QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

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

Seduta ta' nhar it-Tlieta, 15 ta' Lulju, 2025.

Numru:14

Rikors Nru. 1130/2016/1 GM

Joseph Muscat; Maria Diane Mulè Stagno; SF Limited (C63866); Mary Grace Pace; Maria Bugeja; Antoinette Carmen Brock; Epifanio magħruf bħala Effie Schembri u martu Rose Schembri; Joseph Grech u martu Josephine Grech; George Derek Reeves u martu Maria Antonia Reeves; Patricia magħrufa bħala Petrina Mc Evoy; Brian Simon Vella u martu Michelle Vella; Stephen Frederick Murray u martu Janice Michelle Murray

v.

S.C. Hire Services Ltd (C14849) u Saviour Casha

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza dwar appell ewlieni li sar mill-konvenuti u dwar appell inċidentali li sar mill-atturi minn sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili nhar is-16 ta' Lulju, 2024, li permezz tagħha filwaqt li ħelset lill-konvenut

Saviour Casha mill-ħarsien tal-ġudizzju; laqgħet it-talbiet ta' wħud mill-atturi u għalhekk sabet li l-kumpanija konvenuta ma kellhiex il-jedd li tibni fuq il-bejt skont il-permess miksub. Dan minħabba li l-jedd ta' użu tal-bejt ta' wħud mill-atturi kien ser jixxellef.

Daħla

2. B'rikors maħluf tal-15 ta' Diċembru, 2016, l-atturi fissru li huma lkoll sidien ta' appartament ġewwa Blokk A jew Blokk B, "Rebecca Court", Triq Jean De La Valette, San Pawl il-Baħar, u li flimkien mal-appartament akkwistat minn kull wieħed u waħda minnhom kien hemm inkluż l-użu tal-partijiet kollha komuni tal-blokk ta' appartamenti fosthom l-użu tal-bejt.

3. Jingħad li l-bejt huwa aċċessibbli direttament permezz ta' taraġ u *lift* komuni li jibqgħu telgħin sa fuq l-imsemmi bejt; u għandu opramorta għolja ħames filati u hemm il-ħbula tal-inxir li l-atturi jew uħud minnhom jużaw għall-inxir tal-ħwejjeġ.

4. L-atturi jkomplu jfissru li permezz ta' applikazzjoni għall-iżvilupp ippreżentata lill-Awtorità tal-Ippjanar li għandha n-numru PA/03226/16, il-konvenut Saviour Casha, direttur tal-kumpanija konvenuta S.C. Hire Services Ltd, applika sabiex jibni *recessed floor* fuq il-bejt tal-appartamenti Blokk A u Blokk B, "Rebecca Court", Triq Jean De La Valette, San Pawl il-Baħar. Il-

kumpanija hija proprjetarja tal-arja tal-imsemmija blokok. B'deċiżjoni mogħtija nhar il-21 ta' Ottubru, 2016, l-Awtorità tal-Ippjanar ħarġet il-permess għall-iżvilupp hawn fuq imsemmi "*saving third party rights*".

5. L-atturi jgħidu li għalkemm il-kumpanija konvenuta hija s-sidt tal-arja taż-żewġ blokok ta' appartamenti u għalkemm irriżervat għaliha nnifisha l-jedd illi tibni aktar sulari fuq l-istess arja fil-kuntratti tal-atturi, il-bini ta' "*recessed floor*" kif minnha propost u approvat mill-Awtorità tal-Ippjanar ser ixellef il-jeddijiet tagħhom ta' użu tal-bejt. Dan billi, fost affarijiet oħra: (i) il-bejt tar-"*recessed floor*" mhux ser ikun faċilment aċċessibbli permezz tal-*lift* kif inhuwa aċċessibbli fil-preżent u kif kien meta huma akkwistaw il-jeddijiet tagħhom; (ii) il-bejt tar-"*recessed floor*" mhux ser ikun faċilment aċċessibbli permezz ta' taraġ u bieb kif inhuwa aċċessibbli fil-preżent; (iii) il-bejt tar-"*recessed floor*" ser ikun iċken mill-bejt eżistenti; (iv) l-opramorta tal-bejt tar-"*recessed floor*" ser tkun ċinta baxxa ta' madwar metru u dan kuntrarjament għall-opramorta normali li teżisti fil-preżent; (v) ma jista' jsir l-ebda użu tal-bejt tar-"*recessed floor*" jekk mhux għal raġunijiet limitati ħafna ta' manutenzjoni jew stallazzjoni ta' tagħmir u dan bil-maqlub tas-sitwazzjoni fil-preżent fejn huma għandhom anke ħbula tal-inxir u jistgħu jużaw l-istess bejt mingħajr l-ebda restrizzjoni.

6. L-atturi fissru li għal dawn ir-raġunijiet, uħud minnhom talbu l-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni kontra l-konvenuti sabiex dawn jiġu inibiti milli jibnu u/jew iwettqu kwalsiasi tip ta' xogħol ta' kostruzzjoni, kemm personalment, kif ukoll

permezz ta' terzi, fuq il-bejt tal-appartamenti f'Blokk A u Blokk B, "Rebecca Court", Triq Jean De La Valette, San Pawl il-Baħar, skont il-permess maħruġ mill-Awtorità tal-Ippjanar bin-numru PA/03226/16 għall-bini ta' "*recessed floor*". B'digriet mogħti minn dina l-Onorabbli Qorti nhar id-29 ta' Novembru, 2016, fl-atti tar-rikors għall-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni bin-numru: 1589/2016/JPG fl-ismijiet ***Joseph Muscat et v. S.C. Hire Services Ltd et***, dik il-Qorti ordnat il-ħruġ tal-mandat ta' inibizzjoni kif mitlub.

7. Għaldaqstant l-atturi fetħu din il-kawża u talbu lill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili sabiex:

> *«1. Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-atturi għandhom dritt ta' użu tal-bejt ta' Blokk A jew Blokk B, "Rebecca Court", Triq Jean De La Valette, San Pawl il-Baħar u dana skont it-titolu u l-akkwist rispettiv tagħhom.*
>
> *2. Tiddikjara u tiddeċiedi illi jekk kemm-il darba l-konvenuti, jew min minnhom, jibnu u/jew iwettqu kwalsijasi tip ta' xogħol ta' kostruzzjoni fuq il-bejt tal-appartamenti Blokk A u Blokk B, "Rebecca Court", Triq Jean De La Valette, San Pawl il-Baħar skont il-permess maħruġ mill-Awtorità tal-Ippjanar bin-numru PA/03226/16 għal kostruzzjoni ta' "recessed floor" dawn jilledu, jillimitaw u jippreġudikaw id-drittijiet tal-atturi li jgħamlu użu tal-bejt inkwistjoni.*
>
> *3. Tiddikjara u tideċiedi għalhekk illi l-konvenuti, jew min minnhom, ma għandhomx id-dritt illi jibnu bil-mod imsemmi, senjatament skont il-permess maħruġ mill-Awtorità tal-Ippjanar bin-numru PA/03226/16 għal kostruzzjoni ta' "recessed floor', peress illi f'tali każ jilledu, jillimitaw u jippreġudikaw id-drittijiet tal-atturi li jagħmlu użu tal-bejt inkwistjoni.*
>
> *4. Tordna għalhekk lill-konvenuti, jew min minnhom, sabiex ma jipproċedux bil-bini tal-bejt skont il-permess maħruġ mill-Awtorità tal-Ippjanar bin-numru PA/03226/16 għall-kostruzzjoni ta' "recessed floor". »*

8. Il-konvenuti S. C. Hire Services Ltd (C-14849) kif rappreżentata minn Saviour Casha, u l-istess Saviour Casha ressqu r-risposta maħlufa tagħhom fis-27 ta' Jannar, 2017 li permezz tagħha ressqu l-eċċezzjonijiet kif ġej:

«1. Illi preliminarjament l-intimat Saviour Casha għandu jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju stante li m'hemm l-ebda relazzjoni ġuridika bejnu u bejn ir-rikorrenti u dan kif ser jirriżulta waqt it-trattazzjoni tal-kawża.

2. Għar-rigward tas-soċjetà intimata S.C. Hire Services Ltd, jingħad li l-allegazzjonijiet magħmula fir-rikors odjern huma kollha infondati kemm fil-fatt kif ukoll fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra l-istess rikomenti u dan għar-raġunijiet kif ser jirriżultaw waqt it-trattazzjoni tal-kawża.

3. Kif ammess mill-istess rikorrenti fir-rikors promotur, is-soċjetà intimata hija l-padruna assoluta tal-bejt u tal-arja sovrastanti u r-rikorrenti għandhom biss l-użu tat-bejt. Illi l-istess rikorrenti taw il-kunsens assolut tagħhom lis-soċjetà intimata sabiex tiżviluppa l-arja de quo fid-diversi kuntratti ta' akkwist rispettivi tagħhom.

4. Jingħad ukoll li s-soċjetà intimata hija obbligata li hekk kif jitlesta l-bini, ittella' a spejjeż tagħha t-tankijiet tal-ilma fuq il-bejt il-ġdid. Dan kif del resto, jinsab fil-maġġoranza tal-kuntratti ta' dan it-tip.

5. Kuntrarjament għal dak allegat fir-rikors promotur, ebda wieħed mir-rikorrenti m'għandu d-dritt li jonxor il-ħwejjeġ fuq il-bejt u dan l-inxir qiegħed isir biss fuq mera tolleranza tas-soċjetà intimata. Tant hu hekk, li preżentement hemm biss erba' ħbula fuq naħa tal-bejt u tliet ħbula fuq naħa oħra, u zgur m'humiex biżżejjed biex jintnaxru l-ħwejjeġ ta' 16-il appartament! Illi fi kwalunkwe każ, is-soċjetà intimata bniet il-verandi fuq wara ta' kull appartament apposta sabiex dawn jintużaw għall-inxir tal-ħwejjeġ u l-istess rikorrenti qegħdin effettivament jużaw dawn il-verandi biex jonxru l-ħwejjeġ tagħhom.

6. L-allegazzjoni li ma jista' jsir ebda użu tal-bejt bir-recessed floor jekk mhux għal raġunijiet limitati ħafna ta' manutensjoni jew [in]stallazzjoni ta' tagħmir hija waħda assurda u distanti mill-verità. Dato ma non concesso li r-rikorrenti għandhom xi dritt li jużaw il-bejt għall-inxir, żgur li r-rikorrenti se jkollhom spazju ampju biex jagħmlu dan, abbażi ta' mera tolleranza tas-soċjetà propjetarja tal-arja u l-bejt u dan flimkien mal-inxir fuq il-verandi ta' wara.

7. Għar-rigward tal-użu tal-lift, jiġi speċifikat li fl-ebda kuntratt ma jingħata l-użu tal-lift għall-aċċess tal-bejt.

8. Fir-rigward tal-opramorta, il-pjanti juru ampjament ċar illi l-għoli se jkun dak kif permess bil-liġi. Kuntrarjament għal dak allegat mir-rikorrenti, fil-permess oriġinali tal-blokka qatt ma kellha ssir opramorta u kien biss għas-sigurtà tal-utenti li s-soċjetà intimata bniet l-istess opramorta. Illum, il-kostruzzjoni u l-għoli tal-opramorta se jsir skont il-liġi u l-permessi maħruġa mill-awtorità kompetenti. Illi l-Qorti ma tistax tintalab tipparteċipa fi ksur tal-liġi billi tissanzjona opramorta u shaft tal-lift li mhumiex skont il-liġi u dan kollu għall-kapriċċi tar-rikorrenti.

9. Fir-rigward tad-daqs tal-bejt il-ġdid, il-pjanta approvata turi lil hinn minn kull spekulazzjoni li dan se jkun ta' kobor biżżejjed li jippermetti l-użu tiegħu skont

kif stabbilit mill-kuntratti ta' akkwisti mingħajr tfixkil u skont dak li ġie kkontrattat bejn ir-rikorrenti individwalment u s-soċjetà intimata.

10. Sfortunatament jidher li r-rikorrenti qegħdin jużaw dawn il-proċeduri flimkien ma' proċeduri oħrajn sabiex jipprovaw jagħmlu pressjoni fuq is-soċjeta' intimata milli tagħmel użu mid-dritt tagħha li tiżviluppa l-arja, b'dan illi qegħdin jikkawżawlha danni li minn issa qegħdin jiġu riżervati mill-intimati.

11. Illi għal dawn ir-raġunijiet u oħrajn (...) dina l-Qorti għandha tiċħad it-talbiet promoturi bl-ispejjeż kontra l-istess.

12. Salv eċċezzjonijiet oħra.»

9. B'sentenza mogħtija fis-16 ta' Lulju, 2024, l-Ewwel Qorti ddeċidiet il-kawża fis-sens illi:

«1)Tillibera lill-konvenut Saviour Casha mill-osservanza tal-ġudizzju.

2) Tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti.

3) Tiċħad it-talbiet tal-atturi Joseph u Josephine Grech; George Derek Reeves u martu Maria Antonia Reeves; u Brian Simon Vella u martu Michelle Vella.

4) Tilqa' t-talbiet tal-atturi l-oħrajn.

L-atturi Joseph u Josephine Grech; George Derek Reeves u martu Maria Antonia Reeves; u Brian Simon Vella u martu Michelle Vella jbatu l-ispejjeż tagħhom.

L-ispejjeż tal-konvenut Saviour Casha a karigu tal-atturi. Il-bqija tal-ispejjeż a kariku tas-soċjetà konvenuta.»

10. Ir-raġunijiet li wasslu lill-Ewwel Qorti sabiex tiddeċiedi hekk kienu dawn:

«***Fatti***

L-atturi kollha huma propjetarji ta' appartament ġewwa Blokk A jew Blokk B, 'Rebecca Court', Triq Jean De La Valette, San Pawl il-Baħar. Permezz tal-kuntratt ta' bejgħ tagħhom għandhom l-użu tal-partijiet kollha komuni fosthom l-użu tal-bejt u wkoll id-dritt li jwahhlu tank tal-ilma u television aerial fuq l-istess bejt. Il-bejgħ sar mill-kumpanija konvenuta S.C. Hire Services Ltd, u l-konvenut Saviour Casha huwa d-direttur tagħha. L-imsemmija kumpanija hija s-sid tal-arja tal-imsemmija blokok t'appartamenti li fl-istess kuntratti ta' bejgħ kienet żammet id-dritt li tibni aktar sulari u a spejjeż tagħha ttella t-tank tal-ilma u l-areal tat-televiżjoni fuq il-bejt l-ġdid. Fil-fatt il-kumpanija msemmija applikat u nħarġilha permess mal-Awtorità tal-Ippjanar sabiex tibni recessed floor fuq il-

bejt taż-żewġ blokkok bil-numru tal-permess PA/03226/16 'saving third party rigħts'. Kien proprju din l-intiża ta' dan l-iżvilupp li tat lok għal dawn il-proċedimenti.

L-atturi jargumentaw u anke esibixxew ritratti li juru illi attwalment, biex toħroġ fuq il-bejt hemm landing sħiħ, titla' taraġ bil-kumdità, taraġ ordinarju, wiesa', jew titla' bil-lift, tidħol fil-landing, tiftaħ il-bieb u toħroġ fuq il-bejt li għandu opramorta ta' ħames filati u hemm il-ħbula tal-inxir ta' wħud mill-atturi. Jilmentaw li wara li se tinbena l-penthouse, l-aċċess se jkun ferm riduċut u perikoluż għaliex l-opramorta se tkun baxxa. Dan kif ikkonfermart il-perit tekniku fir-rapport tagħha li kkonstata illi l-bejt fuq il-penthouse huwa biss għas-servizzi bħal pereżempju tankijiet tal-ilma li ma jistgħux ikunu aktar għoljin minn metru. Finalment, il-Perit tekniku kompliet tgħid illi l-pjanti proposti u approvati għal dan l-iżvilupp ġdid ħa jillimitaw l-użu tal-bejt eżistenti.

Uħud mill-atturi u ċjoè Joseph u Josephine Grech,[1] George Derek Reeves u martu Maria Antonia Reeves[2] u Brian Simon Vella u martu Michelle Vella[3] kollha fl-atti tan-Nutar Hugħ Grima akkwistaw bid-dritt illi the existing roof maybe transferred onto the new roof and the areas of the new roof ***may be reduced as necessary****. It-talbiet atturi huma intenzjonati għad-dikjarazzjoni ġudizzjarja fis-sens li l-konvenuta m'għandhiex dritt li tizviluppa jew tagħmel xi kostruzzjoni fuq il-bejt inkwistjoni inkwantu dan l-iżvilupp ikun ta' detriment għad-dritt ta' użu li jgawdu l-istess atturi. Dawn l-atturi m'għandhomx dritt li l-bejt jibqa' tad-daqs li hu fil-preżent.*

<u>Ikkunsidrat</u>

Huwa ċar kemm mix-xhieda mismugħa u prodotta, u fuq kollox mill-kuntratti esibiti, illi għalkemm il-bejjiegħa żammet il-proprjetà tal-arja tal-bejt, ġie mogħti lill-akkwirenti l-użu tal-istess bejt. Hawn si tratta ta' servitù kostitwita b'kuntratt pubbliku fejn ir-residenti tal-appartamenti mibjugħa huma s-sidien tal-fond dominanti u l-proprjetà tal-bejt tal-konvenuti hija dik servjenti.

….

*Għalkemm il-bejt hu proprjetà tal-konvenuta b'daqshekk ma jfissirx li hija tista' tagħmel li trid. Id-dritt ta' proprjetarju li jgawdi l-proprjetà bl-aħjar mod li jqis, hi soġġetta għal-limitazzjoni li m'għandux jitħalla jagħmel xogħlijiet li jippreġudikaw drittijiet tad-dominus servitus u dan kif joħroġ mill-****Artiklu 474 tal-Kodiċi Ċivili****.*

*Jidher li l-****Artikolu 474(2) tal-Kodiċi Ċivili*** *jipprovdi għal sitwazzjoni fejn is-sid tal-fond serventi joffri alternattiva differenti bil-mod kif tiġi eżerċitata servitù, fis-sens li jkun post differenti fil-fond dominanti. Dan ma jidhirx li hu l-każ fil-kawża odjerna. Bix-xogħlijiet li l-konvenuti jridu jagħmlu mhux ser ikunu qegħdin joffru lill-atturi "****parti oħra****" imma* ***parti inqas*** *minn dak li diġà għandhom l-użu tiegħu.*

---

[1] *B'kuntratt tat-22 ta' Settembru 1997.*
[2] *Li xtraw b'kuntratt tas-26 ta' Marzu 1998.*
[3] *Li akkwistaw b'kuntratt tas-27 ta' Ottubru 1997.*

Għal dak li hu l-bejt tal-penthouse dan ċertament ma jistax jikkwalifika bħala "…parti oħra xorta waħda tajba għall-eżerċizzju tas-servitù…" għaliex tkun tista' tintuża biss għat-tqegħid ta' servizzi. Dan meta mill-provi rriżulta li d-dritt tal-atturi mhuwiex limitat għat-tqegħid ta' servizzi fuq il-bejt.[4]

Id-daqs tal-bejt meta mqabbel ma' dik il-parti tal-bejt li ser jibqa' jista' jintuża jekk tinbena l-penthouse; dik li l-konvenuta trid tirriżerva għall-użu tal-atturi, hi limitata ħafna meta mqabbla ma' dak li hemm illum tant li l-bejt li jiġi fuq il-penthouse jista' jintuża biss biex jitqiegħdu s-servizzi u l-manutenzjoni tagħhom.

Bil-bini ta' sular normali ieħor fuq il-bejt tal-blokok, il-firxa tal-bejt kienet ser tkun bejn wieħed u ieħor l-istess bħal dak illi dejjem gawdew l-atturi. Meta l-konvenuta, però, għażlet illi tibni penthouse is-sitwazzjoni tinbidel.

Dan għaliex il-kostruzzjoni ta' penthouse ġġorr magħha restrizzjonijiet imposti mir-regolamenti tal-bini, u dan isarraf f'limitazzjoni esaġerata tad-drittijiet dwar l-użu tal-bejt il-ġdid (il-bejt ta' fuq il-penthouse) da parti tal-atturi. M'hemmx għalfejn wieħed jidħol fid-dettall tal-provi biex juri li dan il-bini, min-natura tiegħu, joħloq inkonvenjent u tnaqqis serju fit-tgawdija tal-użu tal-bejt. Is-saqaf ta' penthouse żgur li ma jistax jintuża għall-istess skopijiet kif jintuża bejt ta' blokk flats. Lanqas ma jkun permess li s-saqaf ta' penthouse jkun imdawwar b'ċint (opramorta) għoli sitt filati kif tesiġi l-liġi.

<u>Ikkunsidrat</u>

Il-konvenuta bħala sid tal-bejt u tal-arja għandha dritt tiżviluppa. Dak li ma tistax tagħmel huwa illi bl-iżvilupp tagħha jillimita d-dritt ta' użu tal-atturi għall-bejt: qui suo iure utitur non videtur iniuram facere. Il-qies tal-bejt ma jistax jiċkien u d-dritt miksub konvenzjonalment mill-atturi ma jistax jiġi mibdul mill-konvenuta.[5]

Għalhekk, id-daqs tal-bejt irid jibqa' tal-qies li kien meta d-dritt ta' użu ġie konċess, u s-sid tal-fond servjenti ma jistax inaqqas, u ma jista' jagħmel xejn li b'xi mod itellef mit-tgawdija tiegħu kif previst fl-att kostituttiv tiegħu. Dan ma jgħoddx għall-atturi illi akkwistaw il-fond bil-klawsola illi jekk isir żvilupp min-naħa ta' sid il-arja, dan jista' jnaqqas id-daqs tal-bejt u ċjoè l-atturi Joseph u Josephine Grech, George Derek Reeves u martu Maria Antonia Reeves, u Brian Simon Vella u martu Michelle Vella. Dan ma jfissirx li l-konvenuta hija pprojbita b'mod assolut milli tibni fuq il-bejt. Ma jistax jingħad illi l-konvenuta ma għandhiex dritt li tagħmel żvilupp jew kwalsiasi kostruzzjoni ulterjuri. Tista' tibni, bil-permessi meħtieġa, sulari oħra fuq il-blokk, però, mhux penthouse. Sakemm tibni sulari oħra li jħallu l-bejt il-ġdid tal-istess daqs kif inhu, u aċċessibbli u utilizzabbli kif jinsab il-bejt illum, dan jista' jsir mingħajr ħtieġa ta' permess mill-atturi. Biex, però, tibni l-penthouse jew xi żvilupp ieħor li jnaqqas mit-tgawdija tal-bejt mill-atturi, dan ma jistax isir jekk mhux bil-kunsens ta' min għandu dritt ta' dik it-tgawdija.

---

[4] ***Zerafa Joseph et v. Micallef George et*** *– 04.3.2024*

[5] *Ara* ***Abdila v. Camilleri****, 11.11.2011, u* ***Gerada v. Sant*** *– 25.03.2011)*

<u>Leġittimu Kuntradittur – Saviour Casha</u>

Biex jiġi stabbilit jekk parti in kawża hijiex jew le leġittimu kontradittriċi tal-parti l-oħra, irid jiġi verifikat jekk il-persuna ċitata fil-ġudizzju, hijiex materjalment parti fin-negozju li, skond l-attur, ħoloq ir-relazzjoni ġuridika li minnha twieldet l-azzjoni fit-termini proposti. Jekk dan in-ness jiġi stabbilit, il-persuna ċitata tista' titqies li hija persuna idoneja biex tirrispondi għat-talbiet atturi.

Fuq il-kuntratti ta' akkwist tal-atturi, il-bejgħ sar mill-kumpanija intimata S.C. Hire Services Limited. Saviour Casha, dejjem deher in rapprezentanza tal-imsemmija kumpanija, li tagħha huwa direttur. L-atturi jargumentaw illi fuq il-permessi mal-Awtorità tal-Ippjanar hemm ismu u mhux isem il-kumpanija. Il-permessi iżda ma jagħtu l-ebda jeddijiet fil-konfront ta' terzi.

Ġaladarba kumpanija tħaddan personalità ġuridika separata u differenti mir-rappreżentanti jew diretturi tagħha; u peress li r-relazzjoni ġuridika fuq il-kuntratti saret bejn il-kumpanija intimata u l-atturi, mela l-intimat Saviour Casha għandu jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju.»

11. Il-konvenuti ressqu l-appell ewlieni tagħhom mill-imsemmija sentenza u jibbażaw l-appell tagħhom fuq erba' aggravji li huma: (i) li l-Ewwel Qorti wettqet apprezzament ħażin tal-provi; (ii) li d-deċiżjoni hija żbaljata legalment peress li tmur kontra l-prinċipju tal-*audi alteram partem;* (iii) li s-sentenza mhix motivata u (iv) li saret applikazzjoni ħażina tal-liġi.

12. L-atturi wieġbu għala fil-fehma tagħhom it-talbiet tal-konvenuti appellanti kellhom jiġu miċħuda fis-sħiħ, u nqdew bit-tweġiba sabiex iressqu appell inċidentali, fejn jingħad minnhom li ma jaqblux mas-sentenza appellata sa fejn ċaħdet it-talbiet ta' wħud mill-atturi[6], kif ukoll li l-kumpanija konvenuta kellha tiġi kkundannata tħallas l-ispejjeż kollha tal-kawża.

[6] Jiġifieri ta' Joseph Grech u martu Josephine Grech, George Derek Reeves u martu Maria Antonia Reeves u Brian Simon Vella u martu Michelle Vella.

13. Il-konvenuti wieġbu li iż-żewġ aggravji fl-appell inċidentali għandhom jiġu miċħuda, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra tagħhom.

14. Bit-tħaddim tal-**Artikolu 207(5) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili**, din il-Qorti appuntat l-appell għas-smigħ għat-13 ta' Marzu, 2025, u fl-aħħar seduta tas-26 ta' Ġunju, 2025 wara li saru s-sottomissjonijiet tal-konvenuti, il-kawża tħalliet għas-sentenza għal-lum.

Konsiderazzjonijiet

15. Jeħtieġ li din il-Qorti tibda billi titratta l-preġudizzjali mqanqla mill-atturi fir-rigward tal-appell ewlieni. Huma jgħidu li ġaladraba Saviour Casha nħeles mill-ħarsien tal-ġudizzju, jiġi b'hekk li huwa ma kellu l-ebda interess ġuridiku li jressaq appell.

16. Il-konvenuti jilqgħu għal din il-preġudizzjali billi jgħidu li ma kinux jafu jekk kienx ser jitressaq appell mill-atturi dwar il-kap tas-sentenza fejn Casha nħeles mill-ħarsien tal-ġudizzju. Din il-Qorti tqis li dan l-argument huwa wieħed fieragħ għaliex Saviour Casha seta' dejjem iwieġeb sabiex jilqa' għal tali sitwazzjoni.

17. Għandhom raġun għalhekk l-atturi jsostnu li ladarba l-konvenut Saviour Casha nħeles mill-ħarsien tal-ġudizzju hemm nieqes fih l-interess ġuridiku

sabiex iressaq dan l-appell (ara f'dan is-sens is-sentenza tal-Qorti tal-Appell tal-5 ta' Frar, 2018, fil-kawża fl-ismijiet ***Victoria Tabone v. Pawlu D'Anastas et***).

18. Għaldaqstant, sa fejn l-appell ewlieni tressaq minn Saviour Casha bħala appellant, dan qiegħed jiġi miċħud. B'dan illi l-appell ewlieni kif imressaq mill-kumpanija konvenuta S.C. Hire Services Limited, f'kull każ irid jiġi kkunsidrat.

19. It-tieni preġudizzjali mqanqla mill-atturi hija li t-talbiet IV u V fir-rikors tal-appell huma irriti u nulli, hekk kif din il-Qorti ntalbet li tagħmel dikjarazzjonijiet meta dawn qatt ma ntalbu mill-Ewwel Qorti fil-forma ta' kontrotalba u meta dawn saru fl-appell, bħal donnu l-kawża tressqet mill-konvenuti kontra l-atturi, meta dan mhux il-każ. Jingħad ukoll li t-talbiet li jistgħu jsiru f'rikors ta' appell huma dawk kif jirriżultaw mill-**Artikolu 143 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili**.

20. Sa fejn l-atturi jsejsu l-preġudizzjali tagħhom b'referenza għall-**Artikolu 143 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili** r-rikors tal-appell għandu jkun fih waħda minn żewġ talbiet, jiġifieri jew talba għat-tħassir tas-sentenza appellata jew inkella talba għat-tibdil tas-sentenza.

21. Skont l-**Artikolu 143(1) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili** r-rikors għat-tħassir tas-sentenza għandu jkun fih riferenza għat-talba u

għas-sentenza li tkun qiegħda tiġi appellata, flimkien ma' raġunijiet dettaljati li għalihom ikun qiegħed isir l-appell u fih għandu jintalab li dik it-talba tiġi milqugħa jew miċħuda. Min-naħa l-oħra, skont l-**Artikolu 143(2) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili** r-rikors għat-tibdil tas-sentenza għandu jkun fih riferenza għat-talba u għas-sentenza li tkun qiegħda tiġi appellata u għandu jfisser, wieħed wieħed għalih, il-kapi tas-sentenza li jsir ilment minnhom flimkien ma' raġunijiet dettaljati għaliex ikun qiegħed isir l-appell u, fl-għeluq tiegħu, għandu jingħad, speċifikatament, it-tibdil tas-sentenza li jintalab dwar kull kap.

22. Fuq kollox skont l-**Artikolu 143(5) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili** n-nuqqas ta' użu tajjeb taż-żewġ formoli msemmija fil-liġi, ma jġibx b'daqshekk in-nullità tar-rikors tal-appell, imma jekk xejn dan in-nuqqas għandu jagħti lok biex l-appellant jingħata l-opportunità li jressaq nota biex ikun jista' jagħmel l-appell tiegħu konformi ma' dak li trid il-liġi u dan fi żmien jumejn mid-data ta' digriet mogħti mill-Qorti tal-Appell għal dan il-għan (ara s-sentenza ta' din il-Qorti tal-5 ta' Diċembru, 2024, fl-ismijiet ***Building Energy Technologies Ltd v. Ali Alaawer et***, dik fl-ismijiet ***Joseph Schembri et v. Saviour sive Sammy Attard*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-6 ta' Ġunju, 2024 u ***Patricia Graham et v. The Attorney General et*** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-12 ta' Lulju, 2019).

23. Minn qari tar-raba' u l-ħames talba kif jirriżultaw mill-appell ewlieni tal-konvenuti, qegħdin jintalbu: – dikjarazzjoni li l-bqija tal-atturi għandhom dritt ta' użu mill-bejt limitat għas-servizzi u li kwalsiasi użu ieħor sar b'mera tolleranza; u – dikjarazzjoni li l-iżvilupp kif propost mhuwiex ser jilledi, jillimita u jippreġudika d-drittijiet tal-atturi u li għalhekk il-kumpanija appellanti għandha d-dritt skont il-permess li jġib referenza PA/03226/16 u/jew l-emendi approvati li jistgħu jirriżultaw. Għalkemm mad-daqqa ta' għajn jidher li dan imur lil hemm minn dak li kienu l-pretensjonijiet attriċi, iżda fil-każ tar-raba' talba tal-konvenuti appellanti, din taqa' sewwa sew fl-eċċezzjonijiet imressqa mill-konvenuti (ara eċċezzjonijiet 5 u 6). Filwaqt li fil-każ tal-ħames talba fir-rikors tal-appell, għalkemm huwa minnu li l-konvenuti qegħdin jitolbu dak li ma kienx parti mit-talbiet attriċi, id-dikjarazzoni mitluba mill-konvenuti hija essenzjalment l-oppost ta' dak mitlub mill-atturi, jiġifieri l-faċċata l-oħra tal-istess munita. Jiġifieri, f'każ li ma jintlaqgħux it-talbiet attriċi u jintlaqgħu l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti, d-dikjarazzjoni mitluba hija konsegwenza naturali.

24. Fil-każ tal-lum, din il-Qorti ma jidhrilhiex li kellha tagħti provvediment bħal dak imsemmi fl-**Artikolu 143(5) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili** għaliex il-kumpanija konvenuta ma għamlet xejn ħażin billi użat il-formola ta' tibdil fejn talbet konferma ta' parti mis-sentenza u t-tħassir tas-sentenza appellata sa fejn intlaqgħu wħud mit-talbiet tal-atturi. Filwaqt li fir-rigward fejn intalbu dikjarazzjonjiet minn din il-Qorti, minn qari tar-rikors tal-appell ewlieni, jidher ċar fejn trid tasal il-konvenuta appellanti b'dan l-appell,

jiġifieri li jiġu miċħuda t-talbiet tal-atturi u milqugħa l-eċċezzjonijiet tagħha, xejn aktar.

25. Għaldaqstant din il-preġudizzjali tal-atturi dwar is-siwi tal-appell qiegħda tiġi miċħuda.

26. Imiss li jiġu mistħarrġa l-aggravji tal-kumpanija konvenuta appellanti fl-**appell ewlieni**.

27. Fl-**ewwel aggravju** tagħha l-kumpanija konvenuta tilmenta illi l-Ewwel Qorti ma qisitx il-provi kollha u li għamlet valutazzjoni żbaljata tal-istess. Tisħaq li hija baqgħet sid tal-arja tal-blokok u li l-atturi għandhom l-użu tal-bejt tal-preżenti *penthouses* għas-servizzi tat-tank tal-ilma u tal-*aerial.* Tissokta tgħid li l-istess atturi taw il-kunsens tagħhom lill-kumpanija konvenuta li tkun tista' tiżviluppa l-istess arja u dan fuq il-kuntratti rispettivi tal-akkwist tagħhom, bil-kundizzjoni li tali servizzi jiġu mtellgħin mill-iżviluppatur fuq il-bejt fl-ogħla livell, spejjeż tal-istess żviluppatur. L-appellanti jsostnu li fil-kuntratti ma hemmx indikat li l-iżviluppatur kellu jtella' oġġetti oħra, jew li d-daqs tal-bejt irid jibqa' kif inhu. Dan kollu fil-fehma tal-appellanti, juri li ma ġiet akkwistata ebda servitù ulterjuri minn dak li jingħad fil-kuntratti rispettivi u ma tressqet l-ebda prova f'dan is-sens.

28. L-appellanti jilmentaw li l-Ewwel Qorti naqset milli tqis il-provi kollha, hekk kif għalkemm għarfet id-dritt li żammet il-kumpanija appellanti li tibni, ma kkunsidratx il-provi mressqa minnha, tant li taħt il-fatti ġiet ikkunsidrata biss il-verżjoni tal-atturi u warrbet għalkollox il-verżjoni tagħha. Jingħad li l-kawża mressqa mill-atturi hija bbażata fuq beżgħat ineżistenti jew minfuħa. L-appellanti jisiltu fatti li skonthom jirriżultaw pruvati iżda twarrbu. Jingħad li l-Ewwel Qorti lanqas qieset l-ewwel permess ta' żvilupp li jindika fatti differenti minn dawk preżenti fuq il-post u għalhekk mill-allegat servitù miksub konvenzjonalment. Jinsistu li l-iżvilupp propost mhuwiex ser ikun qiegħed inaqqar mid-dritt ta' użu mogħti lir-residenti skont il-kuntratt ta' akkwist, liema akkwist sar fuq il-pjanti tal-permess PA3750/94, li fil-verità kellu restrizzjonijiet kawża tan-natura tal-*penthouses* oriġinali li jinsabu mibnija fuq il-post.

29. Din il-Qorti tqis xieraq li tibda billi tagħmel referenza għal xi prinċipji li jirregolaw id-diskrezzjoni eżerċitata mill-ġudikanti fl-apprezzament tal-provi. Kif ingħad fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell tas-27 ta' Ottubru, 2021, fil-kawża fl-ismijiet ***Bernardette Gatt et v. Alessandro sive Sandro Cassano et***, il-fatt li l-Ewwel Qorti siltet mill-provi li dehrilha li fuqhom kellha sserraħ il-ġudizzju tagħha, ma jfissirx li ma qisetx il-provi mressqa mill-konvenuti. Hemm ingħad ukoll li l-fatt li l-ġudikant li jiddeċiedi l-kawża, juża d-diskrezzjoni tiegħu sabiex mill-provi in atti, jqis dawk il-provi l-aktar li jista' joqgħod fuqhom li jwasslu għall-konvinċiment tiegħu, huwa parti mill-użu ta' diskrezzjoni li bih huwa mogħni. Fl-eżerċizzju ta' din is-setgħa l-ġudikant jista' jaċċetta x-xhieda ta' xi

wħud u jwarrab jew jiskarta oħrajn u jsejjes il-ġudizzju tiegħu fuq ċertu provi, aktar milli oħra. Dan huwa l-eżerċizzju tal-konvinċiment liberu tal-ġudikant. Dik il-valutazzjoni mwettqa minn ġudikant tal-ewwel grad hija insindakabbli, sakemm tkun waħda raġonevoli u motivata sa fejn mibnija fuq provi riżultanti mill-proċess.

30. Hekk ukoll, kif ingħad mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza tagħha tal-25 ta' Frar, 2021, fil-kawża fl-ismijiet ***Rowena Mamo v. Landgate Limited et***, il-ġudikant mhuwiex marbut li joqgħod iqis kull prova singolarment, iżda huwa biżżejjed li jqis il-provi fil-kumpless tagħhom u jindika l-elementi li fuqhom hu jkun ser jibbaża l-konklużjonijiet tiegħu. Il-fatt li l-ġudikant ma jelaborax dwar ċertu aspetti tal-provi, ma jfissirx li l-ġudikant ma jkunx ikkunsidrahom, jew iddelibera dwarhom, jew li ma jkunx iddeċieda b'kuxjenza sħiħa u konsapevolezza ta' dawk il-fatti jew aspetti lilu sottomessi. Wara kollox, kif ingħad fis-sentenza ta' din il-Qorti (Kompetenza Inferjuri) fis-sentenza tagħha tas-16 ta' Marzu, 2005, fil-kawża fl-ismijiet ***Robert Agius v. It-Torri Interiors Limited***:

> *«…il-volontà tal-ġudikant tittieħed anke mill-konsiderandi tas-sentenza, u li d-dispożittiv ma għandux jittieħed separatament mill-motivazzjoni, iżda għandu jiġi minn din definit u spjegat (**Kollez. Vol. XXX P I p 131; Vol. XXXVIII P I p 51**);»*

31. Lanqas huwa mistenni li l-Qorti toqgħod tagħmel referenza għal kull argument li jitressaq quddiemha. Huwa biżżejjed li r-raġunijiet mogħtija mill-Ewwel Qorti fis-sentenza jkunu ċari u konċiżi (ara f'dan is-sens is-sentenza

tal-Qorti tal-Appell tas-16 ta' Diċembru, 2019, fil-kawża fl-ismijiet ***Edmund J.Grech et v. Carmel sive Charles Micallef et*** u dik tat-30 ta' Lulju, 2010, fil-kawża fl-ismijiet ***Michael Farrugia v. Alexander Galea***).

32. Madankollu, min-naħa l-oħra, din il-Qorti għandha s-setgħa li tikkoreġi kull apprezzament ta' fatt li jidhrilha li jkun żbaljat u tkun qiegħda tabdika mir-responsabbilità tagħha jekk bħala Qorti tat-tieni grad, tonqos milli tagħmel apprezzament awtonomu tal-fatti. Isegwi li huwa meħtieġ li din il-Qorti tidħol fil-qofol tal-mertu tal-aggravju mqanqal mill-kumpanija konvenuta appellanti, sabiex tasal għall-konklużjoni tagħha.

33. Mhuwiex kontestat li l-kumpanija konvenuta baqgħet sidt tal-arja tal-blokok. Il-pern tal-kawża kollha huwa jekk l-użu li ngħata lill-atturi bħala sidien tal-appartamenti sottostanti l-arja tal-blokka huwiex wieħed ġenerali, jew huwiex wieħed limitat għas-servizzi tat-tank tal-ilma u tal-*aerial* kif jingħad mill-appellanti.

34. Din il-Qorti fliet il-kuntratti esibiti fl-atti li minnhom irriżulta li l-kumpanija attriċi SF Limited akkwistat l-appartament tagħha mingħand Francis Vella[7]: «*inkluż l-użu tal-partijiet komuni kollha li dan l-appartament għandu mal-appartamenti l-oħra fl-istess blokk inkluż l-użu tal-bejt in komuni mal-appartamenti l-oħra*.» Dan il-kliem jirrifletti dak li Francis Vella kien akkwista

[7] Ara kuntratt tas-27 ta' Frar, 2014, fl-atti tan-Nutar Dottor James Grech esibit f'paġna 42 tal-proċess.

mingħand il-kumpanija konvenuta[8]: «*with all its rights and appurtenances, including the use of all the common parts, which the flat has in common with the other flats in the same block, including the use of the roof.*»

35. L-attriċi Mary Grace Pace akkwistat[9] mingħand il-kumpanija konvenuta, appartament jew *flat* u hemm jingħad li «*inklużi ma' dan il-flat hemm l-użu tal-partijiet kollha komuni tal-istess blokk inklużi … tal-bejt flimkien mas-sidien l-oħra tal-flats fl-istess blokk, kif ukoll bid-dritt li x-xerrejja iwaħħlu tank tal-ilma u television aerial fuq il-bejt tal-istess blokk.*» L-istess kliem intuża fil-kuntratt tal-akkwist tal-attriċi Maria Bugeja[10].

36. L-atturi Stephen Frederick u Janice Michelle miżżewġin Murray akkwistaw[11] appartament u permezz tal-kuntratt ta' akkwist ingħad:

> «*Purchasers reserve the right of use of the roof of the block as well as the right to install and maintain a television aerial and a water tank thereon, with the right of access to them in case of maintenance and repair.*»

37. L-atturi Epifanio *sive* Effie u martu Rose Schembri akkwistaw appartament fl-istess blokk ta' appartamenti li[12]:

> «*għandu d-dritt tal-użu tal-partijiet kollha komuni tal-istess blokk flimien mas-sidien l-oħra tal-istess blokk, inklużi … tal-bejt, kif ukoll bid-dritt li jwaħħlu u jirriparaw tank tal-ilma u television aerial fuq il-bejt tal-istess blokk.*»

---

[8] Ara kuntratt tat-30 ta' April, 1997 fl-atti tan-Nutar Dottor Francis Micallef esibit f'paġna 36 tal-proċess.
[9] Ara kuntratt tal-24 ta' Ottubru, 1997, fl-atti tan-Nutar Dottor Anthony Abela esibit f'paġna 65 tal-proċess.
[10] Ara kuntratt tat-8 ta' Jannar, 1997, fl-atti tan-Nutar Dottor Anthony Abela, esibit f'paġna 72 tal-proċess.
[11] Ara kuntratt tat-18 ta' Lulju, 2002, fl-atti tan-Nutar Dottor Isabelle Gonzi, esibit f'paġna 95 tal-proċess.
[12] Ara kuntratt tat-18 ta' Ottubru, 1996, fl-atti tan-Nutar Dottor Carmel Martinelli, esibit f'paġna 111 tal-proċess.

38. L-attriċi Maria Diane Mulè Stagno akkwistat[13] l-appartament tagħha li għandu:

> *«inklużi ma' dan il-flat hemm l-użu tal-partijiet kollha komuni tal-istess blokk inklużi … tal-bejt flimkien mas-sidien l-oħra tal-flats fl-istess blokk, kif ukoll bid-dritt li x-xerrejja twaħħal tank tal-ilma u television aerial fuq il-bejt tal-istess blokk.»*

39. L-attur Joseph Muscat xtara appartament[14] «*which flat shares in common with the other flats in the same block…. the use of the roof, whilst the airspace remains the sole property of the vendor company which has the right to build further storeys on the same airspace.»*

40. L-**Artikolu 1002 tal-Kodici Ċivili** jipprovdi: «*Meta l-kliem ta' konvenzjoni, meħud fis-sens li għandu skond l-użu fiż-żmien tal-kuntratt, hu ċar, ma hemmx lok għal interpretazzjoni.»* Fl-applikazzjoni tar-regoli tal-interpretazzjoni, huwa prinċipju aċċettat li mhux l-interpretazzjoni tal-partijiet fil-kawża għall-kliem tal-ftehim jew is-sens differenti li huma jagħtu lill-kliem li jiswa, imma dak li jgħodd huwa: «l-*qari oġġettiv tal-ġudikant li jagħti lill-kliem is-sens ordinarju tiegħu fil-kuntest ta' kif ġie użat mill-kontraenti li għandu jorbot*» (ara s-sentenzi tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet ***Raymond Miller et v. Future Dwellings Company Limited*** deċiża fit-30 ta' Lulju, 2024 u dik fl-ismijiet ***John Zammit v. Michael Zammit Tabona et* nomine** deċiża fit-28 ta' Frar, 1997).

---

[13] Ara kuntratt tas-27 ta' Settembru, 1996, fl-atti tan-Nutar Dottor Anthony Abela, esibit f'paġna 124 tal-proċess.
[14] Ara kuntratt tal-4 ta' Settembru, 1997, fl-atti tan-Nutar Dottor Pierre Falzon, esibit f'paġna 133 tal-proċess.

41. Fis-sentenza ***Giuseppe Borg v. Emanuele sive Lino Aquilina et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell (Kompetenza Kummerċjali) fit-8 ta' Novembru, 1957, ingħad illi meta:

> *«s-servitù tkun giet kostitwita b'titolu, hija volontà tal-kontraenti li tistabbilixxi l-estensjoni u tirregola l-eżerċizzju tagħha; u għalhekk il-kwistjonijiet relattivi għal dik l-estensjoni għandhom jiġu riżoluti fuq l-interpretazzjoni li għandha tingħata lill-volontà tal-kontraenti. Meta din il-volontà tirriżulta mill-att kostituttiv tas-servitù, għandha tiġi rispettata u effettwata, u biss fid-dubju għandu jintervjeni l-gudikant, li f'dan il-każ għandu jkun gwidat mill-ekwità, billi jikkonċilja l-akbar vantaġġ tal-fond dominanti ma' l-iċken inkomodu tal-fond serventi. Għalhekk il-kwistjonijiet relattivi għall-estensjoni u użu tas-servitù jiddependu min-natura tagħhom, mil-lokalità, mill-intenzjoni tal-partijiet, u minn ċirkostanzi oħra li jistgħu jirriżultaw.»*

42. L-estent ta' servitù li jgawdi kull attur jirriżulta mill-kuntratt tal-akkwist rispettiv u mhux mill-pjanti tal-permessi. Kull referenza li l-appellanti jagħmlu għall-pjanti tal-permessi titqies barra minn postha fil-kuntest tal-mertu tal-każ taħt eżami.

43. Skont ġurisprudenza tal-qrati tagħna, id-dritt ta' użu tal-bejt jammonta għal servitù, kemm jekk l-użu hu mogħti b'mod ġenerali (ara ***Patrick Caruana Dingli et v. Alberto Bonello Ghio***, deċiża mill-Qorti tal-Appell nhar l-1 ta' April, 2014) jew għall-porzjon diviża (ara ***Anthony Zarb et v. Emanuele Carabott et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell nhar is-27 ta' Ottubru, 2021, u s-sentenza tal-Qorti tal-Appell tal-21 ta' Jannar, 2025 fl-ismijiet ***Joseph sive Josef Galea v. Thomas Incorvaja et***).

44. Mill-ġurisprudenza jirriżulta li l-jedd ta' użu tal-bejt tqabbel ma' servitù mhux kontinwa u li ma tidhirx, u għalhekk jgħoddu għalih ir-regoli li jgħoddu dwar is-servitù, b'mod partikolari għal dak li jirrigwarda t-tifsir u l-estensjoni li jistħoqqilhom jingħataw (ara b'eżempju s-sentenzi tal-Qorti tal-Appell tat-13 ta' Jannar, 2025, fl-ismijiet ***Evelyn Montebello et v. AJRP Limited*** fejn issir referenza wkoll għas-sentenza tal-Qorti tal-Maġistrati ta' Għawdex tat-28 ta' Ottubru, 2008, fil-kawża fl-ismijiet ***Av. Grazio Mercieca et v. Alan Tabone et*** imsemmija wkoll mill-Ewwel Qorti). Relevanti ferm hija r-referenza għas-sentenza fl-ismijiet ***Joseph Grima et v. Sydney Atkins et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-6 ta' Lulju, 2007, kwotata wkoll mill-Ewwel Qorti fis-sentenza appellata.

45. Fil-fehma ta' din il-Qorti l-istess għandu jgħodd fil-kawża taħt eżami. Jirriżulta li minbarra l-fatt li bosta mill-atturi ngħataw id-dritt tal-użu tal-bejt, ingħataw ukoll id-dritt li jwaħħlu tank tal-ilma u *television aerial* fuq il-bejt. Dan ma jfissirx li dak l-użu ġie b'daqshekk limitat għas-servizzi msemmija kif issostni l-kumpanija appellanti. Wara kollox, ma hemmx użu tal-kelma "limitat" marbuta mad-dritt tal-użu tal-bejt tal-atturi. Din il-konvinzjoni hija msaħħa minn dak li ngħad minn din il-Qorti fis-sentenza tagħha tat-8 ta' Mejju, 2025, fil-kawża fl-ismijiet ***Dr. Kimberly Galea nomine v. Emily Bromage et***.

46. Barra minn hekk, donnha li l-kumpanija konvenuta appellanti tinjora wkoll il-fatt li l-Ewwel Qorti straħet ukoll fuq ir-relazzjoni tal-perit maħtura

minnha li waslet għall-konklużjoni li: «***l-ispazju, jiġifieri l-arja ta' fuq l-appartamenti approvati ħa jkun inqas milli hu llum***[15]*....**skont il-permess, l-bjut ta' fuq l-aħħar sular huma biss għas-servizzi** bħal per eżempju tankijiet tal-ilma, illi ma jistgħux ikunu aktar għoljin minn metru **... dawn il-proposti kif approvati u kif jidhru fil-pjanti approvati ħa jillimitaw l-użu tal-bejt kif deskritt**.*[16]» Dan ifisser li l-istess perit tal-Qorti, minkejja li qieset il-pjanti għall-iżvilupp propost, tabilħaqq irriżultalha li kien ser ikun hemm tnaqqis fl-eżerċizzju tad-dritt ta' użu minn dak li llum-il ġurnata jgawdu l-atturi. Għalhekk din il-Qorti wkoll tqis li l-atturi seħħilhom jippruvaw l-ilmenti tagħhom u qajla jista' jingħad li l-beżgħat tagħhom huma bla bażi jew eżagerati.

47. Wara kollox, minkejja li l-konvenuti ressqu mistoqsijiet fl-eskussjoni ma jirriżultax li l-perit biddlet il-fehma tagħha[17] u minkejja li l-konvenuti talbu lill-perit li tagħti fost affarijiet oħra, d-differenza fl-arja tal-bejt bejn iż-żewġ pjanti, għalkemm wieġbet li jkun meħtieġ li jsir *survey* tal-fond, il-konvenuti ma baqgħux jinsistu li dan isir. Għalhekk din il-Qorti ma tistax tifhem kif jingħad mill-appellanti li l-perit inkarigata mill-Qorti kkonfermat il-pożizzjoni tagħhom!

48. Sa fejn il-kumpanija konvenuta appellanti fl-ewwel aggravju tagħha tilmenta li l-ilmenti tal-atturi ġew miċħuda mit-Tribunal ta' Reviżjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar, tajjeb li jingħad li lil hemm mill-fatt li kif ingħad mill-atturi li l-

---

[15] Il-perit f'paragrafu 29 tar-relazzjoni tagħha (paġna 392 ttal-proċess) tosserva li skont il-pjanti approvati, it-tul tal-bjut ser jitnaqqas b'madwar tliet metri fuq blokka u 1.3 metru fuq blokk oħra.
[16] Ara relazzjoni f'paġni 394 u 395 tal-proċess.
[17] Ara tweġibiet f'paġni 767 u 768 tal-proċess.

permessi ta' żvilupp li jinħarġu huma dejjem "*saving third party rights*" l-istess Tribunal fid-deċiżjoni tiegħu qal li fir-rigward tal-ilment dwar l-użu tal-bejt u l-arja li l-permess ma jirrevoka l-ebda drittijiet ċivili u li dan l-ilment huwa strettament ta' natura ċivili u għalhekk mhux kompitu tiegħu li jiddeċiedi u li kien jeħtieġ li tali lmenti jitressqu f'forum ieħor, jiġifieri quddiem il-Qrati ta' Malta u mhux quddiem it-Tribunal[18].

49. Dwar l-attriċi Patricia McEvoy, għalkemm huwa minnu li din l-attriċi xehdet li ma kinitx riedet tibqa' fil-kawża[19], jibqa' l-fatt li mill-atti jirriżulta li ma saret l-ebda nota ta' ċessjoni tal-kawża min-naħa tagħha u għalhekk ma tarax li jista' jingħad li din l-attriċi ħarġet mill-kawża, kif jingħad mill-appellanti. Madankollu, jidher li ħarab lill-Ewwel Qorti l-fatt li, l-istess McEvoy ukoll akkwistat[20] l-appartament tagħha bil-kundizzjoni li:

> «*The purchasers' right on the existing roof may be transferred onto the new roof and the areas of the new roof may be reduced as necessary*.»

50. Fil-fehma ta' din il-Qorti, huwa irrilevanti n-numru ta' sidien tal-appartamenti fiż-żewġ blokok li ma sabux problema bl-iżvilupp propost mill-kumpanija konvenuta. Dan fih innifsu ma jagħtix raġun lill-kumpanija konvenuta. Din il-Qorti, bħal ta' qabilha, trid tiddeċiedi skont it-talbiet attriċi mressqa quddiemha u jekk dawn għandhomx raġun fl-ilmenti tagħhom jew le, skont il-provi li jitressqu. Hekk ukoll, il-fatt li wħud mill-atturi setgħu biegħu l-

[18] Ara paġni 613 u 614 tal-proċess.
[19] Ara xhieda f'paġna 808 tal-proċess.
[20] Ara kuntratt tal-14 ta' Ottubru, 1999, fl-atti tan-nutar Dottor Robert John Muscat esibit f'paġna 782 tal-proċess.

appartament tagħhom, (dan jingħad fil-konfront tal-miżżewġin Murray), dan il-fatt fih innifsu ma jneżżahomx mill-interess ġuridiku meħtieġ. Wara kollox huwa normali li min ibiegħ jagħti wkoll il-garanzija tal-paċifiku pussess[21] lix-xerrej terz u għalhekk dan huwa biżżejjed sabiex inissel l-interess ġuridiku meħtieġ fih[22].

51. Minn dan kollu jinżel li din il-Qorti ma tqisx l-ewwel aggravju tal-kumpanija konvenuta appellanti bħala wieħed siewi, salv dak li ngħad fil-każ tal-attriċi Patricia McEvoy.

52. Imiss li jiġi eżaminat it-**<u>tieni aggravju</u>** tal-kumpanija konvenuta appellanti, dak fejn tilmenta li d-deċiżjoni tal-Ewwel Qorti hija żbaljata, peress li ngħatat bi ksur tal-prinċipju ta' *audi alteram partem*. Il-kumpanija konvenuta appellanti tilmenta li l-Ewwel Qorti ma ħaditx qies tal-provi kollha li tressqu quddiemha u li lanqas jista' jingħad li l-provi kollha ġew ikkunsidrati fl-istess qies. Jingħad mill-appellanti li dan il-prinċipju huwa wieħed ta' ġustizzja naturali li fuqu huwa msejjes id-dritt fundamentali ta' smigħ xieraq. Għalkemm dan il-prinċipju huwa normalment meqjus fil-kuntest li jinstemgħu l-partijiet f'kawża, tali eżerċizzju m'għandux jitqies biss matul is-smigħ tal-kawża iżda

---

[21] Ara klawsola 2 tal-kuntratt ta' bejgħ tat-3 t'Awwissu, 2020, fl-atti tan-nutar Dottor Anton Borg, f'paġna 800 tal-proċess.

[22] Ara f'dan is-sens is-sentenza tal-Qorti tal-Appell tas-26 ta' Jannar, 2022, fil-kawża fl-ismijiet ***Cristino Chircop et v. L-Awtorità tal-Artijiet***, fejn saret referenza għall-**Artikolu 1409 tal-Kodiċi Ċivili** li fih jingħad hekk: «*Għalkemm fil-kuntratt tal-bejgħ ma tkunx ġiet miftiehma l-garanzija, il-bejjiegħ għandu de iure jagħmel tajjeb lix-xerrej għall-evizzjoni li ttellfu l-ħaġa mibjugħa, kollha jew biċċa minnha, u għas-servitujiet u piżijiet li ħaddieħor jippretendi fuq dik il-ħaġa, u li ma jkunux ġew imsemmijin fil-kuntratt.*» Minn qari tal-imsemmi provvediment tal-liġi, jirriżulta li l-garanzija hija preżunta saħansitra f'każ li ma tkunx espressament pattwita u li l-bejjiegħ jibqa' obbligat li jagħmel tajjeb lix-xerrej għall-evizzjoni li ttelfu l-ħaġa mibjugħa, kollha jew biċċa minnha.

għandu jiġi applikat ukoll fil-konsiderazzjonijiet tal-ġudikant waqt il-prolazzjoni tas-sentenza.

53. Jingħad mill-appellanti li l-Ewwel Qorti naqset milli tikkunsidra l-provi kollha ppreżentati fuq medda ta' seba' snin ta' proċeduri u li ma ġiex osservat dak li jgħidu l-awturi ***Wade & Forsyth*** bħala d-dover tat-tribunal li jqis «*all relevant evidence which a party wishes to submit*» u dan b'ħarsien tal-prinċipju tal-*audi alteram partem.* Meta l-Ewwel Qorti waslet sabiex tiddeċiedi ma jidhirx li qieset iċ-ċirkostanzi kollha meta fissret id-diversi fatturi li qieset taħt it-titoli ta' "Fatti" u "Ikkunsidrat" fis-sentenza appellata. Issostni li hu ċert li wieħed ma jistax ikollu smigħ xieraq jekk parti mill-provi ma jitqisux mill-Qorti. Li kieku l-Ewwel Qorti qieset li l-provi mressqa minnha, ma kinux kredibbli jew rilevanti, lanqas li kellu jsir huwa li filwaqt li tagħmel referenza għall-provi mressqa minnha, tfisser għala jew tagħti spjegazzjoni għala ma qisietx tali provi bħala kredibbli jew relevanti.

54. Fil-verità, dan l-aggravju jorbot sewwa sew mal-ewwel aggravju diġà mistħarreġ. Ir-*ratio* wara tali prinċipju legali tal-*audi alteram partem* huwa applikazzjoni tar-regola fundamentali tad-dritt naturali li ħadd m'għandu jintlaqat ħażin b'deċiżjonijiet tal-qrati mingħajr ma jkun ta' l-anqas ingħata l-opportunità li jinstema'. Għalkemm il-prinċipju ta' ġustizzja naturali tal-*audi alteram partem*, ifisser li ebda persuna m'għandha tiġi ġudikata mingħajr ma tingħata l-opportunità jew iċ-ċans li twieġeb għal dak li jkun qiegħed jingħad fil-

konfront tagħha, huwa wieħed fundamentali, dan ma jfissirx li l-Ewwel Qorti ma ħaditx qies tal-argumenti mressqa mill-konvenuti. Lanqas ifisser li l-Ewwel Qorti ma semgħetx jew ma tatx iċ-ċans li l-konvenuti jiddefendu ruħhom kontra l-allegazzjonijiet tal-atturi. Anzi kif ingħad mill-istess appellanti, il-proċeduri damu għaddejjin seba' snin sħaħ, li minnhom il-konvenuti qattgħu ħames snin iressqu l-provi tagħhom. Altru li l-konvenuti ngħataw iċ-ċans kollu li jressqu l-provi tagħhom mingħajr xkiel!

55. Għall-bqija japplikaw il-prinċipji mfissra qabel f'din is-sentenza u wara li din il-Qorti rat mill-ġdid il-fatti kif elenkati mill-Ewwel Qorti u l-konsiderazzjonijiet magħmula minnha, ma ssibx li l-ilment tal-konvenuta appellanti bħala wieħed xieraq. Dan jingħad ukoll peress li l-kwistjoni kollha hija pjuttost waħda legali fis-sens li hija ċċentrata fuq l-interpretazzjoni tal-kuntratt tal-akkwist tal-atturi u s-servitù tad-dritt ta' użu li tirriżulta mill-istess kuntratti, flimkien mal-konsiderazzjoni fattwali dwar il-kostatazzjonjiet tal-perit tekniku, eżerċizzju li twettaq mill-Ewwel Qorti, fil-kuntest tal-ġurisprudenza li tirregola l-materja.

56. Jiġi mtenni li fl-għoti tas-sentenza, Qorti mhux meħtieġa li tagħmel referenza għax-xhieda kollha li tkun instemgħet u hu biżżejjed li tirreferi għal dawk il-provi li jnisslu l-konvinċiment morali tad-deċiżjoni tal-ġudikant. B'daqshekk ma jfissirx li dik il-Qorti ma tkunx qieset il-provi kollha mressqa quddiemha, jew li jkun seħħ ksur tal-prinċipju tal-*audi alteram partem.*

Għalhekk ma kienx hemm raġuni li l-Ewwel Qorti tidħol fil-provi kollha li tressqu mill-konvenuti, li f'xi każijiet kienu ripetittivi u f'oħrajn irrilevanti għall-mertu tal-kawża.

57. Għalhekk dan l-aggravju tal-kumpanija konvenuta ma jitqisx bħala wieħed xieraq u ser jiġi miċħud.

58. Fit-**<u>tielet aggravju</u>** tal-kumpanija konvenuta appellanti jingħad li s-sentenza appellata mhix waħda motivata peress li l-Ewwel Qorti apparti li naqset li tqis il-provi kollha li tressqu, naqset li tqis ir-rieda ħażina tal-atturi fil-mertu tal-każ taħt eżami. Filwaqt li l-appellanti tislet siltiet mill-ġurisprudenza dwar il-ħtieġa li sentenza tkun motivata, issostni li meta wieħed iħares lejn id-dispożittiv tas-sentenza appellata, isib li qabilha s-sensiela ta' konsiderazzjonijiet kienu minimi u skartaw kompletament l-eċċezzjonijiet u lanjanzi minnhom miġjuba quddiem il-Qorti. Tgħid ukoll li l-Qorti ma tat l-ebda qies tax-xhieda mressqa mill-konvenuti, filwaqt li sejset id-deċiżjoni tagħha b'fatti parzjalment żbaljati jew mhux intieri.

59. Għandu jingħad mal-ewwel li dan l-aggravju huwa sa ċertu punt ripetizzjoni għal dak li ngħad taħt l-ewwel żewġ aggravji. B'dan illi, fi ftit kliem, l-kumpanija appellanti qiegħda ssostni li l-Ewwel Qorti ddeċidiet il-mertu mingħajr motivazzjoni u dan bi ksur tal-**Artikolu 218 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili**. Dan il-provvediment tal-liġi jitlob li kull

sentenza tagħti r-raġunijiet li fuqhom il-Qorti tkun sejset id-deċiżjoni tagħha u ssemmi wkoll riferenza għall-proċedimenti, għat-talbiet attriċi u l-eċċezzjonijiet tal-konvenut. Il-ħtieġa ta' motivazzjoni xierqa f'sentenza tqieset dejjem bħala element kostituttiv ewlieni biex jiddetermina s-siwi ta' sentenza jew provvediment, għaliex dan mhux biss isejjes il-parti dispożittiva tagħha, imma jfisser lill-partijiet kif u għaliex il-Qorti tkun waslet għal dik id-deċiżjoni. Dan l-element tal-motivazzjoni jew raġuni f'sentenza jassumi l-qawwa ta' prinċipju tal-ġustizzja naturali wkoll (ara s-sentenzi tal-Qorti tal-Appell tat-18 ta' Marzu, 2025, fil-kawża fl-ismijiet ***Dr. Mark Chetcuti nomine v. Virginia Grima*** u tas-17 ta' Ottubru, 2024, fil-kawża fl-ismijiet ***Joseph Cordina v. Wasteserv Malta Limited et***).

60. Il-motivazzjoni f'sentenza ma titlobx li l-Qorti toqgħod issemmi b'reqqa kull sottomissjoni jew kull prova li tkun tressqet quddiemha. Jkun biżżejjed li r-raġunament magħmul minn dik il-Qorti jwassal biex jorbtu ma' dak li jkun intalab u dak li jkun deċiż (ara s-sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Appell fil-5 ta' Diċembru, 2024, fil-kawża fl-ismijiet ***HSBC Bank Malta plc v. Alexander Boiciuc et*** fejn hemm saret referenza wkoll għas-sentenza fl-ismijiet ***Panta Marketing and Services Limited v. Direttur Ġenerali (Dwana)*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-28 ta' April, 2021) u sakemm il-konklużjoni milħuqa mill-Qorti fis-sentenza tagħha ma tkunx kontradittorja mal-konsiderazzjonijiet li tkun għamlet (ara s-sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Kompetenza Inferjuri) deċiża fit-28 ta' April, 2004 fil-kawża fl-ismijiet ***Agricultural Co-Operative Ltd.***

v. Peter Axisa; u s-sentenza tal-Qorti tal-Appell tal-14 ta' Diċembru, 2018 fl-ismijiet ***Raymond Bartolo et proprio et nomine v. Frank Cachia proprio et nomine***).

61. Dan it-tagħlim ġie wkoll rifless fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell tas-27 ta' Marzu, 2020 fl-ismijiet ***Olven Mangion nomine v. Andreas Gerdes***, fejn tfisser li jista' jirriżulta li s-sentenza hija waħda li minnha jinstiltu sew r-raġunijiet li fuqhom dik il-Qorti kienet qiegħda tibbaża d-deċiżjoni tagħha, kif jitlob l-**Artikolu 218 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili**. Huwa paċifiku li l-pronunċja tal-Qorti fuq talba jew eċċezzjoni partikolari tista' tkun impliċita – ara f'dan is-sens sentenza ta' din il-Qorti (Sede Inferjuri) tas-27 ta' Ġunju, 2014, fil-kawża fl-ismijiet ***Lloyds (Malta) Limited et v. Air Malta plc***.

62. Hekk ukoll, kif osservat minn din il-Qorti fis-sentenza tagħha tad-9 ta' Mejju, 2024, fil-kawża fl-ismijiet ***Jamar Malta Limited v. Office Group Limited***, huwa tassew magħruf fil-ġurisprudenza, li fl-istħarriġ tagħha dwar jekk sentenza tkunx motivata kif imiss jew le, dak li jgħodd mhuwiex in-numru ta' paragrafi li jitniżżlu bħala konsiderazzjonijiet (ara ***Michael Farrugia v. Alexander Galea*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fit-30 ta' Lulju, 2010 u ***Frank P Borg Limited v. Joseph Camilleri*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell, fit-28 ta' Mejju, 2010).

63. Minflok, dak li jħoll u jorbot kollox huwa, jekk minn qari tas-sentenza, wieħed ikunx jista' jislet dawk ir-raġunijiet li għalihom il-Qorti tkun waslet għax-xorta ta' deċiżjoni li tkun tat (ara ***Inġinier Joseph Bajada v. Kummissjoni għas-Servizz Pubbliku et*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fis-27 ta' Jannar, 2021 u ***Joe Bonello v. Paul Farrugia et*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fis-7 ta' Diċembru, 2005).

64. Sakemm wieħed ikun jista' jifhem għalfejn il-Qorti tkun waslet għal ċertu konklużjoni u mhux oħra, dik is-sentenza għandha għalhekk titqies li tkun motivata, u dan irrispettivament minn jekk dawk ir-raġunijiet ikunux tajbin, jew inkella biżżejjed biex il-Qorti setgħet tasal għad-deċiżjoni li tkun waslet għaliha (ara ***Albert Cassar et v. Il-Prim Ministru et*** mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fl-4 ta' Mejju, 2022).

65. Meta ngħaddu għall-każ tagħna, jirriżulta li l-Ewwel Qorti mhux biss qieset it-talbiet attriċi u l-eċċezzjonijiet tal-konvenut, iżda daħlet fil-mertu tat-talbiet attriċi u l-argumenti mqanqla mill-konvenuti, kif ukoll ċaħdet it-talbiet attriċi, fejn qieset li kien hemm lok li dawk minn fost l-atturi ma kellhomx raġun u laqgħet l-eċċezzjoni tal-konvenut Casha, fejn tqies li ma kienx leġittimu kontradittur.

66. Minn dan kollu jinżel li l-kumpanija konvenuta appellanti ma jistax jingħad li għandha raġun f'dan l-aggravju tagħha. Minn qari tas-sentenza

appellata, jirriżultaw b'mod ċar ir-raġunijiet għala l-Ewwel Qorti laqgħet it-talbiet attriċi u ċaħdet il-bqija tal-eċċezzjonijiet tal-konvenuti. Irrispettivament minn jekk l-Ewwel Qorti kellhiex raġun jew le li tasal għal din il-konklużjoni, sabiex hija ċaħdet il-bqija tal-eċċezzjonijiet, din il-Qorti jidhrilha li huwa ċar u wieħed jista' jifhem sew għala l-Ewwel Qorti waslet għall-konklużjoni tagħha.

67. Sa fejn il-kumpanija konvenuta appellanti tixli lill-atturi b'*mala fede,* tabilħaqq din il-parti tal-aggravju tal-konvenuta appellanti hija aktarx frivola meta wieħed jiftakar il-ħtieġa li l-*mala fede* allegata tiġi ppruvata. L-**Artikolu 532 tal-Kodiċi Ċivili** jipprovdi li l-mala fidi trid tiġi pprovata u mhux preżunta. Fil-każ taħt eżami, l-konvenuti ma ressqu l-ebda prova ta' rieda ħażina min-naħa tal-atturi. Wara kollox kif jipprovdi l-imsemmi provvediment tal-liġi, għandu dejjem jingħad li wieħed għandu rieda tajba, u min jeċċepixxi r-rieda ħażina għandu jippruvaha (ara s-sentenza tal-Qorti tal-Appell tal-14 ta' Diċembru, 2018, fil-kawża fl-ismijiet ***Nicholas Baldacchino v. Bureau Veritas Malta***). Lil hemm mill-fatt li ma tressqet l-ebda eċċezzjoni dwar mala fidi, lanqas jirriżultaw provi f'dan is-sens fil-każ taħt eżami.

68. Jiġi b'hekk li dan l-aggravju wkoll huwa wieħed bla bażi u jixraq li jiġi miċħud.

69. Jonqos l-**<u>aħħar aggravju</u>** tal-kumpanija konvenuta appellanti, dak dwar l-allegata applikazzjoni tal-liġi ħażina. Dan jingħad mill-appellanti peress li fil-

fehma tagħha, l-Ewwel Qorti kienet żbaljata meta qalet li dan il-każ idur ma' servitù mwaqqfa permezz ta' kuntratt pubbliku. Skont l-appellanti, filwaqt li l-**Artikolu 458 tal-Kodiċi Ċivili** jipprovdi li t-titolu li bih tiġi mnissla servitù hu null jekk ma jidhirx minn att pubbliku, tisħaq li s-servitù li għandhom l-atturi, huwiex wieħed wiesa' kif iddeċidiet l-Ewwel Qorti, iżda huwa ristrett għat-tank tal-ilma u servizzi, tant li s-sid venditur żamm id-dritt li jibni l-arja. Filwaqt li tisħaq fuq il-prinċipju ta' *pacta sunt servanda,* tislet siltiet mill-kuntratti ta' akkwist tal-atturi sabiex issostni li l-atturi kienu taw il-kunsens assolut u irrevokabbli għad-dritt tal-kumpanija konvenuta li tkompli bl-iżvilupp propost minnha.

70. Il-kumpanija konvenuta appellanti tilmenta li minkejja li l-Ewwel Qorti għarfet dan id-dritt tagħha, ma kellhiex tillimita l-iżvilupp propost minnha bażat fuq servitujiet li ma humiex miksuba konvenzjonalment mill-atturi. Wara kollox, il-permess oriġinali li kellhom f'idejhom il-konvenuti kien proprju jinkludi *penthouses* li jeżistu fuq il-post u li magħhom iġibu limitazzjonijiet u restrizzjonijiet. Għalhekk hija tikkontesta li l-atturi ngħataw *carte blanche* fis-sens li setgħu jagħmlu użu miftuħ u kif iridu tal-bejt. Tant li meta ssemma l-obbligu li s-sid venditriċi daħlet għalih f'każ ta' żvilupp, kien limitat għas-servizzi tat-tank tal-ilma u *television aerial* li jissemmew li kellhom jittellgħu fil-livell ġdid u ebda servizz jew oġġett ieħor.

71. Għalhekk l-appellanti ssostni li l-Ewwel Qorti nkorriet fi żball hekk kif qieset l-applikazzjoni tal-**Artikolu 474 tal-Kodiċi Ċivili**, mingħajr ma qieset fil-fond il-kondizzjonijiet ċari li jirriżultaw mill-kuntratti ta' xiri rispettivi u dan bi preġudizzju għad-drittijiet tagħha bħala proprjetarja li tagħmel użu mill-arja proprjetà tagħha skont l-**Artikolu 320 tal-Kodiċi Ċivili**.

72. Jingħad ukoll mill-kumpanija konvenuta appellanti li l-konsiderazzjonijiet tal-Ewwel Qorti huma wkoll żbaljati hekk kif qieset il-blokok u l-bejt tagħhom bħala wieħed normali, meta jitqies li l-blokok kif jinsabu fil-preżent għandhom *penthouse* fl-ogħla sular u meta l-atturi akkwistaw l-appartamenti, kien hemm fil-fatt *recessed penthouse* fl-ogħla livell mibni. L-appellanti tistrieħ ukoll fuq il-provvediment tal-liġi speċjali[23] li jipprovdi rimedju li jittella' ħajt jew aħjar opramorta ta' metru fejn ikun hemm faċċata esposta u dan kif konfermat mill-perit tekniku inkarigata mill-Ewwel Qorti fir-rapport tagħha.

73. Barra minn hekk, l-appellanti ssostni li kull użu li kien qiegħed isir lil hemm minn dak li jipprovdu l-kuntratti ta' akkwist, sar biss b'mera tolleranza min-naħa tagħha bħala s-sid u bl-ebda mod ma nħolqu xi drittijiet favur l-atturi. Skontha, l-Ewwel Qorti warbet ukoll il-fatt li ma tressqu l-ebda provi ta' drittijiet ulterjuri minn dawk indikati. F'kull każ, il-liġi[24] tipprovdi li attijiet ta' sempliċi tolleranza ma jiswewx bħala fundament għall-akkwist ta' pussess. Filwaqt li

---

[23] P35 tal-Gwida għall-Kontroll tal-Iżvilupp 2015 jew DC 2015 taħt il-Kap. 552.
[24] **Artikolu 526 tal-Kodiċi Ċivili**.

ssir referenza estensiva għall-ġurisprudenza dwar din il-materja mill-appellanti, ttenni li l-liġi ġiet applikata b'mod skorrett.

74. Fir-rigward ta' dan l-aggravju, b'żieda mal-konsiderazzjonijiet magħmula minn din il-Qorti, taħt l-ewwel aggravju, fejn inġabru siltiet mill-kuntratti rispettivi tal-atturi, il-Qrati fl-interpretazzjoni tagħhom ta' servitujiet ma joqogħdux fuq sempliċi xhieda ta' parti jew oħra[25], iżda jeħtieġ li jmorru f'ras il-għajn ta' dak li huma servitujiet kostitwiti permezz ta' kuntratti sabiex tasal għall-intenzjoni tal-partijiet. Għalhekk din il-Qorti ġabret is-siltiet minn kull kuntratt. Minkejja li l-Ewwel Qorti m'għamlitx dan l-eżerċizzju fis-sentenza tagħha, waslet għall-istess konklużjoni, meta qieset il-klawsoli fil-kuntratti dwar il-ħolqien tad-dritt ta' użu li ngħata lil uħud mill-atturi permezz tal-kuntratti ta' akkwist. Huwa minn ewl id-dinja l-argument tal-appellanti li l-atturi m'akkwistawx servitù ta' użu konvenzjonalment. Jiġi mtenni li d-dritt ta' użu tnissel f'bosta mill-kuntratti ta' akkwist u mhux mill-permess għall-iżvilupp.

75. B'żieda ma' dan, għalkemm huwa minnu li l-kumpanija konvenuta żammet il-proprjetà tal-arja taż-żewġ blokok, kif ukoll żammet id-dritt li tibni sulari addizzjonali bil-permessi meħtieġa, b'danakollu ma jistax jingħad li hija illimitat id-dritt ta' użu għal tank ta' ilma jew *television aerial.* Kif ingħad qabel,[26] bosta mill-atturi, permezz tal-kuntratt tal-akkwist rispettiv, ma

---

[25] F'dan is-sens ix-xhieda imsemmija mill-appellanti ta' John Heywood hija totalment irrilevanti għall-mertu taħt eżami.
[26] Ara paragrafi 37 sa 42 ta' din is-sentenza.

ngħatawx biss id-dritt ta' installazzjoni u rilokazzjoni ta' servizzi f'każ ta' bini ta' sulari oħra, imma ngħataw id-dritt ta' użu fis-sens wiesa' tiegħu. Kull argument magħmul mill-appellanti li kull użu li sar mill-atturi lil hemm mis-servizzi, bħan-naxra tal-ħwejjeġ żgur li ma jistax jingħad li sar b'mera tolleranza tas-sid, hekk kif ma hemm l-ebda dubju li d-dritt ta' naxra jaqa' sewwa sew fid-dritt ta' użu[27] normali li jiġi eżerċitat mill-atturi sidien li ngħataw dan id-dritt fuq il-kuntratt t'akkwist.

76. Ma kinitx il-Qorti li wessgħet it-tifsira ta' servitù, iżda kienet il-kumpanija venditriċi li tat din is-servitù fit-tifsira wiesgħa tagħha fuq il-kuntratti ta' dawk l-atturi li l-Ewwel Qorti laqgħet it-talbiet tagħhom. Isegwi li tabilħaqq *pacta sunt servanda* jew fi kliem ieħor, il-kuntratti għandhom is-saħħa ta' liġi bejn il-partijiet li jkunu għamluhom (ara **Artikolu 992 (1) tal-Kodiċi Ċivili**). Il-kumpanija konvenuta ma tistax għalhekk terġa' lura minn dak li hija qablet dwaru fuq il-kuntratt ta' trasferiment. Dan dejjem sakemm fi kliem l-Ewwel Qorti, ma jinkisibx il-kunsens ta' min għandu d-dritt ta' tgawdija kif imfisser (ara **Artikolu 992 (2) tal-Kodiċi Ċivili**).

77. Kif ingħad fis-sentenza ta' din il-Qorti tat-8 ta' Mejju, 2025, fil-kawża ta' ***Dr. Kimberly Galea nomine v. Emily Bromage et***, għalkemm sidt l-arja tal-bejt ta' blokk ta' appartamenti, mhuwiex ipprojbit milli jibni bil-permessi meħtieġa, diversi sulari fuq il-proprjetà tiegħu, dan però għandu jsir b'rispett

[27] Rilevanti f'dan is-sens hija s-sentenza tal-Qorti tal-Appell tat-3 ta' Novembru, 2006, fil-kawża fl-ismijiet ***John Spiteri et v. Popeye Investments Ltd***.

sħiħ għad-diversi drittijiet li jista' jkollhom is-sidien tal-appartamenti ta' taħt l-istess arja, fuq l-użu tal-bejt, hekk kif riżultanti mill-kuntratt ta' akkwist rispettiv tagħhom. Għalhekk meta l-istess sidien tal-appartamenti ta' taħt ikollhom dritt ta' użu tal-arja fuq il-bejt, sid l-arja jista' jibni sulari oħra, sakemm iħalli l-bejt il-ġdid bl-istess daqs, bl-istess aċċessibbilià u utilizzabbli kif kien preċedentement. Madankollu, meta sid l-arja ikun irid jibni penthouse, jew żvilupp ieħor li b'xi mod jista' jnaqqas it-tgawdija tal-bejt, dan ma jistax isir jekk mhux bil-kunsens ta' min għandu dritt ta' dik it-tgawdija (ara s-sentenza tal-Qorti tal-Appell tal-31 ta' Jannar, 2019 fl-ismijiet ***Joseph Calleja et v. Ronald Apap***).

78. Rilevanti f'dan is-sens ukoll hija s-sentenza tal-Qorti tal-Appell, fl-ismijiet ***Evelyn Montebello et v. AJRP Limited*** imsemmija qabel. F'dik is-sentenza ngħad li minkejja li s-sidien tal-bejt għandhom il-jedd li jiżviluppaw l-arja tal-blokk tal-bini, huma ma jistgħux bl-iżvilupp li jwettqu, jillimitaw, jew ixellfu l-jedd tal-użu ta' dawk is-sidien tal-appartamenti li ngħataw dak il-jedd ta' użu tal-bejt, sakemm ma jġibux il-kunsens tas-sidien tal-appartamenti li jgawdu tali jedd (ara **Artikolu 474 tal-Kodiċi Ċivili).**

79. F'dan is-sens, lanqas għandha raġun l-appellanti meta ssostni li hija għandha dritt assolut bħala sid li tiżviluppa l-arja tal-bejt tal-penthouses li hemm fl-ogħla livell skont l-**Artikolu 320 tal-Kodiċi Ċivili**. Dan jingħad peress li l-istess provvediment tal-liġi jagħti limitazzjoni għall-imsemmi dritt. Fis-

sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivli fl-ismijiet ***George Mifsud et v. Raymond Vella et*** datata 16 ta' Ġunju, 2003, ingħad li:

> *«Bħala materja ta' dritt jinsab ritenut fl-**Artikolu 320 tal-Kodiċi Ċivili** illi "l-proprjetarju għandu l-jedd li jgawdi u jiddisponi minn ħwejġu bil-mod l-aktar assolut; iżda hu ma jistax jagħmel minn ħwejġu użu pprojbit mil-liġi." Hekk, per eżempju, jitqies kontra l-liġi li xi ħadd mill-ġirien, mingħajr il-kunsens tal-ieħor, jagħmel twieqi jew aperturi oħra fil-ħajt diviżorju (**Artikolu 425 tal-Kodiċi Ċivili**). B'egwal mod, il-liġi tivvjeta kull aggravament ta' servitù eżistenti (**Artikolu 474** u **Artikolu 475 tal-Kapitolu 16**; **Vol. XXXVII P II p 637**).»*

80. Fil-fatt, minbarra l-limitazzjoni li tirriżulta mill-**Artikolu 320** nnifsu, l-limitazzjonijiet fuq id-drittijiet ta' sid huwa rifless ukoll f'dak li jipprovdi l-**Artikolu 323 tal-Kodiċi Ċivili**. Hemm jirriżulta li għalkemm il-preżunzjoni (*iuris tantum)*[28] hija li min għandu l-proprjetà tal-art għandu wkoll dik ta' dak kollu li jkun hemm fuq (jew taħt) l-art, jingħad ukoll li din il-preżunzjoni hija bla ħsara għad-dispożizzjonijiet dwar is-**Servitujiet Predjali taħt it-Titolu IV tat-Taqsima I tat-Tieni Ktieb tal-istess Kodiċi**. B'hekk għalkemm sid ta' proprjetà jista' jivvanta li jgawdi u jiddisponi mill-ħaġa bl-aktar mod assolut, dan id-dritt għandu l-limitazzjonijiet tiegħu, fosthom is-servitujiet predjali, proprju kif irriżulta fil-każ taħt eżami.

81. Fid-dawl tat-tagħlim ġurisprudenzjali hawn qabel imfisser, ladarba jirriżulta li bl-iżvilupp propost mill-konvenuti appellanti ser jitnaqqas id-daqs tal-arja li fuqha l-atturi jistgħu jeżerċitaw il-jedd tagħhom ta' użu, mela allura kellha raġun l-Ewwel Qorti meta straħet fuq il-perit tekniku li qieset li bl-iżvilupp

---

[28] Mhux *iuris et de iure.* Dan tfisser li dik ir-regola tista' titwaqqaf bi provi tajbin li juru mod ieħor, u min jikkontesta tali preżunzjoni jeħtieġ li jipprova l-kuntrarju - hekk seħħ fil-każ taħt eżami meta wħud mill-atturi seħħilhom jippruvaw s-servitù tal-użu tal-bejt kif riżultanti mill-kuntratt tal-akkwist tagħhom.

tal-penthouse l-ġdida (kif proposta mill-kumpanija konvenuta bil-permess PA 3226/2016) kien ser jiġi limitat il-jedd tagħhom ta' użu. Il-kumpanija appellanti, bħala sidt tal-arja tal-bejt, m'għandhiex il-jedd li tagħmel tibdiliet u saħansitra tnaqqas il-jedd għall-użu tal-bejt mingħajr ma ġġib imqar il-kunsens ta' dawk is-sidien tal-appartamenti li jagħmlu mill-blokka li għandhom il-jedd tal-użu tal-bejt.

82. Ġaladarba jirriżulta dan it-tnaqqis fl-arja tal-iżvilupp propost (kif konfermat mill-perit tekniku fir-relazzjoni tagħha) lanqas hemm il-ħtieġa li din il-Qorti tidħol fil-mertu ta' kwistjonjiet oħra, inkluż *policies* tal-ippjanar applikabbli, dwar l-opramorta msemmija mill-appellanti.[29] Lanqas l-argument tal-appellanti li l-atturi bil-kemm jagħmlu użu mill-bejt peress li għandhom post fejn jonxru fil-gallariji fuq in-naħa ta' wara ta' kull appartament, ma jista' jitqies bħala wieħed siewi, hekk kif ma jirriżultax li l-atturi rrinunzjaw għall-jedd tagħhom ta' użu tal-bejt[30].

83. Isegwi li lanqas dan l-aħħar aggravju tal-kumpanija konvenuta appellanti ma jixraq li jintlaqa' u ser jiġi miċħud.

---

[29] B'dan illi jiġi ppreċiżat li huwa minnu li l-perit inkarigata mill-ewwel Qorti kkonfermat li l-opramorta fuq il-bejt skont il-pjanti approvati ħa tkun għolja metru – ara paragrafu 37 tar-rapport f'paġna 394 tal-proċess.

[30] Ara f'dan is-sens is-sentenza ***Montebello et v. AJRP Limited*** imsemmija qabel, fejn hemm saret referenza wkoll għas-sentenza tal-Qorti tal-Appell tal-25 ta' Marzu, 2011, fil-kawża fl-ismijiet ***Josephine Gerada et v. Alphonse Sant et.***

84. Hekk kif jirriżulta li l-ebda wieħed mill-aggravji fl-appell ewlieni tal-konvenuta appellanti ma rriżulta bħala xierqa fil-mertu, lanqas għandha raġun l-istess appellanti sa fejn issostni li ma għandha teħel ebda spejjeż tal-kawża.

85. Ngħaddu għall-**<u>appell inċidentali</u>** mressaq mill-atturi. Fl-**<u>ewwel aggravju</u>** tal-atturi jingħad li huma ma jaqblux mat-tielet kap tas-sentenza appellata li bih ġew miċħuda fl-intier it-talbiet tal-atturi Joseph u Josephine konjuġi Grech, George Derek u Maria Antonia konjuġi Reeves u Brian Simon u Michelle konjuġi Vella. Dan jingħad peress li għalkemm huwa minnu li fil-każ ta' dawn l-atturi ma setgħux jilmentaw jekk jiċċekken id-daqs tal-bejt (minħabba dak li jingħad fil-kuntratt ta' akkwist rispettiv tagħhom) madankollu l-Ewwel Qorti ma qisietx li l-bejt propost mill-konvenuti mhux ser ikun faċilment aċċessibbli la bil-*lift* u lanqas bit-taraġ kif inhu fil-preżent; l-opramorta ser tkun baxxa madwar metru u ma jkun jista' jsir l-ebda użu mill-bejt il-ġdid propost jekk mhux għal raġunijiet limitati ħafna ta' installazzjoni u manutenzjoni ta' servizzi u dan meta fil-preżent huma jgawdu mill-użu tal-bejt, inkluż għan-naxra u jistgħu jużaw il-bejt mingħajr xkiel.

86. L-atturi jisħqu li ġaladarba dawn l-atturi wkoll ingħataw, permezz tal-kuntratt, id-dritt tal-użu fuq il-partijiet komuni, inkluż il-bejt, minkejja li fil-każ tagħhom aċċettaw il-limitazzjoni li dan jista' jiċċekken, isegwi li huma xorta għandhom dritt li jinsistu li dan il-bejt jibqa' aċċessibbli permezz ta' *lift* u taraġ u li l-opramorta u l-użu tal-bejt jibqgħu kif inhuma llum. Wara kollox fl-istess

sentenza appellata ngħad mill-Ewwel Qorti li l-konvenuta tista' tibni bil-permessi meħtieġa sulari oħra fuq il-blokk, sakemm tħalli l-bejt il-ġdid tal-istess daqs kif inhu, kif ukoll, aċċessibbli u utilizzabbli kif jinsab il-bejt illum, u li dan jista' jsir mingħajr ħtieġa ta' permess mill-atturi. Għalhekk jingħad li għalkemm dawn l-atturi ma setgħux jinsistu li jinżamm l-istess daqs tal-bejt, kellhom jintlaqgħu l-bqija tat-talbiet tagħhom kif imressqa fir-rikors maħluf.

87. Min-naħa tagħhom, il-konvenuti jisħqu li lil hemm mill-fatt li dawn l-atturi li lilhom ġew miċħuda t-talbiet attriċi qablu li l-arja tal-bejt tista' titnaqqas kif meħtieġ fid-dawl tal-fatt li l-kumpanija konvenuta żammet il-jedd li tiżviluppa l-bejt f'sulari ġodda u li l-arja tkun imnaqqsa fid-daqs, fl-istess waqt ix-xerrejja ntrabtu li huma «*shall not have the right to limit in any way the vendors (or its successors in title) the utilization in perpetuity of the said common parts including the stairs and the lift.*» Jingħad li dawn l-atturi aċċettaw mhux biss li l-venditriċi kellha jedd tiżviluppa sulari addizzjonali u li jitnaqqas il-kejl tal-bejt, iżda wkoll li ma jxekklux lill-venditriċi bħala s-sid, milli tkompli tuża l-partijiet komuni meta tkun qiegħda tagħmel dan l-iżvilupp. Għalhekk filwaqt li l-konvenuti jqanqlu mill-ġdid il-prinċipju ta' *pacta sunt servanda,* jisħqu li l-limitazzjonijiet li jirriżultaw mill-kuntratti mhumiex marbuta biss mad-daqs tal-bejt il-ġdid, iżda kien hemm kundizzjonjiet oħra li dawn l-atturi kellhom jaċċettaw li jitwettqu b'rieda tajba.

88. Kif ingħad qabel, jeħtieġ li din il-Qorti tqis mill-ġdid il-klawsoli tal-kuntratt ta' akkwist ta' dawn l-atturi li ġew miċħuda t-talbiet tagħhom sabiex wieħed jasal jgħid x'inhuma l-jeddijiet li akkwistaw permezz tal-kuntratt rispettiv tagħhom. Meta wieħed jara l-kuntatti li ġew imħejjija mill-istess nutar, jirriżulta li l-atturi Joseph u Josephine konjuġi Grech, George Derek u Maria Antonia konjuġi Reeves u Brian Simon u Michelle konjuġi Vella, akkwistaw appartament fil-blokka flimkien ma':

> *«with the use of all common parts of the said block as referred to later on in this deed...and with the right of use in perpetuity of the common parts of the said block of flats, <u>that is</u> the entrances, entrance hall, stairs lift, drains and drainage system, common television aerial and all other common parts intended for the common enjoyment and use...».*

89. Barra minn hekk, fi klawsola tmienja tal-kuntratti jingħad ukoll li:

> «*The vendor nomine reserves unto himself the right of full ownership of the roof and airspace of the said block, and shall retain unto himself the right as his own expense to develop and construct further apartments over the roof and overlying airspace of the said block – <u>the purchasers' right on the existing roof may be transferred onto the new roof and the areas of the new roof may be reduced as necessary.</u> Should the vendor nomine so develop and construct further apartments as herein provided it is expressly being agreed between the parties that the purchasers shall not have the right to limit in any way the vendors' (or its successors in title) the utilization in perpetuity of the said common parts including the stairs and lift.»*[31]

90. Fi klawsola numru 11 tal-kuntratti, jingħad ukoll li:

> «*The purchasers shall have the right to keep installed on the roof in the place reserved for him by the vendor nomine a water tank and shall also have the right to make use of the common television aerial and/or communal satellite dish.»*

[31] Dawn il-klawsoli huma komuni għall-kuntratti ta' akkwist tal-atturi Joseph u Josephine konjuġi Grech, George Derek u Maria Antonia konjuġi Reeves u Brian Simon u Michelle konjuġi Vella.

91. Fil-każ ta' Patricia McEvoy, għalkemm l-ordni numerika tal-klawsoli tvarja, hija marbuta bl-istess tip ta' kundizzjonijiet.

92. Minn qari ta' dawn il-klawsoli, fil-fehma ta' din il-Qorti jiġi mtenni li jirriżul-ta b'mod ċar illi m'hemmx dubju li l-kumpanija konvenuta baqgħet sid tal-bejt u żammet id-dritt li tiżviluppa l-arja tal-bejt f'sulari addizzjonali ġodda. Madankollu, f'dan il-każ (kuntrarjament għall-każ tal-atturi l-oħra) ma tniżżilx flimkien mal-partijiet intiżi għall-użu komuni, d-dritt tal-użu tal-bejt, anzi meta ġew elenkati dawk il-partijiet li fuqhom kellu jitqies li kien hemm dritt t'użu fuqhom bħala komun, dawn kienu limitati bl-użu tal-kliem «***that is***». Huwa minnu li fil-kuntratti hemm imniżżel ukoll «*and all other common parts intended for the common enjoyment and use...*» u forsi wieħed seta' jsostni li l-bejt jaqa' f'dawk il-partijiet tal-blokka maħsuba jew intiżi għall-użu u tgawdija tal-komun. Madankollu, f'dawn il-każijiet hemm imniżżla b'mod ċar fi klawsola numru 11, dak l-użu li l-atturi Joseph u Josephine konjuġi Grech, George Derek u Maria Antonia konjuġi Reeves u Brian Simon u Michelle konjuġi Vella għandhom, b'rabta mal-bejt, li fil-fehma ta' din il-Qorti jeskludu li tingħata tifsira wiesgħa. L-istess jgħodd għall-attriċi McEvoy.

93. Dan jingħad ukoll peress li għalkemm il-preżunzjoni taħt l-**Artikolu 5 tal-Att dwar il-Condominia (Kapitolu 398)** jislet dawk il-partijiet li jitqiesu komuni f'*condominium*, fosthom l-arja li tiġi fuq il-proprjetà kollha, dan jingħad dejjem sakemm «*ma jirriżultax xort'oħra mit-titolu tas-sidien tal-oqsma separati.*»

Hekk seħħ fil-każ taħt eżami permezz tal-kuntratti ta' dawn l-atturi. Skont il-kuntratt ta' dawn l-atturi, l-bejt mhux ta' natura kondominjali[32]. Dan kemm għaliex il-bejt ma kienx jissemma fost il-«*common parts*» fil-kuntratt ta' akkwist tagħhom, kif ukoll, għaliex, dawn l-atturi kellhom biss dritt li jpoġġu t-tank fil-post indikat lilhom mis-sid u li jagħmlu użu mit-*television aerial* u/jew *satellite dish* komuni.

94. Għalhekk, fil-każ ta' dawn l-atturi, skont il-kuntratt ta' akkwist tagħhom aċċettaw li l-venditriċi kellha jedd tiżviluppa sulari addizzjonali u li jitnaqqas il-kejl tal-bejt. Ċertament li d-dritt ta' użu tal-bejt, fil-każ ta' dawn l-atturi, ġie limitat għal porzjon diviż. Tabilħaqq, jekk sal-lum il-ġurnata dawn l-atturi kienu qegħdin jonxru fuq il-bejt, fil-każ tagħhom, dan kien qiegħed isir b'mera tolleranza u mhux għax il-kuntratt ta' akkwist tagħhom kien jagħtihom dritt tal-użu tal-bejt fil-qies wiesa', kif isostnu l-istess atturi. F'dan il-każ, dawn l-atturi ma jistgħux jippretendu li għandhom jedd ta' użu ta' sehem mhux maqsum mill-imsemmi bejt bħall-atturi l-oħra, tant hu hekk li, saħansitra fil-każ tat-tank tal-ilma dan kellu jitqiegħed f'post indikat mill-venditriċi, filwaqt li fil-każ tal-*aerial*, kellhom il-jedd biss li jqabbdu ma' *aerial* komuni.

95. Madankollu, il-prinċipju mislut mis-sentenza appellata, jiġifieri li meta s-sidien tal-appartamenti sottostanti jkollhom dritt ta' użu tal-arja fuq il-bejt, (bħall-każ tal-bqija tal-atturi f'din il-kawża) sid l-arja jista' jibni sulari oħra,

---

[32] Ara f'dan is-sens is-sentenza tal-Qorti tal-Appell (Kompetenza Inferjuri) tat-30 ta' April, 2008, fil-kawża fl-ismijiet ***Bonaventura sive Benny Camilleri et v. Godwin Cutajar et***.

sakemm iħalli l-bejt il-ġdid tal-istess daqs, bl-istess aċċessibbiltà u utilizzabbli kif kien qabel, u li meta sid l-arja jkun irid jibni *penthouse*, jew żvilupp ieħor li b'xi mod jista' jnaqqas it-tgawdija tal-bejt, dan ma jistax isir jekk mhux bil-kunsens ta' min għandu dritt ta' dik it-tgawdija [jew dik tal-Qorti skont il-każ]. (ara f'dan is-sens is-sentenzi ta' din il-Qorti tat-8 ta' April, 2025, fil-kawża fl-ismijiet ***Stephen Gauci v. Kim Camenzuli***, tal-24 ta' Ġunju, 2016, fil-kawża fl-ismijiet ***Georgina Borg v. Errol Cassar*** u dik fl-ismijiet ***Joseph Calleja et v. Ronald Apap***, Qorti tal-Appell, 31 ta' Jannar 2019) jibqa' jgħodd tal-inqas f'parti.

96. Għalkemm fil-każ ta' dawn l-atturi ma jistax jingħad li għandhom dritt għal bejt ta' l-istess daqs, fir-rigward tal-aċċessibbiltà għall-bejt permezz tat-taraġ u tal-*lift*, dawn l-atturi ngħataw id-dritt għall-użu tat-taraġ u tal-*lift* bħala parti mill-komun. F'dan il-kuntest ta' estensjoni ta' servitù u l-interpretazzjoni li teħtieġ li tingħata lill-intenzjoni tal-partijiet, tibqa' rilevanti s-sentenza ta' ***Giuseppe Borg v. Emanuele sive Lino Aquilina et*** msemmija qabel. Fil-mument li ġie ppubblikat il-kuntratt ta' dawn l-atturi, it-taraġ u l-*lift* kienu jwasslu sa l-ogħla bejt.

97. Minkejja li huwa minnu li ma ngħad xejn li f'każ ta' żvilupp, li l-kumpanija konvenuta kienet qiegħda tobbliga ruħha li testendi t-taraġ u l-*lift* għall-ogħla bejt, lanqas jista' jingħad li dawn l-atturi kienu qegħdin jirrinunzjaw b'xi mod għall-aċċess għal fuq il-bejt kif kellhom fil-mument tal-akkwist. Wara kollox,

jibqa' japplika l-prinċipju li bl-iżvilupp propost mill-kumpanija konvenuta, skont l-**Artikolu 474 tal-Kodiċi Ċivili**, ma tista' tagħmel xejn li tnaqqas il-jedd tat-tgawdija tas-servitù li għandhom l-atturi, jew tagħmel xi ħaġa bħal bdil fil-fond, li biha l-użu tal-atturi tat-taraġ u tal-*lift* ikun ta' xkiel akbar.

98. Skont il-perit maħtura mill-Ewwel Qorti, bil-pjanti proposti mill-konvenuti, l-aħħar ħames tarġiet mhux ser ikunu ġol-komun, iżda s-saqaf tal-komun ħa jasal sa parti mit-tromba biss u dawn il-ħames tarġiet ħa jkunu fl-apert. Għalhekk mhux ser ikun hemm kamra li minnha wieħed jista' joħroġ għal fuq il-bejt u ma hemmx aċċess bil-*lift* għal fuq il-bejt[33]. Il-fatt li dawn l-atturi ntrabtu li ma jxekklux lill-venditriċi bħala s-sid, milli tkompli tuża l-partijiet komuni meta tkun qiegħda tagħmel dan l-iżvilupp, u minkejja li l-aċċess ta' dawn l-atturi huwa limitat għal skopijiet ta' manutenzjoni fuq it-tank jew għall-konnessjoni mal-*aerial* komuni, ma jfissrix li b'xi mod irrinunzjaw għad-dritt tagħhom ta' tgawdija tal-aċċessibilità għal fuq il-bejt għall-imsemmi skop.

99. F'dan is-sens, l-atturi għandhom raġun u l-aggravju tagħhom għandu jiġi milqugħ, ġaladarba l-iżvilupp kif propost mill-kumpanija konvenuta ser jolqot ukoll id-dritt tagħhom għat-tgawdija tas-servitù limitata tagħhom.

100. Fir-rigward tal-ilment tal-atturi dwar l-għoli tal-opramorta jiġi nnutat li din ma tissemma mkien fil-kuntratt. Ġaladarba s-servitujiet jinħolqu bis-saħħa ta'

[33] Ara paragrafi 28, 33 u 34 tar-relazzjoni f'paġni 392 u 393 tal-proċess.

kuntratt u ma jissemma xejn fir-rigward, din il-Qorti ma tarax kif l-argument tal-atturi f'dan il-każ jista' jirnexxi. Barra minn hekk, il-perit inkarigata mill-Ewwel Qorti tassew ikkonfermat li skont l-iżvilupp propost, din ser tkun għolja metru. Għalhekk ma tarax il-preġudizzju li jingħad mill-atturi ser jinħoloq bl-iżvilupp propost fil-każ tal-opramorta.

101. Isegwi li din il-Qorti ssib li filwaqt li l-atturi għandhom raġun f'parti f'dan l-aggravju tagħhom, jeħtieġ li jkun hemm varjazzjoni fid-deċiżjoni tal-Ewwel Qorti meta ċaħdet it-talbiet tal-atturi Joseph u Josephine konjuġi Grech, George Derek u Maria Antonia konjuġi Reeves u Brian Simon u Michelle miżżewġin Vella fis-sħiħ.

102. Jonqos l-**<u>aħħar aggravju</u>** tal-atturi, dak fejn isostnu li l-kumpanija konvenuta kellha tħallas l-ispejjeż kollha tal-kawża u li huma la kellhom iħallsu l-ispejjeż ta' Saviour Casha u lanqas tal-atturi Joseph u Josephine miżżewġin Grech, George Derek u Maria Antonia miżżewġin Reeves u Brian Simon u Michelle miżżewġin Vella.

103. L-**Artikolu 223(1) tal-Kodiċi ta' Proċedura u Organizzazzjoni Ċivili** jipprovdi li f'kull sentenza definittiva l-Qorti għandha tikkundanna lit-tellief għall-ispejjeż. Huwa biss meta kull parti tkun meqjusa bħala telliefa, jew meta jkun hemm xi punt diffiċli biex jiġi determinat, jew għal xi raġuni tajba oħra (ara **Artikolu 223(3) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili**), li

għandu jkun hemm varjazzjoni minn dan il-prinċipju (ara f'dan is-sens is-sentenzi tal-Qorti tal-Appell tat-8 ta' Mejju, 2025 fil-kawżi fl-ismijiet ***Josephine Snoussi v. Carmelo Grixti*** u ***John Muscat v. Camray Limited et*** deċiża fit-13 ta' Lulju, 2020).

104. Din il-Qorti qieset li għalkemm l-ispejjeż ġew maqsuma mill-Ewwel Qorti skont it-telf jew rebħ ta' kull parti, kkunsidrat ukoll li ser jintlaqa' f'parti minnu, l-ewwel aggravju tal-atturi, jeħtieġ li jkun hemm varjazzjoni wkoll f'dan il-kap tas-sentenza appellata.

Deċiżjoni

Għaldaqstant, għar-raġunijiet fuq imsemmija, din il-Qorti qiegħda:

(i) Tilqa' l-preġudizzjali tal-atturi dwar n-nuqqas ta' interess ġuridiku ta' Saviour Casha sabiex iressaq l-appell billi huwa kien inħeles mill-ħarsien tal-ġudizzju mill-Ewwel Qorti;

(ii) Tiċħad l-appell ewlieni mressaq mill-kumpanija konvenuta, salv dak li ngħad qabel fil-każ tal-attriċi Patricia McEvoy;

(iii) Tilqa' f'parti minnu l-appell inċidentali mressaq mill-atturi u għalhekk tħassar is-sentenza appellata sa fejn ċaħdet it-talbiet tal-atturi Joseph u Josephine miżżewġin Grech, George Derek u Maria Antonia miżżewġin

Reeves, u Brian Simon u Michelle miżżewġin Vella, u minflok tiddikjara li t-talbiet ta' dawn l-atturi għandhom jintlaqgħu f'parti minnhom kif fuq imfisser, b'dan illi m'għandhomx id-dritt ta' użu tal-bejt fis-sens wiesa' tiegħu u li m'għandhomx id-dritt li jinsistu li l-bejt jibqa' tal-istess daqs.

L-ispejjeż tal-ewwel istanza jitħallsu mill-kumpanija konvenuta, ħlief għall-ispejjeż tal-konvenut Saviour Casha li jitħallsu mill-atturi. L-ispejjeż tal-appell ewlieni jitħallsu mill-konvenuti, l-ispejjeż marbuta mal-appell inċidentali jitħallsu nofs bin-nofs bejn l-atturi u l-kumpanija konvenuta.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Christian Falzon Scerri Imħallef	Josette Demicoli Imħallef

Deputat Reġistratur
da