QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF ROBERT G. MANGION
ONOR. IMĦALLEF JOSETTE DEMICOLI

Seduta ta' nhar it-Tlieta, 17 ta' Ġunju, 2025.

Numru 2

Rikors numru 65/20/1 BS

John Bartolo u martu Miriam Bartolo; Joseph-Norman sive Norman Farrugia u martu Marie Louise Farrugia; Carmelina Sant u wliedha Sylvander Sant; Simeron Sant; Sephora Grech Hardy; l-istess Carmelina Sant tidher ukoll bħala mandatarja ta' wliedha msefrin Svetlana Gougsmit u Samantha Sant; Antoinette Bilocca

v.

Joseph Attard u martu Maria Josephine sive Maria; Domenic Sultana u martu Maria Sultana; u b'digriet tat-28 ta' Settembru 2022 ġiet kjamata fil-kawża l-kumpanija *Dominic Department Stores (D.D.S.) Limited*

<u>PRELIMINARI:</u>

1. L-atturi huma sidien ta' appartamenti differenti fil-blokka bl-isem "*Galea Flats",* Triq il-Ponta, iż-Żebbuġ, Għawdex, bid-**dritt ta' użu fuq l-ogħla bejt** tal-blokka. Fl-2020 saru jafu li nħareġ permess sabiex fuq tali bejt tinbena ***penthouse***. Huma jsostnu li bil-bini ta' *penthouse* ser jiġi leż id-dritt tagħhom tal-użu tal-bejt.

2. Għalhekk fid-<u>9 ta' Settembru 2020</u> l-atturi intavolaw din il-kawża kontra l-konjuġi Attard u l-konjuġi Sultana sabiex dawn jiġu mwaqqfa milli jibnu tali *penthouse* jew jagħmlu kwalsiasi żvilupp ieħor li jilledi d-dritt ta' użu li għandhom fuq il-bejt in kwistjoni. Fil-mori tal-kawża rriżulta li l-komproprjetarji tal-arja fil-fatt huma l-<u>konjuġi Attard</u> u s-<u>soċjetà Dominic Department Stores (D.D.S.) Ltd</u> (mhux il-konjuġi Sultana) u sussegwentement fit-28 ta' Settembru 2022 ġiet kjamata fil-kawża s-soċjetà Dominic Department Stores (D.D.S.) Ltd.

3. Permezz ta' sentenza mogħtija fit-<u>30 ta' Novembru 2023</u> il-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) Ġurisdizzjoni Superjuri, Sezzjoni Ġenerali, laqgħet it-talbiet attriċi u ordnat li l-ispejjeż tal-kawża jinqasmu nofs bin-nofs bejn il-konvenuti u l-kjamata fil-kawża.

4. **Il-konvenuti Attard u Sultana u s-soċjetà kjamata fil-kawża ħassewhom aggravati b'tali deċiżjoni u għalhekk fl-<u>20 ta' Diċembru</u>**

<u>2023</u> interponew appell quddiem din il-Qorti tal-Appell fejn talbuha:

> ***"…tħassar is-sentenza appellata billi tilqa' l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti u tiċħad it-talbiet tal-atturi bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-istess atturi, u fin-nuqqas tagħti dik id-deċiżjoni tagħha in linea mal-uħud mill-aggravji sussidjarji fuq imsemmija."***

5. Għal intendiment aħjar ta' dan l-appell din il-Qorti qiegħda tirriproduċi partijiet mis-sentenza appellata:

"**Il-Qorti;**

A. Preliminari:

Rat ir-rikors ġuramentat tal-atturi illi ppremettew:

1. ILLI b'kuntratt tat-tlieta u għoxrin (23) ta' Lulju elfejn u ghoxrin (2020) ippubblikat minn Nutar Josette Spiteri Cauchi, l-esponenti John u Miriam konjuġi Bartolo xtraw u akkwistaw l-appartament internament iġib in-numru wieħed (1) li jinsab fi blokk ta' erbgħa appartamenti bla numru u bl-isem ta' 'Galea Flats', fi Triq Il-Ponta, [iż-]Żebbuġ, Għawdex. il-kuntratt jistipula li: "*Ix-Xerrejja għandhom id-dritt tal-użu tal-ogħla bejt tal-imsemmi korp bini għall-iskopijiet kollha normali inkluż l-inxir ta' ħwejjeġ, 'sunbathing' u tqegħid ta' tank tal-ilma u television aerial. B'dana però li l-iżviluppaturi tal-blokk jew l-aventi kawża irriżervaw id-dritt li jibnu fuq l-ogħla bejt jekk jinhargu l-permessi mehtiega u f'dak il-kaz il-kompraturi ghandhom igawdu l-istess drittijiet fuq l-ghola bejt hekk riżultanti, u l-ispejjeż sabiex jinqalgħu t-tank tal-ilma u t-television aerial u jergħu [sic] jitpoġġew fuq l-ogħla bejt ikunu a karigu tas-sid tal-bejt";*

2. ILLI b'kuntratt tal-erbatax (14) ta' Ġunju elf disa' mija u ħamsa u disgħin (1995) pubblikat minn Nutar Mario Felice, l-esponenti Joseph-Norman u Marie Louise konjuġi Farrugia xtraw u akkwistaw l-appartament internament iġib in-numru tlieta (3) mill-istess korp ta' flats hawn deskritt b'kundizzjoni identika għal dak li nsibu fil-kuntratt tal-atturi Bartolo;

3. ILLI b'kuntratt tat-tlieta u għoxrin (23) ta' Diċembru elf disa' mija u erbgħa u disgħin (1994) pubblikat minn Nutar Enzo Dimech, l-esponenti Carmelina Sant u żewġha Michael Angelo Sant, illum mejjet, xtraw l-appartament internament iġib in-numru erbgħa (4) mill-istess korp ta' flats fuq deskritt b'kundizzjoni identika għal dak li nsibu fil-kuntratti tal-atturi l-oħra Bartolo u Farrugia;

4. ILLI l-esponenti Antoinette Bilocca wirtet l-appartament tagħha internament iġib in-numru tnejn (2) mill-istess blokk ta' flats hawn fuq

deskritt mill-eredità ta' James Cassar li a sua volta kien xtara l-appartament b'kuntratt tal-għoxrin (20) ta' Ottubru elf disa' mija u ħamsa u disgħin (1995) pubblikat minn Nutar Enzo Dimech b'kundizzjoni identika għal dak li nsibu fil-kuntratt tal-atturi l-oħra fuq imsemmija;

5. ILLI l-intimati konjuġi Attard u konjuġi Sultana li huma s-sidien tal-arja tal-bejt tal-imsemmi korp ta' flats kisbu permess mingħand l-Awtorità tal-Ippjanar li jġib in-numru PA/09857/18 sabiex iwettqu żvilupp fuq il-bejt u l-arja tal-blokk konsistenti fi tlugħ ta' sular ġdid, bl-iżvilupp ikun jikkonsisti f'penthouse, u permezz ta' ittra tat-2 ta' Lulju 2020, notifikata lir-rikorrenti li ġew avżaw li l-intimati ser jibdew bix-xogħol tal-bini;

6. ILLI bil-bini li jridu jagħmlu l-konvenuti fuq l-arja tal-bejt tal-blokk, dan ser inaqqsilhom d-dritt ta' użu tal-bejt. Dan l-iżvilupp ser jilledi d-drittijiet tal-esponenti in kwantu:

(i) It-tlugħ ta' sular ġdid fil-*penthouse level*, ser jirriżulta b'bejt ferm iżgħar minn dak attwali li tiegħu l-esponenti jgawdu l-użu;

(ii) It-tlugħ ta' sular ġdid ser jirrendi l-aċċess għall-bejt aktar diffikoltuż u b'inqas kumdità, u dana peress li ser ikun f'livell aktar għoli;

(iii) Il-bejt il-ġdid ser jiġi utilizzat minn aktar individwi, u għalhekk l-użu tiegħu ser jiġi ristrett mhux il-għaliex il-bejt ser jirriżulta ferm iżgħar minn dak attwali, iżda wkoll minħabba li n-numru ta' individwi li ser jagħmlu użu minnhom ser jiżdied minn numru ta' individwi li qegħdin jagħmlu użu mill-bejt illum;

(iv) Il-bejt tal-*penthouse* m'għandux opramorta kif titlob il-liġi ċivili u għalhekk mhux sa jkun hemm sigurtà biżżejjed għall-esponenti li għandhom id-dritt li jonxru fuq il-bejt u 'sunbathing'.

7. ILLI l-esponenti mill-ewwel opponew għall-iżvilupp, tant li ankè [sic] intavolaw mandat ta' inbizzjoni numru 32/2020 sabiex irażżnu lill-intimati milli jwettqu l-iżvilupp, liema rikors ġie milqugħ b'digriet tas-26 ta' Awwissu 2020;

Talbu għalhekk lill din il-Qorti:

1. Tiddikjara u tiddeċiedi illi r-rikorrenti għandhom id-dritt irrevokabbli tal-użu tal-bejt tal-imsemmija blokka ta' appartamenti bl-isem ta' 'Galea Flats', fi Triq il-Ponta, [iż-]Żebbuġ, għall-iskop li jissemma' fil-kuntratti ta' xiri ta' kull wieħed minnhom jew tal-awturi tagħhom għall-iskopijiet kollha normali [i]nkluż id-dritt li jonxru fuq il-bejt u li jixxemxu (*sunbathing);*

2. Tiddikjara u tiddeċiedi illi b'riżultat tal-iżvilupp tal-imsemmija arja f'penthouse kif intiża mill-konvenuti, dan id-dritt tal-atturi ta' użu tal-

bejt sejjer jiġi gravament preġudikat u ser iwassal biex ma jkunx iktar possibbli li l-atturi jagħmlu użu mill-bejt bl-istess mod kif qegħdin jagħmlu użu minnu sal[-]lum;

3. Tiddikjara u tikkonferma li l-konvenuti m'għandhomx dritt li jiżviluppaw l-arja tal-blokk ta' appartamenti bl-isem ta' 'Galea Flats', Triq il-Ponta, [iż-]Żebbuġ, b'mod li l-għola bejt ser ikun fuq penthouse, gialadarba [sic] mhux ser ikun possibbli għall-atturi li jkomplu jagħmlu użu mill-bejt bl-istess mod kif isir illum;

4. Konsegwentement twaqqaf lill-konvenuti milli jagħmlu xogħolijiet [sic] fl-arja tagħhom fuq il-blokka appartamenti in kwistjoni f'forma ta' penthouse u/jew b'mod ieħor li jilledi fuq id-drittijiet tar-rikorrenti stante li tali żvilupp jilledi serjament u irrimedjabbilment id-drittijiet tar-rikorrenti għall-użu tal-bejt bl-istess mod kif isir illum. Bl-ispejjeż kollha kontra l-konvenuti [i]nklużi dawk tal-ittra responsiva għall-ittra tat-2 ta' Lulju 2020 u tal-Mandat ta' Inibizzjoni numru 32/2020.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenuti Joseph Attard u Maria Josephine Attard, u Domenic Sultana u Maria Sultana illi eċċepew:

1. ILLI qabel xejn l-atturi jridu jippruvaw id-drittijiet ta' propjetà tagħhom;

2. ILLI f'kull kuntratt ta' kompravendità f'dik il-blokka ta' appartamenti ġie ritenut id-dritt favur is-sidien oriġinali jew s-suċċessuri tagħhom fit-titolu illi jiżviluppaw l-arja sovrastant il-blokk;

3. ILLI l-atturi ma għandhom l-ebda dritt jopponu l-bini li qed jiġi propost f'din l-arja;

4. ILLI mhux minnu illi l-aċċess għal l-ogħla bejt ser ikun aktar oneruż. Dan għaliex l-atturi ser ikollhom aċċess adegwat għal l-ogħla bejt;

5. ILLI sa fejn jafu l-esponenti l-uniċi drittijet li jista' jkollhom l-atturi huma li jonxru jew jixxemxu fuq il-bejt, u li jwaħħlu xi servizzi. [I]l-kuntratti kollha li jafu bihom l-esponenti jsemmu illi dawn iridu jsiru fuq l-ogħla bejt, mingħajr ma jissemma xi qies tal-bejt. Għalhekk anke jekk gratia argomendi l-bejt tal-penthouse jista' jkun xi ftit iżgħar minn dak eżisteni llum l-atturi ma għandhom l-ebda dritt jopponu l-iżvilupp jew li jesiġu illi l-bejt ikun tal-istess kobor li hu llum, dan sakemm huma jkollhom spazju adegwat u reġjonevoli fejn jeżerċitaw l-inxir, jixxemxu jew iwaħħlu s-servizzi;

6. ILLI l-opramorta ser tkun waħda sikura u adegwata. Il-liġi ċivili timponi għola ta' opramorta unikament għal finijiet ta' introspezzjoni u għalhekk kull referenza fir-rikors ġuramentat għal dak li titkellem il-liġi ċivili fir-rigward ta' l-opramorta hija irrelevanti;

7. ILLI l-allegazzjoni li issa l-bejt ser jintuża minn aktar individwi hi waħda frivola. Dan għaliex, l-atturi jistgħu biss jissopponu xi drittijiet jistgħu jkollhom l-utenti tal-penthouse li fil-fatt għandhom it-terrazzini tagħhom separati u distinti mill-bejt. In oltre meta huma akkwistaw kienu konoxxenti illi s-sidien żammew id-dritt illi jibnu sulari ulterjuri;

8. ILLI l-ebda drittijiet tar-rikorrenti ma huma ser jiġu leżi bix-xogħolijiet [sic] intenzjonati li jsiru stante illi kull dritt godenti ser jiġi trasferit fuq l-għola bejt;

9. ILLI din ir-risposta qed issir mill-konvenuti kollha u qed tiġi kkonfermata bil-ġurament mill-konvenut Joseph Attard li hu konoxxenti mill-mertu ta' din il-kawża. Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri.

Rat li b'nota tal-10 ta' Novembru, 2022 is-socjeta' kjamata in kawza Dominic Department Stores (D.D.S.) Limited assumiet ir-risposta guramentata tal-konvenuti bhala taghha wkoll.

…omissis…

Tul l-andament ta' din il-kawza kien hemm dizgwid kontinwu bejn il-partijiet kontendenti dwar tlett punti principali:

i. Il-kejl superficjali tal-bejt il-gdid rizultanti jekk ikollu jsir l-izvilupp propost mill-konvenuti vis-à-vis il-kejl superficjali tal-bejt prezenzjalment ezistenti;

ii. Il-konfigurazzjoni tal-kaxxa tat-tarag u kwalunkwe' access addizzjonali li jkollu jinholoq ghal-bejt il-gdid kieku jkollu jsir l-izvilupp propost mill-konvenuti, u;

iii. L-oghli tal-opramorta tal-bejt il-gdid rizultanti jekk isir l-izvilupp propost mill-konvenuti kemm fis-sens tal-adegwita ta' dan l-oghli kif ukoll vis-à-vis l-oghli tal-opramorta bhalissa ezistenti fuq il-bejt prezenzjalment ezistenti.

Din il-Qorti tqis dawn il-kwistjonijiet ilkoll bhala ancillari ghal kwistjoni principali li ghandha quddiemha, ossia; il-kwezit dwar jekk sid ta' arja li jirretjeni dritt li jizviluppa l-istess jistax jizviluppa l-istess b'mod li jnaqqas il-kejl superficjali tal-oghla bejt li fuqu sidien ta' appartamenti sottoposti ghall-istess arja jkollhom drittijiet kjarament identifikati fl-atti akkwisittivi taghhom.

Dwar l-ewwel punt, u allura; dwar il-kejl superficjali tal-bejt il-gdid rizultanti jekk ikollu jsir l-izvilupp propost mill-konvenuti vis-à-vis il-kejl superficjali tal-bejt prezenzjalment ezistenti: L-atturi hawnhekk jinsistu li jekk ikollu jsir l-izvilupp propost mill-konvenuti fuq dak li huwa bhalissa l-oghla bejt tal-binja fejn huma lkoll ghandhom appartament, il-bejt il-gdid rizultanti wara li jkun kompletat l-istess zvilupp ser ikun ta' kejl superficjali inqas minn dak bhalissa ezistenti u disponibbli

għalihom għall-eżerċizzju tad-drittijiet ta' użu tagħhom kif sanċiti fil-kuntratti akkwiżittiva tagħhom.

Tajjeb li hawnhekk jingħad li l-iżvilupp propost mill-konvenuti u l-kjamata in kawża huwa ta' *penthouse* li, kif risaput, u kif anke deduċibbli mill-pjanti in atti, tkun irtirata 'l ġewwa mill-linja perimetrali ta' binja billi tkun monita' b'terrazzini varji. Tant li il-konvenuti nfishom sa mill-istadju bikri tar-risposta ġuramentata tagħhom jgħidu li l-utenti tal-bejt ma' jiżdiedux jekk ikollu jsir l-iżvilupp propost minnhom stante li l-utenti tal-penthouse li fil-fatt għandhom it-terrazzini tagħhom separati u distinti mill-bejt.

Il-konvenuti, u anke is-soċjeta' kjamata in kawża, jaqblu, fil-fatt, li l-kejl superfiċjali tal-bejt il-ġdid riżultanti wara li jkun kompletat l-iżvilupp propost minnhom ser ikun inqas min dak tal-bejt bħalissa eżistenti iżda ma' jaqblux mal-perċentwali tad-differenza. Dwar dan, l-atturi jinsistu li d-differenza fil-kejl superfiċjali tal-bejt li jirriżulta jekk isir l-iżvilupp propost mill-konvenuti u l-kjamata in kawża ser tkun fil-perċentwali ta' ċirka 50% mentri l-konvenuti u l-kjamata in kawża jgħidu li din ser tkun aktar fir-reġjun ta' 35 – 40% - bil-konvenut Dominic Attard addirittura jgħid li din ser tkun biss ta' ċirka 25%.

Minkejja iżda din id-diverġenza kontinwa dwar kemm tassew tkun il-perċentwali tat-tnaqqis fil-kejl superfiċjali tal-bejt jekk ikollu jseħħ l-iżvilupp propost mill-konvenuti u l-kjamata in akwża; huwa konklussiv li l-kejl superfiċjali tal-bejt ser jonqos minn dak bħalissa disponibbli għall-atturi għal dak li jirriżulta jekk ikolli jsir il-bini propost mill-konvenuti u l-kjamata in kawża u din hija l-unika materja li tassew tinteressa lill din il-Qorti in relazzjoni ma' din id-diverġenza.

Dwar it-tieni punt, u allura; dwar il-konfigurazzjoni tal-kaxxa tat-tarag u kwalunkwe' aċċess addizzjonali li jkollu jinħoloq għal-bejt il-ġdid kieku jkollu jsir l-iżvilupp propost mill-konvenuti u l-kjamata in kawża:

Hawnhekk il-Qorti tosserva li l-aħjar prova li għandha quddiemha dwar dan hija dik derivanti mix-xhieda taż-żewġ periti ex parte – il-Perit Shawn Micallef għall-atturi u l-Perit Alex Bigeni għal-konvenuti.

Mill-assjem tar-rapport redatt mill-Perit Shawn Micallef u x-xhieda mogħtija mill-istess żewġ periti quddiem din il-Qorti, meqjusa lkoll flimkien mal-pjanti approvati lill-konvenuti mill-Awtorita' tal-Iżvilupp rigward l-iżvilupp propost minnhom; jirriżulta lill din il-Qorti li kuntrarjament għal dak mifhum mill-atturi, l-aċċess permezz tat-tarag għal-għola bejt kif riżultanti kieku jkollu jsir l-iżvilupp propost mill-kovenuti u l-kjamata in kawża ser jibqa l-istess kif inhu bħalissa sal-livell tal-iżvilupp propost b'dan li minn hemm 'il fuq ser tiżdied flight waħda ta' tarag ġdid u addizzjonali li ser tkun mikxufa.

Tul l-andament ta' din l-istanza, l-atturi wrew li kienu qed jifhmu li l-kaxxa tat-tarag bħalissa eżistenti ser jitneħħilha s-saqaf sabiex minnha jinħareġ tarag ġdid għal-bejt il-ġdid u ser tibqa hekk mikxufa

għall-elementi.

Fil-fehma ta' din il-Qorti, il-konvenuti tramite x-xhieda mressqa minnhom izda wkoll mil-kontro-ezami taghhom tal-perit ex parte tal-atturi, irnexxilhom jippruvaw li dan huwiex minnu.

Mill-assjem ta' dawn il-provi migjuba quddiemha mill-konvenuti, din il-Qorti fehmet li fil-fatt, il-kaxxa tat-tarag bhalissa ezistenti ser tibqa kif inhi, sal-ghola bieb taghha li bhalissa jwassal ghal-bejt kif ezistenti. B'dan li minn dan il-bieb imbaghad wiehed ser johrog fuq landing min fejn ser jaqbad tarag gdid li ser jaghti ghall-ghola bejt li ser ikun fuq l-izvilupp propost mill-konvenuti.

Huwa ghalhekk car li fuq din il-kwistjoni tal-konfigurazzjoni tat-tarag, l-unika bidla li ser ikun hemm hija li ser jizdied tarag wiehed sabiex jintlahaq l-ghola bejt b'dan it-tarag wiehed biss ser ikun mixuf; mhux ilkaxxa tat-tarag kollha kif mifhum mill-atturi.

Dwar it-tielet punt, u allura; dwar l-oghli tal-opramorta tal-bejt il-gdid rizultanti jekk isir l-izvilupp propost mill-konvenuti kemm fis-sens tal-adegwita ta' dan l-oghli kif ukoll vis-à-vis l-oghli tal-opramorta bhalissa ezistenti fuq il-bejt prezenzjalment ezistenti:

Din il-Qorti hawnhekk ikkunsidrat ir-ritratti varji ezebiti in atti kif ukoll ix-xhieda tal-atturi nfishom minn fejn jirrizulta ampjament li l-opramorta bhalissa ezistenti fuq il-bejt kurrenti hija ta' cirka tlett filati. Ikkunsidrat ukoll ix-xhieda konsistenti u partikolarment dik tal-periti ex parte li lkoll spjegaw li kwalunkwe' opramorta gdida fuq il-bejt il-gdid li jirrizulta jekk jitlesta l-izvilupp propost mill-konvenuti wkoll ser tkun ta' crika tlett filati. Huwa allura car li l-oghli tal-opramorta bejn dik kurrentement in situ u dik li ghandha tirrizulta jekk jitkompla u jitlesta l-izvilupp propost mill-konvenuti huwa l-istess u huwa wkoll, skond l-assjem tal-provi prodotti, in linja ma' dak rikjest mill-Awtorita' tal-Ippjanar.

Ikkunsidrat ulterjorment:

Dan maghdud, jibqa ghalhekk il-kwezit principali, ossia; jistax sid ta' arja li jirrittjeni dritt li jizviluppa l-istess jizviluppa l-istess b'mod li jnaqqas il-kejl superficjali tal-oghla bejt li fuqu sidien ta' appartamenti sottoposti ghall-istess arja ghandhom drittijiet sanciti fl-atti akkwisittivi taghhom.

Qabel tghaddi ghall-kunsiderazzjonijiet taghha in mertu propju ghal dan il-kwezit, huwa opportun f'dan l-istadju li din il-Qorti tindirizza wkoll l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti kif adottata wkoll mis-socjeta' kjamata in kawza.

B'din l-eccezzjoni, il-konvenuti u l-kjamata in kawza eccepew li l-ewwel u qabel kollox; l-atturi ghandhom jippruvaw id-drittijiet ta' proprjeta' taghhom.

Din il-Qorti halliet il-kunsiderazzjonijiet taghha dwar dan il-mertu ghal dan l-istadju tas-sentenza stante li mill-istess prova tat-titolu tal-atturi jirrizultaw ukoll id-drittijiet tal-atturi ta' uzu fuq l-ghola bejt tal-binja.

Infatti, l-atturi rnexxilhom jippruvaw a sodisfazzjon intier ta' din il-Qorti mhux biss li huma tassew ghandhom titolu ta' proprjeta' fuq l-appartamenti taghhom sottostanti l-arja in mertu li l-konvenuti proponew li jizviluppaw izda, permezz ta' din l-istess prova, ressqu wkoll prova cara tad-drittijiet taghhom ta' uzu fuq il-bejt.

Hawnhekk, din il-Qorti taghmel referenza ampja ghall-atti akkwisttivi tal-atturi lkoll li jinsabu a fol 31 sa 74.

Min dawn l-atti jirizulta carissimu mhux biss li l-atturi akkwistaw il-proprjetatjiet taghhom, ossia l-appartamenti numri 1, 2, 3, u 4 fil-binja 'Galea Flats', Triq il-Ponta, iz-Zebbug, Ghawdex li jigu sottostanti l-bejt u l-arja in mertu li l-konvenuti qieghdin jipproponu li jizviluppaw, izda; akkwistaw ukoll drittijiet distinti fuq dan l-istess bejt kif deskritti f'kull kuntratt ta' akkwist bi klawsoli kwazi identici ghal xulxin.

Fil-fatt, fil-kuntratt ta' akkwist tal-atturi konjugi Bartolo, wiehed jara l-klawsola numru 2 li taqra:

> *"Ix-xerrejja* – allura il-konjugi Bartolo – *jkollhom id-dritt tal-uza tal-oghla bejt tal-imsemmi korp bini ghall-iskopijiet kollha normali inkluz ghall-inxir ta' hwejjeg, 'sunbathing', u tqeghid ta' tank tal-ilma u television aerial […]"*

F'dak ta' James Cassar, l-awtur tal-attrici Antoinette Bilocca, u tal-atturi Sant, Grech Hardy, u Gougsmith insibu l-istess identika klawsola; din id-darba enumerata bin-numru (ii) fil-kuntratt ta' James Cassar u numru 5 f'dak tal-attrici Carmelina Sant u l-mibki zewgha Michael Angelo Sant.

F'dak tal-atturi konjugi Farrugia nsibu klawsola simili li taqra hekk:

> "*The Purchasers* – allura l-konjugi Farrugia – *shall be entitled to install a water tank and a television aerial on the uppermost roof of the said block, and to use the said roof for all normal purposes including drying of clothes and sun-bathing […]."*

Mill-provi mressqa mill-konvenuti nfishom ma' jirrizultax li hemm kontestazzjoni dwar dawn id-drittijiet tal-atturi.

Li jirrizulta huwa li l-konvenuti jinsistu li huma dejjem kellhom id-dritt jizviluppaw l-arja u li l-atturi ma' jistghux joggezzjonaw ghal dan, kemm ghaliex dan id-dritt ghall-izviluppar tal-arja huwa mnissel fl-atti akkwizittivi taghhom ilkoll – kif inhuwa wkoll imnizzel fl-att akkwizittiv tal-konvenuti Attard u s-socjeta' kjamata in kawza – u kemm ghaliex, skont il-konvenuti u l-kjamata in kawza; l-atti akkwizittivi tal-atturi ma' jaghtux dritt fuq xi kejl specifiku tal-bejt li jitqies l-oghla bejt izda jghidu

biss li kwalunkwe' drittijiet spettanti lill-atturi jibqghu vigenti kemm il-darba tigi zviluppata l-arja, u allura l-bejt, b'dan li jigi biss spostjat fuq l-oghla bejt hekk rizultanti.

Infatti, hawnhekk il-konvenuti jaghmlu emfazi u jinsistu hafna, partikolarment fil-kontro-ezamijiet tal-atturi, fuq il-kelma "rizultanti".

Din il-Qorti tosserva li huwa minnu li l-atti akkwizittivi tal-atturi jinkludu rizerva favur sid l-arja sovrastanti il-binja li minnha jifformaw parti l-appartamenti tal-atturi sabiex l-istess sid ikun jista jizviluppa l-istess arja f'kaz li jinhargu l-permessi opportuni. Infatti, kull fejn hawn aktar 'il fuq din il-Qorti ccitat estratti mill-atti akkwizittivi ta' whud mill-atturi sabiex asserit x'inhuma d-drittijiet tal-atturi fuq il-bejt tal-binja, l-istess citazzjoni giet maghluqha bi tlett puntini liema teltt puntini fil-fatt jirreferu ghal-kumplament tal-istess klawsoli li jaqra kif imiss:

> "*B'dana pero' li l-izviluppaturi tal-blokk jew aventi kawza irrizervaw id-dritt li jibnu fuq l-oghla bejt jekk jinhargu l-permessi mehtiega u f'dak il-kaz il-kompraturi ghandhom igawdu l-istess drittijiet fuq l-oghla bejt hekk rizultanti.*"

Kjarament, dan id-dritt tal-konvenuti jew minn minnhom u tal-kjamata in kawza li jizviluppaw l-arja akkwizita minnhom huwa wkoll sancit flatt akkwisittiv li bih il-kjamata in kawza u l-konvenuti konjugi Attard akkwistaw l-arja in mertu fejn hemm imnissel is-segwenti:

> "*Din l-arja qieghda tinbiegh kif inhi soggetta a favur tal-units li jinsabu fl-imsemmi korp bini ghal-uzu ghall-iskopijiet kollha normali inkluz ghall-inxir ta' hwejjeg, sunbathing, u tqeghid ta' tank tal-ilma u television aerial kull unit. B'dan illi jekk isir bini fuq din l-arja l-kompraturi - allura s-socjeta' kjamata in kawza u l-konvenuti konjugi Attard – ghandhom a spejjez taghhom jaqilghu l-imsemmija accessorji u jpogguhom fuq l-oghla bejt rizultanti u l-imsmemija drittijiet jitgawdew fuq l-oghla bejt il-gdid.*"

Il-konvenuti u l-kjamata in kawza hawnhekk jaghmlu enfazi, kif inghad, fuq il-kelma *rizultanti* b'dan li jinsistu li gjaladrba l-atturi kienu konxji tad-dritt taghhom li jizviluppaw l-arja u kienu wkoll konxji li f'dak il-kaz, id-drittijiet spettanti lilhom kellhom jigu spustjati ghall-oghla bejt kif jirrizulta wara li jitlesta tali zvilupp, ma' jistghux u m'ghandhomx joggezzjonaw ghall-izvilupp jew ghal-kejl superficjali tal-istess oghla bejt kif jirrizulta wara t-tlestija tieghu dment li l-istess oghla bejt ikun adegwat sabiex huma jezercitaw tali drittijiet taghhom.

Il-konvenuti u l-kjamata in kawza jinsistu dwar dan billi jissottomettu wkoll li l-atturi ma' kienux assigurat xi kejl superfijali specifiku tal-bejt izda biss li, f'kaz ta' zvilupp ulterjuri, huma jkunu jistghu jkompli jezercitaw id-drittijiet taghhom fuq il-bejt rizultanti.

Huwa ghalhekk car li filwaqt l-argument tal-atturi huwa li anke wara li jitlesta xi zvilupp mill-konvenuti, lilhom ghandu jibqalghom il-kejl superficjali li kellhom qabel sabiex ikomplu validament jezercitaw id-

drittijiet taghhom kif sanciti fl-atti akkwizittivi taghhom; dak tal-konvenuti u tal-kjamata in kawza huwa li l-kelma “rizultanti” tfisser li l-atturi jkollhom joqodu ghal dak li jibqa bhala kejl superficjali wara li jitlesta l-izvilupp ghaliex ikun dan il-kejl superficjali rizultanti.

Din il-Qorti ma’ taqbilx mal-hsieb tal-konvenuti u tal-kjamata in kawza.

Huwa car li l-kejl superficjali tal-bejt li fuqhu ghandhom drittijiet l-atturi ser jickien konsiderevolment bil-bini propost mill-konvenuti u l-kjamata in kawza jekk dan isir.

Id-divergenza bejn il-partijiet kontendenti dwar kemm tassew ser jonqos l-istess kejl ftit timporta, dment li hemm qbil li dan sejjer fil-fatt jonqos.

Il-fatt biss li fil-kuntratti akkwisittivi kollha, kemm dawk tal-atturi kif ukoll dak tal-konvenuti konjugi Attard u l-kjamata in kawza, hemm sancit id-dritt li tigi zviluppata l-arja tal-binja li minnha jifformaw parti l-appartamenti tal-atturi ma’ jfissirx b’daqshekk li l-konvenuti u l-kjamata in kawza jistghu jaghmlu kif iridu u b’hekk inaqqsu mit-tgawdija tal-bejt li ghandhom bhalissa l-atturi.

Hu importanti f’dan ir-rigward dak li jsemmi l-artikolu 474(1) tal-Kodici Civili li jipprovdi kif isegwi:

> *“Is-sid tal-fond serventi ma jista’ jagħmel xejn li jista’ jnaqqas l-użu tas-servitù jew li jagħmel li dan l-użu jkun ta’ xkiel akbar. Hu ma jistax ibiddel il-kondizzjoni tal-fond, l-anqas ma jista’ jiddestina għall-eżerċizzju tas-servitù parti oħra tal-fond diversa minn dik li fiha s-servitù kienet ġiet stabbilita fil-bidu.”*

B’din il-provizzjoni legali nostrana cara, huwa car li d-dritt ta’ uzu fuq bejt huwa servitu’ fuq l-istess u li, fil-kaz *de quo*; il-kelma *rizultanti* uzata fir-rigward ta’ kwalunkwe’ oghla bejt li jirrizulta f’kaz ta’ zvilupp tal-arja, ma’ tirreferix ghal-kejl rizultanti izda ghal fatt li jkun inbidel l-oghla bejt b’bejt iehor, gdid, ‘il fuq minnu, *rizultanti* mill-izvilupp tal-bejt originali u l-arja.

Dan kollu jwassal ghall-konkluzjoni logika li l-izvilupp propost mill-konvenuti u l-kjamata in kawza iwassal ghal-ippregudikar tad-dritt ta’ l-uzu li ghandhom l-atturi fuq il-bejt li kieku kellu jigi permess. U dan stante li jekk l-istess zvilupp ikollu jsir, dan irendi l-ezercizzju tad-drittijiet akkwiziti mill-atturi aktar oneruz izda, aktar importanti minn hekk ghal mertu tal-kawza *de quo*; inaqqas mill-istess billi jnaqqas mil-kejl superficjali tal-bejt disponibbli ghall-atturi, tenut kont tan-natura proprja ta’ *penthouse.*

B’dan izda li ghandu jkun ben intiz li bhala proprjetarji tal-arja fuq il-binja li minnha jifformaw parti l-appartamenti tal-atturi, il-konvenuti konjugi Attard u l-kjamata in kawza mhumiex pprojbiti b’mod assolut milli jibnu fuq il-bejt.

Ma jistax jinghad illi l-konvenuti konjugi Attard u l-kjamata in kawza m'ghandhomx dritt jizviluppaw l-arja b'kostruzzjoni ulterjuri b'mod assolut. Li jista' u qieghed jinghad huwa li certament ma' jistghux jaghmlu ebda zvilupp li bih jillimitaw id-dritt ta' uzu tal-atturi ghall bejt: *qui suo jure utitur non videtur iniuram facere.*

Il-konvenuti konjugi Attard u l-kjamata in kawza jistghu jibnu sulari ohra fuq il-binja, dment li jottjenu l-permessi mehtiega, pero`, mhux *penthouse*, u anqas ebda tip ta' zvilupp iehor li jnaqqar mid-drittijiet ta' uzu – u allura servitu' – ezistenti favur l-atturi.

Dan ghaliex sakemm l-istess konvenuti konjugi Attard u l-kjamata in kawza jibnu sulari ohra li jhallu l-bejt il-gdid tal-istess kejl superficjali kif inhu dak bhalissa ezistenti, u accessibbli u utilizzabbli kif jinsab il-bejt illum, tali bini jista jsir in-linja mad-drittijiet sanciti favur taghhom ghall-izviluppar tal-arja.

Sabiex, pero`, jibnu penthouse, li kif muri tnaqqas mill-kejl superficjali ta' dak li jsir l-oghla bejt, jew xi zvilupp iehor li jnaqqas mit-tgawdija tal-bejt riservata lill-atturi, dawn ikunu jinnecessitaw il-kunsens ta' min ghandu dritt ta' dik it-tgawdija.

Dan jinghad peress illi l-uzu koncess tal-bejt mhux marbut mal-kejl superficjali jew il-bejt kif kien f'xi data partikolari, izda ghal kull eventwali bejt li jkun hemm wara l-izvilupp li jsir fl-arja tal-istess blokk.

Id-dritt miksub konvenzjonalment mill-atturi ma jistax jigi alterat mill-konvenuti u l-kjamata in kawza bit-tnaqqis tal-kejl superficjali tal-oghla bejt. Referenza ampja ssir hawnhekk ghad-decizjonijiet segwenti lkoll moghtija mill-Qorti tal-Appell fl-ismijiet ***Abdila v. Camilleri*** – moghtija fil-11 ta' Novembru, 2011, u ***Gerada v. Sant –*** moghtija fil-25 ta' Marzu, 2011.

Issir ukoll referenza ghad-decizjoni moghtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili nhar is-17 ta' Novembru, 2003 fl-ismijiet ***Delicata et v. Psaila Manche***` li wkoll kienet titratta zvilupp fuq bejt bi hsara tad-drittijiet ta' uzu koncess lis-sidien tal-appartamenti fuq il-kuntratt ta' akkwist, fejn gie ritenut illi l-jedd ta' uzu hekk koncess:

> *"[…] huwa jedd in re ta' tgawdija perpetwa ta' proprjeta` immobbli, li ghandu jigi interpretat fil-kuntest tan-numerus clausus tal-iura in re fuq immobbli. Li hu relevanti ghall-ghanijiet ta' din il-kawza huwa l-fatt illi, hlief biex jinghata l-istess dritt lis-sidien tal-appartamenti l-godda, il-konvenuti ma jistghux inaqqsu dan id-dritt ta' "uzu" tal-atturi jew ibiddlu l-modalita` tat-tgawdija tieghu, jekk mhux bil-kunsens tal-atturi."*

Kwindi d-daqs tal-bejt irid jibqa' tal-qies li kien meta d-dritt ta' uzu gie koncess, u s-sid tal-fond servjenti ma jistax inaqqsu, u ma jista' jaghmel xejn li b'xi mod itellef mit-tgawdija tieghu kif previst fl-att kostituttiv tieghu.

Decide:

Ghaldaqstant, in vista tal-premess u ghar-ragunijiet kollha hawn fuq espressi, din il-Qorti qieghda taqta' u tiddeciedi din il-kawza billi filwaqt li tiddiposni mill-eccezzjonijiet tal-konvenuti u tal-kjamata in kawza konformement ma' dak hawn deciz:

i. Tilqa' l-ewwel talba attrici u tiddikjara li l-atturi lkoll ghandhom id-dritt irrevokabbli tal-uzu tal-bejt tal-binja '*Galea Flats*' fi Triq il-Ponta, iz-Zebbug, Ghawdex, ghal dawk l-iskopijiet li jisemmew fil-kuntratti akkwisittivi taghhom ilkoll jew tal-awturi taghhom;

ii. Tilqa' it-tieni talba attrici u tiddikjara li bl-izvilupp ta' *penthouse* propost mill-konvenuti u l-kjamata in kawza d-drittijiet tal-atturi tal-uzu tal-bejt tal-binja '*Galea Flats'* fi Triq il-Ponta, iz-Zebbug, Ghawdex ghal dawk l-iskopijiet li jisemmew fil-kuntratti akkwisittivi taghhom ilkoll jew tal-awturi taghhom ikunu gravament pregudikati bl-imsemmi zvilupp iwassal sabiex l-atturi ma' jkunux jistghu jezercitaw l-istess kif intiz favur taghhom;

iii. Tilqa' it-tielet talba attrici u tiddikjara li l-konvenuti u l-kjamata in kawza m'ghandhomx dritt jizviluppaw l-arja tal-binja '*Galea Flats'* fi Triq il-Ponta, iz-Zebbug, Ghawdex b'mod li l-oghla bejt ikun fuq penthouse stante li tali zvilupp inaqqas mit-tgwadija tad-dritt ta' uzu riservat favur l-atturi;

iv. Tilqa' r-raba' talba attrici u twaqqaf lill-konvenuti u lill-kjamata in kawza milli jizviluppaw l-arja tal-binja '*Galea Flats'* fi Triq il-Ponta, iz-Zebbug, Ghawdex f'penthouse jew b'xi mod iehor li jnaqqas, itellef jew jirrestringi t-tgawdija tal-bejt l-atturi jgawdu llum.

Bl-ispejjez ta din il-kawza jinqasmu nofs bin-nofs bejn il-konvenuti u l-kjamata in kawza, inkluz dawk dwar il-kjamata in kawza, stante li l-konvenuti ma' qajmu ebda eccezzjoni dwar il-legittima' kontradittorjeta taghhom ilkoll fl-istadju opportun."

<u>RIKORS TAL-APPELL tal-konvenuti u tal-kjamata fil-kawża (20.12.2023):</u>

6. L-aggravji tal-appellanti huma s-segwenti:

(i) L-ewwel aggravju:

Fl-ewwel lok jgħidu li qegħdin jappellaw mid-digriet tat-28 ta’ Settembru 2022 li permezz tiegħu l-Ewwel Qorti laqgħet it-talba tal-atturi biex tiġi kjamata fil-kawża s-soċjetà Dominic Department Stores (D.D.S.) Limited. Isostnu li qabel ma fetħu l-kawża l-atturi setgħu faċilment ivverifikaw li l-komproprjetarji tal-arja tal-blokka huma l-konjuġi Attard u s-soċjetà Dominic Department Stores (D.D.S.) Limited (u mhux il-konjuġi Attard u l-konjuġi Sultana).

(ii) It-tieni aggravju:

Fit-tieni lok isostnu li d-dritt tal-użu li jgawdu l-atturi fuq il-bejt in kwistjoni mhux marbut mal-qies tal-bejt preżenti. B’referenza għall-kuntratti rispettivi tal-atturi jargumentaw li dawn kollha jgħidu li s-servituijiet favur tagħhom għandhom jiġu spostjati fuq il-bejt “*riżultanti*”; u fejn il-kuntratt huwa bl-ingliż jingħad “*on the resulting roof*”. Jargumentaw li l-kelma *“riżultanti*” / “*resulting*” tindika li l-bejt jista jkun iċken minn dak attwalment mibni.

(iii) It-tielet aggravju:

Fit-tielet lok jargumentaw li l-konjuġi Sultana (li tħarrku erronjament minflok is-soċjetà Dominic Department Stores (D.D.S.) Limited) kellhom

jiġu liberati mill-osservanza tal-ġudizzju.

(iv) <u>Ir-raba' aggravju:</u>

Fir-raba' lok isostnu li l-fatt li l-konjuġi Sultana ġew imdaħħla fil-kawża erronjament kellu jiġi rifless fil-kap tal-ispejjeż, u li similment għandu jkun rifless fil-kap tal-ispejjeż ir-riġett taż-żewġ punti mqajma fir-rikors ġuramentat (dwar it-taraġ u dwar l-għoli tal-opramorta).

<u>RISPOSTA tal-atturi għall-appell tal-konvenuti u tal-kjamata fil-kawża (15.04.2024):</u>

7. L-atturi appellanti wieġbu biex jagħtu r-raġunijiet tagħhom għaliex l-appell għandu jiġi respint bl-ispejjeż. Isostnu wkoll li l-appell huwa wieħed fieragħ u li għalhekk għandu jiġi applikat l-Artikolu 223(4) tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta.

<u>KUNSIDERAZZJONIJIET TA' DIN IL-QORTI:</u>

<u>L-ewwel aggravju:</u>

Id-digriet li bih intlaqgħet it-talba biex tiġi kjamata fil-kawża s-soċjetà Dominic Department Stores (D.D.S.)Ltd.

8. Fid-<u>19 ta' Awwissu 2022</u> ġie pprezentat l-affidavit tal-konvenut

Dominic Sultana, fejn spjega li s-sidien tal-arja tal-bejt in kwistjoni huma l-konjuġi Attard u s-soċjetà Dominic Department Stores (D.D.S.) Limited, u li hu u martu Maria Josephine Sultana m'għandhom xejn x' jaqsmu ma' tali arja tal-bejt:

> *"Irrid nibda' billi ngħid illi għalkemm din il-kawża qiegħda kontra tiegħi personali u kontra marti l-akkwist sar mhux minni personali iżda mill-kumpanija tiegħi Dominic Department Stores (D.D.S.) Limited.*
>
> *Fil-fatt għalkemm f' din il-kawża ġejna mħarrkin jien u marti personalment, jien u marti m'għandna xejn x' naqsmu ma' din il-proprjeta`. Li għandha x' taqsam hija l-kumpanija li semmejt li jiena kont direttur tagħha. Illum lanqas għadni."*

9. Dakinhar stess li ġie ppreżentat dan l-affidavit, ġiet ippreżentata wkoll kopja tal-kuntratt tal-akkwist tal-21 ta' April 2003, minn fejn jirriżulta li l-arja tal-bejt tal-blokka in kwistjoni effettivament inxtrat mill-konjuġi Attard u mis-soċjetà Domenic Department Stores (D.D.S.) Limited:

> *"Domenic Sultana….li qiegħed jidher fuq dan l-att għan-nom u fl-interess tal-kumpanija "Domenic Department Stores (D.D.S.) Limited" kif inhu depitament awtorizzat bil-memorandum u l-articles of association tal-istess kumpanija, u Joseph Attard….li qiegħed jidher fuq dan l-att kemm f' ismu proprju kif ukoll bħala mandatarju ta' martu Maria Attard …. – aktar 'l isfel imsejħa "il-kompraturi".*
>
> *Bis-saħħa ta' dan l-att il-vendituri qegħdin ibiegħu u jittrasferixxu lill-kompraturi li jaċċettaw, jixtru u jakkwistaw fi kwoti indaqs u indiviżi bejniethom, jiġifieri nofs (½) indiviż il-konjuġi Attard u n-nofs (½) indiviż l-ieħor il-kumpanija "Domenic Department Stores (D.D.S.) Limited" ta' l-arja libera kollha sovrastanti l-korp bini konsistenti f' żewġ (2) garages u erba' (4) flats mibnija fuq biċċa art fi Triq ir-Ras, Żebbuġ, Għawdex. Dan il-korp bini mingħajr numru u jismu "Galea Flats"…"*

10. Fid-dawl ta' dawn il-provi l-atturi ppreżentaw rikors fid-9 ta' Settembru 2022 fejn talbu lill-Ewwel Qorti tordna l-kjamata fil-kawża tas-soċjetà Dominic Department Stores (D.D.S.) Limited:

> "…
> *Illi għall-finijiet tal-integrita` tal-ġudizzju hemm lok li tiġi kjamata fil-kawża l-kumpannija Domenic Department Stores (DDS) Ltd li hi proprjeta` tal-konvenuti konjuġi Sultana;*
>
> *Għaldaqstant għar-raġunijiet suespost l-esponenti jitolbu bir-rispett lil dina l-Onorabbli Qorti jogħġobha tordna l-kjamata fil-kawża tal-kumpannija Domenic Department Stores (DDS) Limitet ai termini tal-Artikolu 961 tal-Kap XII tal-Liġijiet ta' Malta."*

11. Permezz ta' digriet mogħti fit-28 ta' Settembru 2022 l-Ewwel Qorti laqgħet it-talba u ordnat il-kjamata in kawża kif mitluba.

12. Il-konvenuti appellanti ħassewhom aggravati b'dan id-digriet. Jenfasizzaw li l-atturi setgħu faċilment ikkonfermaw min huma s-sidien tal-arja qabel ma intavolaw din il-kawża, u jargumentaw li l-istitut tal-kjamat fil-kawża mhux qiegħed hemm biex ifejjaq l-iżbalji proċedurali jew żbalji oħra li waħda mill-partijiet tkun ħadet.

13. L-atturi appellati fir-risposta tagħhom għal dan l-aggravju jaċċennaw għall-insenjament tal-Qorti tal-Appell[1] fis-sentenza mogħtija minnha fit-3 ta' Frar 1960 fil-kawża fl-ismijiet ***Teresa armla Cilia v. Vincenzo Drago*** (Kollez. Vol. LXIV.ii.522) u għall-każistika indikata fiha, fis-sens li l-kjamata fil-kawża ta' persuni interessati hija ammissibbli sakemm diġà jkun hemm konvenut inizjali u oriġinarju li għandu interess, għaliex b'hekk il-kjamata fil-kawża ta' persuni oħra tammonta għal

[1] Jiġi ppreċiżat li għalkemm jgħidu li kienet il-Qorti tal-Appell, fil-fatt kienet il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, (per Imħ. A Camilleri).

integrazzjoni tal-proċess u mhux għal sostituzzjoni tal-konvenut inizjali u oriġinali. F'din is-sentenza ġie ritenut hekk:

> *"Illi huwa minnu li ġie ħafna drabi deċiż minn dawn it-tribunali li l-kjamata in kawża mhix ammissibbli meta l-interess tal-persuna li għandha tiġi kjamata kien jeżisti mill-bidu tal-proċediment; imma ġurisprudenza lokali altrettantu awtorevoli, bażata fuq studju aktar penetrattiv tal-istess ġurisprudenza relattiva, affermat li dak il-prinċipju li ġie fuq enunċjat huwa sod u veru meta l-konvenut inizjali jkun persuna assolutament estranea u ma jkollu ebda interess fil-kawża għar-raġuni loġika li f' każi simili bil-kjamata jkun hemm sostituzzjoni tal-konvenut mill-persuna tal-kjamata, mentri jekk il-konvenut inizjali, għalkemm ma jkunx l-uniku interessat fil-fatt ikollu wkoll interess fil-kawża, l-istess kjamata ta' interessati oħra mal-konvenut inizjali u oriġinarju, li jkollu interess, il-proċedura invokata ma tkunx qegħda tapporta ebda sostituzzjoni, imma biss reintegrazzjoni tal-proċess u kwindi l-istess hija permessa u sostenibbli (ara …. "Zahra vs Scicluna", Vol. XXIV-III.739). F'liema l-aħħar sentenza l-Imħallef sedenti qal inekwivokament li:-- "Quando si tratti di rinovare il procedimento, sostituendo alla parte originariamente citata una persona diversa, ma bensì di integrare il procedimento coll'aggiunta di un individuo che si riconosce avere interesse nello stesso, la chiamata in causa si deve ammettere."*

14. Din il-Qorti b'żieda ma' dan issib li huwa ta' rilevanza l-insenjament tal-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fid-digriet mogħti minnha fil-15 ta' Lulju 2021 fil-kawża fl-ismijiet "***Linda Theresa Isabel Grima vs Daren Micallef et" (129/2021/GM)***[2]

> *"L-istitut tas-sejħa fil-kawża hu mwaqqaf biex fil-kawża jiddaħħlu l-persuni kollha interessati fiha ħalli dawn ikunu f'qagħda li jiddefendu l-interessi tagħhom u sabiex jiġu evitati ġudizzji oħra mis-soġġetti li tagħhom tkun saret is-sejħa. Fi kliem ieħor, kemm biex issir ġustizzja kif ukoll għall-ispeditezza. Fil-ġurisprudenza antika aktarx ingħatat interpretazzjoni stretta ta' dan l-istitut, li ġie limitat għall-każijiet li fihom ma tkunx magħrufa l-identita` tal-imsejħin fil-kawża fil-bidu tal-kawża; u għall-każijiet meta ma jkunx hemm l-integrita` tal-ġudizzju. Dawn ir-restrizzjonijiet tneħħew maż-żmien, u minflok ġie stabbilit li s-sejħa in kawża għandha tingħata dejjem f'dawk il-każijiet li fihom, jekk ma tingħatax, l-effett prattiku jkun sempliċiment li l-istess kawża terġa' ssir*

[2] Mhux appellata.

iii fuq atti simili (jekk mhux identiċi) biż-żieda ta' persuni mħollija barra fl-ewwel kawża. Dan anke sabiex jiġu evitati sentenzi konfliġġenti[3]*.*

L-uniku limitu għas-sejħa fil-kawża li jidher li baqa' shih matul iż-żmien huwa meta l-konvenut oriġinali ma jkollu l-ebda interess fil-ġudizzju; għaliex skont il-loġika ġuridika, f'każ bħal dan, bl-ammissjoni ta' persuna jew persuni oħra verament interessati f'dak il-ġudizzju, "il-Qorti tkun qiegħda tirreintegra ġudizzju li oriġinarjament ma kellux saqajn li fuqhom seta' jieqaf legalment. Mill-banda l-oħra, huwa tajjeb li jingħad li meta ċ-ċitat oriġinarju jkun interessat fil-kawża, il-ġudizzju diġà` jkollu r-res standi, u l-ammissjoni ta' nies oħra mhux ċitati fil-bidu, li jkollhom interess fil-kontestazzjoni, ma tkunx qiegħda twelled, biex nużaw terminu figurattiv, jew tirxoxta mejjet legalment"[4] *.*

Fil-każ preżenti, mhux qiegħed jiġi kkontestat li wieħed miż-żewġ konvenuti huwa leġittimu kontradittur għat-talbiet tal-attriċi, u se mai huwa t-tieni konvenut biss li seta' ġie mħarrek ħażin. B'daqshekk il-kawża ma twildetx mejta; se mai twieldet b'pulmun wieħed minflok tnejn. Għalhekk hu żball li jista' – u għandu – jissewwa. Il-każ preżenti huwa differenti mill-każ meta ***l-uniku konvenut*** *(jew konvenuti) imħarrek* ***ma jkunx leġittimu kontradittur,*** *bħall-każ meta ġew imħarrka eżekuturi testamentarji li kienu temmu l-inkariku tagħhom minflok ma tħarrku l-werrieta*[5]*.*

Għandu jingħad ukoll li b'żieda mad-dispożizzjonijiet tradizzjonali tal-imsejjaħ fil-kawża, illum hemm l-Art.175(1) tal-kodiċi ta' proċedura ċivili li jagħti setgħat usa' lill-Qorti, billi jagħtiha s-setgħa li "f'kull waqt tal-kawża, qabel is-sentenza, wara talba ta' waħda mill-partijiet, wara li tisma' meta jeħtieġ lill-partijiet, tordna s-sostituzzjoni ta' xi att jew tippermetti tibdil fl-iskritturi, sew billi fihom jiżdied jew jitneħħa l-isem ta' waħda mill-partijiet u jitqiegħed ieħor floku, jew billi jissewwa żball fl-isem tal-partijiet jew fil-kwalità li fiha jidhru… sakemm sostituzzjoni jew tibdil bħal dan ma jbiddilx fis-sustanza l-azzjoni jew l-eċċezzjoni fuq il-meritu tal-kawża". Forsi abbażi ta' din id-disposizzjoni, saħansitra jista' jiġi sostitwit l-uniku konvenut. Dan iżda mhux mertu ta' dan id-digriet.

Mhix raġuni valida l-konsiderazzjoni li permezz tal-imsejjaħ fil-kawża,

---

[3] Ara Robert Borg v Gatt, Galea & Co. 20.11.2009 Qorti tal-Appell (Inferjuri) per Onor. Imħ. Philip Sciberras; Atlas Insurance Agency Limited v Cassar & Cooper (S&I) Limited 22.11.2006 Qorti tal-Appell (Inferjuri) per Onor. Imħ. Philip Sciberras

[4] ara sentenza ferm erudita Onor. Emmanuele Tabone v Onor. Imħ. Alberto Magri 06.02.1962 XLVI.ii.561, per Onor. Imħ. A. V. Camilleri

[5] Carmelo Bonavia v Dr. Giuseppe Ross 08.07.1901 XVIII.ii.52 Prim'Awla, per Onor. Imħ. Z. Roncali: "Attesocche` gli attori non possono invocare la disposizione dell'articolo 978 delle Leggi d'Organizzazione e Procedura Civile per domandare la chiamata in causa dei detti eredi; perocche` quella disposizione di legge, argomentando dalla precedente dell'articolo 977, dev'essere interpretata nel senso, che si possa chiamare in causa chi, durante la trattazione, risulti di avervi interesse, e non gia`chi, prima della proposizione della causa, conoscevasi unico interessato nel giudizio ad esclusione di chi vi fosse citato".

l-ewwel eċċezzjoni tista' tiġi sorvolata. Lanqas hu minnu li l-istitut tal-imsejjah fil-kawża mhux qiegħed hemm biex isodd it-toqob, jew isewwi l-iżbalji.

Għal dawn il-motivi, it-talba għas-sejha fil-kawża tal-Awtorita` għat-Trasport f'Malta qiegħda tiġi milqugħa."

15. Fid-dawl tal-insenjament suċitat, u tenut kont tal-fatt li huma biss il-konvenuti Sultana u mhux ukoll il-konvenuti Attard li tħarrku ħażin, u tenut kont ukoll tal-fatt li l-Artikolu 175(1) tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta jippermetti li jiżdied jew jitneħħa l-isem ta' waħda mill-partijiet u jitqiegħed ieħor floku, issib li tali rikors jimmerita li jintlaqa'.

16. Għalhekk dan l-aggravju jirriżulta infondat.

<u>It-tieni aggravju:</u>

il-qies tal-bejt "riżultanti"

17. Mill-kuntratti tal-akkwist relattivi għall-erba' appartamenti tal-blokka in kwistjoni jirriżulta li tali erba' appartamenti jgawdu servitù ta' użu fuq l-ogħla bejt tal-blokka bl-isem ta' "*Galea Flats*", Point Street, Żebbuġ, Għawdex.

(i) Il-kuntratt tat-23 ta' Diċembru 1994 (atti Nutar Dr Enzo Dimech) li permezz tiegħu l-attriċi **<u>Carmelina Sant u żewġha</u>** (illum mejjet) xtraw l-appartament bin-numru **<u>erbgħa (4)</u>** jaqra hekk fir-rigward ta' tali servitù:

"(5) Il-kompraturi ikollhom id-dritt tal-użu tal-ogħla bejt tal-imsemmi korp bini għall-iskopijiet kollha normali inkluż għall-inxir tal-ħwejjeġ, "sunbathing", u tqegħid ta' tank tal-ilma u television aerial. B'dana pero` li l-vendituri jirriservaw id-dritt li jibnu fuq l-ogħla bejt jekk jinħarġu l-permess meħtieġa u f' dak il-każ il-kompraturi għandhom igawdu l-istess drittijiet fuq l-ogħla bejt hekk riżultanti, u l-ispejjeż sabiex jinqalgħu t-tank tal-ilma u t-television aerial u jerġgħu jitpoġġew fuq l-ogħla bejt ikunu a karigu tal-vendituri."

(ii) Il-kuntratt tal-**14 ta' Ġunju 1995** (atti Nutar Dr Mario Felice) li permezz tiegħu l-atturi **Joseph-Norman u Marie Louise Farrugia** xtraw l-appartament bin-numru **tlieta (3)** jaqra hekk fir-rigward ta' tali servitù:

"The Purchasers shall be entitled to install a water tank and a television aerial on the uppermost roof of the said block and to use the said roof for all normal purposes including drying of clothes and sun-bathing. However, Francis Galea, the developer of the said block of flats, reserved the right to build on the said roof. In that case the said Francis Galea shall at his charge dismantle the said television aerial and water tank and re-install them on the resulting uppermost roof. The Purchaser shall enjoy the said rights on the resulting roof."

(iii) Il-kuntratt tal-20 ta' Ottubru 1995 (atti Nutar Dr Enzo Dimech) li permezz tiegħu James Cassar[6] (awtur fit-titolu tal-attriċi **Antoinette Bilocca**) xtara l-appartament bin-numru **tnejn (2)** jaqra hekk fir-rigward ta' tali servitù:

"(ii) il-komprатur ikollu d-dritt tal-użu tal-ogħla bejt tal-imsemmi korp bini għall-iskopijiet kollha normali inkluż għall-inxir ta' ħwejjeġ, "sunbathing" u tqegħid ta' tank tal-ilma u television aerial. B'dana pero` li l-vendituri jirriservaw id-dritt li jibni fuq l-ogħla bejt jekk jinħarġu l-permessi meħtieġa u f' dak il-każ il-komprатur għandu igawdu (sic) *l-istess drittijiet fuq l-ogħla bejt hekk riżultanti, u l-ispejjeż sabiex jinqalgħu it-tank tal-ilma u t-television aerial u jerġgħu jitpoġġew fuq l-ogħla bejt ikunu a karigu tal-vendituri."*

(iv) Il-kuntratt tat-**23 ta' Lulju 2020** (atti tan-Nutar Dr Joseph Spiteri Cauchi) li permezz tiegħu l-atturi **John u Miriam Bartolo** xtraw l-

[6] Bit-testment tal-**4 ta' Diċembru 2008** (atti Nutar Dr Christian Zammit) James Cassar ħatar lil Antoinette Bilocca bħala l-werrieta universali tiegħu u padruna assoluta tal-beni kollha tiegħu mobbli u mmobbli wara mewtu.

appartament bin-numru **<u>wieħed (1)</u>** jaqra hekk fir-rigward ta' tali servitù:

> *"2. Ix-xerrejja jkollhom id-dritt tal-użu tal-ogħla bejt tal-imsemmi korp bini għall-iskopijiet kollha normali inkluż għall-inxir tal-ħwejjeġ, "sunbathing" u tqegħid ta' tant tal-ilma u television aerial. B'dana pero` li l-iżviluppaturi tal-blokk jew aventi kawża irriservaw id-dritt li jibnu fuq l-ogħla bejt jekk jinħarġu l-permessi meħtieġa u f' dak il-każ il-kompraturi għandhom igawdu l-istess drittijiet fuq l-ogħla bejt hekk riżultanti, u l-ispejjeż sabiex jinqalgħu t-tank tal-ilma u t-television aerial u jerġgħu jitpoġġew fuq l-ogħla bejt ikunu a karigu tas-sid tal-bejt."*

18. L-Ewwel Qorti qieset li bil-bini tal-*penthouse* m'hemmx dubju li l-kejl superfiċjali tal-ogħla bejt ser ikun inqas minn dak li huwa bħalissa disponibbli għall-użu tal-atturi. Hija aċċennat għall-Artikolu 474(1) tal-Kodiċi Ċivili li jipprovdi li:

> *"Is-sid ta' fond servjenti ma jistax' jagħmel xejn li jista' jnaqqas l-użu tas-servitù jew li jagħmel li dan l-użu jkun ta' xkiel akbar. Hu ma jistax ibiddel il-kondizzjoni tal-fond, lanqas ma jista' jiddestina għall-eżerċizzju tas-servitù parti oħra tal-fond diversa minn dik li fiha s-servitù kienet ġiet stabbilita fil-bidu."*

u qieset li l-iżvilupp propost ser iwassal għal ksur tas-servitù li preżentement igawdu l-atturi. Qieset li bil-frażi "*bejt hekk riżultanti*" / "*resulting uppermost roof*" (li tidher f'kull waħda mill-kuntratti suċitati) b'referenza għall-bejt il-ġdid li jimmaterjalizza f'każ li l-arja tkun ġiet żviluppata, ma jfissirx li s-sidien tal-appartamenti sottostanti għandhom joqogħdu għal dak li jibqa' bħala kejl superfiċjali wara li jitlesta l-iżvilupp, kif qegħdin jargumentaw il-konvenuti u l-kjamata fil-kawża. Hija kkonkludiet li tali frażi sempliċiment qiegħda tirreferi għall-fatt li jkun inbidel l-ogħla bejt b'bejt ieħor, ġdid 'il fuq minnu, riżultanti mill-iżvilupp

tal-bejt oriġinali u l-arja. Qieset li d-dritt tal-konvenuti Attard u tal-kjamata fil-kawża li jiżviluppaw l-arja tal-bejt in kwistjoni mhux wieħed assolut, u li d-daqs tal-bejt il-ġdid irid jibqa' tal-qies li kien meta d-dritt ta' użu ġie konċess.

19. L-appellanti ħassewhom aggravati b'tali konklużjoni u jibqgħu jsostnu *invece* li l-frazi "*bejt hekk riżultanti*" / "*resulting uppermost roof*" tikkontempla sitwazzjoni fejn il-bejt il-ġdid li jirriżulta wara li jsir l-iżvilupp ikun iċken minn dak attwalment mibni.

20. Din il-Qorti assolutament ma taqbilx ma' din l-interpretazzjoni tagħhom.

21. Kif jenfasizzaw l-atturi appellati fir-risposta tagħhom għal dan l-aggravju, il-kuntratti tat-trasferimenti rispettivi tagħhom (jew awturi tagħhom) jispeċifikaw li f'każ li s-sidien tal-arja tal-blokka jinħarġilhom il-permess biex jibnu fuq l-ogħla bejt tal-blokka, huma (ċjoè s-sidien tal-appartamenti sottostanti) għandhom igawdu ***"l-istess drittijiet* fuq l-ogħla bejt hekk riżultanti"**.

22. Issa jekk il-kejl superfiċjali tal-bejt riżultanti ser jiċkien (kif m'hemmx dubju li ser ikun il-każ jekk tinbena *penthouse*) qajla jista' jitqies li s-sidien tal-appartamenti sottostanti ser jibqgħu jgawdu "***l-istess drittijiet***" li akkwistaw fiż-żmien tat-trasferimenti rispettivi. Bil-bini ta' *penthouse*

invece ser ikunu qegħdin jitnaqqsu d-drittijiet tagħhom fuq l-ogħla bejt kif konċessi u kif ikkontemplati fil-kuntratti rispettivi tagħhom. Ladarba s-sidien tal-arja tal-blokka ma rriservawx id-dritt li f'każ ta' żvilupp futur ikunu jistgħu jnaqqsu l-kejl superfiċjali tal-ogħla bejt, ma jistgħux issa jippretendu li jagħmlu dan mingħajr il-permess tal-istess sidien tal-appartamenti sottostanti.

23. F'dan ir-rigward din il-Qorti tagħmel referenza għal sentenza mogħtija minnha fit-13 ta' Jannar 2025 fil-kawża fl-ismijiet ***Evelyn Montebello et v. AJRP Ltd (652/2011/JRM)*** fejn ġie enfasizzat li għalkemm sid tal-arja ta' bejt ta' blokka appartament għandu kull dritt li jibniha, dan ma jistax isir a skapitu tad-drittijiet li jgawdu terzi fuq tali bejt, sakemm ma jkunx wasal għal arranġament magħhom fir-rigward.

> *"Minkejja li s-soċjetà konvenuta kienet konsapevoli tad-dritt tal-atturi li jużaw il-bejt tal-blokka … hija għażlet li tipproċedi bl-iżvilupp minkejja li kienet taf ben tajjeb li dan kien ser jaffetwa negattivament id-drittijiet tal-atturi fir-rigward. Biex hija tagħmel l-iżvilupp propost minnha kellha qabel xejn tfittex li tasal għal arranġament mas-sidien kollha tal-blokka iżda dan m'għamlitux. Din il-Qorti tagħmel referenza għas-sentenza mogħtija minnha fil-31 ta' Jannar 2019 fil-kawża fl-ismijiet* ***Joseph Calleja et v. Ronald Apap (835/09/JPG)*** *fejn irriteniet hekk:*
>
>> *"…ghalkemm sid l-arja tal-bejt ta' blokk ta' appartamenti, mhuwiex ipprojbit milli jibni, bil-permessi mehtiega, diversi sulari fuq il-proprjetà tieghu, dan però ghandu jsir b'rispett shih ghad-diversi drittijiet li jista' jkollhom is-sidien tal-appartamenti sottostanti l-istess arja, fuq l-uzu tal-bejt, hekk kif rizultanti mill-kuntratt ta' akkwist rispettiv taghhom. Kwindi meta l-istess sidien tal-appartamenti sottostanti ikollhom dritt ta' uzu tal-arja fuq il-bejt, sid l-arja jista' jibni sulari ohra, sakemm ihalli l-bejt il-gdid tal-istess daqs bl-istess accessibbilità u utilizzabbli kif kien precedentement. Madankollu, meta sid l-arja ikun irid jibni penthouse, jew zvilupp iehor li b'xi mod jista' jnaqqas it-tgawdija tal-bejt, dan ma jistax isir jekk mhux bil-kunsens ta' min ghandu dritt ta' dik it-tgawdija. (Ara f'dan is-sens is-sentenza ta' din il-Qorti tal-24 ta' Gunju, 2016, fil-kawza fl-ismijiet* ***Georgina Borg v. Errol Cassar*** *fost hafna ohra)."*

24. Fid-dawl ta' dan kollu din il-Qorti għalhekk taqbel mal-konklużjoni tal-Ewwel Qorti li l-konvenuti Attard u s-soċjetà kjamata fil-kawża għandhom id-dritt li jiżviluppaw l-arja sakemm bil-kostruzzjoni/jiet li jagħmlu ma jiġux imnaqqra d-drittijiet ta' użu – u allura servituijiet - li għandhom l-atturi fuq l-ogħla bejt.

25. Għalhekk dan l-aggravju jirriżulta wkoll infondat.

<u>It-tielet aggravju:</u>

il-konjuġi Sultana kellhom jiġu liberati mill-osservanza tal-ġudizzju

26. L-Ewwel Qorti laqgħet it-talbiet kollha tal-atturi fil-konfront tal-konvenuti u tal-kjamata fil-kawża.

27. L-appellanti jilmentaw li l-konjuġi Sultana (li tħarrku erronjament minflok is-soċjetà Dominic Department Stores (D.D.S.) Limited kellhom jiġu liberati mill-osservanza tal-ġudizzju.

28. Din il-Qorti ssib li għandhom raġun. Ladarba rriżulta ppruvat li hija s-soċjetà kjamata fil-kawża Dominic Department Stores (D.D.S.) Limited (u mhux il-konvenuti Domenic u martu Maria Sultana) li hija komproprjetarja tal-arja tal-bejt flimkien mal-atturi Attard, ma kinitx korretta l-Ewwel Qorti meta laqgħet it-talbiet attriċi fil-konfront tal-

konvenuti Sultana ukoll.

29. Għalhekk dan it-tielet aggravju jirriżulta fondat.

<u>Ir-raba' aggravju:</u>

l-ispejjeż

30. L-Ewwel Qorti ordnat li:

> *"L-ispejjeż ta' din il-kawża jinqasmu nofs bin-nofs bejn il-konvenuti u l-kjamata in kawża, inkluż dawk dwar il-kjamata in kawża, stante li l-konvenuti ma qajmu ebda eċċezzjoni dwar il-leġittimita kontradittorjeta` tagħhom ilkoll fl-istadju opportun."*

31. L-appellanti jagħmlu żewġ ilmenti fir-rigward tal-ispejjeż.

(i) Dwar il-kwistjoni tat-taraġ u tal-opramorta

32. Isostnu li ladarba l-Ewwel Qorti ttrattat u rriġettat iż-żewġ punti mqajma minnha fir-rikors ġuramentat (dwar kif ser jiġi affettwat it-taraġ u l-għoli tal-opramorta bil-*penthouse* proposta) dan kellu jiġi rifless fil-kap tal-ispejjeż. Dwar it-<u>taraġ</u> l-Ewwel Qorti qieset li l-unika bidla li ser tirriżulta jekk tinbena l-*penthouse* proposta hija li mill-bieb tal-bejt eżistenti wieħed imbagħad joħroġ fuq *landing* minn fejn imbagħad jaqbad taraġ mikxuf li jagħti għall-bejt tal-*penthouse*. Dwar l-<u>opramorta</u> l-Ewwel Qorti qieset li l-għoli tal-opramorta eżistenti hija ta' tliet filati u li kwalunkwe opramorta ġdida fuq il-bejt il-ġdid li jirriżulta jekk tinbena l-penthouse proposta ser

ukoll tkun ta' tliet filati.

33. Minkejja tali kunsiderazzjonijiet jibqa' l-fatt li l-Ewwel Qorti rriżultalha li bil-bini tal-*penthouse* (b'kejl superfiċjali iżgħar minn dak tal-ogħla bejt eżistenti) id-dritt tal-atturi ta' użu li jgawdu l-atturi ser jiġi preġudikat u mhux ser ikun possibbli għalihom li jkomplu jagħmlu użu mill-bejt bl-istess mod kif qegħdin jagħmlu llum. U minħabba tali fatt hija laqgħet it-talbiet attriċi fl-intier tagħhom. Għalhekk ladarba l-kunsiderazzjonijiet li għamlet l-Ewwel Qorti dwar l-argumenti rigwardanti t-taraġ u l-opramorta ma kellhom l-ebda impatt fuq id-deċiżjoni tagħha dwar it-talbiet attriċi (lanqas limitatament) mhux il-każ li jiġu riflessi fil-kap tal-ispejjeż.

(ii) Dwar il-fatt li l-konjuġi Sultana tħarrku erronjament.

34. L-appellanti jsostnu li ladarba l-konjuġi Sultana tħarrku erronjament mill-atturi, dan ukoll kellu jiġi rifless fil-każ tal-ispejjeż. Din il-Qorti tqis li:

- **naqsu l-atturi** meta ma vverifikawx min kienu s-sidien tal-arja qabel ma intavolaw il-kawża fid-9 ta' Settembru 2020;

- **naqsu l-konvenuti Sultana** meta fir-risposta ġuramentata li ġiet ipprezentata fit-2 ta' Ottubru 2020 ma qajmux l-eċċezzjoni li huma mhumiex il-leġittimi kontradditturi; u

- **naqsu l-atturi** meta wara li fid-19 ta’ Awwissu 2022 ġie ppreżentat il-kuntratt tal-akkwist tal-21 ta’ April 2003 minn fejn jirriżulta li s-sidien tal-arja huma l-konvenuti Attard u s-soċjetà Dominic Department Stores (D.D.S.) Limited, l-atturi ma ċedewx il-kawża fil-konfront tal-konjuġi Sultana.

35. Għalhekk din il-Qorti jidhrilha li l-ispejjeż tal-kawża relatati mal-konvenuti Sultana għandhom jitħallsu mill-atturi, ħlief għal dawk bejn il-perjodu bejn it-2 ta’ Ottubru 2020 u d-19 ta’ Awwissu 2022, li għandhom jitħallsu mill-istess konvenuti Sultana.

DECIDE:

36. Għal dawn il-motivi din il-Qorti qiegħda tilqa’ l-appell limitatament biss għal dak li jirrigwarda l-preżenza tal-konvenuti Sultana fil-kawża u għalhekk qiegħda tvarja s-sentenza appellata billi:

(a) Tikkonfermaha sa fejn laqgħet it-talbiet attriċi numri tnejn (2), tlieta (3) u erbgħa (4) fil-konfront tal-konvenuti Attard u s-soċjeta' kjamata in kawża, filwaqt li tħassarha sa fejn laqgħet l-istess talbiet fil-konfront tal-konvenuti Sultana.

(b) l-ispejjeż tal-ewwel istanza għandhom jitħallsu mill-konvenuti

Attard u mis-soċjetà kjamata in kawża, b'dan li l-ispejjeż marbuta mal-konvenuti Sultana għandhom jitħallsu mill-atturi ħlief għal dawk l-ispejjeż tal-perjodu bejn it-2 ta' Ottubru 2020 u d-19 ta' Awwissu 2022, li għandhom jitħallsu mill-istess konvenuti Sultana.

37. L-ispejjeż ta' dan l-appell għandhom jitħallsu fil-porzjon ta' ħames parti minn tmienja (5/8) mill-konvenuti Attard u s-soċjetà kjamata in kawża, u tliet parti minn tmienja (3/8) mill-atturi (peress li ntlaqa' aggravju u nofs minn erba' aggravji). Mhux il-każ li jiġi applikat l-Artikolu 223(4) kif mitlub mill-atturi appellati.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Robert G. Mangion Imħallef	Josette Demicoli Imħallef

Deputat Reġistratur
da