QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF ROBERT G. MANGION
ONOR. IMĦALLEF GRAZIO MERCIECA

Seduta ta' nhar it-Tlieta, 30 ta' Lulju, 2024.

Numru 5

Rikors numru 391/21/1 FDP

Raymond u Simonette konjuġi Miller

v.

Future Dwellings Company Limited (C-29852)

Il-Qorti:

1. Dan huwa appell minn sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fejn laqgħet it-talbiet attriċi għall-għeluq ta' twieqi f'appartament ġdid li nfetħu fuq terrazzin ta' appartament sottopost wara li qieset illi fl-att ta' komprovendità s-soċjetà konvenuta ma żammitx l-arja tat-terrazzin u lanqas irriżervat il-jedd li tiftaħ twieqi fl-appartament li kienet għadha trid tibni.

Daħla

2. Permezz ta' rikors ġuramentat ippreżentat quddiem il-**Qorti Ċivili, Prim'Awla (l-Ewwel Qorti)** fis-27 ta' April, 2021 l-atturi Raymond u Simonette konjuġi Miller (l-Atturi) wara li spjegaw illi huma sidien tal-appartment internament markat bin-numru ħdax (11), sitwat fir-raba' sular (*third floor*) tal-blokk ta' appartamenti bin-numri uffiċjali tnejn u tmenin (82), u tlieta u tmenin (83) bl-isem Lapsi Court, fi Triq Lapsi, San Ġiljan li akkwistaw fis-sena 2007; illi dan l-appartament jinkludi terrazzin fuq in-naħa ta' quddiem tal-istess appartament li jagħti fuq Triq Lapsi; illi snin wara s-sena 2007 is-soċjetà konvenuta Future Dwellings Co. Ltd (is-Soċjetà Konvenuta) żviluppat l-arja ta' fuq l-appartament tal-atturi u li mingħajr il-kunsens tagħhom u b'mod abbużiv u illegali fetħet twieqi "fil-ħajt diviżorju" bejn il-proprjetà tas-soċjetà konvenuta u l-arja proprjetà tal-atturi; illi għalhekk dawn it-twieqi jagħtu "fuq l-arja u kif ukoll fuq it-terrazzin proprjetà tar-rikorrenti"; illi dawn it-twieqi huma bi ksur tal-Artikolu 35 tal-Kodiċi Ċivili kif ukoll joħolqu prospett fuq il-proprjetà tagħhom mingħajr il-kunsens tagħhom; illi l-ħajt li fih infetħu dawn it-twieqi ma hux estensjoni tal-ħajt ta' barra peress li jinsab aktar minn erba' (4) metri 'l ġewwa mill-ħajt ta' barra tal-blokk u għalhekk fl-istess distanza mit-triq; illi għalhekk Artikolu 426 tal-Kodiċi Ċivili ma japplikax f'dan il-każ; illi s-soċjetà konvenuta ġiet interpellata uffiċjalment sabiex tagħlaq dawn

it-twieqi iżda baqgħet inadempjenti u għalhekk kellha ssir din il-kawża; talbu għalhekk lill-Ewwel Qorti:

> "1. Tiddikjara u tiddeċiedi li, b'mod abbużiv u illegali u mingħajr il-kunsens tar-rikorrenti, s-soċjeta' intimata għamlet u fetħet twieqi ġodda fil-ħajt diviżorju bejn il-proprjeta' tagħha u l-arja proprjeta' tar-rikorrenti, liema proprjeta' tinsab fil-block ta' appartamenti bin-numri uffiċjali tnejn u tmenin (82) u tlieta u tmenin (83) bl-isem Lapsi Court, fi Triq Lapsi, San Ġiljan, u dan bi ksur tal-Artikolu 425 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta;
>
> 2. Konsegwentement, tikkundanna u tordna lis-soċjeta' intimata sabiex, fi żmien qasir u perentorju li jiġi ffissat minn din l-Onorabbli Qorti, tagħlaq u timblokka b'mod permanenti l-istess twieqi in kwistjoni a spejjeż tagħha u dan occorrendo taħt is-superviżjoni ta' perit nominat minn din l-Onorabbli Qorti għal dan il-għan, u fin-nuqqas li tali twieqi jingħalqu u jiġu mblukkati kif ordnat minn din l-Onorabbli Qorti, tawtorizza lir-rikorrenti jagħlqu u jimblukkaw it-twieqi in kwistjoni huma stess, a spejjeż tas-soċjeta' intimata.
>
> Bl-ispejjeż kontra s-soċjeta' intimata li hi minn issa nġunta in subizzjoni".

3. B'<u>risposta ġuramentata</u> tat-23 ta' Lulju, 2021 is-soċjetà konvenuta ressqet l-eċċezzjonijiet segwenti:

> "1. Illi t-talbiet attriċi huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante li l-atturi kull ma għandhom huwa flat sottostanti il-penthouse tal-istess soċjeta' konvenuta u, skont il-liġi, meta is-sulari ta' dar ikunu ta' diversi sidien, kull wieħed mis-sidien jista', fil-ħajt ta' barra tas-sular tiegħu, jagħmel galleriji, twieqi u aperturi oħra basta li b'daqshekk ma tiġix imnaqqsa is-saħħa ta' dak il-ħajt.
>
> 2. Illi, subordinatament u mingħajr ebda preġudizzju, it-talbiet attriċi huma wkoll infondati fil-fatt u fid-dritt għaliex kif jirriżulta kjarament mill-kuntratt ta' akkwist tad-29 ta' Mejju 2007 li bih l-atturi xtraw il-proprjeta tagħhom, is-soċjeta' konvenuta li biegħetilhom tali flat, espressament irriżervat għaliha l-arja tal-flat mibjugħ lill-istess atturi. Fl-istess kuntratt fil-fatt jingħad "the vendor company is retaining in its favour the exclusive ownership of all common parts areas and services available for the use of the Purchaser and their successors in title, as above specified, as well as of the roof and the airspace of the block." Is-soċjeta' konvenuta kienet bniet din il-blokka fuq il-fond 82/83, Lapsi Court, Lapsi Street, San Ġiljan u inter alia biegħet lill-konvenuti biss il-flat indikat fil-kuntratt indikat u eżebit mill-istess atturi bħala Dok. "A" bil-

patt espress illi l-arja sovrastanti l-istess flat mibjugħ lill-atturi, għandha tibqa' esklussivament proprjeta' tas-soċjeta' konvenuta eċċipjenti u għalhekk it-talbiet attriċi wkoll huma infondati fil-fatt u fid-dritt.

3. Illi, subordinatament u mingħajr ebda preġudizzju, ma huwiex minnu illi s-soċjeta' konvenuta fetħet twieqi jew aperturi fil-ħajt diviżorju bejn il-proprjeta' tal-atturi u dik tas-soċjeta' konvenuta.

4. Illi, subordinatament u mingħajr ebda preġudizzju, t-talbiet attriċi huma wkoll infondati fil-fatt u fid-dritt u dan kif jirriżulta kjarament mill-kuntratt tad-29 ta' Mejju 2007 eżibit mar-Rikors Ġuramentat bħala d-dokument "A" u kif ukoll ser jirriżulta fit-trattazzjoni orali tal-istess kawża, is-soċjeta' konvenuta qed tagħmel użu mid-drittijiet legali li ttiha il-liġi u għalhekk it-talbiet attriċi għandhom jiġu kollha respinti".

4. B'sentenza tat-18 ta' Jannar, 2024 l-Ewwel Qorti ddeċidiet il-kawża billi:

"Tiċħad l-eċċezzjonijiet tas-soċjeta' intimata.

Tilqa' t-talbiet rikorrenti, kif dedotti, u għalhekk:

Tiddikjara li, b'mod abbużiv u illegali u mingħajr il-kunsens tar-rikorrenti, s-soċjeta' intimata għamlet u fetħet twieqi ġodda fil-ħajt diviżorju bejn il-proprjeta' tagħha u l-arja proprjeta' tar-rikorrenti, liema proprjeta' tinsab fil-block ta' appartamenti bin-numri uffiċjali tnejn u tmenin (82) u tlieta u tmenin (83) bl-isem Lapsi Court, fi Triq Lapsi, San Ġiljan, u dan bi ksur tal-Artikolu 425 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta;

Tordna lis-soċjeta' intimata sabiex, fi żmien tlett xhur, tagħlaq u timblokka b'mod permanenti l-istess twieqi in kwistjoni a spejjeż tagħha.

Tawtorizza lir-rikorrenti, fin-nuqqas li tali twieqi jingħalqu u jiġu mblukkati kif ordnat minn din l-Onorabbli Qorti, jagħlqu u jimblukkaw it-twieqi in kwistjoni huma stess u dan occorrendo taħt is-superviżjoni ta' perit nominat minn din l-Onorabbli Qorti għal dan il-għan permezz ta' rikors appożitu, a spejjeż tas-soċjeta' intimata.

L-ispejjeż kollha tal-proċeduri odjerni u ta' kwalsiasi perit illi għandu jiġi nominat kif fuq pprovdut, ikunu kollha kontra s-soċjeta' intimata".

5. Is-soċjetà konvenuta (minn issa 'l quddiem ukoll is-Soċjetà Appellanti) ħassitha aggravata b'dik is-sentenza u b'rikors tal-appell tat-

13 ta' Frar, 2024, għar-raġunijiet hemm mogħtija, appellat mis-sentenza tal-Ewwel Qorti u talbet sabiex din il-Qorti "Tannulla, Tħassar u Tirrevoka s-Sentenza mogħtija ... fit-18 ta' Jannar 2024 ... u minnflok Tiċħad u Tirriġetta t-Talbiet kollha tal-atturi appellati filwaqt li tilqa' l-eċċezzjonijiet tas-soċjetà konvenuta appellanti, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi jkunu a karigu tal-atturi appellati".

6. L-atturi appellati (minn issa 'l quddiem ukoll l-Appellati), b'risposta tal-15 ta' April, 2024, għar-raġunijiet hemm mogħtija, qed jopponu għal dan l-appell.

7. Il-Qorti, wara li rat l-atti kollha tal-kawża, tqis li m'hemmx il-ħtieġa li tqiegħed dan l-appell għas-smigħ u b'hekk sejra tgħaddi minnufih għas-sentenza bis-saħħa tal-Artikolu 152(5) tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta.

Ikkunsidrat:

8. Permezz tal-ewwel aggravju tagħha l-appellanti tgħid illi jeħtieġ li din il-Qorti tiddisturba l-apprezzament ħażin tal-provi li għamlet l-Ewwel Qorti; tikritika lill-Ewwel Qorti fejn qalet fi tliet istanzi fis-sentenza appellata li "ma hemm ebda kontestazzjoni" li t-terrazzin huwa proprjetà esklussiva tal-appellati"; tgħid illi hija "tikkontendi kif dejjem għamlet" illi l-arja ta' dan it-terrazzin huwa proprjetà tagħha u mhux tar-rikorrenti;

tgħid illi s-sentenza appellata hija "ibbażata fil-maġġor parti tagħha fuq din l-assunzjoni gratuita"; tgħid illi l-vena tad-difiża tagħha kienet pjuttost il-kontra; tgħid illi hija biegħet il-*flat* numru 11 lill-atturi appellati liema *flat* kien jinkludi terrazzin iżda hija ma biegħitx l-arja tal-istess terrazzin lill-atturi; tgħid illi l-arja tat-terrazzin għadha proprjetà tagħha peress illi hija "għadha l-proprjetarja tal-arja tal-blokka kollha"; tgħid illi dan joħroġ mill-kuntratt tal-akkwist li jinsab anness mar-rikors ġuramentat minn fejn jirriżulta illi l-appellanti "... is retaining in its favour the exclusive ownership of all the common parts ... as well as of the roof and the airspace of the block"; tgħid illi r-riżerva tal-arja tal-blokka kollha tmur oltre s-saqaf tal-appartament tal-atturi u li għalhekk l-Ewwel Qorti kellha skont l-appellanti tikkonkludi li l-arja tat-terrazzin tal-atturi hija proprjetà tagħha.

9. L-atturi appellati jilqgħu għal dan l-aggravju billi jgħidu illi ma hemm l-ebda raġuni serja jew gravi għaliex din il-Qorti għandha tiddisturba l-apprezzament tal-provi magħmul mill-Ewwel Qorti; jgħidu illi dan l-aggravju tal-appellanti huwa msejjes fuq ċitazzjonijiet mis-sentenza meħudin b'mod iżolat u lil hinn mill-kuntest aktar wiesa' ta' konsiderazzjonijiet oħra magħmula mill-Ewwel Qorti; jgħidu illi fis-sentenza appellata l-Ewwel Qorti ddikjarat illi t-terrazzin li hemm f'appartament numru 11 huwa proprjetà tal-atturi biss u li ħadd ma għandu aċċess għal tali terrazzin għajr għall-atturi; jgħidu illi l-Ewwel Qorti straħet fuq dak li jipprovdi l-Artikolu 323 tal-Kodiċi Ċivili u l-

ġurisprudenza rilevanti sabiex ikkonkludiet li t-terrazzin huwa proprjetà esklussiva tal-atturi; jgħidu għalhekk illi l-Ewwel Qorti ma straħitx fuq id-dikjarazzjoni li għamlet li ma hemmx kontestazzjoni dwar min hu sid tat-terrazzin; jinsistu illi mhux minnu li l-Ewwel Qorti ħaditha bħala mhux kontestat li l-arja tat-terrazzin hija tal-atturi u li fil-fatt l-Ewwel Qorti stabbilit min huwa s-sid tal-arja tat-terrazzin; jgħidu illi mhux minnu lanqas illi l-appellanti hija sid l-arja tal-blokka kollha iżda biss tal-arja tas-saqaf tal-appartament tal-atturi appellati; jissottomettu illi għalkemm fil-kuntratt relattiv hemm indikat illi l-kumpanija konvenuta "is retaining in its favour the exslusive ownership of all the commong parts .... as well as the <u>roof and the airspace of the block</u>", il-frażi "airspace of the block" ma tinkludiex l-arja tat-terrazzin u li "lr-riferenza li saret għall-kelma 'block', saret bl-intiża sabiex tagħti l-lok ta' fejn jinsabu l-bejt u l-arja relattiva."; jgħidu illi fil-kuntratt "... huwa ċar li dak li nżamm a favur l-appellant kien il-bejt (*roof*) u l-arja relattiva tal-bejt (*airspace*) u li jinsabu fl-imsemmija blokka..." u mhux tal-blokka kollha inkluż l-arja tat-terrazzin tal-atturi; jgħidu illi ġaladarba t-terrazzin ġie mibjugħ lill-atturi u fil-kuntratt ma ġiex imsemmi illi l-arja tat-terrazzin ġiet eskluża mit-trasferiment, allura l-arja tat-terrazzin hija proprjetà tagħhom; jgħidu illi kieku minnu dak pretiż mill-appellanti allura l-atturi suppost għandhom biss dritt ta' użu tat-terrazzin; jgħidu illi l-kuntratt tal-akkwist imkien ma jsemmi illi għandhom biss dritt ta' użu tat-terrazzin u jisħqu illi t-terrazzin jifforma parti integrali mill-appartament peress illi huwa aċċessibbli biss mill-appartament tagħhom,

l-arja tiegħu ma hiex eskluża fil-kuntratt ta' bejgħ, ma ngħataw l-ebda dritijjiet ta' użu u għalhekk għandu jsegwi li b'applikazzjoni ta' Artikolu 323 tal-Kodiċi Ċivili l-arja tal-istess terrazzin hija proprjetà tal-atturi.

Ikkunsidrat:

10. Permezz ta' dan l-ewwel aggravju l-appellanti qed tattakka l-apprezzament li għamlet jew li ma għamlitx l-Ewwel Qorti tal-klawsoli rilevanti fil-kuntratt ta' bejgħ/xiri tal-appartament tal-atturi appellati sottostanti l-appartament li sussegwentement bniet l-appellanti.

11. Ma huwa qatt barra minn loku li jiġi puntwalizzat li fejn appellant jattakka l-apprezzament tal-provi li tkun għamlet Qorti tal-ewwel grad, hija regola stabbilita illi din il-Qorti ma tiddisturbax l-apprezzament tal-fatti magħmul mill-Ewwel Qorti fis-sentenza appellata sakemm ma jirriżultawx ċirkostanzi eċċezzjonali, jew meta jintwera li dak l-apprezzament ikun wieħed irraġjonevoli jew jekk jirriżulta illi l-apprezzament tal-fatti huwa kontradett mill-atti. Kif inżamm fis-sentenza **Antoine Spiteri v. Mario Vella et.** mogħtija minn din il-Qorti fil-15 ta' Novembru, 2023:

> " ... tajjeb li jiġi mfakkar li, din il-Qorti bħala Qorti ta' reviżjoni ma tiddisturbax faċilment id-diskrezzjoni eżerċitata mill-Ewwel Qorti, sakemm ma tkunx manifestament żbaljata jew għax ikun hemm raġunijiet gravi biżżejjed, bil-konsegwenza li tkun ser titwettaq inġustizzja. Għalkemm din il-Qorti għandha tara u tifli l-valutazzjoni magħmula mill-Ewwel Qorti, m'għandhiex taqbad u twarrabha jekk ma jkunx hemm raġunijiet tabilħaqq serji biex

tagħmel dan. Il-funzjoni ta' reviżjoni li trid tagħmel din il-Qorti ma twassalx bilfors biex twarrab id-diskrezzjoni tal-eżerċizzju tal-apprezzament tal-provi li jkun sar mill-Ewwel Qorti, bħallikieku ma sar xejn. Għall-kuntrarju, jekk jirriżulta li l-apprezzament tal-provi li jkun sar mill-Ewwel Qorti huwa wieħed sostnut mill-provi li jinsabu fl-atti, u li l-konklużjonijiet tas-sentenza appellata jkunu s-sinteżi tar-raġunament mibni fuq dawk il-provi u t-tħaddim xieraq tal-liġi dwarhom, din il-Qorti ma twaqqax dik id-diskrezzjoni. (Ara s-sentenza ta' din il-Qorti tal-25 ta' Ottubru, 2023, fl-ismijiet **Citadel Insurance plc v. Shield Services Limited et** u l-ġabra ta' referenzi għas-sentenzi hemm magħmula).

12. Minn qari tas-sentenza appellata jirriżulta illi huwa minnu kif tgħid l-appellanti illi l-Ewwel Qorti tat bidu għall-konsiderazzjonijiet tagħha billi telqet mill-premessa li hemm qbil bejn il-partijiet li l-arja tat-terrazzin tal-appartament tal-atturi hija proprjetà esklussiva tagħhom. Għalkemm l-Ewwel Qorti ċċitat il-partijiet rilevanti tal-kuntratt tad-29 ta' Mejju, 2007 fejn jipprovdi dwar ir-retenzjoni li s-soċjetà konvenuta kienet qed tagħmel tal-arja; fl-istess ħin però ma iddeliberatx dwar l-interpretazzjoni tal-kuntratt f'dak li għandu x'jaqsam mal-arja trasferita għaliex kif rajna qieset li dan ma kienx punt ta' kunflitt bejn il-partijiet. Jingħad hekk f'paragrafu 23 tas-sentenza appellata:

"23. Jirriżulta <u>mhux ikkontestat</u> illi t-terazzin illi hemm mal-fond ossia appartament tar-rikorrenti u li jagħti fuq it-triq, huwa terazzin proprjeta' esklussiv tar-rikorrenti stess <u>w s-soċjeta' intimata ma tgawdi ebda dritt fuqu</u>". (sottolinear ta' din il-Qorti).

13. Xieraq għalhekk li naraw jekk mill-atti jirriżultax li verament kif jingħad fis-sentenza appellata, l-appellanti ma kkontestatx il-pretensjoni tal-atturi illi l-arja ta' fuq it-terrazzin hija proprjetà esklussiva tagħhom.

14. Fl-ewwel u fit-tieni premessa tar-rikors ġuramentat l-atturi jiddikjaraw illi huma sidien tal-appartament numru 11 fuq imsemmi li "jinkludi terrazzin fuq in-naħa ta' quddiem tal-istess appartament li jagħti għal fuq Triq Lapsi". Jgħidu wkoll illi l-konvenuta fetħet mill-appartament tagħha sovrappost għal dak tal-atturi twieqi ġodda fil-ħajt diviżorju li jifred "il-proprjetà tas-soċjetà intimata u l-arja proprjetà tar-rikorrenti, liema twieqi għalhekk jagħtu fuq l-arja u kif ukoll fuq it-terrazzin proprjetà tar-rikorrenti..." Il-pożizzjoni tagħhom l-atturi għamluha ċara mill-bidunett. Stqarrew illi t-terrazzin u l-arja ta' fuqu huma proprjetà tagħhom.

15. Mill-banda l-oħra, fir-risposta ġuramentata tagħha l-appellanti ressqet id-difiża illi t-twieqi minnha miftuħa ma kinux f'ħajt diviżorju imma nfetħu "fil-ħajt ta' barra tas-sular" u li meta biegħet l-appartament lill-atturi "espressament irriżervat għaliha l-arja tal-*flat* mibjugħ lill-istess atturi" bil-patt espress illi "l-arja sovrastanti l-istess *flat* mibjugħ lill-atturi, għandha tibqa' esklussivament proprjetà tas-soċjetà konvenuta eċċipjenti ...". Eċċepiet ukoll illi mhux minnu illi fetħet twieqi jew aperturi fil-ħajt diviżorju bejn il-proprjetà tal-atturi u dik tas-soċjetà konvenuta. Fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha[1] quddiem l-Ewwel Qorti l-appellanti ressqet l-argument illi l-ħajt inkwistjoni fejn infetħu t-twieqi jista' jiġi meqjus taħt żewġ possibilitajiet li mhux neċessarjament huma kunfliġġenti ma' xulxin *ie*. (i) illi huwa ħajt tal-faċċata li jagħti għal fuq it-triq u li għalhekk japplika

[1] Fol. 204 *et. seq*.

l-Artikolu 426 tal-Kodiċi Ċivili, jew (ii) il-ħajt ma jiffurmax parti mill-faċċata iżda jagħti fuq l-arja appartenenti lis-soċjetà konvenuta appellanti li hija sovrastanti l-arja tat-terrazzin tal-atturi sat-13-il filata.

16. Jidher għalhekk illi għandha raġun l-appellanti tilmenta illi l-Ewwel Qorti kienet żbaljata meta għal aktar minn darba ddikjarat fis-sentenza appellata illi s-soċjetà konvenuta ma kkontestatx li l-arja ta' fuq it-terrazzin kienet proprjetà esklussivament tal-atturi.

17. Jeħtieġ għalhekk li din il-Qorti tevalwa l-provi mressqa sabiex tikkunsidra jekk il-pretensjoni tal-konvenuta li l-arja ta' fuq it-terrazzin tal-atturi hija tagħha hiex fondata. Dan jinneċessita primarjament eżami tal-kuntratt li permezz tiegħu l-atturi xtraw mingħand is-soċjetà konvenuta l-appartament inkwistjoni.

18. Din il-Qorti tqis opportun li tibda l-konsiderazzjonijiet tagħha dwar dan l-ewwel aggravju billi tirreferi għall-prinċipji saljenti regolanti l-interpretazzjoni ta' kuntratti:

- Bħala punt ta' tluq tajjeb li jiġi sottolineat illi l-prinċipju kardinali li jirregola l-istitut tal-kuntratti jibqa' dejjem dak li l-vinkolu kontrattwali għandu jigi rispettat u li hi l-volontà tal-kontraenti kif espressa fil-konvenzjoni li kellha tipprevali in osservanza tal-massima legali "pacta

sunt servanda". Dan wara kollox huwa dak li jipprovdi l-**Artikolu 992 tal-Kodiċi Ċivili** li l-kuntratti magħmulin skont il-liġi għandhom is-saħħa ta' liġi bejn il-partijiet. (**Gloria Beacon et v. L-Arkitett u Inġinier Civili Anthony Spiteri Staines** – Qorti tal-Appell - 5 ta' Ottubru 1998; **Carmelo Bajada noe v. Fr. Saviour Cachia et noe** – Appell Kummerċjali - 16 ta' Lulju, 1973);

- Il-kuntratti għandhom jiġu eżegwiti bil-bona fidi (**Artikolu 993 Kodici Civili**);

- Kontra l-miktub mhumiex ammissibbli provi mhux miktuba – iżda "si ammette la prova testimoniale allo scopo di chiarire le oscurita`, le ambiguita` e le incertezze dell'atto contrattuale per rendere palese quali sia stata l'intenzione dei contraenti; poiche` in tale caso non si tratterebbe di prova orale in contradizzione od in aggiunta alla prova scritta, ma si tratterebbe invece di prova testimoniale tendente a confermare il contenuto dell'atto scritto ed a dimonstrare la vera intenzione dei contraenti che da quell'atto, senza il sussidio della prova testimoniale, potrebbe risultare oscura od apparire incerta o ambigua." (**Vol XXV pt I p150**).

- Meta l-kliem ta' konvenzjoni meħud fis-sens li għandu skont l-użu fiż-żmien tal-kuntratt hu ċar ma hemmx lok għall-interpretazzjoni

(**Artikolu 1002 tal-Kodiċi Ċivili).** Għaliex tali interpretazzjoni, anke supplita minn xhieda, tista' tingħata biss sabiex teluċida l-iskrittura jew il-kuntratt f'xi patt inċidentali jew aċċessorju tagħha (**Carmela Borg v. Bartolomeo Xuereb** - Appell Superjuri - 20 ta' Marzu, 1997). Dan huwa wkoll konformi mal-prinċipju regolanti l-istitut tal-interpretazzjoni tal-kuntratti illi *contra scriptum non est argumentum*. Applikabbli dan il-prinċipju sakemm ma tingiebx prova li l-kuntratt huwa nieqes minn xi element kostituttiv tiegħu. (**Joseph Grech Sant noe. v. Av Dr Riccardo Farrugia et noe.** – Appell Superjuri - 28 ta' Frar 1997).

- Meta s-sens letterali tal-kelma ma jaqbilx mal-intenzjoni tal-partijiet kif tkun tidher ċara mill-pattijiet meħudin flimkien, għandha tipprevali l-intenzjoni – "Issa din ir-regola għandha tigi sewwa apprezzata u applikata. Irid jirriżulta bla dubju illi s-sens tal-klawsola li tkun jista' biss jiġi interpretat b'mod univoku għax hu ċar. Irid jirriżulta wkoll li dan is-sens ċar tal-kliem ma jkunx jaqbel ma' dak li kellhom f'moħħhom il-partijiet kollha u mhux ma' dak biss li xi waħda mill-partijiet kellha f'rasha. U dan irid jidher ċar mill-pattijiet kollha tal-kuntratt meħudin flimkien." (**John Bartolo et v. Alfred Petroni et** – Appell Superjuri - 7 ta' Ottubru, 1997);

- "Fl-applikazzjoni tar-regoli tal-interpretazzjoni ma hijiex l-interpretazzjoni tal-kontendenti għall-kliem tal-konvenzjoni jew is-sens

divers minnhom lilhom mogħti li jiswa imma hu l-qari oġġettiv tal-ġudikant li jagħti lill-kliem is-sens ordinarju tiegħu fil-kuntest ta' kif gie użat mill-kontraenti li għandu jgħodd." (**John Zammit v. Michael Zammit Tabona et noe** – Appell Superjuri - 28 ta' Frar, 1997). Li għandu jorbot huwa t-tifsira tal-kliem fis-sens ordinarju tagħhom kif tirriżulta minn qari oġġettiv tal-konvenzjoni fil-kuntest ta' kif ġie użat mill-kontraenti. Huwa biss meta t-termini tal-kuntratt huma oskuri u jagħtu lok għall-dubju dwar dak stipulat li tiskatta l-ħtieġa tar-riċerka minn provi oħra lil hinn mit-termini tal-konvenzjoni dwar x'kienet verament l-intenzjoni komuni tal-partijiet (**Nazzareno Vella noe. et. v. Joseph Abela noe. et.** – Appell Superjuri - 14 ta' Jannar, 2002; **Christine Borda et. v. Joseph Borda** - Appell Superjuri - 30 ta' April, 2024).

- Huwa biss f'każ fejn oġġettivament jinħoloq dubju dwar is-sens mogħti lill-konvenzjoni, li l-ġudikant għandu jislet l-intenzjoni tal-partijiet skont kif riflessa fil-konvenzjoni. Fejn il-konvenzjoni hi ċara u fejn il-fatti li jkunu wasslu għaliha, kif ukoll fatti sussegwenti, ma jpoġġux fid-dubju dwar x'kienet verament il-volontà tal-kontraenti, ma jkunx leċitu għall-ġudikant illi jagħti lil dik l-iskrittura tifsira differenti minn dak liberament espress mill-kontraenti, għaliex il-prinċipju tad-dritt huwa: *in claris non fit interpretatio* (**Antoine Xerri et. v. Bartolomeo Debono**

et. – Appell Superjuri - 9 ta' April, 2024; **Rosario Cortis v. Angelo Farrugia et**. – Appell Superjuri - 10 ta' Ottubru, 2023).

Ikkunsidrat:

19. Is-soċjetà appellanti tikkontendi illi hija s-sid tal-arja tal-blokka kollha *ie*. l-arja tas-saqaf tal-appartament tal-atturi kif ukoll l-arja li tinstab fuq it-terrazzin tal-atturi. Il-pretensjoni tal-appellanti hija msejsa fuq il-kliem tal-kuntratt fejn jingħad illi l-konvenuta, *qua* bejjiegħa tal-appartmament lill-atturi, kienet qed iżżom għaliha l-proprjetà sew tal-partijiet komuni kif ukoll "... of the roof and the airspace of the block". Tikkontendi illi l-arja ta' fuq il-blokka tinkludi l-arja ta' fuq it-terrazzin.

20. Issa f'materja ta' immobbli, huwa prinċipju ġenerali stabbilit li kull min għandu l-proprjetà tal-art, għandu wkoll dik tal-arja ta' fuqha, u ta' dak kollu li jinsab fuq jew taħt wiċċ l-art (ara Art. 323 Kap 16). Din ir-regola ġenerali ma hiex applikabbli fejn *si tratta* ta' appartament fi blokk ta' appartamenti li jkun jinstab sovrappost u/jew sottopost għall-appartamenti oħra. It-trasferiment ta' appartament ma jikkomprendi u qatt ma jista' jikkomprendi ebda dritt ieħor la għal dak li hemm taħt u lanqas għal dak ta' fuqu sakemm dan ma jiġix dikjarat espressament bħala formanti parti mill-bejgħ (**John Bezzina et. v. John Tanti et. -**

Appell Inferjuri - 6 ta' Frar, 2001; ara wkoll **Madelaine Bezzina v. Emanuel Bezzina et**. - Appell Inferjuri - 6 ta' Mejju, 2016).

21. Meta jinbiegħ l-appartament li jinstab fuq nett ta' blokka ta' appartamenti, jekk il-kuntratt ma jsemmi xejn dwar l-arja allura min jakkwista dak l-appartament ikun qed jakkwista wkoll l-arja eżistenti fuq dak il-blokk. Ladarba ma jkunx hemm esklużjoni espressa fil-kuntratt tal-akkwist, l-Artikolu 323 tal-Kap. 16 joħloq preżunzjoni favur l-akkwirent li l-akkwist tal-appartament ikkomprendi mhux biss l-appartament deskritt fil-kuntratt iżda wkoll kull ma jinsab fuq dak l-appartament. (ara **Francis Portelli et. v. Stanislaw Pisani** - Appell Superjuri - 24 ta' Settembru, 2004).

22. Fil-fehma ta' din il-Qorti, il-frażi fil-kuntratt *de quo agitur:* "the roof and the airspace of the block" hija ċara u ma għandhiex toħloq ekwivoku dwar is-sinifikat tagħha. Il-kliem "airspace of the block" ma hux ekwivalenti għal "airspace of the roof of the apartment". Kieku l-partijiet riedu jirrestrinġu l-arja li kienet ser tibqa' f'idejn is-soċjetà konvenuta ma kinux jistipulaw "airspace of the block" imma "airspace over the roof of the apartment". Tali interpretazzjoni hija msaħħa minn dak li stipulaw il-partijiet illi "(v) "The Vendor Company reserves the right to build further storey/s on the roof of the block...." (sottolinear ta' din il-Qorti).

23. Peress illi s-soċjetà appellanti żammet l-arja tal-*block* kollu filwaqt li biegħet l-appartament bit-terrazzin lill-atturi, din il-Qorti tqis illi l-atturi akkwistaw it-terrazzin bl-arja ta' fuqu sa l-għoli tal-istess appartament. Bil-kumplament tal-arja tat-terrazzin li tiġi 'l fuq minn sular għoli tibqa' proprjetà tas-soċjetà konvenuta.

24. Għaldaqstant filwaqt li bħall-Ewwel Qorti ssib li t-terrazzin huwa proprjetà tal-atturi, fl-istess ħin issib illi l-arja fuq it-terrazzin hija tal-atturi sa l-għoli tal-appartment tagħhom bil-kumplament tal-arja għandha titqies li hija proprjetà tas-soċjetà konvenuta. **F'dan is-sens tilqa' parzjalment l-ewwel aggravju.**

25. Niġu issa għat-<u>tieni aggravju</u> fejn l-appellanti tgħid illi l-Ewwel Qorti naqqset milli tikkunsidra klawsola oħra fil-kuntratt fejn saret riżerva speċifika dwar is-servitujiet illi jirriżultaw mill-pożizzjoni tal-*flat de quo*. Din il-klawsola taqra kif ġej: ***"Furthermore the said flat enjoys and is subject to such servitudes deriving from its position as forming part of a larger block of flats".*** Tgħid l-appellanti illi hawnhekk "kienet qed issir riżerva speċifika ... għal kull servitù li tista' tinħoloq in vista tal-pożizzjoni tal-*flat* de quo"; tgħid illi meta l-partijiet kienu qed jiffirmaw il-kuntratt kienu konsapevoli li minħabba dik il-klawsola li kienet qed "tassoġġetta l-*flat* minnhom mixtri, għal servitujiet li jidderivaw mill-pożizzjoni ta' dan il-*flat*"; tgħid illi l-atturi aċċettaw kwalunkwe servitù li

tirriżulta mill-kollokazzjoni tal-appartament tagħhom fil-blokka u li għalhekk kienu qed jassoġġettaw ruħhom għal kwalunkwe servitujiet maħluqa fl-appartamenti sovrastanti.

26. L-appellati min-naħa tagħhom jilqgħu għal dan it-tieni aggravju billi jgħidu illi s-soċjetà konvenuta m'għandhiex il-jedd li tiftaħ twieqi fuq it-terrazzin tal-atturi peress li: (i) ma ġietx riżervata espressament fil-kuntratt tal-akkwist; (ii) ma tirriżultax mid-dispożizzjoni tas-sit oriġinali u dan peress li l-arja ġiet żviluppata wara l-akkwist tal-atturi; (iii) ma hemmx il-konċessjoni tal-atturi; u (iv) ma hemmx xi trapass taż-żmien meħtieġ fil-liġi. Jgħidu l-atturi illi ġaladarba s-soċjetà appellanti ma rriżervatx espressament id-dritt li tiftaħ aperturi fuq il-proprjetà tal-atturi, ċjoè t-terrazzin tagħhom, allura jsegwi illi mhux minnu li l-Ewwel Qorti ma ħaditx qies tal-kuntratt ta' bejn il-partijiet.

Ikkunsidrat:

27. Dan it-tieni aggravju huwa stedina lil din il-Qorti sabiex tagħmel interpretazzjoni mill-ġdid tal-klawsola kuntrattwali li tgħid: ***"Furthermore the said flat enjoys and is subject to such servitudes deriving from its position as forming part of a larger block of flats".***

28. L-appellanti tqis din il-klawsola bħala att ta' kostituzzjoni ta' servitù. Skont l-appellanti din il-klawsola tagħtiha l-jedd illi *una volta* tibni sular ġdid fuq il-*flat* mibjugħ lill-atturi, hija setgħat tiftaħ twieqi li jagħtu fuq it-terrazzin tal-*flat* tal-atturi.

Kostituzzjoni ta' Servitù għall-Fond Futur.

29. B'differenza pereżempju tal-Kodiċi Ċivili Taljan[2], fil-Kodiċi Ċivili tagħna ma nsibux provvediment li jitratta b'mod dirett il-ħolqien ta' servitujiet meta l-fond dominanti jew il-fond *serventi*, jew it-tnejn, għadhom mhux kostruwiti. Dan ma jfissirx illi mhux konsentit taħt il-liġi tagħna li jsir patt ta' din ix-xorta. **Artikolu 454 tal-Kodiċi Ċivili** jipprovdi illi s-sidien jistgħu jistabbilixxu kull servitù li ma tkun bl-ebda mod kuntrarja għall-ordni pubbliku. Ma hemm xejn xi jżomm lil żewġ sidien illi joħolqu servitù a vantaġġ ta' waħda mill-proprjetajiet, anke jekk il-fond *serventi* jew il-fond dominanti, jew it-tnejn, għadhom mhumiex kostruwiti. Dan anke bis-saħħa tal-**Artikolu 992 tal-Kodiċi Ċivili** illi jipprovdi li l-kuntratti magħmula skont il-liġi għandhom is-saħħa ta' liġi għal dawk li jkunu għamluhom. Jekk żewġ sidien jikkuntrattaw illi sid il-fond *serventi* qed jikkonċedi lis-sid tal-fond dominanti li għad irid jiġi kostruwit, servitù li jiftaħ twieqi fuq il-fond *serventi*, tali servitù taf il-bidu tal-eżistenza tagħha

[2] ***Codice Civile Italiano - Articolo 1029 (Servitu' Per Vantaggio Futuro***) - "E' ammessa la costituzione di una servitu' per assicurare a un fondo un vantaggio futuro. E' ammessa altresi a favore o a carico di un edificio da costruire o di un fondo da acquistare; ma in questo caso la costituzione non ha effetto se non dal giorno in cui l'edificio e' costruito o il fondo e' acquistato."

mhux mal-kuntrattazzjoni imma mill-mument li l-fond dominanti jiġi kostruwit u s-servitù fiżikament maħluqa. Kif jingħad fix-xogħol ta' **Torrenti & Schlesinger**:

> "L'utilita' puo' anche essere rivolta ad un edificio da costruire o ad un fondo da acquistare (art. 1029, comma 2, c.c.; v. Cass. 8 novembre 2022, n. 32858). Peraltro la servitu', consistendo in una relazione tra due fondi, non puo' nascere come diritto reale se non quando l'edificio sia costruito od acquistato (e da tale momento decorre il termine di precrizione per non uso della servitu: v. Cass. 3 maggio 2018 n. 10486). Prima della costruzione o dell'acquisto il rapporto ha natura obbligatoria e pertantoi e' soggetto a prescrizione decennale (v. Cass. 8 novembre 2022, n. 32858)".[3]

30. Rilevanti wkoll dak li nżamm fis-sentenza **Nello Micallef v. Carmelo Axiaq et.** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fis-6 ta' Ottubru, 2000:

> "Il-Qorti tqis ukoll illi "la servitu" prediale, come diritto reale immobiliare, non ha un'esistenza distinta dal fondo cui si riferisce; essa puo' dirsi una qualita' del fondo, il dominante e del serviente, e come tale non puo da questo staccarsi, ne' essere venduta o locata separatamente. Dalla inscindibilita' della servitu' del fondo, sia come diritto, sia come onere, deriva che qualunque trasferimento il fondo subisca, con esso si intende trasferita anche la servitu', sebbene non dichiarata. Restando pero' sempre salve le norme relative alla pubblicita' del trasferimenti, e alla costitzione di quel diritto reale immobiliare che e' la servitu' (**Digesto Italiano**, Volume XXI, Parte Terza, Voce Servitu' Prediale pg. 140 et seq.). U fl-istess skorta ta' ħsieb ġuridiku ġie ritenut illi: "data l'inerenza della servitu' al fondo, essa forma un tutt'uno inscindibile con questo e non puo' essere trasmessa separatamente; in corrispondenza, essendo la servitu' considerata come una qualita' del fondo e un diritto accessorio con l'alienazione del fondo si trasferiscono le servitu' attive e passive allo stesso inerenti" (**Alberto Trabucchi,** Istituzioni di Diritto Civile, Trentesima Terza Edizione, pg. 453 et. seq.). Din l-enfasi fuq l-eżistenza tas-servitu' bħala kwalita' ta' immobbli oġġett tal-kuntratt li kienet tinċidi fuq il-validita' tal-kunsens tal-kumpratur, anke għaliex il-venditur kien obbligat li jiggarantixxi il-paċifiku pussess skond il-liġi, ilha żmien riflessa fil-ġurisprudenza nostrana".

---

[3] Manuale di Diritto Privato, 26th Edit. – Giuffre' Edit – paġ. 328.

31. Fl-istess vena s-sentenza **Baruni Salvino Testaferrata Moroni Viani et. v. Hubert Mifsud** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fl-14 ta' Novembru, 2000:

> "Dwar din it-tifsira mogħtija mil-liġi (art. 400 Kod. Ċiv.), **Baudry-Lacantinerie** u **Wahl** igħidu hekk: "Il legislatore considera qui la servitu' in rapporto al fondo che la deve; essa e' un onere per questo fondo, nel senso che cagiona incomodo e talvolta pregiudizio al proprietario che e' obbligato di soffrirne l' esercizio. Ma considerata in rapporto al fondo al quale essa e' dovuta, la servitu' e' un diritto; pertanto il **Pothier** la definisce "il diritto che ha il proprietario di un fondo su di un fondo vicino, per la comodita' del suo. Accade delle servitu' come delle obbligazioni. Il **Laurent** dice che non vi ha obbligo senza diritto correlativo; non si concepisce un debitore senza un creditore. Similmente se un fondo e' gravato di un onere, cio' suppone un altro fondo per l'utilita' del quale esso e' stabilito" (Trattato Teorico-Pratico di Diritto Civile, Vol. VI, Dei Beni, 791). L-istess kittieba jkomplu jgħidu illi: "Non e' essenziale, perche' possa esistere un diritto di servitu' tra due fondi, che essi siano contigui ne' vicini l'uno all'altro." (Ibid, 801)".

32. L-utilità tas-servitù hi element essenzjali, imma mhux l-istess l-attwalità tal-utilità għaliex kif rajna din tista' tkun futura. (ara **Maria Baldaccino et. v. Carmelo Grima et** - Appell Superjuri - 6 ta' Mejju, 1997).

33. Ladarba servitù twassal għal restrizzjoni fuq l-użu li jista' jagħmel il-proprjetarju tas-sit *serventi* fis-sens li ma jistax jinqeda kif irid mill-fond imma hu ristrett dak l-użu mis-servitù li għaliha hu soġġett favur is-sid dominanti, ma hux konċepibbli li jista' jeżisti servitù minn fuq fond a favur ta' fond ieħor meta t-tnejn huma tal-istess sid, *nemini res sua servit*.

34. Kif rajna, il-bniedem jista' joħloq servitù ta' kwalunkwe xorta li tkun basta li ma tkunx kuntrarja għall-ordni pubbliku. Id-dottrina tiddistingwi bejn "servitù tipiche" u ċjoè dawk li x-xorta tagħhom huma previsti u regolati permezz tal-kodiċi ċivili, ad eżempju d-dritt ta' passaġġ; u "servitù atipiche" li għalkemm ma jappartjenux għal xi wieħed mill-mudelli regolati fil-kodiċi, xorta waħda jistgħu jiġu liberament kostitwiti sakemm huma intiżi għall-utilità tal-fond dominanti.

35. Tieqa hija servitù kontinwa għaliex l-użu tagħha huwa jew jista' jkun kontinwu mingħajr ma hu meħtieġ il-fatt tal-bniedem eż. dawl, arja eċċ.[4] Tieqa hija wkoll servitù li tidher minħabba l-eżistenza fiżika tal-istess tieqa.[5] Wieħed mill-modi kif titnissel servitù kontinwa u li tidher huwa permezz ta' titolu.[6] 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 isseħħ kwantu għat-terzi qabel ma l-att jiġi nsinwat fir-Reġistru Pubbliku.[7]

36. Hawn tinsorġi d-domanda jekk is-servitù li qed tivvanta s-soċjetà appellanti tirriżultax mill-att pubbliku tad-29 ta' Mejju, 2007.

---

[4] Art. 455 (2), Kodiċi Ċivili.
[5] Art. 455 (4), Kodiċi Ċivili.
[6] Art. 457 (a), Kodiċi Ċivili.
[7] Art. 458, Kodiċi Ċivili.

37. Qari tal-klawsola in diżamina *ie*. **“Furthermore the said flat enjoys and is subject to such servitudes deriving from its position as forming part of a larger block of flats”,** juri mill-ewwel illi dak li pprovdit din il-klawsola kien qed jirreferi għas-sitwazzjoni attwali fil-mument tal-pubblikazzjoni tal-kuntratt u bl-ebda tiġbid ma jista’ jiġi kkunsidrat li qed jirreferi għal xi servitujiet futuri. Il-kliem “enjoys” (fil-preżent) u “is subject to” (ukoll fil-preżent) ma jħallu l-ebda dubju illi dak li qed tipprovdi dwaru din il-klawsola kien qed jirreferi għall-ambjent eżistenti f’dak il-mument u għall-ebda ambjent jew trasformazzjoni futura. Servitù mnissla permezz ta’ kuntratt ma tiswiex jekk il-kuntratt ma jispjegax ix-xorta ta’ servitù. Jekk verament l-appellanti riedet illi ġaladarba tibni sular ġdid fuq l-appartament tal-atturi hija setgħat tiftaħ fl-appartament il-ġdid tagħha twieqi li jagħtu direttament fuq it-terrazzin tal-atturi, hija messha insistiet illi tali servitù fuq fond futur tiġi espressament inkluża fil-kuntratt. Dan in-nuqqas ixejjen il-pretensjoni tal-appellanti illi għandha jedd li tiftaħ twieqi fil-ħajt tal-appartament il-ġdid li jagħti fuq it-terrazzin tal-atturi.

38. **Għaldaqstant tiċħad it-tieni aggravju.**

39. Permezz tat-<u>tielet aggravju</u> tagħha l-appellanti tattakka s-sentenza appellata illi ma laqgħetx il-pretensjoni tagħha li l-ħajt inkwistjoni fejn

infetħu t-twieqi huwa "l-ħajt ta' barra" kontemplat fl-**Artikolu 426 tal-Kodiċi Ċivili** li jipprovdi illi:

> "Meta s-sulari ta' dar ikunu ta' diversi sidien, kull wieħed mis-sidien jista', fil-ħajt ta' barra tas-sular tiegħu, jagħmel gallariji, twieqi, bibien jew aperturi oħra, basta li b'daqshekk ma tiġix imnaqqsa s-saħħa ta' dak il-ħajt."

40. L-appellanti tgħid illi l-ħajt kontemplat f'dan l-artikolu mhux neċessarjament ikun il-ħajt li jagħti fuq it-triq pubblika iżda jista' jkun ħajt irtirat kif inhu f'dan il-każ. Tgħid illi jekk l-interpretazzjoni ta' dan l-artikolu kellha tiġi ristretta għall-ħajt li jagħti fuq it-triq pubblika, ftit li xejn kien ikun hemm ħtieġa li jiġi promulgat peress li ħajt li jagħti fuq triq pubblika ma hux il-ħajt diviżorju kontemplat fil-liġi.

Ikkunsidrat:

41. Din il-Qorti tgħid mill-ewwel li dan l-aggravju mhux fondat. Il-ħajt li fih infetħu t-twieqi mertu tal-kawża bl-ebda mod ma jista' jiġi kkunsidrat bħala "l-ħajt ta' barra tas-sular" kontemplat fl-Artikolu 426 fuq ċitat. In sostenn ta' dan l-aggravju l-appellanti tiċċita s-sentenza **Alan Abdilla et v. Wayne McKay** mogħtija mill-Prim'Awla fit-23 ta' Mejju, 2019 fejn ingħad illi "Il-fatt li l-ħajt ta' barra ma jikkonfinax mat-triq ma jfissirx li l-konvenuti ma kellhomx jedd jagħmlu bieb u gallerija". Din is-sentenza però ma tissufrugax l-aggravju tal-appellanti peress li l-ħajt hemm kontemplat kien f'ċirkostanzi ben diversi minn dawk tal-appell odjern. Dik

is-sentenza kienet qed tikkunsidra ħajt ta' barra li jagħti fuq parapett li jmiss mat-triq pubblika u mhux bħal fil-każ odjern ħajt li jagħti fuq terrazzin privat mistur għalkollox mit-triq pubblika minħabba l-elevazzjoni tiegħu.

42. Permezz tal-**Artikolu 426 tal-Kodiċi Ċivili,** meta fuq l-istess biċċa art ikun hemm proprjetajiet ta' sidien differenti, il-preżunzjoni *juris tantum* enunzjata mill-Artikolu 323 illi min hu s-sid ta' art huwa wkoll sid ta' dak li jinsab taħt kif ukoll dak li jinsab fuq dik l-art, isib restrizzjoni jew eċċezzjoni fis-sens li min għandu l-fond sottostanti ma jistax jivvanta xi drittijiet fuq l-*area* kollha ta' fuqu billi s-sidien tal-fondi sovrastanti għandhom il-godiment ta' dak il-faxx ta' arja prospiċenti l-proprjetà taghom. (ara **Julie Mazzitelli noe. v. Charles Spiteri et.** - Appell Superjuri - 27 ta' Frar 2003).

43. Il-ħajt ta' barra tas-sular huwa preċiżament dak, il-ħajt ta' barra tas-sular u mhux il-ħajt ta' barra tal-appartament li bħal fil-każ odjern jista' ma jkunx il-ħajt ta' barra "tas-sular". Jekk f'sular partikolari bejn il-ħajt estern u l-faċċata tal-blokka hemm terrazzin ta' terz mhux parapett, allura dan l-artikolu ma japplikax.

44. **Għaldaqstant tiċħad ukoll dan l-aggravju.**

Decide

Għar-raġunijiet fuq mogħtija din il-Qorti qiegħda:

1. **Tiċħad** dan l-appell għal raġunijiet mhux għalkollox kif meqjusa mill-Ewwel Qorti;

2. **Tikkonferma** s-sentenza appellata sa fejn kompatibbli mal-konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti;

3. **B'dan** illi t-terminu ta' tliet (3) xhur imsemmi fis-sentenza appellata għandu jibda jiddekorri mil-lum.

Bl-ispejjeż kontra s-soċjetà konvenuta appellanti.

Mark Chetcuti
Prim Imħallef

Robert G. Mangion
Imħallef

Grazio Mercieca
Imħallef

Deputat Reġistratur
rm