



PRIM' AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF

ONOR. ROBERT G. MANGION

SEDUTA TAT-28 TA' ĠUNJU, 2024

Kawża Numru: 4

Rik. Ġur. 369/2017 RGM

Sandra Farrugia

vs.

S.C. Holdings Ltd

Joseph Casha u martu Vanessa Casha

Il-Qorti

1. Rat li b'rikors maħluf ipprezentat fil-25 ta' April 2017, l-attriċi ppremetiet u talbet is-segwenti:

1. "Illi l-esponenti hija l-proprjetarja ta' appartament ossija "penthouse suite" internament immarkata bin-numru disgħa (9), mibnija fuq Blokk A, formanti parti minn "Rebecca Court", Triq Jean De La Valette, San Pawl il-Baħar, flimkien ma' sehem indiviż mill-partijiet komuni tal-blokk, l-entrata, l-entratura, it-taraġ, il-kaxxa tat-taraġ, il-"lift" u t-tromba ta' l-istess "lift", id-"drain" ta' l-ilma u d-drenagg, mingħajr l-arja tiegħu u soġġett għas-servitujiet attivi u passivi riziultanti mill-pożizzjoni tiegħu kompriż kull dritt ta' passagg

għal fuq il-bejt favur is-sidien l-oħra fil-blokk u kompriż id-dritt ta' passagġ favur is-sidien ta' l-arja ta' fuq l-istess "penthouse" u bid-dritt illi jitwaħħal u jiġi irriparat tank ta' l-ilma u "television aerial" fuq il-bejt ta' l-istess blokk, kollox kif aħjar deskritt fil-kuntratt ta' l-akkwist ta' l-esponenti ta' nhar il-11 ta' Frar, 2016 fl-atti tan-Nutar Dottor James Grech, kopja ta' liema qegħda tigi hawn annessa u immarkata bħala "Dokument SF1";

2. Illi l-kumpannija konvenuta hija proprjetarja ta' l-appartament sottostanti l-proprjetà deskritta fl-ewwel premessa u b'mod partikolari hija proprjetarja ta' l-appartament internament immarkat bin-numru sebgħa (7), formanti parti minn blokk bini mingħajr numru uffiċjali izda magħruf bħala Blokk A, "Rebecca Court", Triq Jean De La Valette, San Pawl il-Baħar, kollox kif aħjar deskritt fil-kuntratt ta' l-akkwist relattiv ta' nhar it-23 ta' Lulju, 2002 fl-atti tan-Nutar Dottor Rachel Mallia, kopja ta' liema qegħda tigi hawn annessa u immarkata bħala "Dokument SF2";
3. Illi l-konvenuti l-oħra Joseph Casha u martu Vanessa Casha għandhom ir-residenza tagħhom fi u jokkupaw l-appartament deskritt fit-tieni premessa ta' dan ir-rikors maħluf;
4. Illi mill-faċċata ta' l-appartament tal-kumpannija konvenuta li huwa r-residenza tal-konvenuti l-oħra jinstab ħiereġ "pipe" iswed li minn hemm jagħti għal fuq it-terrazzin tal-proprjetà ta' l-esponenti fejn tqiegħed jew ġie stallat kumpressur ta' l-arja kundizzjonata illi jservi l-appartament imsemmi tal-kumpannija konvenuta u dan kif jidher aħjar mir-ritratti illi qegħdin jiġu hawn annessi u immarkati bħala "Dokument SF3", "Dokument SF4", "Dokument SF5" u "Dokument SF6" rispettivament;
5. Illi l-kumpressur ta' l-arja kundizzjonata imqiegħed fit-terrazzin tal-proprjetà ta' l-esponenti jikkostitwixxi vjolazzjoni tal-jeddijiet patrimonjali ta' l-esponenti billi, fost affarijiet oħra, jinstab imqiegħed hemm hekk mingħajr l-ebda titolu validu fil-liġi;
6. Illi inoltre l-istess kumpressur ta' l-arja kundizzjonata imqiegħed fit-terrazzin tal-proprjetà ta' l-esponenti huwa ta' inkonvenjent gravi għall-esponenti minħabba l-ħsejjes kbar u s-sħana li jagħmel u li

minhabba f'hekk qiegħed iċaħħad lill-esponenti mill-godiment tal-proprjetà tagħha;

7. Illi l-esponenti avviċinat lir-rappreżentant tal-kumpannija konvenuta u lill-konvenuti l-oħra bil-kelma t-tajba sabiex ineħħu l-kumpressur ta' l-arja kundizzjonata mit-terrazzin proprjetà tagħha iżda t-twegiba li rċeviet kienet illi jekk jidhrilha għandha tippreżenta kawża;
8. Illi għalhekk l-esponenti kellha tagħmel dina l-kawża;
9. Illi dawn il-fatti l-esponenti tafhom personalment;

Għaldaqstant, wara illi jsiru d-dikjarazzjonijiet neċessarji u illi jingħataw il-provvedimenti opportuni, jgħidu l-konvenuti għaliex m'għandhiex dina l-Onorabbli Qorti tilqa' t-talbiet ta' l-esponenti illi qegħda hawn titlob illi dina l-Onorabbli Qorti jgħogħobha:

1. Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-kumpressur ta' l-arja kundizzjonata imqiegħed jew stallat kif premess fit-terrazzin tal-proprjetà ta' l-esponenti qiegħed iċaħħad lill-esponenti mill-godiment tal-proprjetà tagħha kemm għaliex dan huwa bi vjolazzjoni tad-drittijiet patrimonjali ta' l-esponenti billi imqiegħed jew stallat hemm hekk mingħajr l-ebda titolu validu fil-liġi kif ukoll għaliex huwa ta' inkonvenjent gravi għall-esponenti minhabba l-ħsejjes kbar u s-sħana illi jagħmel;
2. Tikkundanna lill-konvenuti sabiex fi żmien qasir u perentorju illi jiġi lilhom prefiss għal dan il-għan jiżgumbraw, jaqilgħu u jirrimwovu permanentement, occorrendo taħt id-direzzjoni ta' periti nominandi, l-imsemmi kumpressur ta' l-arja kundizzjonata li fil-preżent jinstab imqiegħed jew stallat kif premess fit-terrazzin tal-proprjetà ta' l-esponenti;
3. Fin-nuqqas ta' adempiment min-naħa tal-konvenuti milli jeżegwixxu x-xogħolijiet lilhom ordnati ai termini tat-talba precedenti, tawtorizza lill-esponenti sabiex tiegħu dawk il-miżuri kollha u/jew teżegwixxi dawk ix-xogħolijiet kollha neċessarji sabiex tiżgombra, taqla' u tirrimwovi permanentement l-imsemmi kumpressur ta' l-arja kundizzjonata li fil-preżent jinstab imqiegħed jew stallat kif premess fit-terrazzin tal-proprjetà ta' l-esponenti, jekk ikun hemm

bżonn taħt is-sorveljanza ta' perit nominat minn dina l-Onorabbli Qorti, kollox a spejjeż tal-konvenuti, u skond kull direzzjoni jew ordni illi din l-Onorabbli Qorti jidhrilha illi jkun neċessarju jew opportun skont iċ-ċirkostanzi tal-każ;

Bl-ispejjeż kontra l-konvenuti li huma, id-diretturi, azzjonisti u rappreżentanti tagħhom huma minn issa stess ingunti in subizzjoni.”

2. Rat li l-konvenuti resqu risposta maħlufa waħda fil-31 ta' Mejju 2017 fejn eċċipew li:

1. “Illi fl-ewwel lok jingħad li minkejja li r-rikorrenti Sandra Farrugia akkwistat il-penthouse numru disgħa (9), mibnija fuq Blokk A, Rebecca Court, Triq Jean De La Valette, San Pawl il-Baħar, permezz tal-kuntratt datat il-11 ta' Frar 2016 mill-HSBC Bank Malta plc (ara dok SF1 anness mar-rikors promotur). L-HSBC Bank Malta plc kien akkwista l-penthouse de quo mis-soċjeta S.C. Hire Services Limited (C-14849) tramite l-bejgħ bl-irkant taħt l-awtorita' tal-Qorti (Subbasta Immobbli Nru 92/2007) u fl-14 ta' April 2009 l-istess propjeta, flimkien ma propjetajiet oħra, ġew liberati a favur tal-HSBC Bank Malta plc;
2. Illi b'hekk, l-imsemmija penthouse kienet il-propjeta' tas-soċjeta S.C. Hire Services Limited, liema soċjeta' għadha l-padrana tal-arja tal-istess penthouse;
3. Illi l-kumpressur tal-arja kundizzjonata kif ukoll il-pipe lamentati kienu ġew nstallati ferm qabel l-2009 (kif jirriżulta mill-kondizzjoni tal-istess kumpressur, liema kundizzjoni ta' sadid żgur li ma setgħetx tiżviluppa minn Frar 2016 sal-lum il-ġurnata) u b'hekk għandu jirriżulta illi l-istess rikorrenti kienet taf, jew setgħet tkun taf faċilment, bl-eżistenza tal-kumpressur u tal-pipe u minkejja dan xorta għażlet li takkwista l-penthouse de quo bl-eżistenza tal-kumpressur u tal-pipe lamentati;
4. Illi dan ixejjen għall-kollox l-allegazzjoni tar-rikorrenti illi kemm il-kumpressur tal-air conditioning kif ukoll il-pipe tqiegħedu hemmhekk mingħajr ebda titolu validu fil-liġi;

5. Illi jirriżulta li r-rikorrenti neġġiet il-kumpressur tal-arja kondizzjonata minn fuq il-brackets li kien fuqhom ad insaputa tal-intimati, kif ukoll neġġiet filata mill-opra morta tagħha u rrendiet il-pipe aktar prominenti;

6. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, ir-rikorrenti triq jipprova, ai termini tal-Artikolu 562 tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta kif l-installazzjonijiet de quo huma ta' molestja u ta' inkonvenjent gravi kif minnha allegat. Addizzjonalment, ir-rikorrenti, ai termini tal-Artikoli 558 u 559 tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta, triq tressaq il-provi in sostenn tat-teżi illi l-allegati molestja u inkonvenjent huma tant serji, gravi u intollerabbli li jimmeritaw it-tneġġija ta' l-kumpressur tal-arja kundizzjonata u tal-pipe.

7. Illi finalment, u dejjem bla preġudizzju, jidher ċar li l-azzjoni odjerna ma hi xejn ħlief azzjoni fiergħa u vessatorja immirata biss biex iddejjaq lill-intimati, jew min minnhom;

8. Salv eċċezzjonijiet oħra.

Għal dawn il-motivi, u għar-raġunijiet l-oħra li jistgħu jirriżultaw waqt it-trattazzjoni tal-kawża, it-talbiet fir-Rikors ġuramentat promotur għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti."

3. Rat l-atti kollha tal-kawża inkluż il-provi imressqa.

4. Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet ¹ ².

5. Wara li semgħet it-trattazzjoni tal-partijiet, il-kawża tħalliet għas-sentenza.

Ikkunsidrat;

¹ Fol 265 et seq tal-proċess.

² Fol 277 et seq tal-proċess.

Provi

6. Xehed il-**konvenut Joseph Casha** imressaq mill-attriċi. Huwa spjega li l-arja kundizzjonata tintuża fil-kċina u s-salott u l-kumpressur qiegħed imwaħħal fuq is-saqaf tas-salott. Għal mistoqsija *“is-saqaf tal-living room tiegħek x’jigi? Jigi parti minn proprjetà u ta’ min?”*, ix-xhud wieġeb *“jigi parti mill-proprjetà ta’ Sandra”* u preċiża li jigi t-terrazzin.³ Mistoqsi x’titolu jokkupa fuq il-proprjetà li jirrisjedi fiha, ix-xhud jgħid li hija proprjetà tiegħu li xtraha mingħand S.C. Holdings Limited tramite ħuh iżda qatt m’għamel konvenju u kuntratt fuqha. Ix-xhud jikkonferma li l-kumpressur huwa tiegħu li kien xtara hu u waħħlu hu fis-sena 2001 fil-post li jinsab illum. Jispjega li dak inhar li kien installa l-kumpressur, il-penthouse kienet tas-soċjetà S.C. Hire Services Ltd. Mistoqsi jekk l-attriċi talbitux ineħħih jew tmexxijulu għal x’imkien ieħor, ix-xhud spjega li huwa kien wegibha le u dan għal żewġ raġunijiet, l-ewwel għax l-attriċi riedet tagħmlu fuq il-pizz a spejjeż tagħha liema pizz mhux parti mill-proprjetà tagħha iżda parti mill-komun u t-tieni għaliex huwa kellu arrangament meta xtara l-appartament li huwa ma riedx kumpressuri fil-gallarija u kien għalhekk li għamluh hemm fuq. Jgħid li dan l-arrangament huwa wieħed verbali bejn l-aħwa. Jgħid li l-kumpressur ilu f’dak il-post għal madwar għoxrin sena u ma jridx iċcaqalqu. Mistoqsi jekk qattx għamel kuntratt, ix-xhud jgħid li le u joqgħod fuq il-kuntratt li sar bejn is-soċjetà SC Hire Services Ltd u SC Holdings Ltd. Huwa jgħid li tqegħid tal-kumpressur huwa servitu. Mistoqsi jekk qattx sar kuntratt fejn gie kostitwit xi servitu, ix-xhud jgħid li ma jaħsibx li sar tali kuntratt.

In kontro-eżami qal li l-kumpressur kien twaħħal fis-sena 1999 jew 2000. Jgħid li meta kien installa l-kumpressur huwa kien talab il-kunsens ta’ ħuh peress li kienet għada proprjetà ta’ S.C. Hire Services Ltd. Mistoqsi meta kellmitu l-attriċi dwar il-kumpressur, jgħid li kellmitu fil-bidu li akkwistat l-penthouse. Mistoqsi jekk qabel sar il-bejgħ lil Farrugia, kienx kellmu xi ħadd dwar il-kumpressur, ix-xhud jgħid li kellmu s-sensar kif ukoll xi ħadd mill-HSBC u għamilha ċara magħhom li huwa mhux ser ineħħih. Mistoqsi jekk intmissx waqt ix-xogħlijiet li għamlet l-attriċi, ix-xhud jgħid li xi ftit

³ Fol 33 tal-proċess.

intmiss żgur biex ħadmu appart li issa għandu *cover* pulit. Jikkonferma wkoll li l-pipe mill-unit tal-AC għal kumpressur għaddih minn mal-faċċata u dan bil-permess ta' ħuh. Waqt il-kontro-eżami miżmum fit-28 ta' Novembru 2022, Josef Casha ikkonferma li l-fond proprjetà tal-attriċi ma kellux dawl u ilma u lanqas madum ħlief fit-terrazzin, u għalkemm ma jiftakarx li kien imbajjad il-penthouse, huwa kien miksi. Insista għal darb'oħra li huwa għandu dritt ipogġi l-kumpressur fejn qiegħed għax meta xtara l-fond ingħata dak il-jedd. Mistoqsi jekk għandux kuntratt tal-akkwist ix-xhud jgħid li qatt ma sar kuntratt.

7. **Joseph Casha** ippreżenta affidavit fil-5 t'April 2022 li ma żied xejn ġdid li kien ta' relevanza ma' dak li kien diġà qal quddiem il-Qorti.
8. Xehdet l-**attriċi** permezz t'affidavit fejn spjegat li hija propjetarja tal-penthouse bin-numru 9 u s-soċjetà konvenuta hija propjetarja tal-appartament ta' taħtha bin-numru 7 fi Blokk A bl-isem Rebecca Court, Triq Jean de La Valette, San Pawl il-Baħar. Tispjega li l-konvenuti konjuġi Casha huma residenti fl-appartament imsemmi numru 7. Tgħid li mill-faċċata tal-appartament 7 hemm pajp iswed ħiereg li jitla' għal fuq it-terrazzin proprjetà tagħha fejn tqiegħed kumpressur tal-arja kundizzjonata. Tgħid li dan jikkostitwixxi vjolazzjoni tal-jeddijiet patrimonjali tagħha billi jinstab hemm mingħajr ebda titolu validu fil-ligi. Tgħid li dan huwa ta' inkonvenjent gravi għaliha minħabba l-ħsejjes u s-sħana li jagħmel meta jkun mixgħul tant li jcaħħadha l-godiment tal-proprjetà tagħha. Tgħid li dan il-kumpressur huwa kollu sadid u fi stat ta' manutenzjoni ħażina u taf bħala fatt li minn meta hija akkwistat il-fond qatt ma sar manutenzjoni għaliex qatt ma ntalbet aċċess. Tispjega li hija kienet kellmet lil Joseph Casha bil-kelma t-tajba sabiex ineħħih minn fuq it-terrazzin tagħha u saħansitra offrietli li l-kumpressur jittella fuq it-turretta li tinsab fuq il-bejt u dan ix-xogħol għas-spejjeż tagħha. Tgħid li hija taf li John Heywood, rappreżentant tal-HSBC u s-sensar tal-kumpanija Dhalia kien avviċina lil Joseph Casha sakemm hija kienet fuq il-konvenju sabiex ineħħi l-kumpressur. Tgħid ukoll li l-konvenuti Casha faċilment jistgħu iqiegħdu l-kumpressur fil-gallarija tal-appartament tagħhom bħal bqija tas-sidien tal-blokk. Tgħid li hija kienet insistiet ma' Casha li l-

kumpressur irid jitlaq minn hemm u qatt ma qaltlu li ma jimpurtax jekk il-kumpressur jibqa' hemm. In risposta għall-eċċezzjonijiet imressqa, l-attriċi taqbel mal-fatti elenkati fl-ewwel u t-tieni eċċezzjoni. Fir-rigward tat-tielet eċċezzjoni tgħid li hija bħala fatt kienet taf li kien hemm il-kumpressur meta kienet qiegħda tixtri tant li għamlet riċerka sabiex tara jirriżultax xi dritt favur il-konvenuti jew min minnhom iżda ma rriżulta xejn. Tgħid ukoll li l-blokka m'ilhiex mibnija tletin sena iżda ilha mibnija madwar 20 sena. Fir-rigward tal-eċċezzjoni li huma għandhom titolu, l-attriċi tgħid li l-konvenuti m'għandhom ebda titolu u qatt ma qalulha x'titolu jippretendu li għandhom. Fir-rigward tal-ħames paragrafu tgħid li dak li għamlet hi kien li għattitu b'cover għax kien qed ikerrah it-terrazzin u neħhietu minn mal-apramorta tal-penthouse biex jinkesa kif suppost.

In kontro-eżami tgħid li hija saret taf bil-penthouse tramite reklam fuq *social media* u marret tara dan il-fond ma' rappreżentant ta' Dhalia, liema fond kien għadu ġebel u saqaf. Gie issugġeriet lix-xhud li l-fond kien *partially finished* ix-xhud tgħid li mhux il-każ, li kien hemm kienu trinek tad-dawl u *wires* finti heġġin mill-plakek u l-istess haġa l-arloġġ tad-dawl. Mistoqsija jekk il-kumpressur kienx hemm meta marret tara l-fond l-ewwel darba, ix-xhud tgħid li kien fit-terrazzin imwaħħal fuq *bracket* mal-ħajt. Tgħid li illum il-ġurnata għadu fl-istess post però mqiegħed mal-art għax warajh għandha *floor lighting*. Mistoqsija jekk il-bejgħ kienx soġġett għall-kundizzjoni li jinqala l-kumpressur, ix-xhud tikkonferma. Tgħid li kemm ir-rappreżentant tal-Bank HSBC kif ukoll is-sensar ta' Dhalia pprova jikkomunika dan mal-aħwa Casha iżda dawn insistew li jibqa' kollox fejn hu. Tgħid li nonostante dan hija għażlet xorta li tixtrih. Tgħid li wara li xtratu hija kellmet diversi drabi lil Joseph Casha inkluż offrietlu li jċaqraq il-kumpressur a spejjeż tagħha. Tgħid li wara xi żmien kien qalilha li ħuh ma jridx li jiċċaqraq.

9. Xehed **Saviour Casha**, direttur tas-soċjetà konvenuta kif ukoll tas-soċjetà S.C. Hire Services Ltd. Jispjega li din l-aħħar soċjetà kienet akkwistat l-art fejn illum hemm il-blokka t'appartamenti bl-ismijiet Rebecca Court A u Rebecca Court B fi Triq Jean De La Valette, San Pawl il-Baħar permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Hugh Grima fil-5 t'Ottubru 1993. L-imsemmija

soċjetà kienet żviluppat din l-art għall-appartamenti li hemm illum. Ix-xogħol ta' kostruzzjoni tlesta madwar is-sena 1997. L-istess soċjetà bdiet tbiegħ l-appartamenti. Jgħid li s-soċjetà SC Hire Services Ltd kienet għada sid tal-appartament numru 7 Block A Rebecca Court kif ukoll il-penthouse 9A li tiġi eżattament fuq l-imsemmi appartament. Jgħid li malli tlesta x-xogħol huwa Josef u martu Vanessa Casha bdew jabitaw fl-Appartamenti numru 7 bħala l-unika residenza tagħhom. Jispjega li fiż-żmien beda jirrisjedi huwa fl-appartament, waħhlu l-AC fl-appartament numru 7 u l-kumpressur fil-veranda tal-penthouse 9, fejn għadu hemm sal-lum il-gurnata. Jgħid li minhabba manuvri li ma kellux kontroll fuqhom, l-Bank HSBC ħadlu l-penthouse tal-blokka bil-proċedura tas-subbasta, liema penthouse imbagħad inbiegħet lill-attriċi mill-imsemmi bank. Jispjega li fil-konvenju li sar bejn l-HSBC u l-attriċi fid-9 ta' Ġunju 2015 kien hemm kundizzjoni li l-bejgħ finali kellu jsir soġġett għal kondizzjoni li l-kumpressur tal-arja kundizzjonata li jinsab fit-terrazzin kellu jitneħħa. Jgħid li nonostante din il-klawżola Sandra Farrugia kellha l-pjaċir takkwista l-proprjetà bil-kumpressur kif kien. Jgħid li huwa kien innota li kumpressur kien tneħħa minn fuq il-*brackets* li kien u għadu fil-pożizzjoni imqiegħed mill-attriċi bid-differenza li għandu *cover* tal-aluminju.

In kontro-eżami jikkonferma li huwa Joseph Casha kif ukoll martu m'għandhom l-ebda involviment fil-kumpaniji imsemmija fl-affidavit tiegħu. Jikkonferma li l-appartament 7 Blokk A huwa proprjetà tas-soċjetà SC Holding Ltd u dan wara li s-soċjetà SC Hire Services Limited kienet bieghatu lill-imsemmija kumpanija wara *restructuring*. Mistoqsi min kien installa l-AC ix-xhud jgħid li kien xtrah Josef Casha però ma jafx min waħhlu iżda l-kumpressur twaħħal fit-terrazzin tal-penthouse bil-kunsens verbali tiegħu. Mistoqsi b'liema titolu Josef u l-mara tiegħu qegħdin jokkupaw l-appartament numru 7, ix-xhud spjega li huma qegħdin jokkupawh bħala sidien ta' dak il-flats mis-sena 1997 u dan għaliex kien sar konvenju bejn 1993 u l-1997 iżda qatt ma sar kuntratt u l-konvenju spicċa. Jgħid li qabel sar il-bejgħ tal-penthouse, il-bank kien avviċinah li kien sab il-bejgħ u jekk ried seta' jhallas il-prezz ta' €140,000 u jerga jsir tiegħu. Mistoqsi jekk il-kumpanija konvenuta hijiex tippretendi li għandha titolu fuq it-terrazzin tal-penthouse, ix-xhud jgħid li dejjem kien hemm il-

kumpressur fit-terrazzin sa minn qabel xtrat l-attriċi. Mistoqsi jippretendix li s-soċjeta' konvenuta għandha xi titolu fuq it-terrazzin tal-attirċi Farrugia, ix-xhud jgħid li l-AC "kien hemm allura kien hemm titolu qabel ma xtrat."⁴ Ix-xhud jinsisti li Farrugia kienet aċċettat il-kumpressur meta xtrat u issa ma tistax tgħid mod ieħor. Mistoqsi jekk l-appartament 7 huwiex ta' ħuh Josef, ix-xhud reġa' ikkonferma li kien ta' ħuh Josef. Mistoqsi għalfejn għandu interess li l-kumpressur jibqa' fejn hu, jgħid għax is-soċjetà SC Holding Ltd hija l-propjetarja tal-flat ta' taħt il-penthouse.⁵ Jikkonferma li l-obbligu tat-tqegħid tal-kumpressur qatt ma gie insinwat iżda baqa' kollox verbali. Skontu nonostante li sar il-bejgħ, l-obbligu li kien daħal fih hu għandu jonorah is-sid il-ġdid. Dwar aċċess għall-kumpressur, ix-xhud jgħid li hu ma jistax jaqbad u jaċċedi għall-kumpressur, iżda jrid jitlob permess lil sid il-penthouse. Jgħid ukoll li huwa qatt ma kien talab lil Bank sabiex jingħata aċċess minn ġol-penthouse għall-manutenzjoni tal-kumpressur kif ukoll aċċess minn terzi.

Ikkunsidrat;

Fatti

10. B'kuntratt tal-5 t'Ottubru 1993 fl-atti tan-Nutar Hugh Grima, is-soċjetà SC Hire Services Ltd akkwistat mingħand Pacifico Vella l-arja mis-seba' filata 'l fuq ta' tlett plots fi triq ġdida illum Triq Jean de la Valette, San Pawl il-Baħar.
11. Il-permess għal bini inħareġ mill-Awtorità tal-Ippjanar fl-10 ta' Jannar 1995.
12. Fit-23 ta' Lulju 2002 Saviour Casha deher quddiem in-Nutar Rachel Mallia għan-nom tas-soċjetà konvenuta S.C. Holding Ltd sabiex b'kuntratt ta' xiri-u-bejgħ hija takkwista mingħand S.C. Hire Services Ltd (li deher Saviour Casha għaliha wkoll) "l-appartament internament immarkat bin-numru sebgha (7), formanti parti minn blokk bini mingħajr numru uffiċjali iżda

⁴ Fol 180 tal-proċess.

⁵ Ara fol 185 tal-proċess.

maghruf bhala Blokk A Rebecca Court, fi Triq Jean de La Valette, qabel Triq ġdida fi Triq il-Mosta, San Pawl il-Bahar, bid-drittijiet u il-pertinenzi kollha tiegħu. Dan l-appartament qiegħed fir-raba' sular (3rd floor) tal-imsemmi blokk [...] Dan l-appartament għandu d-dritt ta' uzu in perpetwu in komuni mal-appartamenti l-oħrajn kollha formanti parti mill-istess blokk tal-partijiet komuni tal-blokk u ċioe l-entratura, l-entrata, it-tarag, il-lift id-drains u is-sistema tad-drenagg, l-aerial tat-television komuni u l-partijiet l-oħra kollha intiżi għat-tgawdija u l-uzu komuni.”⁶

13. B'kuntratt tal-11 ta' Frar 2016 fl-atti tan-Nutar James Grech, l-attriċi Sandra Farrugia xtrat mingħand HSBC Bank Malta plc *“the apartment/penthouse suite internally marked number nine (9) built on ‘Block A’, forming part of Rebecca Court, [Jean De La Valette Street, St Paul’s Bay] together with its undivided share of the common parts, the entrance, entrance hall, stairs, stairwell, and the lift, the drains and drainage without its own airspace and subject to servitudes both active and passive resulting from its position and comprising right to access to the roof in favour of all the owners of the block, including the right of passage in favour of the owner of the overlying airspace of the penthouse suite with the right in favour of all the units in the block including the penthouse being sold to install water tanks and aerals on the roof of the same block.”*⁷

14. Fuq it-terrazzin ta' din il-penthouse hemm imqiegħed kumpressur tal-arja kundizzjonata li jissupplixxi l-appartament numru 7, li jinsab sottostanti l-fond tal-attriċi. Mill-atti irriżulta li l-attriċi talbet lill-konvenuti jneħħu l-kumpressur iżda baqgħu inadempjenti. Offritilhom ukoll li tinstalla a spejjeż tagħha l-imsemmi kumpressur fuq parti oħra tal-blokka proprjetà tas-soċjetà konvenuta stess iżda irrifjutaw li dan isir u dan għaliex il-kumpressur kien ilu fl-istess post minn tal-anqas mis-sena 1999 kif ukoll għaliex meta xtrat il-penthouse l-attriċi xtratha bil-kumpressur diġà fit-terrazzin.

⁶ Fol 15 – 16 tal-proċess.

⁷ Fol 6 tal-proċess.

15. Għalhekk l-attriċi intavolat il-kawża odjerna.

Kunsiderazzjonijiet.

16. Dwar in-natura tal-azzjoni promossa mill-attriċi din il-Qorti hija gwidata mill-insenjament illi *“l-indole tal-azzjoni tigi dezunta mhux tant mill-kliem piu o meno ezatti tal-att istituttiv tal-gudizzju, imma mill-iskop li għaliha huwa intiz il-gudizzju”*⁸.

17. Il-Qorti tikkonsidra l-azzjoni attriċi bħala l-*actio negatoria* għaliex l-attriċi qed titlob lill-Qorti tiddikjara li l-kumpressur installat fit-terazzin tagħha, liema kumpressur qed jagħti servizz esklussiv lill-fond sottostanti, qiegħed hemm mingħajr titolu. M’hemmx kuntrast bejn il-partijiet illi t-terazzin huwa proprjeta’ esklussiva tal-attriċi filwaqt li l-kumpressur li jinstab f’dak it-terazzin qiegħed hemm sabiex jagħti servizz ta’ arja kondizzjonata esklussivament lill-fond sottostanti dak it-terazzin u mhux lill-fond tal-attriċi. Rilevanti l-insenjament tal-Qorti tal-Appell fis-sentenza **Joseph Grima et. v. Sydney Atkins et.** mogħtija fis-6 ta’ Lulju, 2007 fejn il-konvenuti f’dik il-kawża kellhom il-jedd tal-użu tal-bejt flimkien mas-sidien l-oħra. Il-Qorti kkunsidrat l-użu tal-bejt bħala servitu’ predjali.

18. **Artikolu 454 tal-Kodiċi Ċivili** jipprovdi illi *“Is-sidien jistghu jistabilixxu, skond l-Artikolu 400, kull servitu’ li ma tkun bl-ebda mod kuntrarja għall-ordni pubbliku.”* Għaldaqstant it-tqegħid ta’ kumpressur fuq it-terazzin illum tal-attriċi jikkostitwixxi servitu’ predjali gravanti l-fond tal-attriċi (il-fond servjenti) a beneficiċċju tal-fond tas-soċjeta’ konvenuta (il-fond dominanti). Aktar ‘l isfel naraw jekk tali servitu’ hiex hemm bi dritt.

19. L-azzjoni negatorja, li hija azzjoni petitorja, giet deskritta fil-kawża fl-ismijiet **Paul Agius vs. Michael Scicluna** deċiża mill-Qorti tal-Appell (sede Superjuri) fit-30 ta’ Ottubru 2001 bħala *“azzjoni li s-sid jutilizza fejn jitlob lil Qorti sabiex tinnega lil-konvenut drittijiet konsistenti f’servitu’ jew pizijiet ohra fuq il-proprjeta’ tas-sid li l-istess konvenut ikun jivvanta.”*

⁸ **Frank German vss Domenico Azzopardi** (Kollez Vol XXXIV.iii.746).

Inżamm ukoll illi f'azzjoni negatoria "... kull ma ghandhom bzonn jaghmlu l-atturi huwa li jippruvaw il-propjeta' da parti taghhom u l-molestja da parti tal-konvenuti; [...] Il-kwistjoni proprjament qeghdha dwar jekk dan il-passagg ghandux iservi wkoll ghar-raba tal-konvenuti bhal ma jservi ghal raba ta' terzi persuni, provi li naturalment tispetta lill-konvenuti billi l-azzjoni negatorja hija bazata fuq il-presunta liberta' tal-fondi [...]" (**Antonio Ellul et vs. Leonardo Sacco et** - Qorti tal-Appell - 18 ta' Marzu 1974).

20. Gialadarba l-attriċi ippruvat sodisfaċentement li hi s-sid tal-penthouse mertu tal-kawza⁹, l-oneru jgħaddi fuq il-konvenuti li jippruvaw il-jedd a favur l-appartament numru 7 li juża t-terazzin tal-penthouse numru 9. Kif ingħad fis-sentenza **Carmelo Vassallo vs. Philip Vassallo et** deċiża mill-Prim'Awla, Qorti Ċivili fit-22 ta' Frar 2011:

"kulma ghandu jipprova l-attur f'kawza bhal din hu li huwa tassew sid il-post li fuqu qiegħed jigi pretiz is-servitu'. Filwaqt li l-parti mharrka trid turi li tassew tezisti s-servitu' minnha vantata (P.A. PS 31.1.2003 fil-kawza fl-ismijiet Joan Cachia vs Marianna Schembri)."¹⁰

21. Il-konvenut Josef Casha ħalef li huwa xtara l-appartament numru 7 mingħand is-soċjetà C.S. Hire Services Ltd, il-kumpanija ta' ħuh. Mistoqsi jekk għandux kuntratt t'akkwist huwa fisser li m'għandux però baqa' jinsisti li huwa ħallas għal fond u li l-fond huwa tiegħu. Din ix-xhieda għet korroborata minn ħuh Saviour Casha li fisser li kien hemm konvenju fuq il-post iżda l-kuntratt finali baqa' qatt ma sar. Il-konvenju imsemmi minn Saviour Casha qatt ma għet ppreżentat. Li l-konvenuti Casha ma humiex sidien tal-appartament tirriżulta mir-riċerki li saru mill-attriċi u ppreżentati in atti, liema riċerki ma għewx ikkontestati mill-konvenuti.

22. **Artikolu 1363(1) tal-Kodiċi Ċivili** jipprovdi li l-bejgħ ta' beni immobbli ma jiswiex jekk ma jsirx b'att pubbliku. Ladarba l-ligi teħtiegħ ad validitatem il-

⁹ Ara kopja tal-kuntratt a fol. 6

¹⁰ Ara wkoll **Scicluna Enterprise (Gozo) Limited vs. Michael Cini et** deċiża mill-Qorti tal-Appell (sede Superjuri) fis-26 ta' April 2013.

kuntratt pubbliku, l-ebda skrittura privata bejn il-konvenuti ma hija siewja għall-pretensjoni tal-konvenuti Casha li huma sidien tal-appartament. Mill-atti jirriżulta li s-sid tal-appartament numru 7 hija s-soċjetà konvenuta in forza ta' kuntratt tat-23 ta' Lulju 2003.

23. Hadd mill-konvenuti ma ressaq l-eċċezzjoni li ma hux jew ma hiex legittimu kontradittur. Għaladarba l-azzjoni negatorja hija waħda ta' għamla petitorja l-azzjoni għandha normalment titressaq kontra s-sid li qiegħed jivvanta xi dritt ta' servitù u dan billi l-azzjoni petitorja tirrigwarda jeddijiet reali. Il-piż tal-prova tal-eżistenza ta' servitù fuq il-fond tal-attriċi taqa' fuq min hu sid tal-fond li l-konvenuti jirritjenu huwa fond dominanti għal dak tal-attriċi. Jirriżulta illi l-konvenuti Casha ma humiex sidien tal-appartament numru 7 iżda ilhom jirrisjedu fih għal numru ta' snin u jidher li hemm xi arrangament bejn il-konvenuti li dan l-appartament għandu jsir tagħhom. Għalhekk, għalkemm hija għurisprudenza kostanti li l-azzjoni negatoria għandha tiġi eżerċitata minn sid li jikkontesta s-servitù fuq il-fond tiegħu kontra s-sid li jippretendi li għandu fond dominandi¹¹, fiċ-ċirkostanzi partikolari tal-każ tallum din il-Qorti tqis illi f'kull każ ikun ta' benefiċċju għall-partijiet kollha li s-sentenza finali tkun tagħmel stat għalihom ilkoll.

24. Determinat min hu sid l-appartament numru 7, imiss issa li l-Qorti tiddetermina jekk l-attriċi seħħilix tipprova li għandha titolu fuq it-terrazzin li fih is-soċjetà konvenuta qiegħda tippretendi li huwa serventi għall-proprjetà tagħha.

25. Mar-rikors promotur l-attriċi pprezentat il-kuntratt tal-11 ta' Frar 2016 li sar fl-atti tan-Nutar James Grech, li bis-saħħa tiegħu Sandra Farrugia xtrat mingħand HSBC Bank Malta plc *"the apartment/penthouse suite internally marked number nine (9) built on 'Block A', forming part of Rebecca Court, [Jean De La Valette Street, St Paul's Bay] together with its undivided share of the common parts, the entrance, entrance hall, stairs,*

¹¹ **Paulmid Developments Limited et vs. Joseph Farrugia et** – Appell Superjuri - 28 ta' Ġunju 2012; **Mark Anthony Farrugia et vs. Xemxija Bay Property Holding Ltd** - Appell Superjuri - 14 ta' Diċembru 2018.

stairwell, and the lift, the drains and drainage without its own airspace [...]."¹² Mal-kuntratt ġiet ippreżentata wkoll il-pjanta tal-penthouse li tinkludi magħha t-terrazzin.¹³

26. Mhux ikkontestat mis-soċjetà konvenuta li t-terrazzin illum huwa proprjetà tal-attriċi.

27. Rilevanti t-testimonjanza tal-konvenut Joseph Casha fejn jikkonferma li t-terrazzin huwa proprjetà tal-attriċi:

“Dr William Cuschieri: Il-kumpressur tal-aircondition mertu tal-kawza, tista’ tispjegalna għalxiex jintuza?

Xhud: Mhux bhala airconditioner.

Dr William Cuschieri: Iva imma fejn?

Xhud: Fil-livingroom tiegħi ta’ quddiem, livingroom, kitchen.

Dr William Cuschieri: L-outdoor unit fejn jinsab?

Xhud: Jinsab fuq is-saqaf tal-livingroom tiegħi.

Dr William Cuschieri: Is-saqaf tal-livingroom tiegħek x’jigi? Jigi parti minn proprjeta’ u ta’ min? Xhud: Jigi parti mill-proprjeta’ ta’ Sandra.

Dr William Cuschieri: Liema parti tal-proprjeta’ ta’ Sandra?

Xhud: Terazzin tista’ tghidlu.”¹⁴

28. Stabbilit li t-terrazzin huwa proprjeta’ tal-attriċi flimkien mal-penthouse jeħtieġ li ngħaddu sabiex nikkunsidraw jekk il-konvenuti seħħilhomx jippruvaw li l-appartament numru 7 igawdi dritt ta’ servitu’ fuq il-penthouse tal-attriċi konsistenti fi dritt ta’ użu fil-forma ta’ *tqegħid ta’ a/c outdoor unit*.

Is-servitù vantat mis-soċjetà konvenuta

29. Servitujiet huma regolati bil-Kodiċi Ċivili, mill-Artikolu 400 ‘il quddiem.

Artikolu 400 jibda billi jispjega x’inhuwa servitù u jipprovdi hekk:

¹² Fol 6 tal-proċess.

¹³ Pjanta a fol 11 tal-proċess.

¹⁴ Fol 33 tal-proċess.

“(1) Is-servitù hija jedd stabbilit għall-vantaġġ ta’ fond fuq fond ta’ ħaddieħor, sabiex isir użu minn dan il-fond ta’ ħaddieħor jew sabiex ma jithalliex li sidu juża minnu kif irid.

(2) Il-fond li fuqu jkun hemm is-servitù jissejjaħ fond serventi; u l-fond li għall-vantaġġ tiegħu s-servitù tiġi maħluqa jissejjaħ il-fond dominanti.”

30. Il-liġi tkompli tispjega li servitù jista’ jinholq mil-liġi għall-utilità pubblika li huma stabbiliti minn liġijiet jew regolamenti speċjali jew inkella għall-utilità privata. Tipprovdi wkoll li servitujiet jistgħu jinholqu ukoll mill-fatt tal-bniedem.

31. Ingħad fis-sentenza **Joseph John Francalanza et vs. Clint Farrugia** mogħtija mill-Prim’Awla tal-Qorti Ċivili fid-29 ta’ Settembru 2022 (mhux appellata):

“Tali servitù [installazzjoni ta’ kompressur tal-arja kondizzjonata] hija waħda kontinwa u apparenti ai termini tal-artikolu 455(2) u (4) tal-Kap. 16 kif ukoll affermattiva a tenur tal-artikolu 456(2) tal-istess Kap. Għaldaqstant, setgħet biss tiġi maħluqa b’waħda mit-tlett modi stabbiliti fl-artikolu 457 tal-kap. 16: bis-saħħa ta’ titolu, bil-preskrizzjoni jew bid-destinazzjoni tas-sid ta’ żewġ fondi.”

32. **Artikolu 458** tal-Kodiċi Ċivili imbagħad jiddisponi li:

“It-titolu li bih tiġi mnissla servitù hu null jekk ma jidhirx minn att pubbliku; u jekk is-servitù tiġi mnissla b’att *inter vivos*, din is-servitù ma tibdiex issejtni kwantu għat-terzi qabel ma l-att jiġi nsinwat fir-Registru Pubbliku skont l-artikolu 330, fuq talba ta’ waħda mill-partijiet interessati, jew tan-nutar li jkun irċieva l-att.”

33. L-eżistenza ta’ servitù jeħtieġ illi tiġi ppruvata permezz ta’ provi ċari u univoċi u f’każ ta’ dubju m m dwar l-eżistenza tas-servitu, id-dubju

għandu jmur favur il-fond servjenti. Kif intqal fis-sentenza fl-ismijiet **Louis Gauci vs. Angela Attard** mogħtija mill-Qorti Ċivili, Prim'Awla fid-9 ta' Diċembru 2002:

“(a) Is-servitujiet huma ‘di stretto diritto’ u kull limitazzjoni għaddritt li wiehed jisserva liberament bi hwejjgu għandha tircievi interpretazzjoni rigoruza anke għaliex is-servitu` hi eccezzjoni għar-regola tal-massimu u liberu godiment ta’ fond;

“(b) Tant dan hu hekk illi jinsorgi l-principju l-iehor li fejn ikun hemm dubbji dwar l-estensjoni ta’ servitu`, ‘quod minimum est sequimur’ (**Maria Azzopardi -vs- Giuseppe Sciberras**, Appell Civili, 18 ta' Ottubru 1963; **Vol. XXX P I p 139**). Li jfisser li “si deve interpretare in senso restrittivo e qualunque dubbio circa la detta materia si deve risolversi in vantaggio del possessore del fondo serviente ...”, (**Vol. XVIII P II p 325; Vol. XXVI P I p 759**);”

34. Is-soċjetà konvenuta eċċepiet li “l-imsemmija penthouse kienet il-proprjetà tas-soċjetà S.C Hire Services Limited, liema soċjetà għadha padruna tal-arja tal-istess penthouse” (tieni eċċezzjoni). Komplet billi eċċepiet illi l-“kumpressur tal-arja kundizzjonata kif ukoll il-pipe lamentati kienu ġew nstallati ferm qabel l-2009 [...] u b’hekk għandu jirriżulta illi l-istess rikorrenti kienet taf, jew setgħet tkun taf faċilment, bl-eżistenza tal-kumpressur u tal-pipe u minkejja dan xorta għażlet li takkwista l-penthouse de quo bl-eżistenza tal-kumpressur u tal-pipe lamentati.” (tielet eċċezzjoni). Skont il-konvenuti dan ixejjen l-allegazzjoni tal-attriċi li l-kumpressur qiegħed fit-terazzin tagħha mingħajr ebda titolu validu fil-liġi.

35. Min jivvanta servitù meqjus kontinwu u li jidher, jista’ jindika wiehed biss mill-modi kif ġie imnissel is-servitù u ma jistax iressaq tnejn jew tliet modi bit-tama li jolqot xi wiehed minnhom. Ingħad fil-każ **Adam Abuhmeda Cini vs. Therese Camilleri et** deċiż minn din il-Qorti diversament preseduta fid-19 t'Ottubru 2021:

“14. [...] Għalhekk, meta persuna tkun qed tiddefendi lilha nnifisha bid-dritt ta' servitu` kontinwu, peress li l-ħolqien tagħhom huwa odjuż fis-sens li jnaqqas mil-liberta` li dak li jkun jiddisponi mill-proprjeta` tiegħu kif irid hu, għandha sa mill-bidu nett tad-difiża tagħha, tagħzel it-triq ta' xi waħda mir-raġunijiet imsemmija fl-artiklu 457 tal-Kodiċi Ċivili u mhux tagħzel aktar minn raġuni waħda biex jekk ma tirnaxxix f'waħda tipprowa tolqot bl-oħra. It-tlett raġunijiet jeskludu lil xulxin, tant li anke l-puntegġjatura taħt dan l-artiklu [artikolu 457] ma tippermettix l-affissjoni ta' "jew".” (**Joan Antida Serracino Inglott et vs Carmelo Mifsud et**, Qorti Ċivili Prim' Awla, 6 ta' Mejju 2019 [ikkonfermata mill-Qorti tal-Appell fis-6 t'Ottubru 2020]).”

36. Mill-qari akkurat tar-risposta ġuramentata, il-Qorti tqis li s-soċjetà konvenuta ma eċċepiet l-ebda wieħed mit-tliet modi kontemplati fl-Artikolu 457 tal-Kodiċi Ċivili. Lanqas it-tieni eċċezzjoni ma tista' b'xi mod titqies bħala eċċezzjoni li s-servitu lamentata mill-attriċi inħolqot bid-destinazzjoni ta' sid ta' żewġ fondi. Dan għaliex fit-tieni eċċezzjoni jingħad “Illi b'hekk, l-imsemmija penthouse kienet il-proprjeta' tas-soċjeta' S.C. Hire Services Limited liema soċjeta' għadha l-padrana tal-arja tal-istess penthouse.”

37. Lejn l-aħħar tas-smiġħ tal-kawża, proprju fin-nota ta' sottomissjonijiet finali, l-konvenuti jissottomettu illi s-servitu konsistenti fl-użu tat-terazzin tal-attriċi sabiex jitqiegħed kompressur tal-arja kundizzjonata a benefiċju tal-fond sottostanti inħolqot bis-saħħa tad-destinazzjoni ta' sid ta' żewġ fondi ai termini tal-Artikolu 457 (ċ) tal-Kap. 16. Pero' sabiex eċċezzjoni li servitu' inħolqot bid-destinazzjoni ta' sid ta' żewġ fondi tista' tiġi meqjusa mill-Qorti, tali eċċezzjoni trid tingħata fil-bidu tal-proċeduri bil-mod li jrid il-kodiċi ritwali u mhux tisemma għall-ewwel darba f'nota ta' sottomissjonijiet finali. Kif inżamm fis-sentenza **Joseph Mifsud v. Paul Cutajar** mogħtija mill-Qorti tal-Appell (sede Inferjuri fit-13 ta' Ġunju, 2008: “Ġurisprudenza paċifika tirritjeni li 'eċċezzjonijiet formali m'għandhomx jingħataw f'Nota ta' Osservazzjonijiet imma bil-mod formali proċedurali” (**Emmanuele Busuttil v. Francesco Mercieca**, Appell

Inferjuri, 15.04.1950). Jissokta allura jingħad illi “meta eċċezzjoni ma tiġix mogħtija formalment qisha m’hiġiex quddiem il-Qorti u l-Qorti mhix tenuta tiddeċidiha”(Maria Debono v. Dolores Portelli - Appell Ċivili, 22.10.1954 u Tommaso Sammut v. Carmela Farrugia et. Prim’ Awla, Qorti Ċivili, 19.10.1954).

38. Rilevanti wkoll l-insenjament tal-Qorti tal-Appell fis-sentenza **Vincent Camilleri et v. Gaetana Aquilina** mogħtija fis-16 ta' Marzu 2004:

“Eċċezzjoni li tiġi sollevata mill-konvenut tkun inkorporata f'nota tal-eċċezzjonijiet akkompanjata b'dikjarazzjoni ġuramentata mill-parti jew waħda mill-partijiet li tkun qed tressaqha (vide Art. 158). Mhux hekk biss talli l-liġi trid li kopja identika ta' din in-nota tal-eċċezzjonijiet "tiġi notifikata permezz tar-reġistru lill-attur jew lill-avukat tiegħu." Dan għaliex in-nota tal-eċċezzjonijiet tinkwadra l-linja difensjonali tal-konvenut għat-talbiet li jkunu saru fiċ-ċitazzjoni u mhux korrett u lanqas ma għandu jiġi permess li, fi stadju inoltrat tal-kawża meta l-istadju tal-provi jkun magħluq u meta din titħalla għas-sottomissjonijiet orali jew biex jiġu preżentati noti tal-osservazzjonijiet, l-kontroparti tiġi rinfaċċata b'linja difenzjonali ġdida mingħajr ma jiġu osservati r-regoli proċedurali.”

39. Għalkemm il-qراطي fejn jistgħu jaħarbu mill-formaliżmu esagerat, min-naħa l-oħra lanqas għandu jiġi nkoraggjiet il-permessiviżmu esagerat. Mhux sewwa li wara li jkunu ingħalqu l-provi, il-konvenut iqanqal difiża ġdida fl-istadju tat-trattazzjoni finali (ara. **Joseph Mifsud v. Josephine Camilleri** - Appell Inferjuri - 15 ta' Lulju, 2009)

40. Għal dawn ir-raġunijiet din il-Qorti ma tqisx illi l-eċċezzjoni ta' l-eżistenza ta' servitu bis-saħħa ta' sid ta' żewġ fondi giet sollevata mill-konvenuti bil-mod li jrid il-Kodiċi ta' Proċedura Ċivili u konsegwentement ma għandiex tikkunsidraha.

41. Iżda anke li kieku għas-saħħa tal-argument biss kellha tikkonsidraha, ssib illi ma hiex siewja.

42. Qabel għadda għand is-soċjetà konvenuta, l-appartament numru 7 kien proprjetà tas-soċjetà S.C. Hire Services Ltd. B'kuntratt fl-atti tan-Nutar Rachel Mallia tat-23 ta' Lulju 2002 l-appartament numru 7 għadda għand il-kumpanija konvenuta S.C. Holding Ltd u hemm gie deskritt li *“għandu d-dritt ta' uzu in perpetwu in komuni mal-appartamenti l-ohrajn kollha formanti parti mill-istess blokk tal-partijiet komuni tal-blokk u cioè l-entrata, l-entrata, it-tarag, il-lift id-drains u is-sistema tad-drenagg, l-aerial tat-television komuni u l-partijiet l-ohra kollha intiżi għat-tgawdija u l-uzu komuni. L-imsemmi appartament huwa liberu u frank hlief li hu soġġett għal, kif ukoll igawdi, is-servitjiet kollha rizzultanti mill-posizzjoni teighu fl-istess blokk.”*¹⁵ Din l-aħħar sentenza bl-ebda mod ma tista' titqies li qed tirreferi għall-kumpressur mertu tal-kawża.

43. F'dak il-kuntratt t'akkwist meta suppost skont il-konvenuti ġia kien hemm il-kumpressur, l-ebda servitù ta' tqegħid ta' kumpressur fit-terrazzin tal-penthouse bin-numru 9 ma jissemma. Dan in-nuqqas ta' tismija ta' servitù fil-kuntratt idgħajjed bil-bosta l-allegazzjoni tal-konvenuti li l-kumpressur gie installat meta sew il-penthouse kif ukoll l-appartament numru 7 kienu proprjeta' tal-istess sid.

44. Jiġi osservat illi s-servitù tiġi stabbilita bid-destinazzjoni ta' sid ta' żewġ fondi, meta jiġi ppruvat illi ż-żewġ fondi, issa maqsuma, kienu tal-istess sid, u illi kien dak is-sid li qiegħed jew ħalla l-ħaġa fl-istat li minnu titnissel is-servitù (Artikolu 468 Kapitulu 16).¹⁶

¹⁵ Fol 15 – 16 tal-proċess.

¹⁶ Ara **Roger Elliott et vs. Noel Scerri et** deċiża mill-Qorti tal-Appell (sede Superjuri) fit-28 ta' April 2017. Ara wkoll **Anthony Portelli et vs. Eucharistico Portelli et** deċiża mill-Qorti tal-Appell (sede Superjuri) fit-2 ta' Awwissu 1994, **Joseph Borg vs. Victor Refalo** deċiża mill-Qorti tal-Appell (sede Superjuri) fis-7 ta' Ottubru 1997, **Paul Debattista vs. Horenat Propeties et** deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fl-14 ta' Ġunju 2018 (mhux appellata), u **Mark Anthony Farrugia et vs. Xemxija Bay Property Holding Limited** deċiża mill-Qorti tal-Appell (sede Superjuri) fl-14 ta' Diċembru 2018.

45. Hu paċifiku li s-servitù bid-destinazzjoni tal-istess sid ma toħroġx mill-intenzjoni imma mill-fatt. Saħansitra ingħad fis-sentenza **Francis Apap vs. Micahel Galea** mogħtija mill-Qorti tal-Appell (sede Superjuri) fl-24 ta' Marzu 1975 *"li mqar kieku s-sid ta' żewġ postijiet kien diġà applika hu għall-permessi qabel ma l-fondi għaddew għand sidien differenti, lanqas dan il-fatt ma kien jgħodd biex jingħad li giet stabbilita s-servitu bid-destinazzjoni ta' sid ta' żewġ fondi."*¹⁷

46. Is-soċjeta' konvenuta hija sid sew tal-appartament numru 7 kif ukoll sid l-arja tal-penthouse tal-attriċi. Li dan il-kumpressur fit-terazzin tal-attriċi huwa ta' inkonvenjent gravi għall-attriċi jirriżulta ampjament mill-atti. Apparti l-aspetti prettament legali tal-kwistjoni. Il-konvenuti urew illi il-pretensjoni infondata tagħhom ma hi xejn ħlief pika sfrenata, xempju klassiku ta' nuqqas ta' konsiderazzjoni tad-drittijiet ta' terzi. Din il-pika timmanifesta ruħha aktar meta jitqies illi s-soċjeta' konvenuta tista' faċilment tispota dan il-kumpressur mit-terazzin tal-attriċi għal fuq is-saqaf tal-penthouse peress li kif rajna l-istess soċjeta' konvenuta hija s-sid tiegħu. Saħansitra irriżulta illi sabiex tevita li tidhol il-Qorti l-attriċi offriet lis-soċjeta' konvenuta illi dak l-ispostament isir a spejjeż tagħha. L-atteggjament pikuz tas-soċjeta' konvenuta ma jsib l-ebda ġustifikazzjoni u dwar dan il-Qorti ser tipprowdi fil-kap tal-ispejjeż.

Decide

Għal dawn il-motivi il-Qorti taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi,

1. **Tiċħad** l-eċċezzjonijiet kollha tal-konvenuti;
2. **Tilqa'** l-ewwel talba attriċi, tiddikjara illi l-kumpressur tal-arja kundizzjonata li jinstab fit-terazzin tal-proprjeta' tal-attriċi, u cioe' f'penthouse numru disgħa (9), Blokk A, formanti parti minn Rebecca Court, Triq Jean De La Valette, San Pawl il-Baħar, qed jivjola d-drittijiet patrimonjali tal-attriċi peress li qiegħed hemm mingħajr titolu validu fil-

¹⁷ Ara wkoll **Rosario sive Louis Schembri et vs. Joseph Demanuele et** deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-27 ta' Mejju 2004

liġi; filwaqt li tiddikjara wkoll li huwa ta' inkonvenjent gravi għall-istess attriċi;

3. **Tilqa'** t-tieni talba, tikkundanna lill-konvenuti sabiex fi żmien ħmistax il-jum minn meta din is-sentenza tgħaddi in ġudikat ineħħu mingħajr ma jikkagunaw ħsara lill-attriċi, l-imsemmi kumpressur tal-arja kundizzjonata u l-aċċessorji tiegħu li jmissu mal-proprjeta' tal-attriċi u dan taħt is-sorveljanza tal-Perit Arkitett u Inġinier Mario Cassar kollox a spejjeż tal-konvenuti;
4. **Tilqa'** t-tielet talba, fin-nuqqas min-naħa tal-konvenuti li jottemperaw ruħħom ma dak ordnat fil-paragrafu preċedenti, tawtorizza lill-attriċi sabiex teżegwixxi dawk ix-xogħlijiet hi taħt is-sorveljanza tal-Perit Arkitett u Inġinier Mario Cassar kollox a spejjeż provviżorjament tal-attriċi bi dritt ta' rkupru kontra l-konvenuti;

Bl-ispejjeż tal-kawża kontra l-konvenuti *in solidum* bejniethom.

Onor. Robert G. Mangion

Imħallef

28 ta' Ġunju, 2024

Deputat Registratur