



QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

**S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF CHRISTIAN FALZON SCERRI
ONOR. IMĦALLEF JOSETTE DEMICOLI**

Seduta ta' nhar il-Ħamis, 6 ta' Frar 2025.

Numru: 8

Rikors numru 583/2020/1 TA

In-Sight Investments Limited (C-42371)

v.

Budget Services Limited (C-12855)

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza dwar appell tal-kumpanija konvenuta Budget Services Limited minn sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili nhar it-18 ta' Jannar, 2024, li biha laqgħet f'parti minnhom it-talbiet tal-kumpanija attriċi In-Sight Investments Limited u b'hekk ikkundannat lill-kumpanija konvenuta sabiex fi żmien ta' mhux iktar minn tliet xhur, tneħħi taraġ li jwassal għall-proprjetà tagħha, kif ukoll ikkundannatha tħallas l-

ispejjeż kollha tal-kawża.

Dahla

2. B'rikors maħluf imressaq fis-16 ta' Lulju, 2020, il-kumpanija attriċi In-Sight Investments Limited fissret li b'kuntratt pubbliku tas-17 ta' Mejju, 2019, hija xtrat mingħand il-Bank of Valletta p.l.c. tliet proprjetajiet fosthom fond bla numru, li jinsab fis-sular ta' mat-triq, fil-binja hekk magħrufa bħala «*Park Towers*» fi Triq George Borg Olivier, f'San Ġiljan.

3. Fissret li min-naħa tiegħu, il-Bank of Valletta, kien xtara din il-proprjetà mingħand il-kumpanija konvenuta Budget Services Limited, u dan b'kuntratt pubbliku tas-27 ta' April, 1994.

4. Ilmentat li l-kumpanija konvenuta, mingħajr l-ebda titlu siewi fil-liġi, qabdet u bniet taraġ fuq ħwejjigħa, kif ukoll qiegħda tingombra parti mill-istess proprjetà tagħha b'siġġijiet, imwejjed u oġġetti mobbli oħra.

5. Fuq l-istqarrija li kien ta' xejn li wissiet lill-kumpanija konvenuta sabiex tneħhi dan kollu minn ġewwa ħwejjigħa, In-Sight Investments Limited ressqet din il-kawża li biha talbet lill-Ewwel Qorti sabiex:

«1. Tiddikjara u tiddeċiedi li s-soċjetà konvenuta, b'mod għalkollox illegali u abbużiv, mingħajr l-ebda titlu validu fil-liġi, bniet u installat taraġ fuq il-proprjetà akkwistata mis-soċjetà esponenti fuq in-naħa li għandha faċċata fuq Wesgħet Ġużè Tanti, San Ġiljan u kif ukoll li s-soċjetà konvenuta, illegalment, abbużivament u mingħajr l-ebda titlu validu fil-liġi, qed tingombra parti mill-proprjetà akkwistata mis-soċjetà esponenti

permezz ta' sigġijiet, imwejjed u oġġetti mobbli oħra;

2. Tordna lis-soċjetà konvenuta sabiex, entro terminu qasir u perentorju li din l-Onorabbli Qorti jista' jogħġobha tiffissa, tneħhi t-taraġ li hija bniet u installat fuq il-proprjetà akkwistata mis-soċjetà esponenti kif premess u tneħhi kwalsiasi sigġijiet, imwejjed u oġġetti mobbli oħra li hija poġġiet fuq il-proprjetà tas-soċjetà esponenti, okkorrendo taħt is-superviżjoni ta' periti nominandi;

3. Kemm-il darba s-soċjetà konvenuta kellha tonqos milli tottempora ruħha mat-talba preċedenti entro t-terminu impost minn din l-Onorabbli Qorti, tawtorizza lis-soċjetà esponenti sabiex tneħhi hija stess l-imsemmi taraġ, sigġijiet, imwejjed u oġġetti mobbli oħra msemmija fit-talba preċedenti, dana kollu a spejjeż tas-soċjetà konvenuta u okkorrendo taħt is-superviżjoni ta' periti nominandi;

Bl-ispejjeż, inklużi dawk relattivi għall-ittra uffiċjali tas-7 ta' Awwissu 2019 (Dok. 'ISI 4'), a karigu tas-soċjetà konvenuta, rappreżentanti ta' liema huma ingunti għas-subizzjoni tagħhom.»

6. Bi tweġiba maħlufa mressqa fid-9 ta' Marzu, 2021, il-kumpanija konvenuta Budget Services Limited wieġbet għal din il-kawża billi ressqet dawn l-eċċezzjonijiet:

«Illi inizjalment l-esponenti soċjetà Budget Services Limited (C12855) qiegħda tiċhađ bħala infondati fil-fatt u fid-dritt l-allegazzjonijiet kollha tas-soċjetà attrici bħala infondazzjonijiet ilkoll frivoli u vessatorji, kif ukoll lil hinn minn kull veritanza assoluta u dan ukoll in vista tas-segwenti eċċezzjonijiet:

1. Eċċezzjonijiet Preliminari

1.1. Illi preliminarjament, is-soċjetà attrici għandha tindika l-Artikolu tal-Liġi illi fuqu qiegħda tibbaża l-azzjoni odjerna, b'dan illi l-istess soċjetà esponenti qiegħda tirriżerva l-pożizzjoni tagħha f'dan ir-rigward fil-każ illi jkun jeħtieġ illi jiġu ppreżentati eċċezzjonijiet odjerni f'dan ir-rigward.

1.2. Illi inoltre trid tingieb l-aqwa u l-aħjar prova fil-lenti legali illi s-soċjetà attrici hija di fatti s-sid tal-proprjetà konsistenti (1) f'basement mingħajr numru uffiċjali tal-kejl ta' ċirka 90m.k. formanti parti minn blokk ta' bini mingħajr numru bl-isem ta' 'Park Towers', (2) il-fond fuq il-pjan terran, mingħajr numru uffiċjali tal-kejl, ta' ċirka 239 m.k, u (3) il-garage space tal-kejl ta' ċirka 12 m.k. fil-livell tal-basement, liema proprjetajiet ġew deskritti fir-rikors promotur fl-ismijiet premissi.

2. *Eċċezzjonijiet Sussegwenti.*

- 2.1. *Illi inizjalment jiġi rilevat illi t-talbiet attriċi huma infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra l-istess soċjetà [attriċi] u dan għaliex fil-mument illi sar l-akkwist bejn il-Bank of Valletta p.l.c (C 2833) u s-soċjetà [attriċi] In-Sight Investments Limited (C 42371) (u ċjoè in atti tal-akkwist datat sbatax (17) ta' Mejju tas-sena elfejn u dsatax (2019) fl-atti tan-Nutar Dottor Nicholas Vella), din l-imsemmija struttura tat-taraġ kienet diġà eżistenti u pożizzjonata fl-istat preżenti. Dan ifisser illi mal-mument illi ġie iffirmat l-akkwist bejn il-Bank of Valletta p.l.c. (C 2833) u s-soċjetà [attriċi] In-Sight Investments Limited (C 42371), l-istess soċjetà [attriċi] xtrat l-istess proprjetajiet tale quale u ċjoè bl-istruttura tat-taraġ hekk kif stazzjonata preżentement.*
- 2.2. *Illi bir-rispett dovut, l-ittra uffiċjali tas-sebgħa (7) ta' Awwissu tas-sena elfejn u dsatax (2019) menzjonata fir-rikors promotur hija ittra li ġiet intavolata WARA l-istess akkwist tal-proprjetajiet reklamati mis-soċjetà rikorrenti.*
- 2.3. *Illi r-raġuni għaliex is-soċjetà esponenti qiegħda tgħid dan kollu għaliex jekk se mai kellha tintbagħat ittra uffiċjali, mela allura kellha tintbagħat mill-predeċessur fit-titlu u ċjoè qabel l-akkwist tal-istess soċjetà konvenuta u għalhekk meta l-proprjetajiet kienu għadhom proprjetà tal-Bank of Valletta p.l.c (C 2833) u mhux WARA li l-istess Bank of Valletta p.l.c (C 2833) biegh dawn il-proprjetajiet tale quale lill-istess soċjetà konvenuta.*
- 2.4. *Illi jingħad senjalatament (sic!) u mingħajr preġudizzju, illi din il-partikolarità tal-istruttura tat-taraġ (hekk kif huwa pożizzjonat fil-preżent) huwa fattur li seta' faċilment jiġi ikkonstatat mis-soċjetà konvenuta waqt ix-xiri tal-istess proprjetajiet mingħand il-Bank of Valletta p.l.c (C2833), kemm għaliex l-istess taraġ huwa apparenti u kemm għaliex b'eżami virtwali sempliċi tal-proprjetajiet, kif mistenni minn kull xerrej ta' diligenza ordinarja, seta' faċilment jiġi identifikat (u se mai konstatat) dan it-taraġ – liema fattur ma sarx u bl-ebda mod ma tista' issa s-soċjetà esponenti tikkumpensa għall-inadempjenza tagħha f'dan il-mument.*
- 2.5. *Illi għal kull sens ta' kjaressa, l-ebda interpellanza ma qatt saret f'dan ir-rigward da parti tal-predeċessuri tas-soċjetà konvenuta u ċjoè tal-Bank of Valletta p.l.c (C 2833).*
- 2.6. *Illi inoltre u iżjed u iżjed mingħajr preġudizzju għall-premess, jingħad espliċitament u in addizzjoni mal-premess illi l-istruttura ta' fejn huwa mibni u stazzjonat dan it-taraġ tinsab fil-proprjetà tas-soċjetà esponenti (u mhux tas-soċjetà attriċi) u dan hekk kif ser jiġi ampjament ippruvat fil-mori ta' din il-kawża.*

- 2.7. *Illli assolutament mhuwiex minnu illi s-soċjetà attriċi qiegħda tkun privata mit-tgawdija tal-proprjetà tagħha u/jew ostakolata fl-użu tal-istess. Dan qiegħed jingħad għaliex l-esponenti soċjetà qiegħda minn issa topponi għal kull allegazzjoni fatta da parti tas-soċjetà attriċi illi l-esponenti soċjetà qiegħda tingombra parti mill-proprjetà tar-rikorrenti permezz ta' sigġijiet, imwejjed u oġġetti mobbli oħra.*
 - 2.8. *Illli kwalunkwe «sigġijiet, imwejjed u oġġetti mobbli oħra», (u dan hekk kif deskritti mill-istess rikorrenti) jinsabu di fatti fuq il-proprjetà tas-soċjetà esponenti u mhux viċi versa – u fl-eventwalità illi s-soċjetà attriċi tibqa' tinsisti fuq tali allegazzjoni, mela allura jispetta lill-istess soċjetà attriċi illi tipprova dan u mhux bil-kontra – «SEMPER NECESSITAS PROBANDI INCUBIT EI QUI AGIT.»*
 3. *Illli l-fatti hawn fuq esposti mill-esponenti soċjetà fir-risposta odjerna huma magħrufa personalment mill-istess.*
 4. *Illli għaldaqstant u in vista tas-suespost, l-esponenti soċjetà qiegħda tiċħad bħala infondat il-kontenut tar-rikors sopra ċitat, fis-sens illi dak kollu ġuramentat mis-soċjetà rikorrenti m'għandux mis-sewwa u huwa biss attakk mir-rikorrenti soċjetà fil-konfront tal-esponenti.*
 5. *Illli l-esponenti soċjetà qiegħda wkoll topponi għal kull talba ta' ħlas ta' spejjeż fir-rigward ta' din il-kawża u dan stante l-kontenut suedpost.*
 6. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri li jistgħu jingħataw waqt il-proseguwiment tal-kawża u l-preżentata ta' dokumentazzjoni.»*
7. B'sentenza mogħtija fit-18 ta' Jannar, 2024, l-Ewwel Qorti qatgħet din il-kawża billi astjeniet milli tiddeċiedi dawk it-talbiet dwar it-tneħħija tal-imwejjed u s-sigġijiet, filwaqt li laqgħet dawk it-talbiet kollha li għandhom x'jaqsmu mat-tneħħija tal-istruttura tat-taraġ.
8. Fl-ispeċifiku, l-Ewwel Qorti kkonkludiet li Budget Services Limited installat taraġ fuq il-proprjetà ta' In-Sight Investments Limited b'mod abbużiv, illegali u mingħajr l-ebda titlu siewi fil-liġi. B'konsegwenza ta' dan, l-Ewwel Qorti: (i) ikkundannat lil Budget Services Limited sabiex tneħħi t-taraġ inkwistjoni fi żmien ta' mhux iktar minn tliet xhur, u dan taħt

l-indukrar tal-Perit Carmel Caccopardo; (ii) awtorizzat lil In-Sight Investments Limited sabiex twettaq dawk ix-xogħlijiet meħtieġa għat-tneħhija tal-istess taraġ, f'każ li Budget Services Limited tonqos milli tneħhi t-taraġ fi żmien mogħti lilha, u dan taħt l-indukrar tal-istess Perit; u (iii) fl-aħħar nett ikkundannat lil Budget Services Limited sabiex tħallas l-ispejjeż kollha tal-kawża, kif ukoll dawk tal-Perit Carmel Caccopardo.

9. L-Ewwel Qorti wasslet għal din il-konklużjoni fuq is-saħħa ta' dawn il-konsiderazzjonijiet li ġejjin:

« Punti ta' fatti »

- 1. Din il-kawża tirrigwarda spazju ossia arja fil-kumpless magħruf bħala Park Towers f'San Giljan, liema arja hija sottoposta għall-proprjetà ossia pub bl-isem ta' «The Crafty Cat» li huwa proprjetà tas-soċjetà konvenuta. Kienet ukoll din is-soċjetà li żviluppat il-kumpless kollu ta' Park Towers.*
- 2. Permezz ta' kuntratt tas-27 ta' April 1994 fl-atti tan-Nutar Mario Bugeja, is-soċjetà konvenuta bieghet u trasferiet lill-Bank of Valletta l-proprjetà deskritta f'dak il-kuntratt. Dr Clarence Busuttil jixhed, li s-soċjetà konvenuta kienet tiegħu u ta' oħrajn, sakemm bieghu l-ishma kollha lil ċertu Ibrahim Halil. Dan it-trasferiment tal-ishma sar wara li Bank of Valletta kienet akkwistat dak kif fuq spjegat (a fol 76 tergo).*
- 3. Gara li fis-17 ta' Mejju 2019 sar kuntratt fl-atti tan-nutar Nicholas Vella, li bis-saħħa tiegħu s-soċjetà attriċi xtrat mingħand il-Bank of Valletta il-proprjetà kif deskritta f'para 1a. b u c tar-rikors ġuramentat u ċjoè l-istess waħda li s-soċji tas-soċjetà attriċi kienu bieghu lill-istess Bank meta kienu għadhom il-benefiċċjarji tas-soċjetà konvenuta u li wara trasferew lil Ibrahim Halil kif fuq spjegat.*
- 4. Fil-mument li s-soċjetà konvenuta trasferiet lill-Bank of Valletta, it-taraġ mertu tal-kawża ma kienx installat. Però fil-mument li s-soċjetà attriċi xtrat mingħand il-Bank of Valletta t-taraġ kien eżistenti. Ibrahim Halil jikkonferma li dan it-taraġ ġie installat fil-bidu tal-2016 (ara a fol 134) għalhekk qabel ma' s-soċjetà attriċi xtrat il-proprjetà.*
- 5. Is-soċjetà attriċi qed tinsisti li dan it-taraġ jinsab mibni fil-proprjetà tagħha u b'din il-kawża qed inter alia titlob li jitneħħa.*

7. Għalhekk saret din il-Kawża.

[omissis]

Konsiderazzjonijiet

[omissis]

18. ...il-Qorti ser tikkoncentra dwar jekk is-soċjetà attriċi tasew akkwistatx il-proprjetà mertu tal-kawża fejn illum hemm installat it-taraġ inkwistjoni. Bħala fatti jirriżulta dan li ġej:

1. Insibu pjanta burdurata bl-aħdar, bil-parti fejn hemm dan it-taraġ indikat bl-aħmar seduta stante u liema pjanta ġiet annessa mal-kuntratt ta' akkwist tas-soċjetà attriċi permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Nicholas Vella tas-17 ta' Mejju 2019 (ara fol 52 u 59). Dawn huma l-istess pjanti li kienu ġew użati meta akkwista l-Bank of Valletta permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Mario Bugeja tas-27 ta' April 1994 (ara a fol 62 tergo xhieda nutar Mario Bugeja ara ukoll pjanta a fol 72).

2. Dr Clarence Busuttil jgħid li dan it-taraġ kien jeżisti minn qabel ma xtraw mingħand il-BOV (a fol 78 tergo). Iżda ma kienx jeżisti meta s-soċjetà konvenuta bieghet lill-BOV (a fol 79).

3. Skont Raymond Saliba għall-BOV, meta l-Bank fl-2015 iddeċieda li jbiegħ ħareġ tender flimkien ma' ritratti tal-proprjetà (ara ritratt a fol 94). Jgħid li dak iż-żmien dan it-taraġ ma kienx hemm (a fol 89 tergo). Ix-xhud ikompli jgħid li t-taraġ żgur li nbena wara l-2015 (a fol 90). Di fatti Ibrahim Halil jikkonferma li dan it-taraġ ġie installat fil-bidu tal-2016 (ara a fol 134).

19. Fid-dawl ta' dawn il-fatti, il-Qorti eżaminat il-kuntratti relattivi għal din il-proprjetà. Fil-kuntratt tas-27 ta' April 1994 fl-atti tan-Nutar Mario Bugeja meta s-soċjetà konvenuta kienet għadha ta' Dr. Clarence Busuttil u oħrajn, il-proprjetà mertu ta' din il-kawża ġiet deskritta hekk:

«the ground floor tenement, in shell form, unnamed and unnumbered, forming part of the block mentioned in para (a) measuring approximately 239m², as better indicated on the plan hereto being annexed marked document letter 'A1'». (Ara a fol 58).

20. Fil-kuntratt tas-17 ta' Mejju 2019 fl-atti tan-Nutar Nicholas Vella, meta s-soċjetà attriċi xtrat mingħand il-BOV, il-proprjetà inkwistjoni hija deskritta hekk:

«the ground floor tenement, officially unnumbered and formerly named Bank of Valletta, forming part of the block of buildings mentioned above under paragraph letter 'a', measuring approximately 239sqm as better indicated coloured in green on the plan annexed herewith and marked document letter A2» (Ara dok a fol 59).

Din hija l-pjanta li waqt ix-xhieda tiegħu mmarka l-proprjetà in diskussjoni b'burdura ħamra (a fol 77 tergo).

21. Il-Qorti anke għamlet aċċess u nnotat li meta din il-proprjetà kienet tal-Bank of Valletta, jagħti għal fuq l-art mertu ta' din il-kawża kien hemm ATM machine u anke speċi ta' għata corrugated, li kif fehmet il-Qorti din kienet tal-units tal-aircondition li kienu jarmu għal fuq din il-proprjetà. Dawn jidhru ċari ħafna f'wieħed mir-ritratti esibiti mir-rappreżentant tal-Bank (ara a fol 94). Dawn iż-żewġ fatturi huma indikazzjoni li l-Bank kien qiegħed jeżerċita jedd fuq din il-parti tal-binja u ma jirrizultax li tul kemm dan jeżerċitah kellu xi oppożizzjoni minn xi terz bħalma hi s-soċjetà konvenuta li f'din il-kawża saħansitra qed tgħid li din hi proprjetà tagħha.

22. Il-Qorti terġa' tfakkar li l-pjanti fuq imsemmija huma l-istess li kienu ġew użati meta akkwista l-Bank of Valletta permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Mario Bugeja tas-27 ta' April 1994 (ara a fol 62 tergo xhieda Nutar Mario Bugeja; ara wkoll pjanta a fol 72). Issa fiż-żewġ kuntratti jingħad li din il-proprjetà «measuring approximately 239sqm as better indicated coloured in green on the plan annexed herewith». F'dan ir-rigward il-Perit Daniel Grima jaqbel li t-taraġ qiegħed 'l ġewwa miż-żewġ kolonni li jidhru fuq il-pjanti għalkemm wara jgħid li qiegħda mal-kolonni (a fol 195). Għal mistoqsija tal-Qorti jekk dan it-taraġ huwiex fil-proprjetà tal-konvenut ir-risposta kienet «Le ma naħsibx...» (a fol 197). Jaqbel li skont il-pjanta li kienet esibita mal-kuntratt il-kolonni qiegħdin fil-parti indikata bl-aħmar (a fol 199 u pjanta a fol 56). Skont l-istess Perit dik il-parti tappartjeni lill-BOV però jgħid ukoll jekk dik il-panta hija korretta (a fol 199). Issa minn waħda mill-pjanti tal-MEPA fejn anke hemm indikat fejn hemm dan it-taraġ bil-kulur aħmar, jirrizulta b'mod ċar li kieku kellha issir superimpożizzjoni fuq il-pjanta li kien hemm anness mal-kuntratt ta' akkwist tas-soċjetà attriċi, wieħed isib li din il-parti hija fil-fatt fil-pjanta inkwistjoni (a fol 59).

23. Fid-dawl ta' kif inhuma redatti l-kuntratti fuq imsemmija bit-tismija tal-kelma «approximately» din il-Qorti tirreferi għal dak li qalu dawn il-Qrati f'sitwazzjoni simili:

«Din il-Qorti jidhrilha illi dan ir-raġunament tal-Ewwel Onorabbli Qorti hu manifestament korrett. Wieħed josserva illi dak li, bil-kuntratt, ġie konċess mhux tant kanneġġ ta' art deskritta, iżda hu art deskritta b'tant kanneġġ. Il-kuntratt ma jgħidx li kien qed jiġi konċess kejl mill jew tal-porzjoni tal-art ikkulurita aħdar u mmarkata 'E', eċċ; il-kuntratt jgħid illi kienet qiegħda tiġi konċessa l-porzjoni ta' art ikkulurita aħdar u mmarkata 'E' tal-kejl ta' 76,270 sq. ft. ... bi[l]- ... formulazzjoni ... użata fil-kuntratt ... l-oġġett tal-kuntratt kien l-art kif murija kulurita fil-pjanta ċjoè l-corpus u l-kejl, invece, kien mera speċifikazzjoni ulterjuri.

Il-prinċipju enunċjat f'din is-silta appena citata — prinċipju illi miegħu din l-Qorti taqbel pjenament — isib applikazzjoni fil-każ odjern, kif jista' faċilment jiġi konstatat mis-segwenti silta tal-kuntratt inkwistjoni (fol. 5-8):

*«By virtue of this deed, the appearer Josephine Sciortino, proprio et nomine, sells and transfers to the appearers Robert Rendle and to his wife Liliana Rendle who jointly accept, purchase and acquire the field shown coloured pink on the annexed plan (Enclosure A) known as 'ta' l-lklin' situated in the district of 'ta' l-ilkin' within the limits of Naxxar, formerly limits of Birkirkara, having a superficial area of approximately six and a half tumoli, bounded ...» (Enfasi ta' din il-Qorti) (Ara Sentenza tas-16 ta' Novembru, 2004 Appell Ċivili fl-ismijiet **Robert Rendle v. Maddalena armla minn John Maria Vella**).*

24. Għalhekk wara li qieset iċ-ċirkostanzi kollha li għandha quddiemha din il-Qorti tasal għall-konkluzjoni li dan it-taraġ tassew jinsab installat fil-proprjetà tas-soċjetà attriċi. Però kwantu għat-tqegħid ta' imwejjed u sigġijiet ma tressqu ebda provi. Graham Busuttil ma semma xejn dwar imwejjed u sigġijiet (a fol 75 sa sa 80). Fl-affidavit tiegħu Trafford Busuttil ma semma xejn (a fol 33 u xhieda tiegħu a fol 117 sa 125). Lanqas Ibrahim Halil ma jagħmel referenza għal dawn l-imwejjed u sigġijiet, kemm fl-affidavit tiegħu u anke meta xehed (a fol 209). Lanqas ma hemm xi prova oħra biex il-Qorti tkun tista' tidentifika fejn qed jitqegħdu dawn l-imwejjed u sigġijiet. Il-prova tistrieħ fuq is-soċjetà attriċi u in mankanza totali ta' provi dwar dan l-aspett tal-kawża, il-Qorti ma tistax tippreżumi fejn setgħu kienu dawn l-imwejjed u sigġijiet. Għalhekk sa fejn jirrigwarda dan l-aspett, din il-Qorti tħoss li jkun aktar ġust li tastjeni milli tipprovdi għalih.»

10. Budget Services Limited appellat minn din is-sentenza b'rikors tal-14 ta' Frar, 2024, u hemmhekk hija talbet lil din il-Qorti tal-Appell sabiex tħassar is-sentenza appellata u tilqa' l-appell tagħha, bl-ispejjeż tal-proċeduri kollha kontra In-Sight Investments Limited.

11. Bi twegiba mressqa fit-2 ta' Settembru, 2024, In-Sight Investments Limited saħqet li l-appell ta' Budget Services Limited mhuwix mistħoqq u għalhekk talbet lil din il-Qorti tal-Appell sabiex tiċhdu, bl-ispejjeż kontra l-istess Budget Services Limited.

12. Il-Qorti, wara li rat dak kollu li hemm fl-atti tal-kawża, tqis li m'hemmx il-ħtieġa li tqiegħed dan l-appell għas-smigħ, u b'hekk sejra

tgħaddi minnufih għas-sentenza b'riġet l-**Artikolu 152(5) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili**.

Konsiderazzjonijiet:

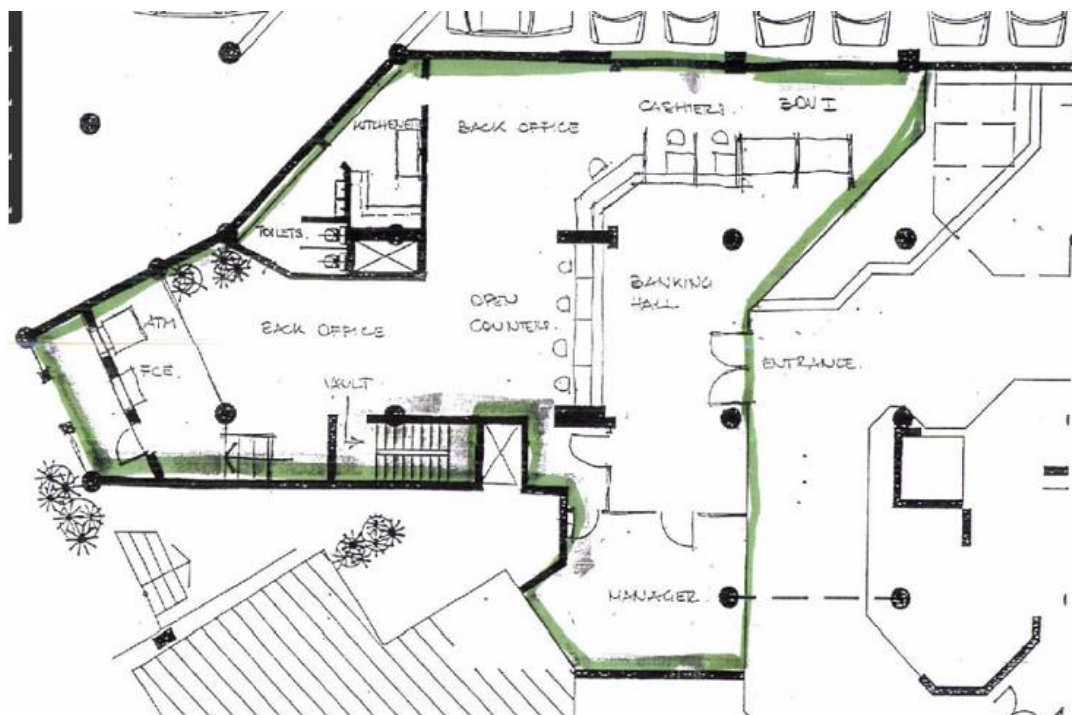
13. Qabel ma tibda biex tfisser x'inhuma l-aggravji ta' Budget Services Limited, il-Qorti tqis li jkun ta' siwi li tingħata stampa ċara u ħafifa dwar il-fatti ewlenin li wasslu għal din it-tilwima.

14. Budget Services Limited hija l-iżviluppatur ta' kumpless kummerċjali magħruf bħala «*Park Towers*» f'San Ġiljan.

15. Fis-sena 1994, u sewwasew b'kuntratt pubbliku tas-27 ta' April, 1994, Budget Services Limited bieghet lill-Bank of Valletta p.l.c tliet proprjetajiet li lkoll jinsabu ġewwa dan il-kumpless ta' «*Park Towers*». Dawn huma: (i) fond kummerċjali li jiġi fil-livell tat-triq; (ii) kantina (*basement*) taħt l-art li tiġi eżatt taħt dan il-fond u tinfed għalih; kif ukoll (iii) spazju ta' garaxx taħt l-art (ara l-kuntratt pubbliku Dok DK1, f'paġni 64 sa 73 tal-atti tal-kawża).

16. Fl-istess kuntratt, ġiet meħmuża pjanta għal kull waħda mill-proprjetajiet trasferiti, u l-konfini ta' kull proprjetà ġew murija b'lewn aħdar.

17. Il-pjanta li tirreferi għall-fond kummerċjali li jinsab fil-livell tat-triq ġiet immarkata bil-mod kif ġej:



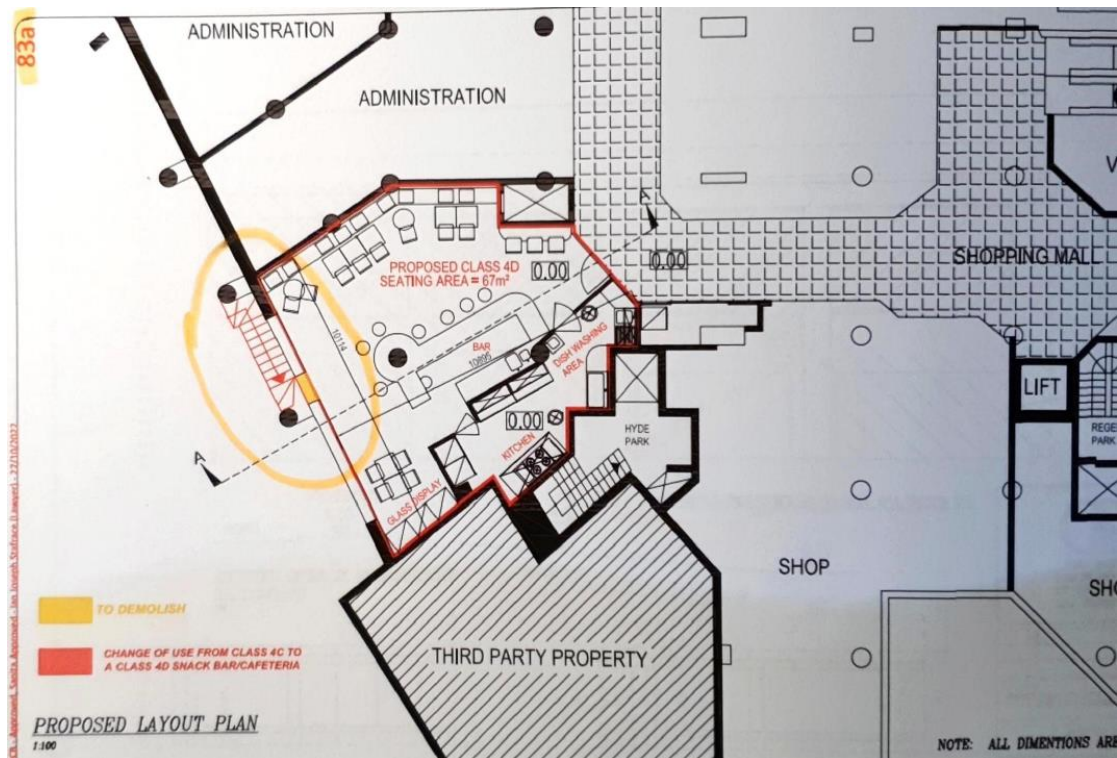
(stampa meħuda minn pjanta A1, f'paġna 72 tal-atti tal-kawża)

18. Min-naħa tagħha, Budget Services Limited baqgħet is-sid ta' fond kummerċjali ieħor, li jiġi fis-sular ta' fuq ta' dak il-fond kummerċjali mixtri mill-Bank of Valletta. Illum-il ġurnata, f'dan il-fond hemm stabbiliment tal-ikel u x-xorb li jiġi l-isem ta' «*The Crafty Cat.*»

19. Fl-10 ta' Novembru, 2014, is-sid ta' Budget Services Limited tefa' applikazzjoni għand l-Awtorità tal-Ippjanar li ġġib in-numru ta' riferenza PA/00788/15, sabiex fost affarijiet oħra, jinstalla taraġ ħalli jservi bħala aċċess għall-istabbiliment tal-ikel u x-xorb, imsemmi fil-paragrafu ta' qabel dan.

20. B'deċiżjoni tat-28 ta' Novembru, 2015, l-Awtorità tal-Ippjanar approvat il-permess (ara Dok IB2, f'paġni 137 sa 142 tal-atti tal-kawża) u fost il-pjanti approvati kien hemm dik bin-numru 83A li turi t-taraġ li kellu jiġi installat.

21. Il-pjanta 83A turi t-taraġ bil-mod kif ġej:



(estratt mill-pjanta 83A, f'paġna 144 tal-atti tal-kawża)

22. F'xi żmien fis-sena 2016 (ara l-affidavit ta' Ibrahim Abd El Halim, f'paġna 134 tal-atti tal-kawża), Budget Services Limited installat it-taraġ kif muri f'dan ir-ritratt:



(stampa meħuda minn paġna 182 tal-atti tal-kawża)

23. Minkejja li l-Bank of Valletta ntebaħ bi-installazzjoni tal-istruttura tat-taraġ, huwa għażel li ma jieħu l-ebda azzjoni kontra Budget Services Limited, għaliex f'dak l-istadju huwa kien għaddej b'negozjati sabiex ibiegħ dik il-proprjetà (ara x-xhieda ta' Raymond Saliba f'paġna 91 tal-atti tal-kawża).

24. B'kuntratt pubbliku tas-17 ta' Mejju, 2019 (ara l-kuntratt pubbliku Dok NV f'paġni 52 sa 61 tal-atti tal-kawża), il-Bank of Valletta biegh lill-kumpanija attriċi In-Sight Investments Limited, dawk l-istess proprjetajiet li huwa kien xtara bil-kuntratt tas-27 ta' April, 1994.

25. F'dan il-kuntratt tal-aħħar, reġgħu ġew meħmuża l-istess pjanti li nthemžu mal-kuntratt tas-27 ta' April 1994 (ara l-pjanta A2, f'Dok NV f'paġna 59 tal-atti tal-kawża, ix-xhieda tan-Nutar Nicholas Vella f'paġna

51 tal-atti tal-kawża, kif ukoll ix-xhieda tan-Nutar Mario Bugeja, f'paġna 62 tal-atti tal-kawża).

26. Ftit tal-ġimgħat wara, u preċiżament fis-7 ta' Awwissu, 2019, In-Sight Investments Limited bagħtet ittra uffiċjali lil Budget Services Limited u hemmhekk wissietha sabiex tneħhi t-taraġ li installat fil-proprjetà mixtrija minnha (ara Dok ISI 3, f'paġna 23 tal-atti tal-kawża).

27. Budget Services Limited baqgħet ma neħhietx dak it-taraġ u In-Sight Investments Limited ressqet din il-kawża.

28. Mit-tweġiba maħlufa ta' Budget Services Limited, jidher li hija m'aċċettatx li tneħhi t-taraġ inkwistjoni għaliex qiegħda ssostni li hija l-proprjetarja tal-art u l-arja li fiha ġie installat dak it-taraġ, kif ukoll għaliex qiegħda targumenta li meta ġiet biex tixtri mingħand il-Bank of Valletta p.l.c., In-Sight Investments Limited aċċettat li tixtri l-proprjetà fl-istat li kienet fih, inkluż bit-taraġ eżistenti.

29. B'sentenza mogħtija fit-18 ta' Jannar, 2024, l-Ewwel Qorti sabet li t-taraġ inkwistjoni huwa installat fil-proprjetà tal-kumpanija attriċi In-Sight Investments Limited, u għalhekk laqgħet it-talbiet tal-istess kumpanija attriċi sabiex tikkundanna lil Budget Services Limited tneħhi dak it-taraġ minn ġewwa ħwejjigħa.

30. Budget Services Limited ma taqbilx mal-konklużjoni tal-Ewwel Qorti u b'rikors tal-appell tal-14 ta' Frar, 2024, hija qiegħda tattakka s-sentenza appellata, għal numru ta' raġunijiet.

31. Għalkemm Budget Services Limited għażlet li taqsam ir-rikors tal-appell tagħha f'sitt aggravji, din il-Qorti tqis li fil-qofol tagħhom, dawn jistgħu jingabru fi tlieta.

32. Fl-ewwel żewġ aggravji Budget Services Limited qiegħda tilmenta li l-Ewwel Qorti żbaljat fil-konklużjoni tagħha li In-Sight Investments Limited hija l-proprjetarja ta' dik l-art li fuqha hemm it-taraġ inkwistjoni, għaliex ma qisitx sewwa l-provi, u b'mod partikolari l-kuntratti tal-akkwist u l-pjanti mehmuża magħhom.

33. Fit-tielet, fir-raba' u fil-ħames aggravji, Budget Services Limited qiegħda mbagħad tilmenta li l-Ewwel Qorti ma qisitx li In-Sight Investments Limited xtrat il-proprjetà inkwistjoni bl-istruttura tat-taraġ diġà installata fil-post, u li fil-kuntratt pubbliku tas-17 ta' Mejju, 2019, tniżżel ċar li l-bejgħ kien qiegħed isir soġġett għas-servitujiet diġà eżistenti, fosthom dak tat-taraġ tagħha.

34. Fl-aħħar nett, Budget Services Limited qiegħda mbagħad tilmenta

dwar il-kap tal-ispejjeż, u tirraġuna li fl-agħar xenarju għaliha, kull parti għandha tiġi kkundannata tħallas l-ispejjeż tagħha.

35. Nibdew bl-**ewwel u bit-tieni aggravji** li fihom Budget Services qiegħda tišhaq li l-Ewwel Qorti ma kellhiex issib li dik l-art li fuqha hemm it-taraġ inkwistjoni, hija proprjetà ta' In-Sight Investments Limited.

36. F'dan ir-rigward, il-kumpanija appellanti tibda billi tilmenta li l-Ewwel Qorti ma qisitx li kemm fil-kuntratt tas-27 ta' April, 1994, kif ukoll f'dak tas-17 ta' Mejju, 2019, ma ngħad imkien li l-bejgħ kien jinkludi xi parti minn barra tal-kumpless ta' *Park Towers* jew inkella xi terrazzin bl-arja. Issostni li mid-deskrizzjoni tal-proprjetà mibjugħa fil-kuntratti, jidher biċ-ċar li dak li kien qiegħed jinbiegħ, kien biss l-ispazju intern.

37. Tissokta billi tirreferi għall-pjanta meħmuża mal-kuntratti u filwaqt li tistqarr li dik il-pjanta tiffurma haġa waħda minn dawk il-kuntratti, targumenta li l-Ewwel Qorti ma fehmitx sewwa dik l-istess pjanta. Tosserva li l-konfini mmarkati fuq dik il-pjanta, juru li dak li hija bieġhet lill-Bank of Valletta, u wara nxtara minn In-Sight Investments Limited huwa «*wara l-kolonni għal ġewwa u mhux għal barra*», jiġifieri l-ispazju intern biss.

38. Tagħlaq billi tgħid li hija ressqet saħansitra l-fehma teknika ta' Perit,

li minnha jirriżulta kif anke mill-kejl imsemmi fil-kuntratt, l-ispazju ta' barra, ma kienx inkluż bħala parti mil-bejgħ. Tqis għalhekk li dan kollu jkompli jsostni t-teżi tagħha, jiġifieri dik li l-kumpanija attriċi mhijiex is-sid ta' dak l-ispazju estern li fih hemm it-taraġ.

39. Fil-fehma tal-Qorti, dawn l-ilmenti mhumix mistħoqqa.

40. Jibda billi jingħad li għalkemm huwa kollu minnu li la fil-kuntratt tas-27 ta' April, 1994, u lanqas fil-kuntratt tas-17 ta' Mejju, 2019, ma tniżżel b'mod espliċitu li kien qiegħed jiġi trasferit xi spazju estern, madankollu, f'dawk iż-żewġ kuntratti, kemm il-proprjetà li tiġi fis-sular tat-triq kif ukoll il-kantina ta' taħtha, ġew deskritti bħala: «**bounded together on the East by the said street**, and on the West and on the South by property of Budget Services Limited or of its successors in title.» (ara Dok DK1 u Dok NV, f'paġni 66 u 53 tal-atti tal-kawża, rispettivament).

41. Għadarba fil-kuntratt tas-27 ta' April, 1994, Budget Services Limited stess għoġobha tiddikjara li l-proprjetà li eventwalment spiċċat f'idejn In-Sight Investments Limited, tmiss mat-triq, mela allura dan ma jista' jfisser xejn ħlief li l-proprjetà tal-kumpanija attriċi tabilhaqq twassal sat-triq, u dan irrispettivament minn jekk dak l-ispazju huwiex kollu mibni jew le.

42. Fis-sewwa, li kieku huwa minnu li Budget Services Limited żammet dik il-feles art li fuqha għoġobha tinstalla t-taraġ inkwistjoni, hija ma kienet qatt sejra taċċetta li fil-kuntratt tas-27 ta' April, 1994, jitniżżel, li min-naħa tal-Lvant, il-proprjetà li kienet qiegħda tiġi mibjugħa tmiss mat-triq. Mod ieħor, kieku kien jitniżżel, li min-naħa tal-Lvant, il-proprjetà mibjugħa tmiss mal-proprjetà ta' Budget Services Limited stess, kif wara kollox ingħad sa fejn għandhom x'jaqsmu l-konfini mal-irjieħ tal-Punent u tan-Nofsinhar.

43. Il-Qorti hija wkoll tal-fehma, li l-pjanta li qiegħda tirreferi għaliha Budget Services Limited, ma tmerix dan, anzi ssostnih.

44. Wieħed m'għandux għalfejn ikun perit sabiex dlonk jintebaħ li l-proprjetà mmarkata bil-kulur aħdar fuq il-pjanta msemija mill-kumpanija appellant (ara l-pjanta 'A1', f'paragrafu 17 ta' din is-sentenza), twassal sal-kolonna fit-tarf tal-binja. Fis-sewwa, Budget Services Limited, mhijiex qiegħda tmeri dan, iżda sempliċement qiegħda tilgħab bil-kliem u tgħid li l-arja li ġiet immarkata bil-kulur aħdar hija fid-direzzjoni «wara l-kolonna għal ġewwa u mhux għal barra.»

45. Issa minn ħarsa ħafifa lejn il-pjanta li turi l-pożizzjoni eżatta ta' fejn twaħħal it-taraġ inkwistjoni, jidher biċ-ċar li dak it-taraġ ma twaħħalx 'il barra mill-kolonna li jidhru f'tarf il-binja fuq il-pjanta 'A1', iżda huwa mqiegħed mill-kolonna 'l ġewwa, jiġifieri f'direzzjoni li hija opposta lejn it-

triq (ara l-istampa tal-pjanta 83A f'paragrafu 21 ta' din is-sentenza).

46. L-istess stat ta' fatt, jixhduh ukoll ir-ritratti tal-faċċata tal-binja li għal darb'oħra juru kif l-istruttura tat-taraġ inkwistjoni, tabilhaqq tidhol mill-kolonna 'l ġewwa (ara r-ritratt f'paragrafu 22 ta' din is-sentenza, kif ukoll ritratt ieħor meħud mill-angolu oppost, f'paġna 183 tal-atti tal-kawża)

47. Għadarba t-taraġ jibqa' diehel mill-kolonna 'l ġewwa, u l-pjanta li nthemżet mal-kuntratti tat-27 ta' April, 1994, u tas-17 ta' Mejju, 2019, turi li mill-kolonna 'l ġewwa, l-art taqa' fil-konfini tal-proprjetà trasferita b'dawk l-istess kuntratti, mela allura l-Ewwel Qorti qieset sewwa li t-taraġ inkwistjoni tassew inbena fuq l-proprjetà li kienet inxtrat mill-Bank of Valletta u llum qiegħda għand In-Sight Investments Limited.

48. Wara kollox, din il-konklużjoni hija saħansitra sostnuta mill-Perit ta' Budget Services Limited stess, li meta ntweri l-istess pjanta li qiegħda tirreferi għaliha l-kumpanija appellanti fir-rikors tal-appell, dan stqarr, li skont tali pjanta, l-art li fuqha gie mqiegħed it-taraġ tiffirma parti mill-ġid li nxtara mill-Bank of Valletta (ara l-kontroezami tal-Perit Daniel Grima, f'paġni 198 sa 199 tal-atti tal-kawża).

49. Terġa' u tgħid, l-istess Perit qabel li l-pjanta meħmuża mal-kuntratt tat-27 ta' April, 1994, hija l-istess waħda li ntużat fil-kuntratt tas-17 ta'

Mejju, 2019 (erġa' ara l-kontroeżami tal-Perit Daniel Grima, però din id-darba f'paġna 201 tal-atti tal-kawża) u għaldaqstant l-istqarrija li saret minn dak il-Perit b'riferenza għall-pjanta mehmūża mal-kuntratt tas-27 ta' April, 1994, għandha tgħodd l-istess għall-pjanta mehmūża mal-kuntratt tas-17 ta' Mejju, 2019.

50. Issa huwa magħruf sewwa fil-ġurisprudenza li pjanta mehmūża ma' kuntratt pubbliku mhijiex sempliċi aċċessorja għall-kuntratt, iżda tiffirma haġa waħda minnu (ara **Marco Tanti et v. Joseph Portelli pro et** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fis-27 ta' Jannar, 2021). Ir-raġuni wara dan hija pjuttost sempliċi u tinsab fil-fatt, li fiha nfisha, il-pjanta tixhed ir-rieda tal-partijiet li juru biċ-ċar sa fejn twassal il-proprietà li dwarha jkun qiegħed isir dak il-kuntratt (ara **Louis Camilleri et v. Paulina Farrugia et** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fil-31 ta' Mejju, 2023 u **Anthony Schembri et v. Aldo Busuttil et** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fit-30 ta' Novembru, 2022).

51. Huwa għalhekk miżmum li pjanta ma' kuntratt tista' tixhet dawl probatorju aqwa minn konsiderazzjonijiet oħrajn, bħalma huma l-kejl komplessiv jew inkella l-qisien tal-wiċċ tal-ġid immobbli li jkun l-oġġett tal-kuntratt (ara f'dan is-sens **Herbert Scerri et v. Pierre Agius et** mogħtija mill-Qorti tal-Appell, fis-7 ta' Novembru, 2024).

52. Anke għalhekk li kieku stess huwa minnu li l-qies ta' 239 metri

kwadri ma jkoprix dik il-parti li fiha tqiegħed it-taraġ inkwistjoni, dan ma jfissirx li dik il-parti ma ġietx trasferita.

53. Fil-każ tal-lum, il-partijiet li dehru fil-kuntratti tas-27 ta' April, 1994, u tas-17 ta' Mejju, 2019, qajla ħallew xi dubju li l-kejl imsemmi f'dawk il-kuntratti kien wieħed biss indikattiv, u l-qisien proprji tal-proprjetajiet trasferiti kienu preċiżament dawk kif murija fuq il-pjanti mehmuzi ma' dawk l-istess kuntratti.

54. Kemm hu hekk, f'dawk iż-żewġ kuntratti, il-partijiet mhux biss użaw il-kelma «***approximately***» qabel ma niżżlu l-kejl tal-proprjetà li kienet qiegħda tiġi trasferita, anzi kkwalifikaw dak il-kejl bil-frażi «**as better indicated coloured in green on the plan annexed herewith and marked as document letter ...**» (ara Dok NV, f'paġna 52 tal-atti tal-kawża, u Dok DK1, f'paġna 65 tal-atti tal-kawża).

55. Jiġi b'hekk, li anke kieku stess huwa minnu li l-qies ta' 239 metri kwadri ma jinkludix dik il-parti li fiha tqiegħed it-taraġ inkwistjoni, la l-pjanta li ġiet mehmuzi mal-kuntratti tinkludi dak il-ġid, u l-partijiet iddikjaraw li min-naħa tal-Lvant, dak l-istess ġid iwassal sat-triq, mela allura dik l-art li fuqha twaħħal it-taraġ inkwistjoni, tabilhaqq għaddiet f'idejn In-Sights Investments Limited.

56. L-ewwel u t-tieni aggravji ta' Budget Services Limited qegħdin għalhekk jiġu miċħuda.

57. Ngħaddu issa għat-**tielet, ir-raba' u l-ħames aggravji** li fihom Budget Services Limited qiegħda b'mod partikolari tenfasizza dwar il-fatt, li fi żmien li fih In-Sight Investments Limited ressqet għall-kuntratt tas-17 ta' Mejju, 2019, hija kienet taf sewwa bl-eżistenza tal-istruttura tat-taraġ inkwistjoni, u għaldaqstant hija aċċettat li tixtri dik il-proprjetà fl-istat li kienet tinsab fih, tant li fil-kuntratt tniżżel li l-ġid trasferit huwa soġġett għas-servitujiet eżistenti, fosthom it-taraġ.

58. Prinċipalment, Budget Services Limited qiegħda targumenta li bil-kuntratt tas-17 ta' Mejju, 2019, il-Bank of Valletta p.l.c., ikkuntrattat patt għall-vantaġġ tagħha fit-termini tal-**Artikoli 1000 u 1001 tal-Kodiċi Ċivili**, fis-sens li f'dak il-kuntratt tniżżlet klawsola li l-bejgħ kien qiegħed isir soġġett għas-servitujiet eżistenti u b'hekk *«it-taraġ mibni għe rikonoxxut bħala servitù eżistenti kopert bil-permess appożitu fuq il-proprjetà tal-appellata.»*

59. Issostni dan billi tirreferi għas-silta mill-kuntratt tas-17 ta' Mejju, 2019, li fiha tniżżel kif il-proprjetà msemmija fl-istess kuntratt kienet qiegħda tiġi trasferita: ***«subject to the servitudes resulting from their position and as subject to any third party real rights attaching to the***

Property (iure in re aliena)...» Tinsisti li din il-klawsola kienet qiegħda tirreferi għal dak kollu li kien diġà eżistenti fuq is-sit tal-ġid trasferit, u billi f'dak iż-żmien it-taraġ kien diġà mqiegħed fuq il-post, tirraġuna li In-Sight Investments Limited kienet qiegħda taċċetta li tixtri l-proprjetà bit-taraġ kif inhu.

60. Flimkien ma' dan, Budget Services Limited tirreferi għal klawsola oħra fl-istess kuntratt tas-17 ta' Mejju, 2019, li fiha, il-Bank of Valletta ta' garanzija favur In-Sight Investments Limited dwar li l-proprjetà mibjugħa b'dak il-kuntratt kienet mibnija: ***«in accordance with the approved building permits and plans in conformity with all building and sanitary laws.»***

61. Tisħaq li din il-klawsola tal-aħħar qiegħda mingħajr dubju tirreferi wkoll għall-permess tal-bini tat-taraġ, jiġifieri dak bin-numru ta' riferenza PA00785/15, u ssostni dan billi tirreferi għax-xhieda tar-rappreżentant tal-Bank of Valletta li minnha ħareġ kif il-Bank kien jaf bl-eżistenza tal-permess imsemmi sa minn qabel ma resaq għall-kuntratt tal-bejgħ tas-17 ta' Mejju, 2019.

62. Kemm fid-dawl ta' dan, kif ukoll fuq il-premessa li l-Bank of Valletta p.l.c. u In-Sight Investments Limited kienu jafu bl-eżistenza tal-istruttura tat-taraġ fi żmien li fih huma resqu għall-kuntratt tas-17 ta' Mejju, 2019,

Budget Services Limited, qiegħda tinsisti li dak il-bejgħ ma setax ma kienx *«kopert bil-klawsola tas-servitujiet eżistenti.»*

63. Tissokta billi targumenta li kieku l-Bank of Valletta kellu xi oġġezzjoni dwar l-installazzjoni ta' dak it-taraġ, dan kien żgur u mhux forsi sejjer juriha xi forma ta' oppożizzjoni għall-bini ta' dik l-istruttura, kemm fl-istadju tal-applikazzjoni għall-ħruġ tal-permess mill-Awtorità tal-Ippjanar, kif ukoll waqt l-installazzjoni tiegħu fuq il-post. Tisħaq li dak il-bank però ma għamel xejn minn dan, u skont Budget Services Limited, dan kollu jkompli jsostni l-pożizzjoni tagħha li l-klawsola dwar is-servitujiet eżistenti tabilhaqq tkopri l-istruttura tat-taraġ inkwistjoni.

64. Tagħlaq billi tirreferi għall-fatt li fil-kuntratt tas-17 ta' Mejju, 2019, il-partijiet fuq dak il-kuntratt ma niżżlu l-ebda riżerva dwar l-istruttura tat-taraġ inkwistjoni, minkejja li f'dak iż-żmien dan kien diġà installat. Skont Budget Services Limited, dan kollu jikkonferma kif In-Sight Investemments Limited kienet qiegħda tixtri l-proprjetà bit-taraġ kif inhu, u għalhekk tirraġuna, li f'dan l-istadju, il-kumpanija appellata ma tistax tippretendi li għandha xi jedd li oġġieghlha tneħħi dak it-taraġ.

65. Din il-Qorti ma tistax taqbel ma' dawn l-argumenti, u dan għal bosta raġunijiet.

66. L-ewwel nett, Budget Services Limited jeħtiġilha tifhem, li fl-essenza tiegħu, id-dritt li wieħed jibni jew jinstalla taraġ ġewwa ħwejjegħ haddieħor mhuwa xejn għajr servitù ta' mogħdija. Dan is-servitù jaqa' fil-keffa ta' dawk is-servitujiet li mhumieħ kontinwi, billi għat-tgawdija tiegħu huwa meħtieġ il-fatt tal-bniedem u għalhekk ma jistax jiġi mħaddem il-ħin kollu (ara **Mario Portelli et v. Anthony Mangion** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fl-14 ta' Marzu, 2024, u **Carmel D'Amato et v. Baldacchino Holdings Limited** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fis-26 ta' Mejju, 2021).

67. Minħabba f'hekk, wieħed irid bilfors iżomm quddiem għajnejh, li skont il-liġi, dan ix-xorta ta' servitù jista' jiġi maħluq biss bis-saħħa ta' titlu, jiġifieri b'att pubbliku (ara l-**Artikolu 469(1) tal-Kodiċi Ċivili**). L-unika eċċezzjoni għal dan huwa biss f'każ ta' fond li ma jkollux ħruġ ieħor għal fuq triq pubblika. F'każ bħal dan tal-aħħar, is-servitù jkun jista' jinkiseb bil-preskrizzjoni ta' tletin sena (ara l-**Artikolu 469(2) tal-Kodiċi Ċivili**).

68. Issa, fil-każ tagħna, Budget Services Limited mhijiex qiegħda tgħid li hija kisbet il-jedd li tgħaddi għall-fond tagħha mit-taraġ inkwistjoni bil-mezz tal-preskrizzjoni, iżda qiegħda tirraġuna li hija kisbet dan il-jedd b'titlu, u sewwasew bil-kuntratt ta' trasferiment tas-17 ta' Mejju, 2019, li sar bejn il-Bank of Valletta p.l.c. u l-kumpanija appellata In-Sight Investments Limited.

69. Kif tifhimha din il-Qorti, Budget Services Limited, ma tista' però qatt tippretendi li hija kisbet xi jedd ta' servitù fuq il-proprjetà miksuba mill-kumpanija appellata, bis-saħħa tal-kuntratt pubbliku li qiegħda tirreferi għalih.

70. Dan għaliex, minn kif inhu miżmum fil-ġurisprudenza, is-servitù ma jistax jinħoloq bis-saħħa ta' xi dikjarazzjoni li ssir fil-kuntratt ta' bejgħ u xiri tal-fond allegatament serventi, iżda biss permezz ta' kuntratt pubbliku li jsir bejn is-sid tal-fond dominanti u s-sid tal-fond serventi. Minħabba f'hekk, parti f'kawża li tallega li l-proprjetà tagħha tgawdi minn xi jedd ta' servitù fuq il-ġid tal-parti l-oħra, hija mistennija li tressaq prova ta' dak l-att pubbliku li minnu jkun tnissel is-servitù li tkun qiegħda tippretendi li tgawdi minnu (ara f'dan is-sens **Grezzju Ellul et v. Charles Camilleri et** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fil-5 ta' Diċembru, 2024). Mhuwiex għalhekk biżżejjed għal Budget Services Limited li tirreferi għall-kuntratt li bih In-Sight Investments Limited xtrat mingħand il-Bank of Valletta p.l.c.

71. Għalkemm dan għandu jkun biżżejjed biex iwaqqa' l-argumenti kollha ta' Budget Services Limited bħal mazz karti, il-Qorti ma tistax ukoll ma tosservax kif, fil-każ tal-lum, il-kuntratt tas-17 ta' Mejju 2019, ma jagħmel l-ebda riferenza għal xi servitù ta' mogħdija favur Budget Services Limited. Wisq inqas ma jinkludi fih xi riferenza lejn it-taraġ inkwistjoni: la fil-qafas tiegħu u lanqas fil-pjanti meħmuża miegħu.

72. Li jingħad mod ieħor huwa biss tiġbid żejjed u tidwir ta' kliem li m'hemmx postu fi kwistjonijiet li fihom parti tkun qiegħda tallega l-eżistenza ta' xi servitù.

73. Fis-sewwa, bl-argumenti mġebbdin tagħha, Budget Services Limited qiegħda tmur kontra l-prinċipju magħruf sewwa fil-ġurisprudenza, li s-servitujiet għandhom jiġu interpretati b'mod mill-iktar dejjaq, sabiex il-piżijiet fuq il-fond serventi jiġu limitati għal dak biss illi huwa meħtieġ (ara **Victor Privitera v. Mohammed Aldeeb et** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fit-12 ta' Lulju, 2023 u **Aldo Buontempo et v. Maria Vincenza sive Vivienne Colerio** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fil-25 ta' Mejju, 2023).

74. Tassew, huwa miżmum fil-ġurisprudenza li l-eżistenza ta' servitù tista' tiġi ppruvata biss bil-mezz ta' provi ċari u univoċi. Fil-fatt, ingħad mhux darba, li f'każ ta' dubju dwar l-eżistenza tas-servitù, id-dubju għandu jmur favur il-fond serventi, u mhux bil-kontra (ara **Aronne sive Ronald Laferla et v. Matthew Mifsud** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fit-3 ta' Ottubru, 2024, u **Saviour Zammit et v. Joseph Cutajar et** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fit-12 ta' Lulju, 2023).

75. Ir-raġunament wara dan kollu huwa, li fihom infushom, is-servitujiet huma ta' xkiel għall-jedd tat-tgawdija assoluta tal-proprietà minn sidha, u għaldaqstant, fis-sistema legali tagħna, il-preżunzjoni hija favur il-ħelsien

tal-proprjetà mill-piżijiet u mhux favur l-eżistenza tas-servitujiet (ara *Notes on Civil Law* tal-**Professur Caruana Galizia**, f'paġna 643).

76. Fil-każ tal-lum, il-klawsoli li Budget Services Limited qiegħda tipprova tiggranfa magħhom biex tipprova tagħti l-impressjoni li tgawdi minn xi jedd ta' servitù, huma biss klawsoli ġenerali, jew aħjar *standard*, li bl-ebda tiġbid ta' immaġinazzjoni ma jistgħu jitqiesu li huma biżżejjed biex tiġi stabbilita s-servitù tal-mogħdija (ara **Dottor Kevin Mompalao noe et v. Anthony Camilleri et** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fit-30 ta' Novembru, 2022).

77. L-istess jgħodd għall-klawsola li fiha, il-Bank of Valletta iggarantixxa lill-kumpanija appellata li l-proprjetà mibjugħa lilha, hija mibnija skont is-sengħa, l-arti u bil-permessi tal-awtoritajiet kompetenti. Tassew, la din il-klawsola u lanqas ta' qabilha ma jgħarrfu l-ġid ta' Budget Services Limited bħala dominanti fuq dak tal-kumpanija appellata.

78. Lanqas ma jista' jkun ta' wens għal Budget Services Limited, il-fatt li fi żmien li fih il-kumpanija appellata ressqet għall-kuntratt tas-17 ta' Mejju, 2019, l-istruttura tat-taraġ kienet diġà tinsab fiżikament preżenti fil-ġid mixtri minn In-Sight Investments Limited.

79. Huwa miżmum fil-ġurisprudenza li x-xiri ta' proprjetà fl-istat li tkun tinsab fih, ma jnaqqas xejn mid-dritt tas-sid il-ġdid li jħares l-interessi tal-

proprietà miksuba minnu, fosthom billi jitlob it-tneħħija ta' dawk il-piżijiet illegali li jkunu qegħdin ixekkluh mit-tgawdija sħiħa ta' ħwejġu (ara f'dan is-sens: **Grezzju Ellul et v. Charles Camilleri et** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fil- 5 ta' Diċembru, 2024 u **Victor Privitera v. Mohammed Aldeeb et** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fit-12 ta' Lulju 2023).

80. Wara kollox wieħed jista' jasal għal dan mir-raġuni, għaliex min jixtri jidħol fiż-żarbun ta' min ikun bieġħlu, u għaldaqstant daqskemm il-bejjieġħ kellu kull jedd li jitlob li jitneħħew il-piżijiet illegali minn fuq ħwejġu qabel ma' bieġħ, daqshekk ieħor li s-sid il-ġdid jista' jagħmel l-istess (ara **Raymond Abela et v. Alfred Ellul et** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fit-3 ta' Novembru, 2005).

81. Jissokta billi jingħad li Budget Services Limited lanqas ma tista' tistkenn wara l-passività tal-Bank of Valletta, li evidentement naqas milli jipprotesta kontra l-installazzjoni tat-taraġ inkwistjoni ġewwa ħwejġu.

82. Ingħad mhux darba li fil-każ ta' piżijiet li jkollhom ix-xejra ta' servitujiet, in-nuqqas ta' azzjoni minn sid sabiex iħares l-interessi ta' ħwejġu ma twassalx għall-akkwixxenza għall-ħolqien ta' servitù (ara **Carmel D'Amato et v. Baldacchino Holdings Limited** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fis-26 ta' Mejju, 2021).

83. Għaldaqstant, sakemm is-servitù ma jkunx laħaq inkiseb bil-mezz

tal-preskrizzjoni, jekk dejjem il-liġi tippermetti dan, is-sid jista' jaġixxi biex jitneħħa l-piż illegali min hwejġu meta jrid, anke jekk saħanistra jkun dam snin twal b'idejh fuq żaqqu (ara **Angela Ruggier v. Ernest Bugeja et** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fil-25 ta' Frar, 2021).

84. Terġa' u tgħid li anke kieku għall-grazzja tal-argument kellu jingħad li l-Bank of Valletta awtorizza lil Budget Services Limited sabiex tinstalla t-taraġ inkwistjoni ġewwa hwejġu, dik l-aċċettazzjoni lanqas ma twassal għall-ħolqien ta' servitù, għaliex id-drittijiet reali jistgħu jinħolqu biss bil-mod ta' kif trid il-liġi (ara **W.R. Mons. Arc. Dr Joseph Vella Gauci v. Carmel Cella et** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fis-6 ta' Mejju, 2024, u **David Borg et v. Marisa Farrugia** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fit-29 ta' Frar, 2024).

85. Kif rajna iktar kmieni, f'dan il-każ, is-servitù li qiegħda tippretendi li tgawdi minnu Budget Services Limited, seta' jitnissel biss permezz ta' kuntratt pubbliku, u għalhekk fin-nuqqas ta' kuntratt pubbliku bejnha u bejn il-Bank of Valletta, il-kunsens ta' dan tal-aħħar ma seta' jsarraff f'xejn għajr f'obbligazzjoni personali, li min-natura tagħha ma setgħetx għaddiet fuq In-Sight Investments Limited mal-bejgħ tal-proprjetà (ara f'dan is-sens **Raymond Abela et v. Alfred Ellul** mogħtija mil-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-3 ta' Novembru, 2005 u kkonfermata mill-Qorti tal-Appell fit-30 ta' Ottubru, 2008).

86. Tħares minn fejn tħares, it-tielet, ir-raba' u l-ħames aggravji ta' Budget Services Limited ma jirriżultawx li huma mistħoqqa, u għalhekk qegħdin jiġu lkoll miċħuda.

87. Jifdal biss l-**aħħar aggravju** li fih Budget Services Limited qiegħda tilmenta dwar il-kap tal-ispejjeż.

88. Billi Budget Services Limited qiegħda tressaq dan l-aggravju fuq il-premessa ħażina li l-appell tagħha huwa mistħoqq, din il-Qorti jidhrilha li dan l-aggravju lanqas ma jista' jintlaqa' u għaldaqstant sejra tkun qiegħda tgħaddi biex tiċħdu.

89. Sabiex ikun ingħad kollox, il-Qorti lanqas ma tista' tilqa' l-istedina tal-kumpanija appellanti biex kull parti tiġi kkundannata tħallas l-ispejjeż tagħha. Huwa biss f'dawk il-każijiet li kull parti tkun meqjusa bħala telliefa, jew meta jkun hemm xi punt diffiċli biex jiġi determinat, jew inkella għal xi raġuni tajba oħra, li l-Qorti tista' titbiegħed mill-prinċipju ġenerali msemmi fl-**Artikolu 223(1) tal-Kodiċi ta' Proċedura u Organizzazzjoni Ċivili**: jiġifieri dak li f'kull sentenza definittiva l-Qorti għandha tikkundanna lit-tellief għall-ispejjeż (ara l-**Artikolu 223(3) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili**, kif ukoll *John Muscat v. Camray Limited et* mogħtija mill-Qorti tal-Appell fit-13 ta' Lulju, 2020).

90. F'dan il-każ ma hemm l-ebda raġuni siewja għalfejn l-Ewwel Qorti

kellha titbiegħed mill-prinċipju ġenerali msemmi fl-**Artikolu 223(1) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili**, u b'hekk is-sentenza appellata sejra tkun qiegħda tiġi kkonfermata għalkollox, inkluż sa fejn għandu x'jaqsam il-kap tal-ispejjeż.

Deċiżjoni

Għaldaqstant għar-raġunijiet fuq imsemmija, din il-Qorti qiegħda **tichad** l-appell tal-kumpanija konvenuta Budget Services Limited, u għalhekk qiegħda tikkonferma s-sentenza appellata għalkollox, b'dan illi ż-żmien ta' tliet xhur imsemmi fit-tieni kap ta' dik is-sentenza għandu jibda jgħodd mil-lum.

L-ispejjeż b'rabta ma' dan l-appell għandhom jitħallsu kollha mill-kumpanija konvenuta Budget Services Limited.

Mark Chetcuti
Prim Imħallef

Christian Falzon Scerri
Imħallef

Josette Demicoli
Imħallef

Deputat Reġistratur
ss