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, 26 ta' Novembru, 2024.

Numru 6

Rikors numru 71/16/1 BS

Andrei Pace u Edward Muscat

v.

Victor u Helen konjugi Xerri

Il-Qorti:

1. Din hija kawża dwar impożizzjoni ta' servitù ta' servizzi fuq il-bejt ta' żewġ *penthouses.*

2. Il-konvenuti kienu sidien ta' blokk ta' sitt (6) appartamenti u żewġ *penthouses* fuqhom. Biegħu l-appartamenti lil terzi u l-*penthouses* lill-atturi.

3. L-attur Andrei Pace xtara *penthouse* numru 7 u l-arja tagħha. Taħtha; wieħed fuq l-ieħor, hemm appartamenti numri 5 (ta' Mario Vella), 3 (ta' George Xerri) u 1 (fil-pjan terran, ta' Frank Sultana).

4. L-attur Edward Muscat xtara *penthouse* numru 8 u l-arja tagħha. Taħtha hemm l-appartamenti numri 6 (ta' Kenneth Philip Refalo), 4 (ta' Michael Saviour Azzopardi) u 2 (fil-pjan terran, ta' Michael Cini).

5. Il-*penthouses* u l-appartamenti inxtraw f'dawn id-dati:

Il-*penthouses*:

7	Andrei Pace	27.04.2015
8	Edward Muscat	20.03.2015

L-appartamenti:

5	Mario Vella	05.01.2016
3	George Xerri	20.07.2011
1	Frank Sultana	27.04.2010
6	Kenneth Philip Refalo	13.02.2016
4	Michael Saviour Azzopardi	30.04.2013
2	Michael Cini	25.06.2011

6. Għalhekk jirriżulta li wieħed mill-appartamenti ta' taħt il-*penthouse* ta' Andrei Pace u wieħed mill-appartamenti ta' taħt il-*penthouse* ta' Edward Muscat inxtraw qabel u oħrajn inxtraw wara li l-atturi akkwistaw il-*penthouses* rispettivi tagħhom. Jirriżulta wkoll li Frank Sultana (li xtara qabel) m'għandhux jedd għal *solar water heater* fuq il-bejt. Għalhekk dwar il-persuni li xtraw qabel l-atturi, Andrei Pace huwa soġġett għas-servitù ta' George Scerri biss. Andrei Pace huwa soġġett għas-servitù ta' Michael Saviour Azzopardi u Michael Cini.

7. Fil-kuntratt ta' Andrei Pace hemm stipulat hekk:

> "Il-*penthouse* in vendita qegħdha tiġi trasferita bhala soġġetta għat-tgawdija tas-servitu' ta' tqegħid ta' tank tal-ilma ta' kapaċita' ta' mhux aktar minn elf litru (1000L.) u television aerial jew dish antenna ta' dijametru ta' mhux aktar minn metru għal kull 'unit' sottopost għall-*penthouse* in vendita f'dak il-post mill-bejt jew l-ogħla bejt indikat mis-sidien tal-*penthouse* in vendita fiddiskrezzjoni assoluta tagħhom. U l-ebda airconditioning equipment, jew equipment iehor ta' kwalsiasi natura ma jistgħu jiġu ninstallati mill-units l-oħra fuq l-bejt tal-*penthouse* in vendita. Il-partijiet qegħdin jaqblu, jiftehmu u jiċċaraw illi s-sid tal-*penthouse* in vendita bhala sid tal-bejt u l-arja sovrastanti, fuq l-arja tal-istess *penthouse* jista' jinstalla airconditioning units, tankijiiet, aerials u/jew satelliti, equipment, *solar water heater* u photovoltaic panels liberament fid-diskrezzjoni assoluta tiegħu."

8. Fil-kuntratt ta' Edward Muscat hemm stipulat hekk:

> "Għalkemm, il-*penthouse* ġiet mibjugħa bl-arja tagħha, il-bejt u l-arja tal-*penthouse* huma suġġetti għasservitu' ta' tqegħid u retenzjoni ta' tank tal-ilma ta' kapacita' ta' mhux aktar minn elf (1000L) u television aerial" jew "dish antenna" ta' dijametru ta' mhux aktar mimn metru favur kull wieħed mit-tliet apartamenti diretament sottostanti."

9. Fil-kuntratti tal-bejgħ tal-appartamenti, il-konvenuti ikkonċedew favur l-akkwirenti l-jedd li jwaħħlu *solar water heaters* fuq l-ogħla bejt (dak tal-*penthouses*), apparti s-servizzi l-oħrajn li fil-kuntratti tal-atturi hemm imsemmi li l-ogħla bejt kellu jkun soġġett għalihom.

10. L-atturi talbu lill-Qorti sabiex:

> “1) Tiddikjara li l-konċessjoni ta' servitu' passiv u permanenti konsistenti f’okkupazzjoni tal-bejt u ‘arja' tal-*penthouses* tal-atturi a favur ix-xerrejja l-oħra tal-blokk bi tqegħid ta' “*Solar water heater*s” jew attrezi (oġġetti kbar u ngombranti) simili hija mpozizzjoni llegali ta' servitu' kontra l-atturi u tmur prettament kontra lklawsola relattiva dwar l-istess arja hekk kif tinsab riportata filkuntratti rispettivi tal-Atturi;
>
> 2) Tiddikjara li tali mpozizzjoni fuq hwejjeġ l-atturi tikkostitwixxi telfien għalihom ta’ uzu paċifiku u godiment ta' l-istess ħwejjiġhom piu' li tirreka dannu lill-valur effettiv (fis-suq hieles) tal-proprjetà lilhom mibjugħa;
>
> 3) Tiddikjara lill-konvenuti konjugi Xerri responsabbli ta' l-aġir fuq imsemmi;
>
> 4) Tikkundanna lill-konvenuti sabiex f'terminu perentorju jaddivjenu fuq kuntratt notarili mas-Sidien l-oħra fejn jikkonkludu d-debita korrezzjoni TITNEĦĦA kull riferenza ghal ("*Solar water heater*s"
>
> 5) Jekk dina l-Onorabbli Qorti jidrilha li l-korrezzjonijiet hawn fuq mitluba ma jistgħux jew ma għandhomx jitwettqu, in toto jew in parti ghal kwalunke raġuni legali allura hija hawn mitluba, “'in subsidium”u tikkundannahom in solidum, biex ihallsu lill-atturi ammont ta' kumpens xieraq in linea ta' danni okkorrendo, bir-riduzzjoni talprezz imħallas u rifuzjoni relattiva, kalkolat, okkorrendo permezz ta' periti esperti nominandi.”

11. Fis-sustanza, il-konvenuti eċċepew:

> “1. u 2. Mhuwiex mogħti d-dritt lill-atturi li jattakkaw kuntratti u bdil f'kuntratti illi huma ma kienux parti fihom.

> 3. Il-kuntratti ċitati kienu kollha atti li saru mill-konvenuti preċedentement għall-kuntratt tal-atturi. Kien fid-dmir tal-atturi u tan-nutara tagħhom illi jaghmlu riċerki opportuni."

12. Fil-qosor, l-Ewwel Qorti ikkonkludiet li:

(1) Imkien ma jissemmew il-*water heaters* fil-kuntratti tal-atturi.

(2) L-arja tal-kaxxa tat-tarağ u tal-lift ma ġewx ittrasferiti lill-atturi u għalhekk m'hemm l-ebda xkiel li xi servizzi jitwaħħlu fiha.

(3) Il-konvenuti stqarrew waqt is-smigħ tal-kawża li tali servizzi setgħu jitwaħħlu fl-arja tal-kaxxa tat-tarağ u tal-lift.

(4) Ir-rimedju tal-atturi mhux li jingħataw id-danni mill-konvenuti iżda jekk xi ħadd mis-sidien tal-appartamenti jwaħħal istallazzjoni li mhix ikkontemplata fil-kuntratt tal-akkwist tal-atturi, jistgħu jipproċedu kontra dak is-sid.

(5) It-talba biex il-konvenuti jersqu għal kuntratti "korrettorji" ma' terzi ma tistax tintlaqa' għaliex it-terzi mhumiex parti f'din il-kawża.

13. Għalhekk b'sentenza tas-26 ta' Marzu 2020 il-Qorti tal-prim'istanza ċaħdet it-talbiet tal-atturi iżda żammet impreġudikati d-drittijiet ta' Edward

Muscat dwar istallazzjoni ta' *solar water heater* fl-arja tal-*penthouse* tiegħu.

14. L-atturi appellaw mis-sentenza. Talbu li jintlaqgħu it-talbiet tagħhom ħlief għar-raba' talba. Fil-qosor, l-aggravji huma dawn:

(1) Dwar l-appartamenti li nbiegħu wara l-*penthouses*, is-servitù kontra l-*penthouses* ma setgħetx tiġi aggravata. L-oħrajn, li nbiegħu qabel, għandhom dritt kweżit għas-servitujiet attivi msemmija fil-kuntratti rispettivi tagħhom.

(2) L-Ewwel Qorti ppruvat issolvi din l-anomalija billi ssuġġeriet li s-servizzi żejda setgħu jitwaħħlu fuq il-bejt tal-kaxxa tat-taraġ u tal-lift. Dan ir-raġunament huwa żbaljat għaliex:

(a) Ħuwa fiżikament impossibbli li jitwaħħlu tant istallazzjonijiet fuq bejt żgħir.

(b) Il-kuntratti jirreferu għall-ogħla bejt u dan hu dak tal-*penthouses.*

(ċ) Il-konvenuti mhumiex iktar sidien tal-partijiet komuni imsemmija.

(d) Il-partijiet komuni huma tas-sidien rispettivi.

(e) Skont Art. 5 tal-Kap 898, il-partijiet komuni tal-kondominju, salv ftehim kuntrarju, jinkludu l-partijiet kollha ddestinati għall-użu komuni. Inkluża l-arja ta' fuq il-kaxxa tat-taraġ u l-lift.

(3) Għalhekk iċ-ċaħda tat-talbiet kollha ma tagħmilx sens, bl-eċċezzjoni tar-raba' talba.

15. L-appellati wieġbu li l-appell sar *fuori termine*; li l-appellanti qegħdin jitolbu evaluwazzjoni mill-ġdid tal-provi; ħaġa li mhix aċċettabbli. Li l-atturi naqsu li jiddistingwu bejn dawk li xtraw l-appartamenti qabel u dawk li xtraw wara l-atturi. Li l-argument li l-konvenuti mhumiex sidien tal-arja tal-kaxxa tat-taraġ u tal-lift huwa legalment żbaljat. Li fi kwalunke każ dan hu argument li qiegħed jitqanqal għall-ewwel darba f'dan l-istadju tal-appell.

Ikkunsidrat:

16. Il-konvenuti jsostnu li s-sentenza ngħatat fis-26 ta' Marzu 2021; l-appell sar fit-12 ta' Mejju 2021. Għalhekk sar *fuori termine*. Tassew li sar rikors għall-kjarifika *ai termini* tal-Art. 825(2) tal-Kap. 12; iżda dan sar abbużivament u biex itawwal iż-żmien u għalhekk m'għandux jittieħed in kunsiderazzjoni.

17. Din il-Qorti tinnota li l-Ewwel Qorti, meta ċaħdet ir-rikors *de quo* ma qalitx li kien abbużiv. Fi kwalunkwe każ m'hemm l-ebda regola fil-Kap. 12 fis-sens li jifhmuha l-appellati. Kif spiss irrimarkat din il-Qorti tul għexierem ta' snin, in-nullità tal-atti proċedurali tappartjeni għall-infanzja tad-dritt. Huma ristretti saħansitra meta jkun hemm ksur ta' normi espliċiti fl-istess Kodiċi. *Multo magis* m'għandhiex tiġi mposta s-sanzjoni estrema tan-nullità fejn ma jkun hemm l-ebda ksur ta' xi norma ritwali espliċita; lanqas meta jkun hemm xi allegazzjoni ta' xi forma ta' abbuż tad-dritt proċedurali.

Għalhekk din il-Qorti ma ssibx li l-appell ġie ntavolat *fuori termine*.

18. Biex tkompli twieġeb għar-risposta tal-appell, fil-fehma ta' din il-Qorti, mhux minnu li l-appellanti qegħdin jittantaw evaluwazzjoni mill-ġdid tal-provi; li qegħdin iqanqlu huma punti ta' liġi. Mhux minnu li ma għażlux bejn l-appartamenti li nxtraw qabel u dawk li nxtraw wara. Mhux rilevanti għall-finijiet ta' din il-kawża jekk l-arja ta' fuq il-kaxxa tat-taraġ u l-lift għadhomx tal-konvenuti jew humiex tas-sidien tal-appartamenti, għaliex il-kwistjoni hija limitata għall-arja ta' fuq il-*penthouses*; ħlief għall-fini tal-komputazzjoni tal-kwantum tad-danni kemm-il darba jirriżulta li huwa fiżikament u legalment possibbli li s-*solar water heaters* jew uħud minnhom jitwaħħlu fuq l-ispazju tal-kaxxa tat-taraġ u tal-lift.

19. Qabel xejn din il-Qorti tirrimarka li l-appell ma jikkwerelax dik il-parti tas-sentenza li tgħid li m'hemmx ksur tal-garanzija tal-paċifiku pussess minn dawk il-kuntratti li saru **wara** l-akkwist tal-atturi u għalhekk din il-Qorti mhix sejra tindirizza dan il-punt; anke għaliex ma jifformax parti minn dan l-appell.

Ikkunsidrat:

20. Billi l-appellanti aċċettaw il-parti tas-sentenza tal-Ewwel Qorti li ċaħditilhom ir-raba' talba (biex jiġu ppubblikati l-kuntratti "korrettorji"), essenzjalment jifdal tiġi kkunsidrata t-talba għal-likwidazzjoni u l-ħlas tad-danni. Kif diġà ngħad, l-Ewwel Qorti kkonkludiet li r-rimedju mhux li jingħataw id-danni iżda jekk xi ħadd mis-sidien tal-appartamenti jwaħħal istallazzjoni li mhix ikkontemplata fil-kuntratt tal-akkwist tal-atturi, jistgħu jipproċedu kontra dak is-sid. Din il-Qorti ma taqbilx ma' dan ir-raġunament. Dan għaliex japplika f'dan il-każ l-Artikolu 1420 tal-Kodiċi Ċivili li jaqra hekk:

(Nota marġinali): Jeddijiet tax-xerrej f'każ ta' fond mibjugħ bħala ħieles minn servitù jew piż ieħor.

> "1420. Iżda, meta l-fond ikun ġie mibjugħ bħala frank u ħieles minn kull servitù jew piż ieħor, jew meta l-garanzija tkun ġiet xort'oħra mwiegħda espressament, f'dawn il-każijiet ix-xerrej jista' jagħżel jew li jitlob il-ħall tal-bejgħ inkella indennizz, jekk il- bejjiegħ ma jneħħix kull servitù jew piż ieħor li ma jkunux ġew imsemmija fil-kuntratt, ukoll jekk din is-servitù jew piż ikunu ta' xorta li jidhru, u jiġi ppruvat illi x-xerrej kien jaf bihom fiż-żmien tal-bejgħ, iżda dan kemm-il darba ma jkunx jidher ċar illi l-ħsieb tal-partijiet ma kienx li jdaħħlu din is-servitù jew piż fil-wegħda tal-garanzija."

21. Dan l-Artikolu huwa wieħed oriġinali fis-sens li qatt ma ġie emendat jew sostitwit.[1] Huwa kompost minn sentenza twila u kumplessa; differenti mill-maġġor parti tal-Artikoli (oriġinali) tal-Kodiċi li huma qosra u skjetti. B'mod skematiku, dak li jgħid dan l-Artikolu huwa li:

(1) Meta l-fond ikun ġie mibjugħ (i) bħala frank u ħieles minn kull servitù jew piż ieħor;

Jew

(ii) meta l-garanzija tkun ġiet xort'oħra mwiegħda espressament, ix-xerrej jista' jagħżel jew li jitlob il-ħall tal-bejgħ inkella indennizz jekk il-bejjiegħ ma jneħħix kull servitù jew piż ieħor li ma jkunux ġew imsemmija fil-kuntratt.

(2) Dan anke jekk din is-servitù jew piż ikunu ta' xorta li jidhru, u jiġi ppruvat illi x-xerrej kien jaf bihom fiż-żmien tal-bejgħ.

(3) Kemm-il darba ma jkunx jidher ċar illi l-ħsieb tal-partijiet ma kienx li jdaħħlu din is-servitù jew piż fil-wegħda tal-garanzija.

[1] Art. 1420 (Kap. 12) kien Art. 1470 (1942 Ed.) u 1134 tal-Ord.VII.1868. Skont Sir Adrian Dingli, Commenti e Fonti all'Ordinanza VII del 1868, is-sorsi huma:*Pothier 584 – Troplong 527 – Duvergier 334 Vol 8 p. 142; Marcede agli art: 1626 al 1629 p. 192. Sentenza del 25 ottobre 93 – Attard v Buhagiar spiega che la clausola franco e libero non allude alle ipoteche ma a pesi attuali sul fondo che tendono a minorare la cosa o il valore*.

22. Fil-każ preżenti, il-garanzija ġiet imwiegħda espressament fil-kuntratti tal-akkwist tal-*penthouses* tal-atturi. Meta xtraw l-atturi kien hemm *solar water heater* wieħed fuq il-bejt tal-*penthouse* ta' wieħed minnhom u għalhekk is-servitù kienet tidher. Il-Qorti ma temminx lill-atturi li ma kinux jafu biha għax mhemmx taraġ għal fuq il-bejt; din tidher faċilment mill-bitħa tal-*penthouse*. B'danakollu, dan it-tagħrif xorta waħda ma jtellifx lill-atturi mill-jedd li l-proprjetà tkun ħielsa mis-servitù. Jista' jiġri hekk jekk ma jkunx jidher ċar illi l-ħsieb tal-partijiet ma kienx li jdaħħlu din is-servitù jew piż fil-wegħda tal-garanzija; iżda dan mhuwiex il-każ; anzi mill-provi akkwiżiti u anke minn qari tal-kuntratti tal-akkwist tal-*penthouses* jirriżulta l-kuntrarju.

23. Hu ċar għalhekk illi l-atturi ma ngħatawx it-tgawdija sħiħa tal-proprjetà mibjugħa kif garantit. Dan minħabba servitù jew oneru li jservi għat-tgawdija tal-fond ta' terzi. L-Ewwel Qorti qalet li kien obbligu tal-atturi illi jaraw il-kuntratti tal-appartamenti l-oħra sabiex jaraw hemmx xi servitujiet imposti fuq l-ogħla bejt tal-blokka. Din il-Qorti ma taqbilx. Naqset fil-konvenuti l-*buona fede* rikjesta fil-kuntrattazzjonijiet bejn il-partijiet li jindikawlhom is-servitujiet. Barra minn hekk, anke meta fil-kuntratt tal-bejgħ ma tkunx ġiet miftiehma l-garanzija, il-bejjiegħ għandu *de jure* jagħmel tajjeb lix-xerrej għall-evizzjoni li ttellfu l-ħaġa mibjugħa, kollha jew biċċa minnha, u għas-servitujiet u piżijiet li ħaddieħor jippretendi fuq dik il-ħaġa, u li ma jkunux ġew imsemmijin fil-kuntratt (Art. 1409 Kod. Ċiv.). Aħseb u ara meta tiġi miftiehma espressament, bħalma ġara f'dan il-każ.

24. Edward Muscat ma ġab l-ebda prova tad-danni minnu subiti.

25. Andrei Pace ressaq bħala prova affidavit b'kalkolu tat-telf minħabba li ma jkunx jista' jutilizza l-pannelli fotovoltajċi minħabba l-istallazzjoni tas-*solar water heaters*. Il-kalkolu ma jagħmlux bl-assistenza ta' esperti, imqar *ex parte*, imma jagħmilhom hu stess, ibbażati fuq għadd ta' presupposti li jew huma żbaljati, gratuwiti,[2] inkella mhux ippruvati skont il-liġi. Fosthom li se jiġu installati bejn tnejn u tlett *solar water heaters* meta fil-fatt wieħed biss jista' jiġi installat fuq il-*penthouse* ta' Andrei Pace. Li se jikkawża d-dell li jnaqqas mill-effiċjenza. Ibbażat fuq *government grant*. Bl-enerġija ta' kull *panel* ibbażat fuq ditta partikolari (Bajada New Energy) minn fuq fotokopja ta' *brochure* li lanqas huwa għallinqas l-oriġinal. Stima mhux iffirmata minn terza persuna li ma dehritx fil-Qorti biex tikkonfermaha bil-ġurament.[3] Din ċertament mhix l-aħjar prova. Anzi din mhi prova xejn.[4]

26. Imbagħad fir-rikors tal-appell Andrei Pace jiċċita bħala danni ulterjuri n-nuqqas ta' aċċess komdu, il-*leisure artefacts*, il-ħolqien ta' *roof garden*, it-tgawdija tal-veduti; u attivitajiet għall-ħbieb u għall-familja.[5] Dwar dawn

---

[2] Ignatius Busuttil v. Water Services Corporation 12.01.2005 Qorti tal-Appell (Inferjuri) iċċitata mill-appellati fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom quddiem l-Ewwel Qorti.
[3] Vastek International Ltd v. Engineering and Technology Ltd 15.12.2003 Prim'Awla; Anthony Chircop v. John Zammit 14.11.2002 Prim'Awla, iċċitati mill-appellati fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom quddiem l-Ewwel Qorti.
[4] Ara fol 169 *et seq* tal-proċess tal-Prim'istanza.
[5] Fol 418.

l-ebda prova ma ġiet prodotta, la jekk dawn jistgħux isiru skont l-awtoritajiet kompetenti li jirregolaw l-ippjanar, u lanqas jekk hemm l-inqas attentat li jiġu kkwantifikati.

27. Min jallega d-danni jrid jipprova l-eżistenza u l-entità tagħhom. Il-Qorti mhix qiegħda hemm biex tagħmel tajjeb għal dan in-nuqqas. Lanqas ma hija disposta tfajjar il-figuri bl-addoċċ. Dan mhux il-każ li ma kienx possibbli jew diffiċli ħafna li d-danni jiġu ppruvati, f'liema każ il-Qorti timla' l-lakuna permezz tal-ministeru tagħha u tillikwida *arbitrio boni viri*. Dan każ ta' nuqqas ta' prova li setgħet tinġieb permezz ta' provi ċari u esperti idoneji.

28. Din il-Qorti, tenut kont li d-danni ma ġewx ippruvati, m'għandhiex għalfejn tinvesti l-kweżit dwar jekk is-servitù tistax tiġi eżerċitata fuq il-bejt tal-kaxxa tat-taraġ u tal-lift.

Decide

29. Għal dawn il-motivi l-Qorti qiegħda tiċħad l-aggravji tal-appell u tikkonferma s-sentenza appellata, anke jekk għal raġunijiet mhux għal kollox identiċi.

30. Spejjeż tal-prim'istanza kif deċiżi mill-Ewwel Qorti. Spejjeż tal-appell a kariku tal-atturi appellanti.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Robert G. Mangion Imħallef	Grazio Mercieca Imħallef

Deputat Reġistratur
da