# 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 11**

**Rikors numru 604/21/1 DC**

**Angelo u Josephine konjuġi Buhagiar**

**v.**

**Marilyn Chetcuti**

**Il-Qorti:**

1. Din hija sentenza dwar appell imressaq mill-atturi miżżewġin Buhagiar kontra sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili nhar is-27 ta' Novembru, 2023, fejn din: (i) laqgħet l-ewwel talba tagħhom billi ddikjarat li l-konvenuta għandha biss servitù ta' ventilazzjoni u ta' mogħdija ta' servizzi fuq il-mina li tmiss mal-parti ta' wara tal-garaxx tagħha; (ii) ċaħdet il-bqija tat-talbiet tal-atturi biex il-konvenuta tiġi

mġiegħla ċċekken l-apertura li tagħti għal fuq l-imsemmija mina għad-daqs ta' ventilatur; u (iii) ordnat li l-ispejjeż tal-kawża għandhom jitħallsu fis-sehem ta' erbgħa minn ħamsa mill-atturi u fis-sehem ta' wieħed minn ħamsa mill-konvenuta.

**Daħla**

2. B'rikors imressaq fit-23 ta' Ġunju, 2021, l-atturi fissru li b'kuntratt tal-24 ta' Settembru, 2015 huma biegħu lill-ġenituri tal-konvenuta l-garaxx internament immarkat bin-numru 9 li jinsab fil-livell tal-kantina u li jagħmel parti minn kumpless ta' bini żviluppat mill-atturi fi Triq Sant'Antnin Abbati, fil-Mosta. Issoktaw jgħidu li dan il-garaxx inbiegħ b'din il-kundizzjoni:

> *«The ventilation and service tunnel situated at the back of the garages will remain the exclusive ownership of the Vendors and therefore no share of it will be transferred to the owners of the garages. However the owners of the garages will enjoy the uninterrupted and perpetual right of use of this tunnel for the passage of services and ventilation.»*

3. Huma tennew li madankollu, fil-ħajt ta' wara ta' dan il-garaxx, il-ġenituri tal-konvenuta kellhom mhux ventilatur għall-għan ta' ventilazzjoni, iżda bieb li jiftaħ għal fuq il-mina tal-atturi, li kien qiegħed jintuża mill-ġenituri tal-konvenuta biex jaħżnu fih xi oġġetti personali tagħhom. Billi l-atturi huma tal-fehma li s-servitù li ttaqqal il-mina tagħhom hija limitata biss għall-ventilazzjoni u għall-mogħdija ta' servizzi, fis-27 ta' April, 2021 huma bagħtu ittra lill-ġenituri tal-konvenuta fejn sejħulhom biex ineħħu dawn l-oġġetti.

4. L-atturi spjegaw li għalkemm il-ġenituri tal-konvenuta wieġbu li huma ma kinux għadhom sidien ta' dan il-garaxx, l-oġġetti li kienu tpoġġew fil-mina, tneħħew. Żiedu jgħidu li minn tfittxija li wettqu huma skoprew li l-garaxx kien ġie trasferit lill-konvenuta b'kuntratt ta' donazzjoni tas-17 ta' Settembru, 2020. Kien għalhekk, li b'ittra tat-8 ta' Ġunju, 2021, l-atturi sejħu lill-konvenuta biex tagħlaq il-bieb li jagħti għal fuq il-mina tagħhom. Madankollu, din wieġbet li kienet qiegħda tirrifjuta li tagħmel dan.

5. Għalhekk, l-atturi fetħu din il-kawża u talbu lill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili sabiex:

> *«(i) Prevja kwalsijasi dikjarazzjoni oħra talvolta meħtieġa u neċessarja, tiddikjara illi l-intimata bħala s-sidt tal-garaxx internament immarkat bin-numru disgħa (9) sitwat f'livell ta' basement formanti parti minn kumpless ta' bini mibni u żviluppat mir-rikorrenti fi Triq Sant'Antnin Abbati, Mosta għandha biss servitù ta' mogħdija ta' servizzi u ventilazzjoni fuq it-tunnel illi jmiss mal-parti ta' wara tal-imsemmi garaxx, liema tunnel jappartjeni lir-rikorrenti;*
>
> *(ii) Tiddikjara konsegwentement illi l-intimata m'għandha ebda dritt illi jkollha bieb jew apertura oħra illi tagħti għal fuq l-imsemmi tunnel proprjetà tar-rikorrenti, kif fil-fatt għandha fil-preżent, iżda għandha biss id-dritt li jkollha ventilatur għall-finijiet ta' ventilazzjoni;*
>
> *(iii) Tordna lill-intimata sabiex fi żmien qasir u perentorju li jiġi prefiss minn din l-Onorabbli Qorti, tagħlaq il-bieb illi hija għandha fil-ħajt tal-garaxx tagħha illi jagħti għal fuq it-tunnel proprjetà tar-rikorrenti u dan, jekk meħtieġ, taħt is-superviżjoni ta' perit arkitett nominat minn din l-Onorabbli Qorti;*
>
> *(iv) Tordna lill-intimat entro l-istess żmien qasir u perentorju li jiġi prefiss minn din l-Onorabbli Qorti, taqla' u tirrimwovi l-imsemmi bieb illi hija għandha fil-ħajt tal-garaxx tagħha illi jagħti għal fuq it-tunnel proprjetà tar-rikorrenti u tagħlaq l-apertura tal-istess bieb filwaqt li tħalli biss ventilatur għall-ventilazzjoni;*

*(v) F'każ illi l-intimata tonqos milli teżegwixxi x-xogħlijiet li jiġu ordnati minn din l-Onorabbli Qorti entro t-terminu li jiġi lilha prefiss għal dan l-iskop, tawtorizza lir-rikorrenti sabiex jeżegwixxu tali xogħlijiet huma stess a spejjeż tal-intimata.*

*Bl-ispejjeż kollha kontra l-intimata li hija minn issa inġunta għas-subizzjoni.»*

6. Il-konvenuta Marilyn Chetcuti wieġbet għar-rikors tal-atturi fit-28 ta' Lulju, 2021, u ressqet dawn l-eċċezzjonijiet:

*«1. Illi t-talbiet attriċi kif dedotti fil-konfront tal-esponenti għandhom jiġu respinti fit-totalità tagħhom stante illi huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan kif ser jirriżulta aħjar waqt it-trattazzjoni tal-kawża u senjatament minħabba s-segwenti raġunijiet;*

*2. Illi ma huwiex minnu illi l-esponenti jew il-ġenituri tagħha (il-predeċessuri tagħha fit-titolu) għamlu l-apertura fil-garaxx mertu ta' din il-kawża, kif qed jiġi allegat mill-atturi. Kif ser jiġi ppruvat waqt is-smigħ ta' dina l-kawża, l-atturi biegħu l-garaxx b'din l-apertura kif inhi preżentement (għal kull buon fini jiġi iddikjarat illi ma hi bieb xejn iżda tieqa). Din it-tieqa tirriżulta b'mod partikolari mill-pjanti approvati mill-Awtorità tal-Ippjanar, kopja ta' liema kienet saħansitra ġiet annessa mal-att ta' bejgħ, illi permezz tiegħu l-atturi kienu trasferew il-garaxx lill-ġenituri tal-esponenti (kopja annessa u mmarkata Dok. MC1). L-unika ħaġa illi għamlu l-ġenituri tal-esponenti kienet illi waħħlu grada tal-ħadid bħala mezz ta' sigurtà għall-proprjetà tagħhom u għal raġunijiet sanitarji. Għaldaqstant, jirriżulta b'mod ampju illi l-garaxx ġie trasferit b'servitù ta' tieqa;*

*3. Illi għalhekk, hija impressjoni qarrieqa dik li qed jippruvaw jagħtu l-atturi, meta jallegaw illi ma kinux jafu b'din it-tieqa u/jew li ndunaw biha issa. Din il-kawża ma hija xejn għajr azzjoni fiergħa, frivola u vessatorja, u l-esponenti qed tirriżerva kwalunkwe azzjoni spettanti lilha skont il-liġi, inkluż għall-ħlas tad-danni illi tista' ġġarrab per konsegwenza tal-aġir abbużiv tal-atturi, u jekk ikun il-każ, għall-ksur ta' garanziji mogħtija mill-atturi fuq l-att ta' bejgħ;*

*4. Illi in ogni każ u mingħajr preġudizzju, mhux talli hekk, talli kienu l-atturi stess illi nsistew mal-esponenti illi din it-tieqa ma tiġix ostakolata, stante li kienet meħtieġa sabiex l-atturi jottemperaw ruħhom mal-permessi ta' żvilupp relattivi approvati mill-awtoritajiet kompetenti;*

*5. Illi in ogni każ u mingħajr preġudizzju, l-esponenti tikkontesta l-interpretazzjoni żbaljata li qed tingħata lill-kelma "ventilazzjoni" mill-atturi stante li mhuwiex minnu illi servitù ta' ventilazzjoni hija strettament limitata għall-ventilatur, peress illi l-iskop prinċipali ta' tieqa*

*huwa għall-ventilazzjoni tal-proprjetà. Fid-dawl tal-eżistenza tat-tieqa meta sar l-att ta' bejgħ u anke peress li din kienet tirriżulta wkoll mill-pjanti approvati, huwa ċar fil-każ odjern illi l-intenzjoni tal-atturi u l-ġenituri tal-esponenti meta sar il-bejgħ, kienet illi s-servitù ta' ventilazzjoni kienet qed tirreferi għall-istess tieqa;*

*6. Illi in ogni każ u mingħajr preġudizzju, dato ma non concesso illi l-att ta' bejgħ jillimita d-dritt ta' ventilazzjoni għal ventilatur, jiġi rilevat illi l-binja li fiha jinsabu l-garaxx u t-tunnel, ġiet żviluppata mill-atturi u kienet tappartjeni lill-istess atturi. Stante li t-tieqa kienet diġà eżistenti meta l-garaxx ġie trasferit lill-ġenituri tal-esponenti, il-garaxx mertu ta' din il-kawża tqiegħed jew tħalla fi stat li minnu tnisslet servitù ta' tieqa skont il-liġi bid-destinazzjoni ta' sid ta' żewġ fondi;*

*7. Illi għaldaqstant, għar-raġunijiet suesposti, l-atturi m'għandhom l-ebda jedd illi jeżiġu li t-tieqa tingħalaq u tiġi sostitwita b'ventilatur;*

*8. Illi in oltre, jiġi rilevat illi mhuwiex minnu illi l-atturi qegħdin jużaw din it-tunnel sabiex jaħżnu l-affarijiet personali tagħhom kif allegat.»*

7. B'sentenza tas-27 ta' Ġunju 2024, l-Ewwel Qorti ddeċidiet il-kawża b'dan il-mod:

*«Għal dawn il-motivi l-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi filwaqt li* ***tilqa' l-ewwel talba*** *tal-atturi u tiddikjara li l-konvenuta għandha biss servitù ta' mogħdija ta' servizzi u ta' ventilazzjoni fuq il-mina illi tmiss mal-parti ta' wara tal-garaxx tagħha, tiċħad it-talbiet l-oħra tal-atturi. Spejjeż ta' dawn il-proċeduri għandhom jiġu sopportati kwantu għal erbgħa minn ħamsa (4/5) mill-atturi u kwantu għal wieħed minn ħamsa (1/5) mill-konvenuta.»*

8. Ir-raġunijiet li wasslu lill-Ewwel Qorti biex tiddeċiedi hekk kienu dawn:

*«**<u>KONSIDERAZZJONIJIET</u>***

*Illi essenzjalment f'din il-kawża l-atturi qed jitolbu li titneħħa l-grada li hemm mal-fetħa li tagħti mill-garaxx tal-konvenuti għall-mina proprjetà tal-atturi, u qed jitolbu wkoll li tingħalaq il-fetħa b'mod li jitħalla biss ftuħ suffiċjenti għal ventilatur. L-atturi jikkontendu li d-dritt li għandha l-konvenuta ai termini tal-kuntratt huwa dak ta' ventilazzjoni allura l-fetħa għandha tkun ta' daqs konformi.*

*Ikkunsidrat*

*Illi jibda biex jingħad li d-drittijiet li għandha l-konvenuta fuq il-mina jirriżultaw mill-kuntratt ta' akkwist tagħha u tal-aventi causa tagħha. Il-ġenituri tagħha, bħalha, akkwistaw il-garaxx, sehem mill-partijiet komuni tad-daħla tal-garaxx imma m'akkwistaw l-ebda parti mill-mina. Hu ċar ħafna fil-kuntratt li l-mina baqgħet tal-atturi u l-konvenuta m'akkwistat l-ebda dritt fuqha bħala sid, lanqas bħala waħda mill-partijiet komuni. Fil-kuntratt tal-bejgħ jidher ċar ukoll li din il-mina mhix waħda mill-partijiet komuni tal-binja, peress li a fol 4 hemm lista tal-partijiet komuni u din il-mina mhix waħda minnhom. Barra minn hekk hemm ukoll klawsola li tipprovdi li s-sidien tal-garaxxijiet qed jixtru sehem mill-partijiet komuni tal-binja 'but excluding the ventilation and service tunnel situated at the garage level.'*

*Illi l-klawsola li tispjega ċar id-dritt tal-konvenuta fuq il-mina hi s-segwenti:*

> *«The ventilation and service tunnel situated at the back of the garages will remain the exclusive ownership of the Vendors and therefore no share of it will be transferred to the owners of the garages. However the owners of the garages will enjoy the uninterrupted and perpetual right of use of this tunnel for the passage of services and ventilation.»*

*Illi dan juri ċar li:*

*- Il-konvenuta, flimkien mas-sidien tal-garaxxijiet l-oħra, għandha dritt tuża l-mina biex tgħaddi s-servizzi.*
*- Il-konvenuta, flimkien mas-sidien tal-garaxxijiet l-oħra, għandha dritt tuża l-mina għall-ventilazzjoni.*
*- Dawn huma żewġ drittijiet separati, jiġifieri d-dritt li tuża l-mina biex tgħaddi s-servizzi mhux marbut mad-dritt li tuża l-mina għall-ventilazzjoni.*
*- Dawn id-drittijiet ma jistgħux ikunu interrotti.*
*- Dawn id-drittijiet m'għandhomx limitu ta' żmien, u jibqgħu għaddejjin.*

*Ikkunsidrat*

*Illi skont l-artikolu 454 tal-Kodiċi Ċivili, il-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, sidien jistgħu jistabbilixxu, skont l-artikolu 400, kull servitù li ma tkun bl-ebda mod kuntrarja għall-ordni pubbliku.*

*Illi skont l-istess Kap 16 servitujiet kontinwi u li jidhru jitnisslu:*
*a) bis-saħħa ta' titolu;*
*b) bil-preskrizzjoni, jekk il-fond li fuqu jiġu eżerċitati jista' jinkiseb bil-preskrizzjoni;*
*c) bid-destinazzjoni tas-sid ta' żewġ fondi.*

*Illi fil-każ in eżami id-dritt ta' użu tal-mina għall-ventilazzjoni huwa wieħed kontinwu u li jidher u tnissel bis-saħħa ta' titolu, ċjoè l-kuntratt permezz ta' liema l-ġenituri tal-konvenuta akkwistaw il-garaxx in eżami. Fil-kuntratt dan id-dritt li ġie kreat ma ġiex deskritt bħala servitù*

*u mkien fil-kuntratt ma ntużat il-kelma "servitù".*

*Illi f'dan ir-rigward il-Qorti ser tagħmel referenza għal sentenza mogħtija fl-1 ta' April 2014 mill-Qorti tal-Appell fil-kawża* ***Patrick Caruana Dingli v. Alberto Bonello Ghio****. F'dak il-każ il-Qorti tal-Appell ikkonfermat il-prinċipju li dak li hu relevanti mhux kif il-partijiet konċernati jiddeskrivu, jew ma jiddeskrivux, xi dritt maħluq, għaliex wieħed irid iqis in-natura ta' dak id-dritt u jekk għandux l-elementi ta' servitù. U minkejja li l-partijiet ma jirreferux għalih bħala servitù xorta għandu jitqies bħala servitù.*

*…*

*Illi b'applikazzjoni ta' dawn il-prinċipji għall-każ in eżami huwa ċar li, minkejja li fil-kuntratt bejn l-atturi u l-ġenituri tal-konvenuta ma ntużatx il-kelma "servitù" huwa ċar li fil-fatt inħoloq servitù. Dan għaliex l-atturi taw id-dritt, li għandu jkun uninterrupted and perpetual, lis-sidien tal-garaxxijiet li jużaw il-proprjetà tagħhom (tal-atturi), il-mina, b'mod kontinwu u għal dejjem biex il-garaxxijiet ikollhom ventilazzjoni. Din l-obbligazzjoni rrendiet il-mina servjenti, in perpetwità, fil-konfront tal-garaxxijiet li għalhekk għandhom jitqiesu bħala fond dominanti.*

*Ikkunsidrat*

*Illi l-kontestazzjoni tal-partijet hija dwar l-estensjoni tas-servitù li jirrigwarda l-użu tal-mina għal skop ta' ventilazzjoni. L-atturi jikkontendu li ladarba l-kuntratt isemmi ventilazzjoni għandu jkun hemm ventilatur "sitta bi tlieta" u xejn akbar minn hekk. Il-konvenuta da parti tagħha tgħid li l-apertura li hemm fil-garaxx, li hija tiddeskrivi bħala tieqa, u li qed isservi għall-ventilazzjoni hija l-istess apertura li sabu il-ġenituri fil-post meta akkwistaw mingħand l-atturi.*

*Illi l-Kap 16 jipprovdi li:*

> *«Kull min għandu jedd ta' servitù għandu jinqeda b'dan il-jedd skont it-titolu tiegħu, u ma jista' jagħmel la fil-fond serventi u lanqas fil-fond dominanti ebda tibdil li jista' jtaqqal iżjed il-piż tal-fond serventi.*
>
> *Meta jkun hemm dubju dwar l-estensjoni tas-servitù, wieħed għandu jinqeda biha fil-limiti ta' dak li hu meħtieġ, billi jittieħdu b'qies id-destinazzjoni li l-fond dominanti kellu fiż-żmien li ġiet stabbilita s-servitù u l-użu konvenjenti ta' dak il-fond, bl-anqas ħsara tal-fond serventi.»*

*…*

*Ikkunsidrat*

*Illi dwar id-dritt ta' użu ai fini ta' ventilazzjoni l-kuntratt jgħid biss li the owners of the garages will enjoy the uninterrupted and perpetual right of use of this tunnel for the passage of services and ventilation. Ma jipprovdix jekk hux se jitgawda permezz ta' ventilatur jew tieqa, jew*

*addirittura bieb; wisq anqas jipprovdi għall-qisien relattivi. Però ċertament hu dritt ta' użu limitat għal ventilazzjoni. F'dan l-istadju huwa relevanti li jiġi mfakkar li l-garaxx in eżami jifforma parti minn binja ġdida mibnija fuq art tal-atturi. Huwa relevanti ukoll li l-garaxx inbiegħ lill-ġenituri tal-konvenuta in a finished state including the garage door, and with the common areas of the garage complex also finished. Pjanta ta' dan il-garaxx kif ukoll tal-binja kollha huma eżebiti in atti, inkluż dawk approvati mill-MEPA. Fil-fatt il-kuntratt jispeċifika wkoll li the garage and in particular and the block in general are duly covered by a valid building permit issued by the Malta Environment and Planning Authority.*

*Illi minn qari sempliċi ta' dawn il-pjanti jidher li kien hemm fetħa mill-garaxx inkwistjoni għal ġol-mina; jidher ukoll li l-wisa' ta' din il-fetħa huwa ta' xi metru. Fil-pjanti jidher li din il-fetħa mhix markata bl-istess mod bħall-bibien allura wieħed jista jassumi li l-fetħa fuq in-naħa ta' wara ma kinitx intiża li tkun bieb. Ħadd mill-partijiet ma ressaq xhieda biex ifissru l-pjanti eżebiti u jiċċaraw il-kejl u dettalji oħra fuq il-pjanti. Xehed però l-Inġinier Daniel Azzopardi, li għamel il-Fire Safety and Ventilation Requirement report għal fini ta' compliance, u kemm fir-rapport imsemmi u kif ukoll waqt id-depożizzjoni tiegħu jirreferi għal dawn l-aperturi bħala twieqi. Anke l-kuntrattur Joseph Abela, li bena il-binja, jirreferi għal dawn l-aperturi bħala twieqi, fil-fatt hu jgħid li l-garaxxijiet kollha kellhom tieqa li tagħti għal ġo service tunnel.*

*Illi minn dan wieħed jista' faċilment jikkonkludi li l-fetħa li kellu jkun hemm fil-garaxxijiet, inkluż dak tal-konvenuta, għandha tiġi deskritta bħala tieqa. Il-kwistjoni li issa jeħtieġ li tiġi riżolta hija x'daqs suppost għandu jkollha din it-tieqa li hija intiża għal skopijiet ta' ventilazzjoni. L-atturi jikkontendu li l-fetħa li hemm hija akbar minn dak neċessarju biex taqdi l-iskop li nħolqot għalih; huwa fil-fatt jiddeskriviha bħala bieb. Il-konvenuta da parti tagħha tgħid li l-fetħa hija dik li sabu l-ġenituri tagħha meta xtraw il-garaxx, allura kif infassla mill-atturi, u ma sar l-ebda tibdil fiha.*

*Illi huwa proprju hawn il-qofol tal-vertenza bejn il-partijiet. Il-ġenituri tal-konvenuta xtraw il-garaxx, lest kif mibni mill-atturi; fil-garaxx fuq in-naħa ta' wara kien hemm il-fetħa li tagħti għall-mina. Wieħed għalhekk jista' jippreżumi li din il-fetħa li kien hemm meta xtraw il-ġenituri tal-konvenuta kienet tad-daqs li xtaquha l-atturi. Illum l-atturi qed jilmentaw li l-fetħa hija akbar minn dak li suppost. Biex l-atturi jingħataw raġun fl-ilment tagħhom irid jintwera li l-fetħa, li kif intqal aktar 'il fuq tista' tiġi deskritta bħala tieqa, issubiet alterazzjonijiet (b'mod li tkabbret) wara li l-ġenituri tal-konvenuta akkwistaw il-garaxx.*

*Illi huwa f'dan ir-rigward li l-azzjoni tal-atturi tfalli għaliex ma nġiebet l-ebda prova dwar x'daqs kellha t-tieqa meta nbiegħ il-garaxx, b'mod li ma jistax jingħad li t-tieqa li hemm illum hija akbar minn dik li kien hemm meta nbiegħ il-garaxx għall-ewwel darba. Ta' ċerta relevanza f'dan ir-rigward l-asserzjoni tax-xhud l-Inġinier Daniel Azzopardi li meta*

*kien fuq il-post biex iħejji r-rapport tiegħu ħafna mill-garaxxijiet kienu magħluqa però seta' jinnota li t-twieqi li ra kellhom qisien differenti, għalhekk eżami komparattiv mat-twieqi l-oħra forsi ma kienx ikun daqstant konklussiv. Fil-fatt fil-pjanta approvata mill-MEPA jidher li t-twieqi li jagħtu għal ġol-mina mhumiex indaqs. Però la l-attur u lanqas il-kuntrattur Joseph Abela ma jagħtu ħjiel ta' x'daqs kellha t-tieqa mertu ta' dawn il-proċeduri. Agħar minn hekk mistoqsi b'mod speċifiku, l-attur jgħid li ma jafx x'kien hemm fil-fatt fil-garaxxijiet li biegħ Joseph Abela, fosthom il-garaxx inkwistjoni, u ċjoè jekk kienx hemm ventilatur, tieqa jew bieb. Aktar minn hekk il-Qorti ma tistax tassumi li t-tieqa nbniet skont il-permess.*

*Illi ladarba l-atturi ma jafux x'kien hemm, ossia x'daqs kellha t-tieqa, fil-garaxx mibni minnhom u fuq struzzjonijiet tagħhom, u ladarba ma nġibitx prova materjali ta' xi xogħol ta' alterazzjoni fil-kostruzzjoni oriġinali, ma jistax jingħad li t-tieqa llum hija akbar minn dik li ħallew l-atturi.*

*Ikkunsidrat*

*Illi l-atturi jilmentaw ukoll fl-apertura li hemm fil-garaxx tal-konvenuta hemm grada tal-ħadid biċ-ċappetti u allura grada li tinfetaħ; jgħidu li din il-grada għandha titneħħa għax skont il-kuntratt ventilatur suppost hemm.*

*Illi diġà ġie stabbilit li l-kuntratt ma jsemmix ventilatur imma użu tal-mina ai fini ta' ventilazzjoni; ġie stabbilit ukoll li l-kuntratt ma jsemmi xejn aktar f'dan ir-rigward u l-provi huma skarsi ħafna. Minn dawk il-provi prodotti ġie stabbilit li l-użu ai fini ta' ventilazzjoni imsemmi fil-kuntratt kellu jsir permezz ta' tieqa. Ma nġiebet l-ebda prova li titfa' dawl fuq kif kellha tingħalaq it-tieqa b'mod li tagħlaq l-aċċess personali fil-waqt li tippermetti l-ventilazzjoni. Fil-verità lanqas l-attur ma qal kif qed jesiġi li tingħalaq it-tieqa.*

*Illi f'dawn iċ-ċirkostanzi l-Qorti ssib li l-atturi ma rnexxilhomx juru li l-grada għandha titneħħa.*

*Illi għal kull bon fini il-Qorti qed tirreferi għall-fatt allegat mill-atturi u mhux kontestat mill-konvenuta li hija kienet ħalliet xi affarijiet fil-mina. Il-konvenuta neħħiet dawn l-oġġetti u tirrikonoxxi li m'għandhiex dritt li tuża l-mina b'dan il-mod imma biss għall-mogħdija ta' servizzi u għall-ventilazzjoni.»*

9. B'rikors tal-appell imressaq fit-22 ta' Diċembru, 2023, l-atturi miżżewġin Buhagiar talbu lil din il-Qorti tirriforma s-sentenza tal-Ewwel Qorti billi tikkonfermha fejn laqgħet l-ewwel talba tagħhom, filwaqt li

tħassarha fil-bqija u tilqa' l-bqija tat-talbiet l-oħra tagħhom, biex b'hekk: (i) il-konvenuta tiġi mġiegħla tneħħi l-grada u ċċekken l-apertura li hemm fil-garaxx tagħha sa daqs raġonevolment meħtieġ biex dan ikollu ventilazzjoni xierqa; u (ii) l-istess konvenuta ma jibqagħlhiex aċċess mill-garaxx tagħha għal fuq il-mina tagħhom.

10. Il-konvenuta Marilyn Chetcuti wieġbet għall-appell tal-atturi fid-19 ta' Frar, 2024 u hemm tat ir-raġunijiet tagħha għalfejn temmen li dan l-appell għandu jiġi miċħud.

11. 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 b'riħet l-**Artikolu 152(5) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili**.

**Konsiderazzjonijiet:**

12. Fl-aggravju waħdieni tagħhom l-appellanti Buhagiar jilmentaw li mill-provi u mir-ritratti li tressqu fl-atti, jirriżulta b'mod ċar li l-apertura li hemm fil-garaxx tal-konvenuta u li tagħti għal fuq il-mina ta' ventilazzjoni li tiġi proprjetà tagħhom, tinfetaħ u għandha kobor daqs ta' bieb, tant li l-konvenuta ġieli għaddiet minnha u poġġiet xi madum u affarijiet oħra fil-mina. Jisħqu li madankollu, m'hemm ebda dubju li bil-kuntratt ta' bejgħ tal-imsemmi garaxx, li kienu resqu għalih il-ġenituri tal-konvenuta, inħoloq

biss servitù ta' mogħdija ta' servizzi u dak ta' ventilazzjoni favur dan il-garaxx, fejn il-garaxx li llum huwa tal-konvenuta ġie identifikat bħala l-proprjetà dominanti filwaqt li l-mina tagħhom ġiet identifikata bħala l-proprjetà servjenti.

13. L-atturi jsostnu li s-servitujiet għandhom jitqiesu b'mod restrittiv, u fejn hemm dubju dwar sa fejn jestendu, dawn għandhom jingħataw tifsira kemm jista' jkun dejqa u żgur mhux kontra l-ġid servjenti. Itennu li f'dan il-każ, is-servitù li jgawdi l-ġid tal-konvenuta huwa limitat għall-mogħdija ta' servizzi u għall-ventilazzjoni u m'għandux jestendi għal aktar minn hekk. Jgħidu li b'hekk, l-apertura inkwistjoni, fl-istat li tinsab fih, toħloq piż żejjed fuq il-proprjetà tagħhom. Huma jisħqu li din l-apertura ma teħtieġx li tkun kbira daqs bieb biex il-garaxx tal-konvenuta jkollu ventilazzjoni xierqa u lanqas għandha għalfejn tkun tinfetaħ b'tali mod li jingħata aċċess minn dan il-garaxx għal fuq il-mina tagħhom għaliex fil-kuntratt ta' bejgħ, hawn fuq imsemmi, ma nħoloq ebda servitù ta' aċċess mill-garaxx tal-konvenuta għal fuq il-mina tagħhom.

14. L-appellanti jagħlqu billi jtennu li għandhom jintlaqgħu t-talbiet li ċaħditilhom l-Ewwel Qorti billi l-konvenuta tingħata ordni biex tneħħi l-grada u ċċekken l-apertura sa daqs raġonevolment meħtieġ biex il-garaxx tagħha jkollu ventilazzjoni xierqa u b'tali mod li l-konvenuta ma jibqagħlhiex aċċess mill-garaxx tagħha għal ġewwa l-mina tagħhom.

15. Din il-Qorti tibda billi tqis li meta jinħoloq servitù, jitqies li miegħu jkun ingħata dak kollu li hu meħtieġ għat-tgawdija tiegħu bl-anqas ħsara li jista' jkun tal-ġid servjenti (ara l-**Artikolu 470 tal-Kodiċi Ċivili**). Għalhekk, meta jkun hemm dubju dwar sa fejn jestendi s-servitù, wieħed għandu jinqeda bih fil-limiti ta' dak li huwa meħtieġ billi jittieħdu b'qies id-destinazzjoni li l-ġid dominanti kellu fiż-żmien li nħoloq is-servitù u l-użu konvenjenti ta' dak il-ġid, bl-anqas ħsara għall-ġid servjenti (ara l-**Artikolu 476 tal-Kodiċi Ċivili**).

16. Barra minn hekk, skont l-**Artikolu 475 tal-Kodiċi Ċivili**, kull minn għandu jedd ta' servitù għandu jinqeda b'dan il-jedd skont it-titlu tiegħu, u ma jista' jagħmel ebda tibdil, la fil-ġid servjenti u lanqas fil-ġid dominanti, li jista' jtaqqal iżjed il-piż tal-ġid servjenti. Dan ifisser li għalkemm għandu jinżamm l-istat ta' fatt li nħoloq fil-mument li nħoloq is-servitù, mhux kull tibdil li jsir fil-ġid servjenti jew dak dominanti huwa projbit. Mod ieħor, huwa projbit biss dak it-tibdil li jżid il-piż fuq il-ġid servjenti (ara ***Mary Spiteri et v. Mario Mifsud et*** maqtugħa mill-Qorti tal-Appell fit-30 ta' Ġunju, 2021).

17. Fil-każ tagħna, il-klawsola misjuba fil-kuntratt tal-24 ta' Settembru, 2015, li permezz tagħha nħoloq is-servitù inkwistjoni, hija ċara u tagħti lis-sidien tal-garaxxijiet, fosthom lill-konvenuta, il-jedd perpetwu u mhux

interrott li jagħmlu użu mill-mina tal-atturi għall-għan ta' ventilazzjoni u għall-mogħdija ta' servizzi. Kif jingħad fl-**Artikolu 1002 tal-Kodiċi Ċivili**, meta l-kliem tal-kuntratt ikun ċar, ma hemmx il-ħtieġa tal-interpretazzjoni tiegħu u b'hekk m'hemmx lok li dak li ftehmu dwaru l-partijiet fuq il-kuntratt jinbidel bil-fehma tal-ġudikant (ara ***S.m.w Cortis Limited v. Lewis Press Limited*** deċiża mill-Qorti tal-Apell fil-31 ta' Jannar, 2011).

18. Għalkemm l-atturi appellanti jgħidu li l-apertura li hemm fil-garaxx tal-konvenuta, u li tagħti għal fuq il-mina tagħhom, hija kbira wisq, huma ma ressqu ebda prova li din l-apertura b'xi mod kibret fid-daqs wara li huma biegħu dan il-garaxx lill-ġenituri tal-konvenuta. Anzi, mill-ġabra tal-provi li tressqu matul is-smigħ tal-kawża, fosthom ix-xhieda tal-konvenuta u tal-għarus tagħha, Christopher Parnis, ix-xhieda ta' Joseph Abela – li kien daħal sħab mal-attur Angelo Buhagiar fil-proġett tal-binja fejn jinsab il-garaxx inkwistjoni, u x-xhieda evażiva tal-attur innifsu, din il-Qorti fehmet li l-apertura inkwistjoni għadha sal-lum il-ġurnata fl-istess daqs li kienet meta nbena l-garaxx u nbiegħ mill-atturi lill-ġenituri tal-konvenuta.

19. Din il-Qorti ma hija impressjonata xejn bix-xhieda tal-attur waqt il-kontroeżami tiegħu fejn huwa stqarr: (i) li ma jafx x'tip ta' apertura kien hemm tagħti għal fuq il-mina tiegħu mill-garaxx inkwistjoni meta ġie ppubblikat il-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ tal-imsemmi garaxx fl-24 ta' Settembru, 2015 (jiġifieri jekk l-apertura kinitx ventilatur, tieqa jew bieb);

(ii) li huwa sempliċement deher fuq dan il-kuntratt u mill-bqija ħalla kollox f'idejn l-imsieħeb tiegħu, Joseph Abela, f'dak li għandu x'jaqsam mal-bini tal-proġett u man-negozjar tal-prezzijiet tal-bejgħ tal-appartamenti u tal-garaxxijiet li hemm fil-binja; u (iii) li huwa qatt ma daħal fl-istess garaxx.

20. L-atturi messhom qagħdu attenti ferm għal dak li kienu qegħdin ibiegħu permezz tal-kuntratt tal-24 ta' Settembru, 2015. Wara kollox, kienu l-atturi stess li fuq l-istess kuntratt, taw garanzija għall-paċifiku pussess tal-garaxx inkwistjoni permezz ta' ipoteka ġenerali fuq ħwejjiġhom kollha u kif ukoll taw garanzija li l-garaxx inkwistjoni u l-blokka ta' appartamenti u garaxxijiet li jinsabu fiha huma koperti b'permess maħruġ mill-Awtorità tal-Ippjanar. Madankollu, oħroġ il-għaġeb, l-atturi m'għandhomx l-iċken ħjiel dwar x'kien id-daqs tal-apertura meta biegħu l-garaxx. Għalhekk, meta wieħed iqis dan kollu, l-atturi żgur ma jistgħux jgħidu li kien hemm xi tkabbir fid-daqs tal-apertura wara li huma biegħu l-garaxx u wisq inqas jistgħu jilmentaw li l-konvenuta taqqlitilhom ġidhom b'piż żejjed.

21. Lil hemm minn dan, din il-Qorti hija tal-fehma wkoll li l-atturi mhumiex siewja meta jisħqu li l-apertura li hemm fil-garaxx tal-konvenuta m'hemmx għalfejn ikollha d-daqs ta' bieb u lanqas għandha għalfejn tkun tinfetaħ għal fuq il-mina tagħhom. Kif rajna aktar 'il fuq, is-servitù li nħoloq bil-kuntratt tal-24 ta' Settembru, 2015, kien wieħed ta' ventilazzjoni u ta'

mogħdija ta' servizzi favur il-garaxx tal-konvenuta.

22. Fl-ewwel lok, ma jinftehimx kif l-atturi jippretendu li l-apertura inkwistjoni tkun waħda li ma tinfetaħx għal fuq il-mina tagħhom (li skont l-attur Angelo Buhagiar mhijiex imsaqqfa) meta wieħed mill-għanijiet tas-servitù huwa sewwasew dak li jagħti ventilazzjoni lill-garaxx tal-konvenuta. F'dan is-sens ifalli minnufih l-argument tal-atturi li l-apertura għandha tkun waħda li ma tinfetaħx.

23. Fit-tieni lok, wieħed irid ukoll iżomm quddiem għajnejh li l-konvenuta, bħala sidt il-garaxx inkwistjoni, għandha l-jedd li tagħmel użu mill-mina tal-atturi sabiex tgħaddi s-servizzi għall-garaxx tagħha. Minn qari tad-difiża mressqa mill-konvenuta u kif ukoll tal-affidavit tagħha, din mhijiex qiegħda tippretendi li għandha xi dritt ta' passaġġ minn ġewwa l-garaxx tagħha għal fuq il-mina tal-atturi. Mod ieħor, il-konvenuta qiegħda tgħid biss li hija għandha jedd li f'każ ta' bżonn, tidħol fil-mina sabiex twettaq manutenzjoni fuq is-servizzi li jinsabu fiha.

24. Din il-Qorti hija tal-fehma li l-konvenuta għandha raġun tippretendi dan il-jedd ta' aċċess f'każ ta' bżonn għaliex skont l-**Artikolu 466 tal-Kodiċi Ċivili**, kull sid għandu jħalli d-dħul u l-mogħdija fil-ġid tiegħu kull meta jinsab li dan id-dħul jew mogħdija huma meħtieġa sabiex jissewwa ħajt jew xi biċċa xogħol oħra li hija tal-ġar jew komuni. F'dan il-każ, il-ġar

hija l-konvenuta u hija għandha kull dritt li toħroġ minn ġewwa l-garaxx tagħha għal fuq il-mina tal-atturi bil-għan li tgħaddi s-servizzi minnha jew biex twettaq manutenzjoni fuq dawn is-servizzi (ara f'dan is-sens is-sentenza fl-ismijiet ***Francis Farrugia v. Salvu Zammit et*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fit-2 ta' Novembru, 1999).

25. Fuq kollox, il-konvenuta għandha l-jedd, skont l-**Artikolu 471 tal-Kodiċi Ċivili**, li tagħmel bi spejjeż tagħha x-xogħlijiet meħtieġa sabiex tinqeda bis-servitù u żżomm fis-sħiħ id-dritt tagħha, basta li dan isir b'mod li jkun tal-anqas xkiel għas-sid tal-ġid servjenti. Naturalment, biex il-konvenuta tkun tista' tinqeda b'dan id-dritt ta' aċċess f'każ ta' bżonn, huwa ovvju li l-apertura li tagħti mill-garaxx tagħha għal fuq il-mina tal-atturi ma jistax ikollha d-daqs ta' ventilatur jew ta' tieqa normali, bħal kif donnhom qegħdin jippretendu l-atturi, iżda jeħtiġilha tkun ta' daqs raġonevoli b'tali mod li minnha tgħaddi persuna biex tkun tista' tgħaddi s-servizzi jew twettaq il-manutenzjoni fuqhom. Jiġi b'hekk, li f'dan il-każ il-Qorti ma ssib xejn ħażin fil-fatt li l-apertura inkwistjoni għandha l-għamla ta' bieb li huwa għoli tmien filati.

26. Din il-Qorti qiegħda tagħmilha ċara li l-jedd tal-konvenuta li tidħol mill-garaxx tagħha għal fuq il-mina tal-atturi jieqaf mal-mogħdija tas-servizzi u mat-twettiq tal-manutenzjoni fuqhom u b'hekk hija m'għandha ebda dritt li toqgħod dieħla u ħierġa mill-mina, jekk mhux għal dawn iż-

żewġ għanijiet, u dan meta biss ikun meħtieġ. Hekk pereżempju, il-konvenuta għamlet ħażin meta għal xi żmien ingumbrat il-mina tal-atturi bl-oġġetti personali tagħha għaliex is-servitù li nħoloq bil-kuntratt tal-24 ta' Settembru, 2015 ma jagħtiha ebda jedd li tagħmel dan. Madankollu, jidher li dawn l-oġġetti tneħħew mill-mina qabel l-atturi fetħu din il-kawża u għalhekk il-Qorti ma jeħtieġilhiex tagħti xi provvediment f'dan ir-rigward.

27. Fl-aħħar nett, din il-Qorti tistqarr li hija lanqas taqbel mas-sottomissjoni tal-atturi li l-konvenuta għandha tiġi mġiegħla tneħħi l-grada tal-ħadid li hemm imwaħħla fl-apertura li tinsab fil-garaxx tagħha. Fl-ewwel lok, din il-Qorti trid toqgħod strettament mal-parametri tal-azzjoni u mat-talbiet imressqa mill-atturi fir-rikors maħluf tagħhom (ara s-sentenzi fl-ismijiet ***Doris Grech v. Valentino Valente noe*** maqtugħa mill-Qorti tal-Appell fis-27 ta' Frar, 2015 u ***Avukat Dottor Roberto Montalto noe v. Edwin Bartolo et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-28 ta' April, 2017, fost oħrajn). L-atturi ma ressqu ebda talba f'dan is-sens fir-rikors maħluf u ma jistgħux f'dan l-istadju tal-appell iżidu talba oħra li ma inkludewhiex fir-rikors tal-bidu tagħhom.

28. Fit-tieni lok, din il-Qorti ma tistax tara kif din il-grada tal-ħadid – li skont il-konvenuta u kif ukoll ommha, kienet twaħħlet għal għanijiet ta' sigurtà – qiegħda b'xi mod ittaqqal iżjed il-piż tas-servitù li għandha l-konvenuta fuq il-mina tal-atturi, bi ksur tal-**Artikolu 475 tal-Kodiċi Ċivili**.

Wara kollox, fil-kuntratt tal-24 ta' Settembru, 2015, l-atturi ma imponew ebda limitazzjoni dwar il-materjal li għandu jintuża fl-apertura li hemm fil-garaxx tal-konvenuta u għalhekk din tal-aħħar tinsab fil-libertà li tuża l-materjal li tixtieq hi biex tagħlaq din l-apertura (ara f'dan is-sens is-sentenza fl-ismijiet ***Roger Elliott v. Noel Xerri*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fit-28 ta' April, 2017).

29. Għalhekk, fid-dawl ta' dan kollu, l-appell tal-atturi qiegħed jiġi miċħud.

**Deċiżjoni**

Għaldaqstant din il-Qorti qiegħda **tiċħad** l-appell tal-atturi miżżewġin Buhagiar u tikkonferma f'kollox is-sentenza tal-Ewwel Qorti, bl-ispejjeż kollha kontrihom.

| | | |
|---|---|---|
| Mark Chetcuti<br>Prim Imħallef | Christian Falzon Scerri<br>Imħallef | Josette Demicoli<br>Imħallef |

Deputat Reġistratur
da