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, 11 ta' Marzu, 2025.

Numru 12

Rikors numru 995/21/1 DC

Fabianne Vella u Jason Vella

v.

Glorianne Muscat, Timothy Muscat u b'digriet tat-8 ta' Frar 2022 ġie kjamat in kawża Mark Muscat

Il-Qorti:

Din hija sentenza dwar appell imressaq mill-atturi wara deċiżjoni tal-Qorti Ċivili, Prim'Awla, tal-14 ta' Mejju, 2024 li ċaħditilhom *azzjoni negatoria* dwar numru ta' kumpressuri tal-arja kundizzjonata installati fil-ħajt estern ta' blokka ta' appartamenti, liema kumpressuri jisporġu fl-arja tal-bitħa proprjetà tal-atturi.

Preliminari

1. Permezz ta' rikors ġuramentat ippreżentat fit-8 ta' Ottubru, 2021 quddiem il-Qorti Ċivili, Prim'Awla (l-Ewwel Qorti), l-atturi **Fabianne Vella u Jason Vella (l-Atturi)** ippremettew:

> "1. L-esponenti huma l-proprjetarji tal-mezzanin (ġieli indikat bħala appartament) internament immarkat bin-numru 1, li għandu bieb ieħor li jagħti għal fuq it-triq, bla numru uffiċjali iżda bl-isem 'Anfield', fi Triq Sant Anton Abbati ġieli indikata bħala Triq Sant'Antnin, il-Mosta, li jifforma parti minn blokka konsistenti f'żewġ *maisonette*s fil-pjan terran żewġ appartamenti fl-ewwel sular, żewġ appartamenti fit-tielet sular u żewġ penthouses fir-raba' sular;
>
> 2. L-intimati huma l-proprjetarji tal-fond sovrastanti bl-indirizz Flat 3, Jasmine Court, Triq Sant'Antom Abbati, Mosta;
>
> 3. Fl-appartament tagħhom, l-intimati għandhom 'bitħa' interna (qisha terazzin) illi tagħti lejn il-bitħa ta' wara tal-esponenti. L-intimati għalqu l-fetħa tal- 'bitħa' interna tagħhom bi twieqi. Mal-ħajt ta' barra ta' din il-bitħa, l-intimati għandhom installati żewġ kumpressuri tal-arja ikkundizzjonata; dawn il-kumpressuri qegħdin impoġġija fl-arja proprjetà tal-esponenti, u installati kontra d-dispożizzjonijiet tal-kuntratt t'akkwist, li jippermetti biss airconditioning units fil-btieħi ta' wara. B'dana għalhekk illi dawn l-airconditioning units qegħdin joħolqu invażjoni mhux permessa tal-arja tal-proprjetà tal-esponenti u/jew servitù illegali, apparti ħmieġ, taqtir u ħsara;
>
> 4. L-esponenti interpellaw lill-intimati diversi drabi sabiex jieħdu dawk il-passi kollha meħtieġa u neċessarji sabiex jaqilgħu l-kumpressuri, u dan fost l-oħrajn permezz ta' ittra bonarja datata fit-13 ta' Ottubru 2020 u anke permezz ta' protest ġudizjarju numru 45/2021 ippreżetat nhar is-17 ta' Frar 2021. Madankollu, l-intimati baqgħu inadempjenti."

2. L-atturi mbagħad għaddew sabiex ressqu dawn it-talbiet quddiem l-Ewwel Qorti:

"1. Tiddikjara fl-ewwel lok li l-arja ad infinitum fuq il-bitħa retroposta tar-rikorrenti hija proprjetà tal-istess rikorrenti;

2. Tikkonferma u tiddeċiedi ulterjorment illi l-intimati ma kellhom u ma għandhom l-ebda jedd li jinstallaw l-imsemmijin kumpressuri tal-arja mal-ħajt ta' barra tal-'bitħa' tagħhom;

3. Tordna lill-intimati sabiex fi żmien qasir u perentorju l-intimati jneħħu kull kumpressur tal-arja ikkundizzjonata installat kif fuq ingħad;

4. Tawtorizza lill-esponenti sabiex fl-eventwalità li l-intimati jonqsu milli jottempraw ruħhom mal-ordnijiet ta' din l-Onorabbli Qorti abbażi tat-talbiet preċedenti entro t-terminu li lilhom jiġi prefiss għal dan il-għan, l-esponenti jagħmlu dawk ix-xogħolijiet kollha meħtieġa għat-tneħħija tal-kumpressuri kollha tal-arja ikkundizzjonata installati mill-intimati, okkorendo taħt is-sorveljanza ta' perit nominandi u/jew uffiċjali tal-Qorti, u dan bi spejjeż unikament tal-intimati."

3. B'<u>risposta ġuramentata</u> tas-7 ta' Diċembru, 2021 il-konvenuti **Glorianne Muscat u Timothy Muscat (il-Konvenuti)** laqgħu għall-azzjoni attriċi billi ressqu l-eċċezzjonijiet segwenti:

"1. Illi preliminarjament l-esponenti jeċċepixxu illi l-esponenti Timothy Muscat mhuwiex leġittimu kuntradittur għal pretensjonijiet imressqa mill-atturi u dan kif l-atturi kienu ġjà ġew mgħarrfa permezz tal-kontro-protest ġudizzjarju bin-numru: 71/2021;

2. Illi preliminarjament ukoll u mingħajr preġudizzju għall-premess l-esponenti jeċċepixxu in-nuqqas ta' integrità tal-ġudizzju billi wieħed mill-proprjetarji tal-appartament imsemmi fit-tieni premessa tar-rikors maħluf ma ġiex imħarrek bħala konvenut;

3. Illi fil-mertu u mingħajr preġudizzju għas-suespost l-allegazzjonijiet u t-talbiet attriċi huma għal kollox infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra tagħhom;

4. Illi fir-rigward ta' l-ewwel talba attriċi l-esponenti jwieġbu illi jispetta lill-atturi illi jippruvaw tali talba magħmula minnhom anke fid-dawl tal-fatt illi huma volutament ma ppreżentawx il-kuntratt t'akkwist tagħhom bi ksur ta' dak illi jiddisponi l-artikolu 156 (2) tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta;

5. Illi fil-mertu u mingħajr preġudizzju għas-suespost l-allegazzjonijiet u t-talbiet attriċi huma għal kollox infondati fil-fatt u fid-dritt u

għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra tagħhom billi, fost raġunijiet oħra, assolutament mhuwiex minnu dak dikjarat fit-tielet premessa tar-rikors maħluf fis-sens illi l-esponenti għandhom bitħa interna li tagħti fuq il-bitħa ta' wara ta' l-atturi bħal ma lanqas mhuwiex minnu illi l-esponenti għalqu din l-allegata bitħa bi twieqi;

6. Illi fil-mertu u dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost l-allegazzjonijiet u t-talbiet attriċi huma għal kollox infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra tagħhom billi, fost raġunijiet oħra, il-kumpressuri ta' l-arja kundizzjonata illi jgħamlu referenza għalihom l-atturi huma imwaħħla fil-post fejn l-iżviluppaturi oriġinali tal-blokka appartamenti in kwistjoni indikaw lill-esponenti u fejn lestew preparamenti biex jitwaħħlu u fejn terzi sidien ta' appartamenti oħra fl-istess blokka għandhom imwaħħla l-kumpressuri ta' l-arja kundizzjonata tagħhom;

7. Illi fil-mertu wkoll u b'żieda ma' dak kollu hawn fuq eċċepit l-allegazzjonijiet u t-talbiet attriċi huma għal kollox infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra tagħhom billi, fost raġunijiet oħra, tali kumpressuri ta' l-arja kundizzjonata twaħħlu skond il-kuntratt ta' l-akkwist ta' l-esponenti ossija f'bitħa interna fil-livell tas-sular li fih jinstab l-appartament akkwistat sa massimu ta' żewġ kumpressuri;

8. Illi fil-mertu wkoll l-allegazzjonijiet u t-talbiet attriċi huma għal kollox infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra tagħhom billi, fost raġunijiet oħra, il-proprjetà ta' l-atturi hija soġġetta għas-servitùjiet u għas-servizzi kollha riżultanti mill-pożizzjoni tagħha fil-blokk, ossija dik ta' sottopożizzjoni għall-appartamenti l-oħra fil-blokka, għalhekk inkluż it-twaħħil ta' kumpressuri ta' l-arja kundizzjonata kif huwa normali f'kull blokka appartamenti;

9. Salv tweġibiet ulterjuri jekk ikun il-każ;"

4. B'<u>risposta ġuramentata</u> tal-14 ta' Frar, 2022, il-kjamat in kawża Mark Muscat, għamel tiegħu r-risposta ġuramentata tal-konvenuti l-oħra salv għat-tieni eċċezzjoni.

5. B'<u>sentenza</u> mogħtija fl-14 ta' Mejju, 2024 l-Ewwel Qorti ddeċidiet hekk:

"• tilqa' l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuti u tillibera lill-konvenut Timothy Muscat mill-osservanza tal-ġudizzju;

• tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tat-tieni eċċezzjoni stante li ġiet irtirata;

• tilqa' l-ewwel talba tal-atturi u tiddikjara li l-arja ad infinitum fuq il-bitħa ta' wara hija proprjetà tal-istess rikorrenti, b'dan pero li hija soġġetta għas-servitùjiet kif fuq spjegat; konsegwentement

• tiċħad it-tieni, it-tielet u r-raba' talba tal-atturi; u finalment

• tordna li l-ispejjez ta' dawn il-proċeduri jkunu a karigu ta' l-atturi."

6. Il-konsiderazzjonijiet tal-Ewwel Qorti rilevanti għal dan l-appell huma kif ġej:

"Illi però t-titolu fuq din l-arja mhux assolut fis-sens li jista' jkun issuġġettat għal xi servitùjiet jew drittijiet favur terzi. Fil-fatt, fil-każ in eżami, il-kuntratt tal-*maisonette*, għalkemm ma jsemmi xejn fuq il-bitħa ta' wara u fuq l-arja tagħha, isemmi li l-*maisonette* tgwadi u hija suġġetta għas-servitùjiet kollha riżultanti mill-pożizzjoni tagħha.

[...]

Illi stabbilit li l-arja tal-bitħa hija propjeta tal-atturi l-Qorti ser tgħaddi biex tikkunsidra jekk l-konvenuti għandhomx id-dritt li jwaħħlu l-kumpressuri ta' l-arja kundizzjonata man-naħa ta' barra tal-ħajt li jgħati fuq il-bitħa ta'l-atturi, u li allura qed jokkupaw parti mill-arja ta' l-atturi.

Illi l-konvenuti jgħidu li għandhom dritt li jwaħħlu l-kumpressuri fejn qegħdin u li dan id-dritt huwa stipulat fil-kuntratti. Fil-kuntratt tagħhom hemm din il-klawżola:

> "Airconditioning units ma jistgħux jitwaħħlu mal-faċċata, jitwaħħlu jew fil-btieħi interni fil-livell tas-sular tagħhom sa massimu ta' żewġ airconditions ta' tip silent, jew fil-gallariji baxxi."

Illi l-kuntratt tal-konvenuti sar wara dak ta'l-atturi li fih pero hemm kundizzjoni simili, għalkemm mhux identika; il-klawżola numru ħdax fil-kuntratt ta'l-atturi tgħid hekk:

> "Airconditioning units ma jistgħux jitwaħħlu mal-faċċata, jitwaħħlu jew fil-btieħi interni fil-livell tas-sular tagħhom sa massimu ta' żewġ airconditions (dejjem fil-btieħi interni biss) ta' tip silent jew kemm iridu

> fil-gallariji sa mhux aktar għoli mir-railing, jew fil-btieħi ta' wara dejjem fil-livell tagħhom kemm iridu huma."

Illi kif diġà ntqal il-kuntratt tal-atturi jipprovdi ukoll li l-*maisonette* jgawdi u hu suġġett għas-servitùjiet kollha riżultanti mill-pożizzjoni tiegħu fl-imsemmi blokk. Dan ifisser li l-fatt li l-*maisonette* qiegħed isfel fi blokka t'appartamenti, ċertament se jkun mgħobbi bil-piż ta' katusi, pipes u simili tal-appartamenti ta' fuq li neċessarjament iridu jkunu n-naħa t'isfel ta' kwalunkwe binja.

Illi l-klawżola numru ħdax fuq kwotata hija ġenerika fis-sens li jidher li qed jittratta dwar fejn għandhom jitwwaħħlu l-kumpressuri tal-binja kollha. Din il-klawżola isemmi żewġ tipi ta' btieħi – dawk interni u dawk ta' wara. Mill-provi rriżulta li l-bitħa in kwistjoni hi bitħa fuq wara tal-binja, b'differenza minn btieħi oħra jew xafts li huma f'nofs jew aktar 'l quddiem fl-appartamenti tagħhom. Il-klawżola fil-kuntratt tal-konvenuti jissemmew biss il-faċċata, btieħi interni u gallariji. Ma tissemmiex il-bitħa ta' wara, li hu proprju fejn il-konvenuti waħħlu l-kumpressuri.

Illi f'dan ir-rigward l-attriċi tgħid li l-appartamenti kollha, ħlief sular wieħed (it-tieni sular), kellhom bitħa fuq in-naħa ta' wara l-appartament li tagħti għal fuq il-bitħa ta' wara tal-*maisonette*. Qalet li wara li tlesta x-xogħol fuq il-binja, is-sidien kollha barra dawk ta' livell wieħed, għażlu li jagħlqu l-bitħa biex l-ispazju tal-kmamar jikber. L-attur da parti tiegħu qal li l-appartamenti kollha kellhom gallarija li mbagħad għalquha biex ikabbru l-ispazju intern tal-kmamar, u dan ħlief appartament minnhom, li għadu jidher bil-gallarija kif oriġinarjament kien ippjanat. Minkejja li jiddeskrivu dan l-ambjent b'modi differenti t-tnejn li huma jikkontendu li skond il-kuntratti l-konvenuti kellhom iwaħħlu l-kumpressuri man-naħa ta' gewwa ta' dik il-bitħa/gallerija. Meta wieħed iħares lejn ir-ritratt Dok C a fol 9, ritratt li juri il-ħajt fuq in-naħa ta' wara tal-binja fejn hemm imwaħħla il-kumpressuri, huwa ċar li dak il-"ftuħ" li qed jirreferu għalih l-atturi, li jidher fit-tielet sular, żgur mhux bitħa, almenu fit-tifsira normali tagħha, u lanqas m'hu gallerija.

Illi l-konvenuti jinsisitu li huma m'għamlu l-ebda alterazzjoni strutturali fl-appartament u li huwa fl-istess stat li xtrawh u għalhekk kif mibjugħ lilhom mill-iżviluppaturi. Iżiedu li kienu l-istess żviluppaturi li għamlu l-finishing inkluż l-aperturi fit-twieqi li hemm fil-kmarmar tas-sodda ta' wara u l-komunikazzjonijiet kollha għall-airconditioning units, anke dawk li hemm fil-kmamar tas-sodda ta' wara. L-atturi ma jaqblux ma dan u jgħidu li f'l-appartament l-ewwel kien bħal dak tat-tielet sular u kienu l-konvenuti li għalquh. Fil-verita l-atturi jgħidu li anke l-appartament li hemm fit-tieni sular l-ewwel kien bħal ta' fuqu mbaghad inħalaq u saru t-twieqi u twaħħlu l-kumpressuri ta'l-arja kondizzjonata man-naħa ta' barra tal-ħajt.

Illi l-propjetajiet in eżami jiffurmaw parti minn binja ġdida, żviluppata kollha f'daqqa u mibjugħa lill-atturi u lill-konvenuti rispettivament direttament mingħand l-iżviluppaturi.

Illi mill-aħħar pjanti kif approvati mill-Awtorita ta'l-Ipjanar jidher li l-appartament f'l-ewwel sular (l-appartament mibjugħ lill-konvenuti), bħall-appartament fit-tielet sular (u a differenza ta'l-appartament fit-tieni sular), kien ħa jkollu speċi ta' terrazzin fiż-żewġ kmamar tas-sodda li hemm fuq in-naħa ta' wara, ċjoè il-kmamar tas-sodda li jagħtu għal fuq il-bitħa ta' wara tal-*maisonette* ta' l-atturi. Dawn il-pjanti pero ma jistgħux jittieħdu bħala prova assoluta ta' kif inbnew l-appartamenti għaliex mhux ta' darba jew tnejn li żvilupp ma jsegwiex bi preċiżjoni il-pjanti kif approvati.

Illi f'dan ir-rigward huwa ta' ċerta relevanza li skond l-attriċi l-appartament fit-tieni sular ukoll kellu "bitħa" mal-kmamar tas-sodda li eventwalment ingħalqet mill-okkupant preżenti. Pero l-pjanti kif finalment approvati mill-Awtorita ta'l-Ipjanar fis-sena 2016 pero juru l-appartament fit-tieni sular eżattament kif jidher fir-ritratt, almenu għal dak li jirrigwarda il-kmamar tas-sodda li jaghtu fuq wara u cioe b'tieqa li tagħti għal fuq il-bitħa ta'l-atturi.

Illi l-aħjar prova ta' kif inbiegħu l-appartamenti kienet tkun ix-xhieda ta'l-izviluppaturi pero sfortunatament ħadd mill-partijiet ma ressaqha din il-prova. Pero meta l-Qorti qiset il-verzjonijiet mgħotija mill-partijiet, fil-kumpless tal-provi kollha prodotti u b'mod partikolari dak li jirriżulta mir-ritratti, jidhrilha li l-verzjoni mgħotija mill-konvenuti hija aktar verosimili u cioe li huma xtraw l-appartment lest kif jidher fir-ritratti li hemm esebiti in atti.

Ikkunsidrat

Illi mill-pjanti esebiti u mix-xhieda jirriżulta li fil-binja hemm:

• Il-bitħa fuq in-naħa ta' wara tal-*maisonette* ta'l-atturi; il-kawża tirrigwarda l-arja ta' din il-bitħa.

• Bitħa / xaft (bl-art fil-*maisonette* tal-atturi), aktar 'l quddiem fil-binja ħdejn il-kmarmar tas-sodda l-oħra; f'din ix-xaft hemm diversi kumpressuri imwaħħla f'kull sular.

• Bitħa / xaft (bl-art fil-*maisonette* tal-atturi), li tiġi ħdejn living areas tal-appartamenti. Hemm ftehim li ħadd ma jagħmel kumpressuri fih.

• Xaft (bl-art fl-appartament tal-konvenuti); dan hu l-iżgħar xaft, li ma fihx kumpressuri, pero minnu jgħaddu pajpijiet ta' servizzi ta'l-appartamenti kollha.

Fuq in-naħa ta' wara tal-binja, hemm ukoll il-galleriji tal-living rooms li kollha jgħatu għal fuq parti oħra tal-bitħa ta' wara ta'l-attur.

Illi ta' ċerta relevanza huwa l-fatt li l-konvenuti sabu x-xogħol preparatorju lest biex jeħlu l-kumpressuri fil-ħajt li jagħti għall-bitħa ta' wara. Kien hemm diġà l-komunikazzjoni tal-elettriku fil-ħajt, u l-pajpijiet relattivi, nkluż pajp għall-ilma għaddej minn taħt il-madum u sejjer f'xaft minnhom. Dan sar mill-iżviluppaturi nfushom li bnew il-binja.

Illi tenut kont ta' dan u tenut kont x'btieħi, xafts u galleriji hemm fil-binja, fil-fehma tal-Qorti l-klawżoli relevanti tal-kuntratti, partikolarment il-klawżola numru ħdax fil-kuntratt ta'l-atturi, huma ċari fis-sens li kumpressuri jistgħu jitwaħħlu fil-btiehi, kemm interni kif ukoll dik ta' wara, f'kull livell tal-binja u allura bil-fors f'arja tal-btieħi rispettivi. L-unika limitazzjoni li hemm f'dan ir-rigward hija li fil-btieħi interni jistgħu jitwaħħlu tnejn biss f'kull livell, a differenza tal-bitha ta' wara fejn jistgħu iwaħħlu kemm iridu.

[...]

Illi fil-każ in eżami id-dritt ta' stallazzjoni ta' kumpressuri t'arja kundizzjonata huwa wieħed kontinwu u li jidher u tnissel bis-saħħa ta' titolu, cioe il-kuntratti permezz ta' liema s-sidien tal-appartamenti akkwistaw l-appartamenti bil-kundizzjoni li jistgħu jinstallaw kumpressuri f'ċerti postijiet imma mhux f'oħrajn. Fil-kuntratt dan id-dritt li ġie kreat ma ġiex deskritt bħala servitù`. Però l-kuntratt jipprovdi li l-appartamenti huma suġġetti għas-servitùjiet u drittijiet li jirriżultaw mill-pożizzjoni tagħhom. Fost dawn hemm dawk li huma ovvji, komuni għal kull binja, bħal katusi ta' drenaġġ u l-katusa tal-ilma tax-xita. Però jista' jkun hemm servizzi oħra li mhumiex speċifikati u li xorta waħda l-appartamenti jkunu suġġetti għalihom, fosthom dawk li jitwaħħlu l-kumpressuri ta'l-arja kundizzjonata.

Illi f'dan ir-rigward il-Qorti ser tagħmel referenza għal sentenza mogħtija fl-1 ta' April 2014 mill-Qorti ta'l-Appell fil-kawża Patrick Caruana Dingli vs Alberto Bonello Ghio. F'dak il-każ il-Qorti ta' l-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`. Il-Qorti ta' l-Appell qalet hekk, anke b'referenza għal ġurisprudenza dwar dan il-punt:

> "... ... irid issa jiġi deċiż jekk, fil-fatt, inħoloqx servitù` ta' użu tal-bejt fil-każ tax-xerrejja tad-diversi appartamenti."

Dak li jiddistingwi servitù` minn sempliċi obbligazzjoni hija r-relazzjoni ta' dominazzjoni ta' proprjeta` fuq oħra fl-istess inħawi li jinħoloq fl-

ewwel każ. Kif jgħid il-Laurent ("Diritto Reale-Delle Servitù`) "il carattere essenziale della servitù`" hija "che un onere viene imposto ad un fondo per l'uso e l'utilita` di un altro fondo". Fil-kawża Risiott v. Bajada, deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-22 ta' Mejju 1998, ġie osservat li dak li jiddistingwi servitù` minn sempliċi regolament amministrattiv, hija ċ-ċirkostanza ta' jekk dak ir-regolament iġibx sitwazzjoni fejn jista' jiġi identifikat fond dominanti u fond servjenti, u f'dik il-kawża l-Qorti ravviżat l-eżistenza ta' servitù` bil-fatt li r-regolament li impona limitazzjoni ta' żvilupp "ħoloq sitwazzjoni fejn kull bini fl-iskema huma fl-istess ħin fond dominanti u fond servjenti, għax huwa soġġett għal-limitazzjoni dwar għoli iżda fl-istess ħin igawdi wkoll is-servitù` li bini ieħor ma jkunx ogħla minnu.

Fil-każ in eżami, teżisti din ir-relazzjoni bejn il-fondi dominanti tal-atturi, u l-bejt u l-arja, proprjeta` servjenti tal-konvenut. Ma jistax jingħad li kien biss il-venditur fuq id-diversi kuntratti li obbliga ruħu li jikkawtela l-użu tal-bejt mis-sidien tal-appartamenti, iżda hu kien qed jintrabat għalih u għal aventi kawża minnu, u l-fatt li ma ntużatx il-frażi "ħolqien ta' servitù`", jew xi ħaġa simili, ma jfissirx li, bħala dritt, ma nħoloqx tali dritt. Fil-fatt, din il-Qorti, fil-kawża Scicluna v. Sant, deċiża fit-30 ta' Novembru 2007, osservat illi:

> "F'dawn iċ-ċirkostanzi din il-Qorti ma tara ebda nuqqas fil-kuntratt ta' akkwist tal-atturi billi ma ntużawx il-kliem "servitù` ta' dritt ta' passaġġ", u dan billi dak li tniżżel fil-kuntratt ifisser proprju dan u ma hemm ebda formula sagro santa li teħtieg li l-kelma "servitù`" tintuża espressament kemm-il darba mill-korp tal-kuntratt jkun jidher li tali dritt qiegħed effettivament jingħata."

Illi b'applikazzjoni ta' dawn il-prinċipji għall-każ in eżami huwa ċar li, minkejja li fil-kuntratt bejn l-iżviluppaturi u x-xerrejja tal-appartamenti/*maisonette* ma ntużatx il-kelma "servitù`" dwar it-twaħħil tal-kumpressuri għal fuq bitħa ta' ħaddieħor, huwa ċar li fil-fatt inħoloq servitù`. Dan għaliex l-iżviluppaturi taw id-dritt fil-kuntratt lis-sidien varji tal-appartamenti li jwaħħlu dawn il-kumpressuri f'din l-arja ta' ħaddieħor. Din l-obligazzjoni irrendiet il-btieħi u xafts servjenti, in perpetwita', fil-konfront tal-appartamenti li għalhekk għandhom jitqiesu bħala fond dominanti. Dan igħodd għall-bitħa in kwistjoni, kif ukoll għax-xafts li l-art tagħhom tinsab fil-livell tal-*maisonette*, għax-xaft li għandu l-art tiegħu fil-livell tal-appartament tal-konvenuti.

Illi wieħed irid jikkunsidra wkoll li l-iżviluppaturi li bnew din il-binja u biegħu appartament kemm lill-atturi u kemm lill-konvenuti għamlu ċerti deċiżjonijiet dwar liema appartamenti kellhom ikunu mgħobbija b'ċertu piżijiet u liema minnhom ma kinux hekk mgħobbija. Dan urewh bil-kuntratt kif ġa ingħad, kif ukoll waqt li kien għaddej il-bini. Irriżulta mill-provi kif l-iżviluppaturi ppreparaw il-pajpijiet fil-ħitan, mal-art taħt il-madum u l-elettriku mal-ħitan, f'ċerti kmamar ta' ċerti appartamenti. Dan kien sinjal ċar ta' fejn l-iżviluppaturi u ċjoè' s-sidien oriġinali tal-binja riedu li jitwaħħlu l-kumpressuri tal-arja kundizzjonata.

> Illi għalhekk jirriżulta ċar li nħoloq servitù` li l-appartament tal-konvenuti għandu jedd fuq il-*maisonette* tal-atturi li jkun hemm kumpressuri tal-arja kundizzjonata fl-arja tal-bitħa tal-atturi. Konsegwentement it-tieni, t-tielet u r-raba' talba tal-atturi ma jistgħux jiġu milqugħa."

7. L-atturi (minn issa 'l quddiem ukoll l-appellanti) appellaw b'rikors intavolat fit-12 ta' Ġunju 2024 li permezz tiegħu, għar-raġunijiet hemm minnhom miġjuba, talbu lil din il-Qorti "*tħassar is-sentenza mogħtija mill-ewwel Onorabbli Qorti fl-14 ta' Mejju 2024 fl-ismijiet premessi u minflok, tgħaddi sabiex tilqa' t-talbiet rikorrenti sa fejn huma kompatibbli ma' dan l-appell, tiċħad l-eċċezzjonijiet bl-istess mod u tiddeċiedi dwar l-ispejjeż li għandhom iħallsu l-partijiet jew min minnhom.*"

8. Il-konvenuti Muscat (minn issa 'l quddiem ukoll l-appellati) ressqu r-risposta tagħhom fl-1 ta' Awwissu, 2024, fejn għar-raġunijiet hemm mogħtija, talbu li l-appell interpost mill-atturi jiġi miċħud.

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

L-Appell

L-Ewwel Aggravju

10. Permezz tal-ewwel aggravju tagħhom l-atturi jgħidu illi ma jaqblux mar-raġunament tal-Ewwel Qorti illi għaliex il-*maisonette* u l-arja tal-bitħa tagħhom

hija soġġetta għas-servitùjiet kif jirriżultaw mill-pożizzjoni tal-proprjetà tagħhom, allura huma wkoll soġġetti li jitqegħdu f'dik l-arja l-kumpressuri tal-arja kundizzjonata tal-konvenuti.

11. Jgħidu li l-punt tat-tluq għall-finijiet ta' dan l-appell huwa l-kuntratt tal-akkwist tagħhom fejn ġie stipulat illi:

> "L-appartament / mezzanin sottostanti jgawdi u huwa suġġett għas-servitùjiet kollha riżultanti mill-pożizzjoni tiegħu fl-imsemmi blokk u jgawdi d-dritt illi fuq il-bejt tal-penthouses fil-blokk jinstallaw tank tal-ilma ta' ħames mitt litru (500l), aerail tat-televiżjoin u/jew satellite dish komuni fejn ikun indikat lilhom mill-proprjetarji tal-bejt u jkollu ditt t'aċċess għall-manutenzjoni u tiswija tal-istess f'ħinijiet reġonevoli b'avviż lill-proprjetarju tal-penthouse jew lill-administrators tal-Owers' Association"[1]

12. Jispjegaw li l-Ewwel Qorti interpretat din il-klawżola fis-sens li d-dritt li l-atturi għandhom fuq l-arja tagħhom mhux wieħed assolut, imma li huwa soġġett għal kwalunkwe limitazzjoni li tkun ġejja minn xi proprjetà sovrastanti. Jissottomettu li l-Ewwel Qorti interpretat ħażin din il-klawżola, jgħidu illi din il-klawżola qed tirrifletti dak li jipprovdi Artikolu 403[2] tal-Kodiċi Ċivili fis-sens illi l-proprjetà tagħhom hi soġġetta li tilqa' l-ilmijiet u ħwejjeġ oħra.

---

[1] Fol. 26 (ħames paġna tal-kuntratt)

[2] Art. 403 - (1) Il-fondi f'invell aktar baxx huma suġġetti lejn il-fondi f'invell ogħla li jilqgħu l-ilmijiet u ħwejjeġ oħra li minn dawn inixxu jew jaqgħu waħidhom, mingħajr il-fatt tal-bniedem.(2) Is-sid tal-fond aktar fil-baxx ma jista' jagħmel ebda ħaġa li tista' żżomm dik in-nixxiegħa jew twaqqigħ.(3) Is-sid tal-fond aktar fil-għoli ma jista' lanqas jagħmel ebda ħaġa li tagħmel iżjed gravuża s-servitù tal-fond aktar fil-baxx.

13. Jgħidu illi l-klawżola fil-kuntratt fuq ċitata fejn tipprovdi illi l-fond tagħhom huwa soġġett "għas-servitùjiet kollha riżultanti mill-pożizzjoni tiegħu fl-imsemmi blokk" m'għandha x'taqsam assolutament xejn mal-kumpressuri tal-arja kkundizzjonata li ġew installati wara li l-atturi xtraw. Jissottomettu illi l-installazzjoni tal-kumpressuri mill-konvenuti "la hi waħda ta' utitlita' pubblika li ġejja minn xi liġi, u wisq anqas hija waħda prospettata minn xi titolu mnissel skont dak li jrid artikolu 458 tal-Kapitolu 16."

14. Jissottomettu ulterjorment illi lanqas ma hemm speċifikat f'din il-klawżola liema huwa l-fond dominanti. Jingħad biss li l-fond li kienu qed jixtru l-atturi huwa l-fond servjenti, bla ma jingħad liema drittijet jistgħu jiġu eżerċitati fuqha, mingħajr ma jingħad min huma dawk li jistgħu jeżerċitaw dawn id-drittijiet. Jisħqu illi ġialadarba f'dik il-klawżola ma hemmx speċifikat li l-proprjetajiet sovrastanti għandhom id-dritt, f'forma valida ta' servitù, li jinstallaw il-kumpressuri tal-arja kundizzjonata, mela dik il-klawżola ma testendix għal dawn l-installazzjonijiet ġialaraba ma kien hemm xejn preżenti mill-kumpressuri fil-mument li l-atturi xtraw il-proprjetà tagħhom. Jenfasizzaw illi fil-kuntratt tagħhom ma jissemma xejn dwar xi jedd ta' sidien oħra fl-istess blokka li jinstallaw kumpressuri tal-arja kkundizzjonata. Jispeċifikaw li fil-kuntratt tagħhom, l-unika riferenza illi hemm għall-kumpressuri tal-arja kkundizzjonata hija dwar il-kumpressuri tagħhom u mhux ta' ħaddieħor. Jissottomettu li għalhekk,

l-uniku servitùjiet li jistgħu jirriżultaw huma dawk li ġeneralment ikunu inerenti għall-proprjetà nnifisha, bħal katusi u twieqi.

15. Dwar il-pajpijiet interni fil-fond tal-konvenuti li jservu l-kumpressuri, l-appellanti jirreferu għax-xhieda tal-konvenuta Glorianne Muscat fejn qalet illi meta hi u l-konvenut l-ieħor xtraw, ma kien hemm ebda indikazzjoni minn fejn kienu għaddejjin dawn il-pajpijiet. Minn tali xhieda l-appellanti jisiltu l-argument illi ladarba lanqas il-konvenuta ma kienet taf minn fejn għaddejjin dawn il-pajpijiet, lanqas l-atturi ma kienu jafu.

16. Jissottomettu illi jekk l-iżviluppaturi tal-blokka riedu jinstallaw il-kompressuri fl-arja li llum hi proprjetà tal-atturi, kellhom jagħmlu riżerva dwarha fil-kuntratt tal-akkwist tal-atturi, bħalma għamlu dwar l-installazzjoni ta' tankijiet tal-ilma u aerial tat-televiżjoni fuq l-arja tal-bejt tal-blokka. Jgħidu illi l-kuntratt tagħhom isemmi fejn kellhom jitwaħħlu l-kumpressuri tagħhom u ma jissemmewx il-kumpressuri tal-proprjetajiet sovrastanti. Jirreferu għall-fatt illi l-kuntratt tax-xiri tagħhom ġie ppubblikat fit-28 ta' April, 2017 mentri l-kuntratt tal-konvenuti ġie ppubblikat fl-14 ta' Ġunju, 2017.

17. Jgħidu li bir-raġunament tal-Ewwel Qorti dwar dak li jingħad fil-kuntratt li l-fond mixtri mill-atturi huwa soġġett għas-servitùjiet naxxenti mill-pożizzjoni tiegħu, is-sidien tal-fondi sovrastanti jistgħu jikkrejaw kull

tip ta' servitù jew itaqqlu kull servitù li kien diġà eżistenti, sempliċement għaliex il-fond tal-atturi huwa soġġett għas-servitùjiet li jirriżulta mill-qagħda tiegħu.

18. Isemmu illi l-Ewwel Qorti ma tat l-ebda raġuni kif waslet għall-konklużjoni illi l-klawżola li sejħitilha "ġenerika" "qed titratta dwar fejn għandhom jitwaħħlu l-kumpressuri tal-binja kollha". Jindikaw kif il-klawżola li l-Ewwel Qorti sejħitilha "ġenerika" ma hiex l-istess bħall-klawżola li nsibu fil-kuntratt tal-konvenuti. Jissottomettu illi kieku l-klawżola fil-kuntratt tagħhom kienet qed tirreferi għall-kumpressuri ta' blokk kollu ma kien ikun hemm ebda diffikultà sabiex l-istess klawżola tiġi riprodotta fil-kuntratt tal-konvenuti. Iżda dan ma sarx.

19. Jagħtu l-fehma illi l-kliem "tagħhom" u "huma" użat fil-kuntratt tagħhom qed jirreferu għalihom bħala kumpraturi u mhux għas-sidien l-oħra. Jissenjalaw illi għalkemm fi klawżola oħra (klawżola 5, fol. 25) saret riferenza speċifika għas-"sidien l-oħra tal-units tal-istess blokka", dawn ma jissemmewx fil-klawżola dwar il-kumpressuri. Jgħidu li kienet l-istess Qorti fis-sentenza appellata fejn qalet li fil-kuntratt tal-atturi "ma tissemmiex il-bitħa ta' wara li hu proprju fejn il-konvenuti waħħlu l-kumpressuri".

20. Iduru mbagħad għall-kuntratt tal-konvenuti fejn jistipula illi "Airconditioning units ma jistgħux jitwaħħlu mal-faċċata, jitwaħħlu jew fil-btieħi interni fil-livell tas-sular tagħhom sa massimu ta' żewġ airconditions ta' tip silent, jew fil-gallariji baxxi". Jgħidu illi l-klawżola fil-kuntratt tal-konvenuti mkien ma ssemmi li jistgħu jitwaħħlu kumpressuri fl-arja tal-atturi. Jaċċennew għar-regola tad-dritt illi fl-azzjoni negatorja huwa l-konvenut li jrid jipprova li l-fond tiegħu huwa fond dominanti għas-servitù vantata. Isemmu wkoll li l-konvenuti naqsu milli jsejħu bħala xhud lin-nutar li rrediġa u ppubblika l-kuntratt tagħhom.

21. <u>Il-konvenuti jilqgħu għal dan l-aggravju</u> billi jgħidu li Klawżola 11 tal-kuntratt tal-atturi ma hiex kundizzjoni li sempliċement tagħti fakultà lill-atturi imma "hija kundizzjoni tal-blokka". Skont il-konvenuti, permezz ta' dik il-klawżola s-sidien oriġinali u żviluppaturi tal-blokk ta' bini kienu qegħdin jimponu regolament illi jgħodd għall-blokk kollu u mhux biex jagħtu xi fakultà lill-atturi bħala kumpraturi tal-*maisonette*. Jgħidu illi ladarba kif deċiż mill-Ewwel Qorti l-arja tal-bitħa ta' wara hija tal-attur, ladarba s-*shafts* u l-bitħa jinżlu sal-livell tal-*maisonette* "ftit li xejn kien jagħmel sens li l-iżviluppaturi jdaħħlu din il-klawżola fil-kuntratt ta' l-akkwist tas-sidien tal-*maisonette* biex jgħidulhom x'għandhom jagħmlu fi ħwejjiġhom." Jisħqu illi din il-kundizzjoni fi Klawżola 11 fil-kuntratt tal-atturi ġiet imposta bħala kundizzjoni li tgħodd għal blokka kollha u mhux biex tagħti fakultà lill-atturi bħala sidien tal-*maisonette* peress li bħala

sidien tal-*maisonette* kellhom id-dritt li jwaħħlu l-kumpressuri ta' l-arja kundizzjonata fl-arja tal-btieħi jew tax-*shafts* li hija tagħhom.

22. Jissottomettu illi permezz ta' Klawżola 11 l-atturi mhux biss ingħataw dritt imma ġie impost fuqhom obbligu ossija piż favur il-bqija tal-blokk.

23. Filwaqt li jaqblu mal-atturi sa fejn jgħidu li l-klawżola fil-kuntratt tal-atturi ma hiex ugwali bħall-klawżola fil-kuntratt tal-konvenuti, jirreferu għall-klawżola fil-kuntratt tagħhom fejn jingħad li fil-btieħi nterni fil-livell tas-sular tagħhom jistgħu iwaħħlu żewġ *airconditioners* tat-tip *silent*, meta skont il-konvenuti l-blokka ma f'hijiex btieħi nterni iżda *shafts* żgħar u l-bitħa fejn l-atturi ma jridux l-*aircondition units*. Jissottomettu li għalkemm il-kliem fiż-żewġ klawżoli in kwistjoni ma hux l-istess, "il-ġist huwa l-istess fis-sens li l-kumpressuri jistgħu jitqegħdu fil-bitħa fil-livell ta' l-appartament ta' l-esponenti u l-massimu huwa żewġ kumpressuri".

24. Ma jaqblux mal-atturi illi l-kliem "tagħhom" u "huma" fil-kuntratt tal-atturi qed jirreferu għall-kumpraturi, imma jinsistu li qed jirreferu għas-sidien tal-appartamenti l-oħra peress li fejn il-kuntratt tal-atturi ried jirreferi għall-kumpraturi jsejħilhom "kumpraturi" kif seħħ fi klawżoli numri 3, 5, 9, 14, 17, u 25.

25. Il-konvenuti jikkuntrastaw is-sottomissjoni tal-atturi li Klawżola 11 ma issemmiex il-bitħa ta' wara. Jgħidu li dan mhux minnu.

26. Bħala prova li Klawżola 11 tapplika għall-blokk kollu l-konvenuti jirreferu għall-klawżola numru 25 tal-istess kuntratt fejn hu stipulat li "il-kumpraturi jintrabtu illi jdaħħlu dawn l-istess kundizzjonijiet safejn applikabbli fi kwalunkwe kuntratt ta' trasferiment futur." Jgħidu l-appellati illi li kieku l-iżviluppaturi taw lill-atturi "fakultà ma kenux jorbtuhom li jdaħħlu f'kuntratt ta' trasferiment sussegwenti". Jissottomettu illi Klawżola 11 trid tinqara flimkien mal-klawżola li tgħid li l-fond mixtri mill-atturi huwa suġġett għas-servitùjiet kollha riżultanti mill-pożizzjoni tiegħu.

27. L-appellati jirraġunaw li kieku l-argument tal-atturi għandu mis-sewwa, il-konsegwenza tkun li ħadd mill-appartamenti l-oħra apparti tal-atturi fl-istess blokka ma jista jwaħħal kumpressuri lanqas fix-*shaft* eżistenti kif seħħ, għaliex skont l-atturi, li kienu l-ewwel li xtraw, ma ġie riżervat xejn fil-kuntratt tagħhom li l-fondi l-oħra għandhom jedd jinstallaw kumpressuri fl-arja tal-atturi. Jgħidu li huwa mill-aktar evidenti li l-bejjiegħa ma riedux jagħtu l-fakultà tal-installazzjoni tal-kumpressuri lill-atturi biss u dan jidher mis-servizzi li kienu għaddew fil-fond tal-konvenuti bi preparazzjoni għall-installazzjoni tal-kumpressuri fl-arja tal-bitħa ta' wara.

28. Jikkontestaw l-allegazzjoni tal-atturi li meta l-konvenuti xtraw il-fond tagħhom dan kellu bitħa fuq wara li ġiet magħluqa. Jinsistu li meta xtraw il-fond tagħhom kien kif jinstab illum.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti.

29. L-atturi appellanti akkwistaw il-fond tagħhom, appartament fil-pjan terran fi blokka ta' appartamenti u *maisonette*s, bis-saħħa ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Joe Cilia tat-28 ta' April 2017 u insinwat fil-5 ta' Mejju 2017. Kien l-ewwel kuntratt ta' bejgħ magħmul mis-sidien tal-blokka. Il-parti relevanti għall-mertu ta' dan l-appell taqra hekk:

> "Dan il-bejgh qieghed isir u jigi aċċettat bil-pattijiet u kondizzjonijiet segwenti u cioe:-
>
> [...]
>
> (4) Il-vendituri jaghtu garanzija illi l-fond in vendita ser jigi trasferit liberu u frank, bil-pussess vakanti garantit, liberu minn kwalsaisi ipoteki/privileġġi/charges u drittijiet favur terzi salv ghal dawk imsemmijin li huma naxxenti skont il-pożizzjoni tal-istess fond f'din il-blokka speċifikament tad-draings u tad-drenagg. [...][3]
>
> [...]
>
> (11) Airconditioning units ma jistghux jitwahhlu mal-faccata, jitwahhlu jew fil-btiehi interni fil-livell tas-sular taghhom sa massimu ta' żewġt (2) airconditions (dejjem fil-btiehi interni biss) ta' tip silent jew kemm iridu fil-gallariji sa mhux aktar gholi mir-railing, jew fil-btiehi ta' wara dejjem fil-livell taghhom kemm iridu huma."[4]

[3] Paġna 26.
[4] A tergo paġna 26.

30. Il-konvenuti appellati akkwistaw il-fond tagħhom bis-saħħa ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Anne Marie Tonna tal-14 ta' Ġunju, 2017 u insinwat fil-21 ta' Ġunju 2017. Dwar servitùjiet u *aircondition units* jipprovdi hekk:

> "L-appartamenti u *maisonette*s sottostanti jgawdu u huma suġġett ghas-servitùjiet kollha rizultanti mill-pożizzjoni tieghu fl-imsemmi block [...][5]
>
> [...]
>
> Airconditioning units ma jistghux jitwahhlu mal-faccata, jitwahhlu jew **fil-btiehi interni** fil-livell tas-sular taghhom sa massimu ta' żewġ airconitions ta tip silent, jew **fil-gallarji baxxi**.[6]"

31. Il-kuntratt li bih akkwistaw il-konvenuti ma jagħmel ebda referenza għal bitħa ta' wara iżda jillimita ruħu li jipprovdi dwar il-kumpressuri fil-btieħi interni u fil-gallariji.

32. Kif rajna qabel, l-atturi jirraġunaw illi l-istipulazzjonijiet fiż-żewġ kuntratti appena ċitati ma jagħtu l-ebda dritt ta' servitù fuq l-arja tal-bitħa ta' wara tagħhom; filwaqt li l-konvenuti jirraġunaw dijametrikament l-oppost.

33. Xieraq għalhekk li nħarsu lejn in-natura tal-azzjoni attriċi kif ukoll il-liġi u l-ġurisprudenza *in materia*.

[5] Paġna 109.
[6] Paġna 110. Enfasi miżjud mill-Qorti.

34. **Artikolu 400 tal-Kodiċi Ċivili** jipprovdi illi:

> "(1) Is-servitù hija jedd stabbilit għall-vantaġġ ta' fond fuq fond ta' ħaddieħor, sabiex isir użu minn dan il-fond ta' ħaddieħor jew sabiex ma jitħalliex li sidu juża minnu kif irid.
>
> (2) Il-fond li fuqu jkun hemm is-servitù jissejjaħ fond serventi; u l-fond li għall-vantaġġ tiegħu s-servitù tiġi maħluqa jissejjaħ il-fond dominanti."

35. Servitù jista' jinħoloq sew permezz ta' kuntratt, jew bid-destinazzjoni ta' sid ta' żewġ fondi kif ukoll f'ċertu ċirkostanzi, bit-trapass taż-żmien. Jista' wkoll jinħoloq mil-liġi għall-utilità pubblika, servitùjiet stabbiliti minn liġijiet jew regolamenti speċjali jew inkellha għall-utilità privata. Ad eżempju, l-fond 'l aktar baxx huwa suġġett lejn il-fond f'livell ogħla għall-ilqugħ tal-ilmijiet u ħwejjeġ oħra li minn dawn inixxu jew jaqgħu waħidhom mingħajr il-fatt tal-bniedem. Huwa regolat ukoll li s-sid tal-fond 'l aktar għoli ma jista' jagħmel ebda ħaġa li tagħmel iżjed gravuż s-servitù tal-fond aktar fil-baxx (**Artikolu 403, Kodiċi Ċivili**).

36. L-azzjoni tal-atturi hija magħrufa bħala l-***actio negatoria***, azzjoni bl-għan li tinkiseb dikjarazzjoni ġudizzjarja li l-ġid tagħhom mhux suġġett għal servitù favur ġid ta' ħaddieħor u li jitneħħa dak kollu li jkun qiegħed ixejjen l-istat ta' tgawdija minn kull servitù. F'dan il-każ l-atturi appellanti kien jeħtiġilhom iġibu biss il-prova li huma sidien tal-fond tagħhom inkluż il-bitħa retroposta. Il-piż tal-prova mbagħad idur fuq il-konvenuti bl-oneru li jipprovaw illi tassew jeżisti s-servitù minnhom vantat u ċjoè li l-fond

tagħhom huwa fond dominanti fuq dak tal-atturi bil-jedd li jinstallaw kumpressuri fl-arja tal-bitħa retroposta tal-atturi. (Ara **Antonio Ellul et v. Leonardo Sacco et** - Appell Superjuri - 18 ta' Marzu 1974; **Paul Agius v. Michael Scicluna** - Appell Superjuri - 30 ta' Ottubru 2001; **Joseph Micallef et v. Michael Micallef et** - Appell Superjuri - 18 ta' Ġunju, 2024; **Emanuel Cini pro et noe et v. Anna Barbara Cassar** - Appell Superjuri - 19 ta' Ġunju, 2024.)

37. Għalhekk sabiex attur jirnexxi fl-azzjoni negatorja jeħtieġlu jipprova sodisfaċentement li huwa s-sid tal-proprjetà in kwistjoni u li l-konvenut ikkommetta molestja tad-dritt tal-attur billi eżerċita' pretensjoni ta' jedd ta' servitù fuq il-proprjetà tiegħu. Sa dak l-istadju l-attur ma jeħtieġlu jipprova xejn aktar b'effett tal-presunzjoni *iuris tantum* illi l-fond tiegħu huwa ħieles minn servitùjiet favur fondi oħra. Kollox imbagħad jiddependi dwar jekk il-konvenut jirnexxilux jipprova sodisfaċentement illi tassew il-fond tiegħu huwa fond dominanti fuq il-fond tal-attur billi jipprova li bi dritt igawdi servitù fuq il-fond l-ieħor.

38. Fil-każ odjern, l-ilment lamentat mill-atturi appellanti huwa t-twaħħil da parti tal-konvenuti ta' żewġ kumpressuri tal-arja kundizzjonata mal-ħajt ta' barra fuq wara tal-fond tagħhom li jiġu fl-arja tal-bitħa tal-atturi fil-pjan terran.

39. Ma hemmx kuntrast bejn il-partijiet illi sabiex il-konvenuti jirnexxu fid-difiża tagħhom jeħtiġilhom jippruvaw li l-jedd li jwaħħlu kumpressuri fl-arja tal-bitħa tal-atturi huwa ġej minn kuntratt pubbliku għaliex tikkostitwixxi servitù kontinwa u apparenti (Art. 455 (2), Kodiċi Ċivili) kif ukoll affermattiva (Art. 456 (2), Kodiċi Ċivili), u għalhekk setgħet biss tiġi maħluqa jew bis-saħħa ta' titolu, jew bil-preskrizzjoni jew bid-destinazzjoni tas-sid ta' żewġ fondi.[7]

40. **Artikolu 458 tal-Kodiċi Ċivili** jipprovdi li "It-titolu li bih tiġi mnissla servitù hu null jekk ma jidhirx minn att pubbliku; u jekk is-servitù tiġi mnissla b'att *inter vivos*, din is-servitù ma tibdiex isseħħ kwantu għat-terzi qabel ma l-att jiġi nsinwat fir-Reġistru Pubbliku skont l-artikolu 330, fuq talba ta' waħda mill-partijiet interessati, jew tan-nutar li jkun irċieva l-att."

41. Jiġi osservat li ġie dikjarat mill-Ewwel Qorti, u mhux kuntrastat mill-konvenuti appellati, li l-arja tal-bitħa ta' wara hija proprjetà tal-atturi appellanti u għalhekk m'hemmx il-ħtieġa li din il-Qorti tagħmel indaġni ulterjuri dwar dan l-aspett tal-vertenza.

42. Fil-każ odjern il-konvenuti appellati qegħdin jiddefendu t-tgawdija tas-servitù tagħhom, u ċjoè t-tqegħid tal-kompressur tal-arja

[7] Ara **Rudi Carbonaro et v. Samuel Spiteri et** - Appell Superjuri - 26 ta' Jannar, 2022; **Joseph John Francalanza v. Clint Farrugia** - Qorti Ċivili, Prim' Awla - 29 ta' Settembru, 2022 (mhux appellata).

kundizzjonata, billi għamlu referenza għall-kuntratti t'akkwist tagħhom u tal-atturi. Għalhekk id-difiża tagħhom qed tistrieħ fuq il-pretensjoni ta' servitù naxxenti minn titolu.

43. Appena huwa neċessarju jingħad illi servitù ma tinħoloqx bis-saħħa ta' titolu, jekk f'dak it-titolu s-servitù pretiża ma tissemmiex. Rilevanti dak li nżamm minn din il-Qorti fis-sentenza **Rudi Carbonaro et. v. Samuel Spiteri et.** mogħtija fis-26 ta' Jannar, 2022:

> "Kwindi apparti li servitù` ma tiġix kostitwita permezz ta' ftehim verbali, wieħed irid jikkonsidra wkoll il-fatt li, tlieta mill-erba' kuntratti tal-konvenuti appellanti saru wara dak tal-atturi appellati. Inoltre, jiġi nnutat li, għalkemm l-uniku kuntratt tal-konvenuta appellanti Joseann Bigeni sar qabel dak tal-atturi, ċjoè` dak li sar fid-29 ta' Settembru, 2017, (esebit a fol. 20 tal-proċess), minkejja li ma tirriżultax esebita in atti, in-nota talinsinwa, min-nota marġinali tal-kuntratt, jirriżulta li l-insinwa saret fit-22 ta' Novembru, 2017, jiġifieri wara li ġie pubblikat u saħansitra nsinwat ilkuntratt tal-atturi appellati (li min-nota marġinali jirriżulta li ġie nsinwat fil15 ta' Novembru, 2017). Isegwi li ma seta' qatt ikun hemm xi servitù` riżultanti mill-kuntratti tal-konvenuti li jkollu xi effett fuq l-atturi appellati, jekk kemm-il darba ma tnisslitx l-istess servitù` fil-kuntratt tal-atturi."

44. Fuq l-istess linja ta' ħsieb is-sentenza **Chetcuti v. Uranus Co. Ltd.** mogħtija minn din il-Qorti fit-8 ta' Ġunju, 1999, fejn intqal li:

> "indipendentement minn dak li jista' jirrizulta bhala ftehim jew arrangament, fuq kollox jipprevali dak li effettivament jitnizzel fuq l-iskrittura. Dan il-principju ghandu jghodd b'aktar forza meta l-ftehim ikun jirrizulta minn kuntratt pubbliku u kwalunkwe "arrangamenti" li setghu waslu ghalih il-partijiet dwar access, ma jiswiex bhala servitù` jekk ma jitnizzilx fil-kuntratt".[8]

[8] Ara wkoll **Clive Simpson nomine vs John Saliba et nomine** deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-22 ta' Ġunju, 2004.

45. Ma' dan torbot ir-regola illi għalkemm huwa obbligu statutorju li qabel isir bini jrid jinkiseb il-permess mill-Awtorità tal-Ippjanar, fl-istess ħin l-awtorità ma tistax bil-permess minnha maħruġ toħloq jew tissanzjona xi servitù mhux maħluqa skont il-liġi kif fuq imsemmi, jew iżżid il-piż ta' servitù ġia eżistenti.

46. Intrinsikament, is-servitùjiet huma 'di stretto diritto'. Kull limitazzjoni għad-dritt li wieħed jisserva liberament bi ħwejjġu għandha tirċievi interpretazzjoni stretta anke għaliex is-servitù hi eċċezzjoni għar-regola ġenerali li s-sid għandu jedd igawdi ħwejġu bl-aktar mod wiesgħa salv il-jeddijiet ta' terzi. Japplika għalhekk il-prinċipju illi fejn hemm dubju dwar l-estensjoni ta' servitù *quod minimum est sequimur*, prinċipju dan inkorporat f'**Artikolu 476 tal-Kodiċi Ċivili** li jipprovdi illi "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. (ara **Maria Azzopardi v. Giuseppa Sciberras** - Appell Superjuri - 18 ta' Ottubru, 1963; **Louis Gauci v. Angela Attard** - Prim'Awla tal-Qorti Ċivili - 9 ta' Diċembru, 2002; u **Rev. Patri Vigarju Provincjali Raymond Francalanza pro et noe v. Nike Ventures Limited et - Appell Superjuri -** 9 ta' Jannar, 2007;)".

47. Il-ġurisprudenza tgħallimna wkoll li Artikolu 476 ċitat fil-paragrafu preċedenti għandu jiġi interpretat b'referenza għaż-żmien meta nħolqot is-servitù u mhux b'referenza għall-iżvilupp li jkun sar wara dak iż-żmien mis-sid tal-fond dominanti. Konsegwentement, is-servitùjiet naxxenti mill-qagħda tal-proprjetà servjenti huma dawk is-servitùjiet li kienu eżistenti fil-mument li sar il-kuntratt t'akkwist, diment ma kienx hemm riżerva fil-kuntratt li jsiru installazzjonijiet oħra. (Ara **Paul Mizzi v. Mario Sciriha et** - Appell Superjuri - 27 t'Ottubru 2017; **Rudi Carbonaro et. v. Samuel Spiteri et.** - Appell Superjuri - 26 ta' Jannar, 2022).

48. Applikati l-liġi u l-ġurisprudenza rilevanti għall-każ li għandna quddiemna, din il-Qorti tibda bl-osservazzjoni illi jekk inħoloq servitù permezz ta' titolu, dan neċessarjament inħoloq bis-saħħa tal-kuntratt ta' xiri/bejgħ bejn is-sid oriġinali tal-blokk ta' appartamenti u l-atturi, u mhux bis-saħħa tal-kuntratt bejn is-sid oriġinali u l-konvenuti. L-atturi ma kienux parti fuq l-aħħar kuntratt imsemmi u għalhekk is-sid oriġinali kien marbut li meta ġie sabiex jittrasferixxi l-fond lill-konvenuti, kellu joqgħod b'seba' għajnejn li ma jagħtix jeddijiet aktar milli kellu f'idejh f'dak il-mument. Għalhekk kollox jiddependi mill-istipulazzjonijiet kontrattwali bejn l-atturi u s-sid oriġinali.

49. F'paġna 5 tal-kuntratt tal-atturi[9] tat-28 ta' April, 2017 insibu din il-klawżola:

> "L-appartamenti/mezzanin sottostanti jgawdi u huwa suggett ghas-servitùjiet kollha rizultanti mill-pożizzjoni tieghu fl-imsemmi blokk u jgawdi d-dritt illi fuq il-bejt tal-penthouses fil-block jinstallaw .... fejn ikun indikat lilhom mill-proprjetarji tal-bejt u jkollu dritt t'access għall-manuntenzjoni............"

50. Din il-klawżola qed tirreferi għas-servitùjiet legali marbuta mal-pożizzjoni ta' fond. Servitù ma hiex maħluqa jekk ma tissemmiex liema servitù qed tiġi mifthema. Klawżola li sussegwentment tniżżlet fil-kuntratti kollha tal-blokka, tant li tinstab ukoll fil-kuntratt tal-akkwist tal-konvenuti tal-14 ta' Ġunju, 2017.[10] Fil-fehma konsiderata ta' din il-Qorti, bil-fatt li fil-mument li l-atturi kienu qed jixtru ma kien hemm l-ebda kumpressur imwaħħal mal-ħajt li jagħti fuq il-bitħa li tagħmel mal-fond mixtri mill-atturi, tali klawżola ma ħolqot l-ebda servitù fuq il-fond mixtri mill-atturi li s-sidien tal-kumplament tal-blokka setgħu jinstallaw kumpressuri fl-arja ta' fuq il-bitħa msemmija. Huwa evidenti, anke kif jirriżulta mid-diversi ritratti eżebiti mill-partijiet, illi hemm diversi servitùjiet li jidhru li kienu eżistenti fil-mument tal-pubblikazzjoni tal-kuntratt tal-atturi, fosthom il-pajpjiet tad-drenaġġ li jisporġu fl-arja tal-bitħa li kienu qed jixtru l-atturi, kif ukoll numru ta' twieqi fid-diversi sulari li wkoll jagħtu fuq dik il-bitħa. L-Ewwel Qorti rraġunat hekk:

---

[9] Fol. 26

[10] Fol. 109, ħames paragrafu

"Illi kif diġà ntqal il-kuntratt tal-atturi jipprovdi ukoll li l-*maisonette* jgawdi u hu suġġett għas-servitùjiet kollha riżultanti mill-pożizzjoni tiegħu fl-imsemmi blokk. Dan ifisser li l-fatt li l-*maisonette* qiegħed isfel fi blokka t'appartamenti, ċertament se jkun mgħobbi bil-piż ta' katusi, pipes u simili tal-appartamenti ta' fuq li neċessarjament iridu jkunu n-naħa t'isfel ta' kwalunkwe binja."

51. Kunsiderazzjoni li din il-Qorti taqbel magħha.

52. Però meta l-Ewwel Qorti analizzat klawżola ħdax tal-kuntratt tal-atturi rraġunat hekk:

"Illi l-konvenuti jgħidu li għandhom dritt li jwaħħlu l-kumpressuri fejn qegħdin u li dan id-dritt huwa stipulat fil-kuntratti. Fil-kuntratt tagħhom hemm din il-klawżola:

"Airconditioning units ma jistgħux jitwaħħlu mal-faċċata, jitwaħħlu jew fil-btieħi interni fil-livell tas-sular tagħhom sa massimu ta' żewġ airconditions ta' tip silent, jew fil-gallariji baxxi."

Illi l-kuntratt tal-konvenuti sar wara dak ta'l-atturi li fih pero hemm kundizzjoni simili, għalkemm mhux identika; il-klawżola numru ħdax fil-kuntratt ta' l-atturi tgħid hekk:

"Airconditioning units ma jistgħux jitwaħħlu mal-faċċata, jitwaħħlu jew fil-btieħi interni fil-livell tas-sular tagħhom sa massimu ta' żewġ airconditions (dejjem fil-btieħi interni biss) ta' tip silent jew kemm iridu fil-gallariji sa mhux aktar għoli mir-railing, jew fil-btieħi ta' wara dejjem fil-livell tagħhom kemm iridu huma."

(…)

Illi l-klawżola numru ħdax fuq kwotata hija ġenerika fis-sens li jidher li qed jittratta dwar fejn għandhom jitwwaħħlu l-kumpressuri tal-binja kollha. Din il-klawżola isemmi żewġ tipi ta' btieħi – dawk interni u dawk ta' wara. Mill-provi rriżulta li l-bitħa in kwistjoni hi bitħa fuq wara tal-binja, b'differenza minn btieħi oħra jew xafts li huma f'nofs jew aktar 'l quddiem fl-appartamenti tagħhom. Ilklawżola fil-kuntratt tal-konvenuti jissemmew biss il-faċċata, btieħi interni u gallariji. Ma tissemmiex il-bitħa ta' wara, li hu proprju fejn il-konvenuti waħħlu l-kumpressuri.

(…)

Fuq in-naħa ta' wara tal-binja, hemm ukoll il-galleriji tal-living rooms li kollha jgħatu għal fuq parti oħra tal-bitħa ta' wara ta'l-atturi.

Illi ta' ċerta relevanza huwa l-fatt li l-konvenuti sabu x-xogħol preparatorju lest biex jeħlu l-kumpressuri fil-ħajt li jagħti għall-bitħa ta' wara. Kien hemm diġà l-komunikazzjoni tal-elettriku fil-ħajt, u l-pajpijiet relattivi, nkluż pajp għall-ilma għaddej minn taħt il-madum u sejjer f'xaft minnhom. Dan sar mill-iżviluppaturi nfushom li bnew il-binja.

Illi tenut kont ta' dan u tenut kont x'btieħi, xafts u galleriji hemm fil-binja, fil-fehma tal-Qorti l-klawżoli relevanti tal-kuntratti, partikolarment il-klawżola numru ħdax fil-kuntratt ta'l-atturi, huma ċari fis-sens li kumpressuri jistgħu jitwaħħlu fil-btiehi, kemm interni kif ukoll dik ta' wara, f'kull livell tal-binja u allura bil-fors f'arja tal-btieħi rispettivi. L-unika limitazzjoni li hemm f'dan ir-rigward hija li fil-btieħi interni jistgħu jitwaħħlu tnejn biss f'kull livell, a differenza tal-bitha ta' wara fejn jistgħu iwaħħlu kemm iridu."

53. Din il-Qorti tgħid mill-ewwel li ma taqbilx mal-interpretazzjoni li l-Ewwel Qorti tat lill-klawżola numru 11 fil-kuntratt tal-atturi. Klawżola 11 qed tipprovdi dwar il-*maisonette* mixtri mill-atturi u mhux dwar il-fondi l-oħra fl-istess blokk. Kemm dan huwa minnu jirriżulta bl-aktar mod ċar meta ż-żewġ klawżoli jiġu kumparati ma' xulxin. Minn tali paragun joħroġ illi l-klawżola rilevanti fil-kuntratt tal-konvenuti għandha din il-frażi nieqsa, li tinstab fil-kuntratt tal-atturi:

"jew fil-btieħi ta' wara dejjem fil-livell tagħhom kemm iridu huma."

54. Għal din il-Qorti dan ma hu sorprendenti xejn għaliex kif rajna aktar qabel, la darba fil-kuntratt tal-atturi s-sidien ma ħolqux servitù li l-fondi l-oħra setgħu fil-futur jinstallaw kumpressuri fl-arja tal-bitħa ta' wara tal-

atturi, ma setgħux jagħtu dak id-dritt lill-kumpraturi tal-appartamenti l-oħra, inkluż il-konvenuti.

55. Anzi, s-sidien oriġinali għamluha ċara lill-konvenuti, u presummibilment lill-kumpraturi l-oħra wkoll, illi apparti fil-btieħi interni / *shafts*, huma setgħu jinstallaw kumpressuri "fil-gallariji baxxi". Fil-kuntratt tal-konvenuti qiegħda iswed fuq l-abjad illi l-konvenuti setgħu biss jinstallaw kumpressuri tal-arja kundizzjonata fil-gallariji u mhux mal-ħajt estern li jagħti fl-arja tal-atturi.

56. Hija għalhekk konklużjoni erronja fis-sentenza appellata fejn jingħad illi l-fond tal-konvenuti kien igawdi minn servitù li mhux biss jitwaħħlu kumpressuri tal-arja kondizzjonata fl-arja tal-bitħa tal-atturi, imma addirittura li setgħu jwaħħlu kemm iridu mingħajr limitu. Qalet hekk l-Ewwel Qorti fis-sentenza appellata: "L-unika limitazzjoni li hemm f'dan ir-rigward hija li fil-btieħi interni jistgħu jitwaħħlu tnejn biss f'kull livell, a differenza tal-bitha ta' wara fejn jistgħu iwaħħlu kemm iridu."[11]

57. Din il-Qorti terġa ttenni illi klawżola numru 11 fil-kuntratt tal-atturi qed tipprovdi dwar is-servitùjiet li jolqtu l-*maisonette* mixtri mill-attur. Huwa evidenti li s-sentenza appellata naqset milli tagħti l-piż mistħoqq lid-differenza ċara bejn iż-żewġ klawżoli li qed nikkunsidraw. Jekk

[11] Paġna 20 tas-sentenza appellata

verament il-ħsieb kien kif qed jgħidu l-konvenuti, x'raġuni kien hemm li l-aktar parti rilevanti fil-Klawżola 11 ma ġietx riprodotta fil-kuntratt tal-konvenuti? Għal din il-Qorti r-raġuni hija ċara, proprju għaliex is-sidien oriġinali ma setgħux jagħtu dak id-dritt fuq il-kuntratt tal-konvenuti, ladarba ma rriżervawħx fuq il-kuntratt mal-atturi.

58. Fir-risposta tagħhom il-konvenuti appellati jissottomettu illi ma jistax ikun li l-kumpressuri jiġu installati fil-btieħi tagħhom, għaliex btieħi m'għandhomx.

59. Din il-Qorti ssib tali sottomissjoni fiergħa. Fl-ewwel lok kellhom ikunu huma, u mhux l-atturi, li jagħtu spjegazzjoni għalfejn tniżżel fil-kuntratt tagħhom ħaġa li skonthom ma teżistiex. Però anke hawn il-konvenuti m'għandhomx raġun. Mir-ritratti u l-pjanti eżebiti jirriżulta illi fuq in-naħa ta' wara tal-blokka hemm numru ta' gallariji bir-*railings*. Il-kuntratt tal-konvenuti jistipula illi l-kumpressuri kellhom jiġu installati fil-gallariji baxxi. F'dan ir-rigward hija kemxejn inspjegabbli l-pożizzjoni li ħadu l-konvenuti fejn kważi kważi qed jattakkaw il-kuntratt tagħhom stess b'nuqqasijiet mingħajr ma ħadu l-ebda passi fir-rigward. Jekk il-konvenuti m'għandhomx waħda minn dawn il-gallariji bir-*railings* u l-kuntratt tagħhom qed jirreferi għalihom, kien fl-interess tagħhom li jindirizzaw tali nuqqas mal-vendituri tagħhom.

60. Il-konvenuti, rinfaċjati skonthom b'kontestazzjoni tad-dritt minnhom pretiż, ma deherilhomx li għandhom isejħu lill-venditur jixhed, għalkemm indikawh fil-lista tax-xhieda tagħhom.

61. Fi kwalunkwe każ, anke li kieku għas-saħħa tal-argument biss kellna nikkunsidraw li verament il-fond tal-konvenuti m'għandux gallariji fuq wara li jagħtu fuq l-arja tal-bitħa ta' wara, tali sitwazzjoni ma kienet tkun ta' l-ebda rilevanza, għaliex jibqa' applikabbli l-prinċipju *nemo dat quod non habet* (ara **Anne Cachia et. v. Francis sive Frank Sammut et.** - Appell Superjuri - 11 ta' Marzu, 2024).

62. **Issib għalhekk l-ewwel aggravju tal-atturi fondat u qed tilqgħu**.

63. Permezz tat-tieni aggravju l-appellanti jgħidu illi l-ispejjeż tal-kawża għandhom jiġu sopportati mill-konvenuti u l-kjamat in kawża. Dwar il-ħtieġa li jissejjaħ fil-kawża Mark Muscat, jgħidu li dan kien frott malintiż meta ħasbu li Timothy Muscat huwa r-raġel tal-konvenuta u mhux binha.

64. Bil-fatt li din il-Qorti qed tilqa' l-appell tal-atturi, għandu jsegwi illi l-ispejjeż tal-kawża jiġu sopportati mill-parti telliefa.

Deċiżjoni.

Għal dawn ir-raġunijiet:

1. **Tilqa'** l-appell tal-atturi tat-12 ta' Ġunju, 2024;

2. **Tvarja** s-sentenza appellata fl-ismijiet premessi tal-Qorti Ċivili, Prim'Awla tal-14 ta' Mejju, 2024 billi tħassarha sa fejn sabet illi l-bitħa ta' wara mertu tal-kawża hija soġġetta għas-servitùjiet pretiżi mill-konvenuti, u sa fejn akkollat l-ispejjeż tal-kawża fuq l-atturi, u minflok;

3. **Tiċħad** l-eċċezzjonijiet tal-konvenuta u tal-imsejjaħ fil-kawża sa fejn kompatibbli mal-kunsiderazzjonijiet fuq magħmula;

4. **Tilqa'** t-tieni talba attriċi, tiddikjara li l-konvenuta u l-imsejjaħ fil-kawża ma kellhom u ma għandhom l-ebda jedd li jinstallaw kumpressuri tal-arja mal-ħajt ta' barra li jagħti fuq il-bitħa ta' wara proprjetà tal-atturi;

5. **Tilqa'** t-tielet talba, tordna lill-konvenuta u lill-imsejjaħ fil-kawża sabiex fi żmien perentorju ta' tlitt xhur mil-lum, ineħħu kull kumpressur tal-arja ikkundizzjonata kif fuq imsemmi;

6. **Fl-eventwalità** li l-konvenuta u l-imsejjaħ fil-kawża jibqgħu inadempjenti fit-terminu lilhom mogħti, tawtorizza lill-atturi jagħmlu huma, a spejjeż tal-konvenuta u tal-imsejjaħ fil-kawża, x-xogħolijiet

kollha meħtieġa għat-tneħħija tal-imsemmija kumpressuri, taħt is-sorveljanza tal-Perit Mario Cassar.

Bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-konvenuta u l-imsejjaħ fil-kawża.

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

Deputat Reġistratur
da