa fol 132, Dok JV 4.
[27] Prim Awla deċiża fit-28 ta' Settembru 2017, mhux appellata.

> *jfisser, b'konsegwenza, illi kawża ma tkunx tista' tikkonsegwi l-iskop tagħha jekk mhux fil-konfront ta' dak li miegħu l-attur, għal xi waħda mill-konnessjonijiet aċċennati, għandu relazzjoni ġuridika." (***Focal Maritime Services Company Limited vs Top Hat Company Limited***, Qorti tal-Appell, 9 t'April 2008).*
>
> *"Huwa ben risaput illi, u apparti mill-operat tal-liġi, il-kostituzzjoni in ġudizzju ta' parti mħarrka tinsel minn qagħda ta' rapport ġuridiku preċedenti, sija kontrattwali, extra-kontrattwali, delittwuz jew akwiljan. (Ara Artikolu 959 Kodiċi Ċivili). Dan neċessarjament ifisser illi l-azzjoni proposta jrid ikollha bejn il-partijiet konnessjoni ma' l-oġġett jew it-titolu tal-kawża." (***Edgar Urpani pro et noe vs Continental Meat Co. Ltd,** *Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri), 23 t'Ottubru 2009).*
>
> *"Għal fini tal-valutazzjoni ta' l-integrita` tal-kontradittorju rigward (il-konvenut), irid isir b'mod esklussiv għal dak prospettat mill-attur bit-talba tiegħu. Dan għaliex il-kontradittorju hu determinat fuq il-bażi tad-domanda proposta." (***Avukat Dr Aaron Mifsud Bonnici noe vs European Institute of Education Limited***, Qorti tal-Appell, Rik 777/2006 deċiża fit-13 ta' Marzu 2009).*
>
> *"Min jeċċepixxi li hu mhux il-leġittimu kontradittur jeħtieġ illi jipprova li hu ma kienx il-persuna li kellu jirrispondi għat-talba proposta bl-istanza għaliex hu ma kienx daħal f'ebda rapport mar-rikorrent noe jew li m'għadx għandu tali rapport." (***Av. Michael Psaila noe vs Joseph Pace et,** *Qorti Ċivili Prim' Awla, 3 ta' Ottubru 2008).*

Illi għalhekk min jallega li mhux leġittimu kuntradittur irid juri li kien l-aġir ta' ħaddieħor li fil-fatt kien is-sors tal-obbligi legali li mbagħad taw lok għall-kawża. Fil-każ odjern, Timothy Muscat hu iben il-konvenuti. Hu mhux sid tal-appartament fejn igħixu l-konvenuti u fejn twaħħlu dawn il-kumpressuri tal-arja kundizzjonata in kwistjoni. Hu ma kellu x'jaqsam xejn ma' dan it-twaħħil. Aktar minn hekk ma tressqet l-ebda prova li turi xi involviment min-naħa tiegħu fil-kwistjoni. U ma kienx l-aġir tiegħu li ta lok għal din il-kwistjoni kollha. Għalhekk ċertament Timothy Muscat mhux leġittimu kuntradittur f'din il-kawża u konsegwentement l-ewwel eċċezzjoni għandha tiġi milqugħa.

IL-MERTU

Ikkunsidrat

Illi kif intqal din hi kwistjoni dwar jekk setgħux jitwaħħlu żewġ kumpressuri t'arja kundizzjonata taħt żewġ twieqi fl-ewwel sular, imdendlin għal fuq il-bitħa tal-atturi sular 'l isfel, fi blokka t'appartamenti; l-atturi jgħidu li dan hu b'detriment għat-tgawdija sħiħa tagħhom tal-arja tal-bitħa. Mit-talbiet tagħhom jirriżulta li din hi kawża negatorja. F'dan ir-rigward issir referenza għas-sentenza **Rudi Carbonaro et vs Samuel Spiteri** et[28]:

> *Għandu jingħad mal-ewwel li, l-għan tal-actio negatoria, ... huwa dak li tinkiseb dikjarazzjoni li l-fond tagħhom mhux suġġett għal servitù favur il-fond tal-konvenuti appellanti, u li jitneħħa dak kollu li jxejjen l-istat ta' tgawdija ħielsa minn kull servitù.*

Illi dwar l-*actio negatoria* u dak li għandu jiġi pruvat, u minn min, ntqal hekk fis-sentanza **Claire Hobbs et vs Joseph Muscat et**[29]:

> *19. Illi għandu jingħad mal-ewwel li, l-għan tal-azzjoni li qegħdin jeżerċitaw l-atturi appellati, huwa dak li tinkiseb dikjarazzjoni li l-fond tagħhom mhux suġġett għal servitu` favur il-fond fejn jinsabu l-uffiċini tal-konvenuti appellanti, u li jitneħħa dak kollu li jxejjen l-istat ta' tgawdija ħielsa minn kull servitù (actio negatoria). Din l-azzjoni tippresupponi li l-immobbli huwa ħieles. Għalhekk hija azzjoni ta' għamla petitorja u tista' titressaq biss minn min hu sid tal-post, kontra min qiegħed jivvanta xi dritt ta' servitù u dan billi l-azzjoni petitorja tirrigwarda jeddijiet reali. Fl-azzjoni negatorja, il-piż tal-prova tal-eżistenza ta' servitù fuq il-fond tal-atturi taqa' fuq il-parti konvenuta. Kulma għandhom jipprovaw l-atturi f'kawża bħal din, huwa li huma tassew sidien tal-post li fuqu qiegħed jiġi pretiż is-servitù, filwaqt li l-konvenuti jridu juru li tassew teżisti s-servitù minnhom vantata. Kif ingħad fis-sentenza ta' din il-Qorti tat-30 ta' Ottubru, 2001, fil-kawża fl-ismijiet Paul Agius v. Michael Sultana:*
>
> > *"L-'actio negatorja' hija azzjoni li s-sid jutilizza fejn jitlob lil Qorti sabiex tinnega lil-konvenut drittijiet konsistenti f'servitu' jew pizijiet ohra fuq ilproprjeta' tas-sid li l-istess konvenut ikun jivvanta... Dan jirrizulta ampjament mill-insenjament ta' Mario D'Antino ...dwar l- 'actio negatoria' fejn dan jghid is-segwenti:-*
> >
> > > *"Ha lo scopo di tutelare la pienezza del diritto di proprieta' sulla cosa con la liberta' dei pesi o dalle servitu' pretese da altri sulla stessa".'*

[28] Deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-26 ta' Jannar 2022.
[29] Deciża mill-Qorti tal-Appell fil-25 ta' Jannar 2023.

20. Fir-rigward tal-actio negatoria l-awtur Trabucchi (Istituzioni di Diritto Civile, pġ. 465) jgħallem illi:

> *"[l]'azione negatoria (negatoria servitutis) ha lo scopo di tutelare la pienezza del diritto di proprieta' sulla cosa con liberta' dai pesi o dalle servitu' pretese da altri sulla stessa. L'azione si esercita soltanto contro le molestie cui corrisponda la pretesa di un diritto; e naturalmente si esercita soltanto quando dall'altrui pretesa ci sia motivo per temere un pregiudizio; spettera' eventualmente al convenuto la dimostrazione dell'esistenza di un valido fondamento giuridico della sua pretesa."*

Mentri l-awtur Ricci (Corso Teorico – Prattico di Diritto Civile, Vol. II, pġ. 473) jirrileva illi:

> *"[l]'azione negatoria, come indica lo stesso nome, tende a far riconoscere la liberta` del fondo, ed escludere percio` la servitu` che altri pretenda di esercitare sul medesimo. Devesi proporre dal proprietario del fondo, che vuolsi far dichiarare libero, contro il proprietario del fondo, a cui profitto si pretende esercitare la servitu."*

Illi dan premess l-ewwel jeħtieġ li jiġi stabbilit jekk l-atturi fil-fatt humiex sidien ta'l-arja tal-bitħa, u wara, f'każ affermattiv, jekk l-konvenuti seħħilhomx juru li l-appartament tagħhom igwadi s-servitu pretiż.

Ikkunsidrat

<u>L-arja tal-bitħa</u>

Illi jibda biex jingħad li l-ġurisprudenza tvarja fejn si tratta tal-interpretazzjoni dwar ta' min hi l-arja ta' fuq btieħi. Hemm ġurisprudenza li tgħid li l-arja tappartjeni lil min għandu l-art, u dan sas-sema. Hemm ġurisprudenza oħra li tqis l-arja ta' bitħa tappartjeni b'mod orizzontali lil min għandu tieqa tħares għal fuq il-bitħa. Fid-deskrizzjoni tal-maisonette, il-kuntratt tal-atturi ma jsemmi xejn fuq il-bitħa ta' wara jew fuq l-arja tagħha. Fin-nuqqas ta' klawsola partikolari li tipprovdi mod ieħor, il-preżunzjoni għandha tmur li l-arja tal-bitħa hi ta' min għandu l-bitħa u ċioe' tal-maisonette u dan kif jipprovdi l-artikolu 323 tal-Kodiċi Ċivili. Dan jipprovdi li:

> *323. Kull min għandu l-proprjetà tal-art, għandu wkoll dik tal-area ta' fuqha, u ta' dak kollu li jinsab fuq jew taħt wiċċ l-art; hu jista' jagħmel fuq l-art tiegħu kull bini jew taħwil, kif ukoll taħt l-art, kull biċċa xogħol*

jew taħfir, u jieħu minnhom kull prodott li jistgħu jagħtu, iżda, bla ħsara tad-dispożizzjonijiet dwar is-Servitujiet Predjali taħt it-Titolu IV tat-Taqsima I tat-Tieni Ktieb ta' dan il-Kodiċi u kull dispożizzjoni oħra ta' liġi dwar fortifikazzjonijiet jew opri oħra ta' difiża.

Illi fis-sentenza **Martin Paul Vella et vs Christopher Micallef et**[30] il-Qorti qalet:

Illi l-Qorti rat f'dan ir-rigward is-sentenza mogħtija mill-Qorti ta' l-Appell fl-24 ta' Marzu 1975 fil-kawża fl-ismijiet ***Apap vs Galea*** *fejn ġie kkonfermat il-prinċipju tal-'vertical ownership'. Il-Qorti kienet qalet illi sid il-bitħa għandu l-proprieta' tal-arja sovrastanti, tant li l-proprjetarju tal-fond sovrastanti lanqas jista' jonxor mit-twieqi tal-fond tiegħu għall-fuq il-bitħa ta' ħaddiehor mingħajr il-kunsens ta' din il-persuna.*

Illi fis-sentenza fl-ismijiet **Victoria Bonett v. Bartolomeo Bonett et**[31] il-Qorti qalet:

L-Ewwel Qorti ddeċidiet sew li ladarba l-bitħa fuq wara hija proprjetà tal-attriċi, b'applikazzjoni ta' artikolu 323 tal-Kap. 16 hija wkoll sid l-arja ta' fuqha.

Illi pero' t-titolu fuq din l-arja mhux assolut fis-sens li jista'jkun issuġġettat għal xi servitujiet jew drittijiet favur terzi. Fil-fatt, fil-każ in eżami, il-kuntratt tal-maisonette, għalkemm ma jsemmi xejn fuq il-bitħa ta' wara u fuq l-arja tagħha, isemmi li l-maisonette tgwadi u hija suġġetta għas-servitujiet kollha riżultanti mill-pożizzjoni tagħha[32].

Illi ssir ukoll referenza hawnhekk għas-sentenza **Zerafa Gregory vs Cutajar:**[33]

9. Il-kwistjoni kollha, fis-sempliċita` tagħha, f'dan il-każ hi jekk meta jkun hemm bitħa li hi proprjeta` tal-persuna li għandha l-pjan terran – u f'dan il-każ ma hemmx dubju li l-attriċi hi hekk proprjetarja ta' din il-bitħa- jew proprjetajiet sovrastanti ghall-pjan terran ikollhom servitu` ta' prospiċjenza (bħalma għandha l-konvenuta), l-arja ta' fuq dik il-bitħa tibqax proprjeta` ta' min għandu l-bitħa jew issirx proprjeta`, f'safef orizzontali, ta' sid il-proprjeta` jew proprjetajiet sovrastanti. Fil-fehma kunsidrata ta' din il-Qorti, ma jistax ikun hemm

[30] Deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-30 ta' Mejju 2014.
[31] Deċiża mill-Qorti tal-Appell fid-9 ta' April 2024.
[32] Ref id-deskrizzjoni tal-propjeta mibjugħa (tieni paragrafu) fol 26.
[33] Deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-3 ta' Mejju 2010.

> *dubju li tali arja tibqa' proprjeta` ta' sid il-bitħa, iżda l-użu li sid il-bitħa jkun jista' jagħmel ta' dik l-arja jkun limitat min-natura tas-servitu` gravanti l-bitħa – eż. prospiċjenza, dawl, ecc. L-attriċi f'dan il-każ, per eżempju, ma tistax tagħmel użu mill-arja li għandha tal-bitħa – arja li testendi vertikalment – b'mod li tiddisturba jew tnaqqas is-servitu` tal-konvenuta. Dan huwa s-sens tal-proviso tal-Artikolu 323 tal-Kap. 16 għall-presunzjoni iuris tantum dwar il-proprjeta` tal-arja: "...iżda bla ħsara tad-disposizzjonijiet dwar is-Servitujiet Predjali taħt it-Titolu IV tat-Taqsima I tat-Tieni Ktieb ta' dan il-Kodiċi...", u mhux, kif donnu ġie ritenut mill-Qorti tal-Kummerċ fis-sentenza* ***Gauci et v. Saliba*** *(sentenza li, kif rajna, ġiet revokata minn din il-Qorti) li l-bitħa jew l-arja ssir b'xi mod proprjeta` "komuni". Jingħad li l-presunzjoni (li s-sid tal-art għandu wkoll il-proprjeta` tal-arja) hi iuris tantum għax jista' jirriżulta li l-partijiet, fil-kuntratti ta' bejgħ u xiri jew f'xi kuntratt sussegwenti, ikun ftehmu mod ieħor dwar il-proprjeta` tal-arja. Kieku l-proprjeta` ta' l-arja, fl-assenza ta' tali ftehim, kellha "tinqasam" vertikalment sempliċement minħabba servitu` ta' prospiċjenza, ikun ifisser li fil-każ in diżamina l-konvenuta tkun tista', per eżempju, tibni gallerija li tisporġi għal fuq il-bitħa, b'mod li tgħattiha kollha (jew fil-parti l-kbira tagħha).*

Illi għalhekk, tenut kont ta' dan kollu, l-Qorti hija sodisfatta li l-atturi pruvaw li, għalkemm din tista' tkun soġġetta għal xi servitujiet, huma s-sidien ta'l-arja fuq il-bitħa ta' wara tal-maisonette minnhom akwistata.

<u>Servitu</u>

Ikkunsidrat

Illi stabbilit li l-arja tal-bitħa hija propjeta tal-atturi l-Qorti ser tgħaddi biex tikkunsidra jekk l-konvenuti għandhomx id-dritt li jwaħħlu l-kumpressuri ta'l-arja kundizzjonata man-naħa ta' barra tal-ħajt li jgħati fuq il-bitħa ta'l-atturi, u li allura qed jokkupaw parti mill-arja ta' l-atturi.

Illi l-konvenuti jgħidu li għandhom dritt li jwaħħlu l-kumpressuri fejn qegħdin u li dan id-dritt huwa stipulat fil-kuntratti. Fil-kuntratt tagħhom hemm din il-klawsola:

Airconditioning units ma jistgħux jitwaħħlu mal-faċċata, jitwaħħlu jew fil-btieħi interni fil-livell tas-sular tagħhom sa massimu ta' żewġ airconditions ta' tip silent, jew fil-gallariji baxxi.[34]

Illi l-kuntratt tal-konvenuti sar wara dak ta'l-atturi li fih pero hemm kundizzjoni simili, għalkemm mhux identika; il-klawsola numru ħdax fil-kuntratt ta'l-atturi tgħid hekk:

Airconditioning units ma jistgħux jitwaħħlu mal-faċċata, jitwaħħlu jew fil-btieħi interni fil-livell tas-sular tagħhom sa massimu ta' żewġ airconditions (dejjem fil-btieħi interni biss) ta' tip silent jew kemm iridu fil-gallariji sa mhux aktar għoli mir-railing, jew fil-btieħi ta' wara dejjem fil-livell tagħhom kemm iridu huma.

Illi kif diġa ntqal il-kuntratt tal-atturi jipprovdi ukoll li l-maisonette jgawdi u hu suġġett għas-servitujiet kollha riżultanti mill-pożizzjoni tiegħu fl-imsemmi blokk. Dan ifisser li l-fatt li l-maisonette qiegħed isfel fi blokka t'appartamenti, ċertament se jkun mgħobbi bil-piż ta' katusi, pipes u simili tal-appartamenti ta' fuq li neċessarjament iridu jkunu n-naħa t'isfel ta' kwalunkwe binja.

Illi l-klawsola numru ħdax fuq kwotata hija ġenerika fis-sens li jidher li qed jittratta dwar fejn għandhom jitwwaħħlu l-kumpressuri tal-binja kollha. Din il-klawsola isemmi żewġ tipi ta' btieħi – dawk interni u dawk ta' wara. Mill-provi rriżulta li l-bitħa in kwistjoni hi bitħa fuq wara tal-binja, b'differenza minn btieħi oħra jew xafts li huma f'nofs jew aktar 'l quddiem fl-appartamenti tagħhom. Il-klawsola fil-kuntratt tal-konvenuti jissemmew biss il-faċċata, btieħi interni u gallariji. Ma tissemmiex il-bitħa ta' wara, li hu proprju fejn il-konvenuti waħħlu l-kumpressuri.

Illi f'dan ir-rigward l-attriċi tgħid li l-appartamenti kollha, ħlief sular wieħed (it-tieni sular), kellhom **bitħa** fuq in-naħa ta' wara l-appartament li tagħti għal fuq il-bitħa ta' wara tal-maisonette. Qalet li wara li tlesta x-xogħol fuq il-binja, is-sidien kollha barra dawk ta' livell wieħed, għażlu li jagħlqu l-bitħa biex l-ispazju tal-kmamar jikber. L-attur da parti tiegħu qal li l-appartamenti kollha kellhom **gallarija** li mbagħad għalquha biex ikabbru l-ispazju intern tal-kmamar, u dan ħlief appartament minnhom, li għadu jidher bil-gallarija kif oriġinarjament kien ippjanat. Minkejja li jiddeskrivu dan l-ambjent b'modi differenti t-tnejn li huma jikkontendu li skond il-kuntratti l-konvenuti kellhom iwaħħlu l-kumpressuri man-naħa ta' gewwa ta' dik il-bitħa/gallerija. Meta wieħed iħares lejn ir-ritratt Dok C a fol 9, ritratt li juri il-ħajt fuq in-naħa ta' wara tal-binja fejn hemm imwaħħla il-kumpressuri, huwa ċar li dak il-"ftuħ" li qed jirreferu għalih l-atturi, li jidher fit-

[34] L-aħħar paragrafu tal-klawsola 4.

tielet sular, żgur mhux bitħa, almenu fit-tifsira normali tagħha, u lanqas m'hu gallerija.

Illi l-konvenuti jinsisitu li huma m'għamlu l-ebda alterazzjoni strutturali fl-appartament u li huwa fl-istess stat li xtrawh u għalhekk kif mibjugħ lilhom mill-iżviluppaturi. Iżiedu li kienu l-istess żviluppaturi li għamlu l-finishing inkluż l-aperturi fit-twieqi li hemm fil-kmarmar tas-sodda ta' wara u l-komunikazzjonijiet kollha għall-airconditioning units, anke dawk li hemm fil-kmamar tas-sodda ta' wara. L-atturi ma jaqblux ma dan u jgħidu li f'l-appartament l-ewwel kien bħal dak tat-tielet sular u kienu l-konvenuti li għalquh. Fil-verita l-atturi jgħidu li anke l-appartament li hemm fit-tieni sular l-ewwel kien bħal ta' fuqu mbaghad inħalaq u saru t-twieqi u twaħħlu l-kumpressuri ta'l-arja kondizzjonata man-naħa ta' barra tal-ħajt.[35]

Illi l-propjetajiet in eżami jiffurmaw parti minn binja ġdida, żviluppata kollha f'daqqa u mibjugħa lill-atturi u lill-konvenuti rispettivament direttament mingħand l-iżviluppaturi.

Illi mill-aħħar pjanti kif approvati mill-Awtorita ta'l-Ipjanar jidher li l-appartament f'l-ewwel sular (l-appartament mibjugħ lill-konvenuti), bħall-appartament fit-tielet sular (u a differenza ta'l-appartament fit-tieni sular), kien ħa jkollu speċi ta' terrazzin fiż-żewġ kmamar tas-sodda li hemm fuq in-naħa ta' wara, ċioe il-kmarmar tas-sodda li jagħtu għal fuq il-bitħa ta' wara tal-maisonette ta' l-atturi[36]. Dawn il-pjanti pero ma jistgħux jittieħdu bħala prova assoluta ta' kif inbnew l-appartamenti għaliex mhux ta' darba jew tnejn li żvilupp ma jsegwiex bi preċiżjoni il-pjanti kif approvati.

Illi f'dan ir-rigward huwa ta' ċerta relevanza li skond l-attriċi l-appartament fit-tieni sular ukoll kellu "*bitħa*" mal-kmamar tas-sodda li eventwalment ingħalqet mill-okkupant preżenti. Pero l-pjanti kif finalment approvati mill-Awtorita ta'l-Ipjanar fis-sena 2016 pero juru l-appartament fit-tieni sular eżattament kif jidher fir-ritratt, almenu għal dak li jirrigwarda il-kmamar tas-sodda li jaghtu fuq wara u cioe b'tieqa li tagħti għal fuq il-bitħa ta'l-atturi.

Illi l-aħjar prova ta' kif inbiegħu l-appartamenti kienet tkun ix-xhieda ta'l-izviluppaturi pero sfortunatament ħadd mill-partijiet ma ressaqha din il-prova. Pero meta l-Qorti qiset il-verzjonijiet mgħotija mill-partijiet, fil-kumpless tal-provi kollha prodotti u b'mod partikolari dak li jirriżulta mir-ritratti, jidhrilha li l-verzjoni mgħotija mill-konvenuti hija aktar verosimili u cioe li huma xtraw l-appartment lest kif jidher fir-ritratti li hemm esebiti in atti.

[35] L-atturi mhux qed jilmentaw fuq il-kumpressuri li hemm mat-tieni sular; l-ilment tagħhom huwa limitat għal dawk tal-konvenuti.
[36] Hekk jidher ukoll mill-pjanta annessa mal-kuntratt tal-konvenuti.

Ikkunsidrat

Illi mill-pjanti esebiti u mix-xhieda jirriżulta li fil-binja hemm:

- Il-bitħa fuq in-naħa ta' wara tal-maisonette ta'l-atturi; il-kawża tirrigwarda l-arja ta' din il-bitħa.
- Bitħa / xaft (bl-art fil-maisonette tal-atturi), aktar 'l quddiem fil-binja ħdejn il-kmarmar tas-sodda l-oħra; f'din ix-xaft hemm diversi kumpressuri imwaħħla f'kull sular.
- Bitħa / xaft (bl-art fil-maisonette tal-atturi), li tiġi ħdejn living areas tal-appartamenti. Hemm ftehim li ħadd ma jagħmel kumpressuri fih.
- Xaft (bl-art fl-appartament tal-konvenuti); dan hu l-iżgħar xaft, li ma fihx kumpressuri, pero minnu jgħaddu pajpijiet ta' servizzi ta'l-appartamenti kollha.

Fuq in-naħa ta' wara tal-binja, hemm ukoll il-galleriji tal-living rooms li kollha jgħatu għal fuq parti oħra tal-bitħa ta' wara ta'l-atturi[37].

Illi ta' ċerta relevanza huwa l-fatt li l-konvenuti sabu x-xogħol preparatorju lest biex jeħlu l-kumpressuri fil-ħajt li jagħti għall-bitħa ta' wara. Kien hemm diġà l-komunikazzjoni tal-elettriku fil-ħajt, u l-pajpijiet relattivi, nkluż pajp għall-ilma għaddej minn taħt il-madum u sejjer f'xaft minnhom. Dan sar mill-iżviluppaturi nfushom li bnew il-binja.

Illi tenut kont ta' dan u tenut kont x'btieħi, xafts u galleriji hemm fil-binja, fil-fehma tal-Qorti l-klawsoli relevanti tal-kuntratti, partikolarment il-klawsola numru ħdax fil-kuntratt ta'l-atturi, huma ċari fis-sens li kumpressuri jistgħu jitwaħħlu fil-btiehi, kemm interni kif ukoll dik ta' wara, f'kull livell tal-binja u allura bil-fors f'arja tal-btieħi rispettivi. L-unika limitazzjoni li hemm f'dan ir-rigward hija li fil-btieħi interni jistgħu jitwaħħlu tnejn biss f'kull livell, a differenza tal-bitha ta' wara fejn jistgħu iwaħħlu kemm iridu.

Ikkunsidrat

Illi skond l-artikolu 454 tal-Kodiċi Ċivili, il-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta:

> *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[38] servitujiet kontinwi u li jidhru jitnisslu

---

[37] Dawn jidhru mir-ritratt a fol 129.
[38] Fl-artikolu 457.

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' stallazzjoni ta' kumpressuri t'arja kundizzjonata huwa wieħed kontinwu u li jidher u tnissel bis-saħħa ta' titolu, cioe il-kuntratti permezz ta' liema s-sidien tal-appartamenti akkwistaw l-appartamenti bil-kundizzjoni li jistgħu jinstallaw kumpressuri f'ċerti postijiet imma mhux f'oħrajn. Fil-kuntratt dan id-dritt li ġie kreat ma ġiex deskritt bħala servitu`. Pero' l-kuntratt jipprovdi li l-appartamenti huma suġġetti għas-servitujiet u drittijiet li jirriżultaw mill-pożizzjoni tagħhom. Fost dawn hemm dawk li huma ovvji, komuni għal kull binja, bħal katusi ta' drenaġġ u l-katusa tal-ilma tax-xita. Pero' jista' jkun hemm servizzi oħra li mhumiex speċifikati u li xorta waħda l-appartamenti jkunu suġġetti għalihom, fosthom dawk li jitwaħħlu l-kumpressuri ta'l-arja kundizzjonata.

Illi f'dan ir-rigward il-Qorti ser tagħmel referenza għal sentenza mogħtija fl-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 iqis 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-xerrejja 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****."*[39]

Illi b'applikazzjoni ta' dawn il-prinċipji għall-każ in eżami huwa ċar li, minkejja li fil-kuntratt bejn l-iżviluppaturi u x-xerrejja tal-appartamenti/maisonette ma ntużatx il-kelma "servitu\`" dwar it-twaħħil tal-kumpressuri għal fuq bitħa ta' ħaddieħor, huwa ċar li fil-fatt inħoloq servitu\`. Dan għaliex l-iżviluppaturi taw id-dritt fil-kuntratt lis-sidien varji tal-appartamenti li jwaħħlu dawn il-kumpressuri f'din l-arja ta' ħaddieħor. Din l-obligazzjoni irrendiet il-btieħi u xafts servjenti, in perpetwita', fil-konfront tal-appartamenti li għalhekk għandhom jitqiesu bħala fond dominanti. Dan igħodd għall-bitħa in kwistjoni, kif ukoll għax-xafts li l-art tagħhom tinsab fil-livell tal-maisonette, għax-xaft li għandu l-art tiegħu fil-livell tal-appartament tal-konvenuti.[40]

Illi wieħed irid jikkunsidra wkoll li l-iżviluppaturi li bnew din il-binja u biegħu appartament kemm lill-atturi u kemm lill-konvenuti għamlu ċerti deċiżjonijiet dwar liema appartamenti kellhom ikunu mgħobbija b'ċertu piżijiet u liema minnhom ma kinux hekk mgħobbija. Dan urewh bil-kuntratt kif ġa ingħad, kif ukoll waqt li kien għaddej il-bini. Irriżulta mill-provi kif l-iżviluppaturi ppreparaw il-pajpijiet fil-ħitan, mal-art taħt il-madum u l-elettriku mal-ħitan,

[39] Is-sottolinear huwa kollu ta' din il-Qorti.
[40] Il-Qorti tirreferi hawn għas-sentenza **Carbonaro et vs Spiteri et,** deċiża fis-26 ta' Jannar 2022 mill-Qorti tal-Appell. F'din is-sentenza li wkoll kienet dwar kumpressuri tal-arja kundizzjonata f'bitħa jew xaft, l-attur rebaħ il-kawża għax il-konvenut ibbaża ruħu fuq kuntratt li ma kienx jispeċifika fejn iridu jeħlu l-kumpressuri. Kien jipprovdi biss li l-maisonette għandu s-servitujiet li jirriżultaw mill-pożizzjoni tiegħu, u obbliga lis-sidien tal-appartamenti biex ma jwaħħlux kumpressuri mal-faċċata (ħlief jekk ma jkollhomx post ieħor fejn). Fil-każ odjern, il-kuntratt jispeċifika fid-dettall fejn jistgħu jeħlu dawn il-kumpressuri. U kuntrarjament għal dan il-każ ikkwotat, l-iżviluppaturi fil-kawża odjerna għamlu l-preparazzjonijiet meħtieġa, b'mod li s-sidien tal-appartamenti kien jonqoshom biss li jqabbdu l-kumpressuri mal-komunikazzjoni kollha diġà lesta.

f'ċerti kmamar ta' ċerti appartamenti. Dan kien sinjal ċar ta' fejn l-iżviluppaturi u ċioe' s-sidien oriġinali tal-binja riedu li jitwaħħlu l-kumpressuri tal-arja kundizzjonata.

Illi għalhekk jirriżulta ċar li nħoloq servitu` li l-appartament tal-konvenuti għandu jedd fuq il-maisonette tal-atturi li jkun hemm kumpressuri tal-arja kundizzjonata fl-arja tal-bitħa tal-atturi. Konsegwentement it-tieni, t-tielet u r-raba' talba tal-atturi ma jistgħux jiġu milqugħa.

Għaldaqstant il-Qorti **taqta' u tiddeċiedi** billi:

- **tilqa' l-ewwel eċċezzjoni** tal-konvenuti u tillibera lill-konvenut Timothy Muscat mill-osservanza tal-ġudizzju;
- **tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tat-tieni eċċezzjoni** stante li ġiet irtirata;
- **tilqa' l-ewwel talba** tal-atturi u tiddikjara li l-arja ad infinitum fuq il-bitħa ta' wara hija proprjetà tal-istess rikorrenti, b'dan pero li hija soġġetta għas-servitujiet kif fuq spjegat; konsegwentement
- **tiċħad it-tieni, it-tielet u r-raba' talba** tal-atturi; u finalment
- **tordna** li l-ispejjez ta' dawn il-proċeduri jkunu a karigu ta'l-atturi.

DR. DOREEN CLARKE
IMĦALLEF

MARVIC PSAILA
DEPUTAT REĠISTRATUR