MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH D. CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH A. FILLETTI

Seduta ta' l-14 ta' Lulju, 2008

Appell Civili Numru. 541/1993/1

Joseph Buhagiar u Josette xebba, George, Anthony, Carmen mart Louis Calleja, Antida mart Mario Agius, Michael u Natine ilkoll ahwa Buhagiar

v.

George u Joseph u Paul ahwa Micallef

Il-Qorti:

<u>I IS-SENTENZA APPELLATA</u>

1. Dan huwa appell intavolat mill-konvenuti mis-segwenti sentenza moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fis-6 ta' Mejju 2004, fil-kawza fl-ismijiet premessi:

"Il-Qorti,

"Rat ic-citazzjoni pprezentata fit-30 ta' Settembru, 1992 li in forza tieghu l-atturi wara li ppremettew illi huma proprjetarji ta' l-appartament numru sitta (6) formanti parti minn blokk ta' appartamenti maghrufa bhala Zimilla *Flats*, *Islets Promenade*, Bugibba.

"Ippremettew illi l-atturi ghandhom id-dritt ta' l-uzu tal-bejt ta' l-imsemmi blokk ta' appartamenti, liema dritt jirrizulta mill-kuntratt ta' l-akkwist ta' l-istess appartament tad-9 ta' Gunju, 1978 fl-atti tan-Nutar Joseph Brincat (Dok A).

"Ippremettew illi xi zmien ilu l-konvenut bena '*penthouse*' fuq il-bejt ta' l-imsemmi blokk ta' appartamenti sussegwentement ghalaq l-access li kellhom l-atturi ghal dik il-parti tal-bejt li issa tinsab fil-parti ta' quddiem u fuq il-bejt ta' l-istess '*penthouse'*.

"Ippremettew li minhabba l-agir illegali u abbuzi tal-konvenut, gie michud lill-attur d-dritt taghhom ghall-uzu tal-bejt intier.

"Ippremettew li l-atturi jridu li jerga' jigi ripristinat lilhom id-dritt ta' l-access ghall-bejt intier;

"Talbu biex il-konvenuti jghidu ghar-ragunijiet premessi ghaliex din il-Qorti ma ghandhiex:

"1. Tiddikjara u tiddeciedi li l-atturi ghandhom dritt ta' l-uzu tal-bejt intier ta' Zimilla Flats fuq imsemmija u dan kompriz il-parti ta' quddiem u l-bejt tal-'*penthouse*' proprjeta` tal-konvenut.

"2. Tikkundannah sabiex ihalli access liberu lill-atturi ghall-imsemmija partijiet ta' fuq u ta' quddiem il-'*penthouse'* u dan fi zmien qasir u perentorju li jigi lilu prefiss.

"Bl-ispejjez komprizi dawk ta' l-ittri ufficcjali ta' l-10 ta' Jannar, 1991 u tas-6 ta' Marzu, 1992, bl-ingunzjoni tal-konvenut ghas-subizzjoni u b'rizerva ghal kull azzjoni ohra spettanti lill-attur komprizi dik ghal danni.

"Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenuti li in forza taghha eccepew:

"1. Illi din il-kawza messha infethet fil-Qorti tal-Kummerc peress li l-konvenut hu kummercjant;

"2. Illi l-konvenut mhux l-uniku proprjetarju tal-'*penthouse'* imsemmija fic-citazzjoni u b'hekk il-gudizzju mhux integru u l-konvenut ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju;

"3. Illi t-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt;

"4. Illi l-konvenut flimkien ma' ohrajn xtara l-arja esklussiva li hi proprjeta` taghhom u b'hekk it-talbiet attrici ghandhom jigu michuda;

"5. Illi fil-fatt l-atturi ghad ghandhom l-uzu tal-bejt in kwistjoni;

"6. Illi l-atturi lanqas biss ghandhom mezz ta' access ghal fuq il-bejt minnhom imsemmi u b'hekk id-dritt minnhom imsemmi ghall-uzu huwa fil-fatt inezistenti;

"7. Illi l-atturi messhom harrku lill-persuni li minghandhom xtraw l-atturi u l-konvenuti;

"8. Salvi eccezzjonijiet ohra.

"9. Illi l-konvenut ma' ohrajn xtara l-arja bil-*vacant possession* u libera minn drittijiet ta' terzi kuntratt 23/3/1990 Nutar Pierre Falzon.

"Rat id-dikjarazzjoni guramentata tal-partijiet;

"Rat id-decizjoni ta' din il-Qorti tat-12 ta' Marzu, 1993, li in forza taghha laqghet l-eccezzjoni preliminari tal-konvenut u ddecidiet li hija inkompetenti biex tiehu konjizzjoni ulterjuri tal-kawza peress illi l-materja in kawza hija ta' natura kummercjali u l-istess konvenut qieghed jinvoka favur tieghu l-"*privileguim fori*" u, konsegwentement, illi l-kompetenza tirrisjedi fl-Onorabbli Qorti tal-Kummerc;

"Rat is-sentenza ta’ l-Onorabbli Qorti ta’ l-Appell tas-6 ta’ April, 1993, li in forza taghha iddecidiet definittavament li l-Onorabbli Qorti tal-Kummerc hija l-Qorti kompetenti biex ghal quddiem tkompli tiehu konjizzjoni tal-kawza;

"Rat is-sentenza ta’ l-Onorabbli Qorti tal-Kummerc tal-25 ta’ Ottubru, 1993, li in forza taghha cahdet it-talba ghall-kjamata fil-kawza ta’ Joseph u Paul ahwa Micallef;

"Rat id-digriet ta’ l-Onorabbli Qorti tal-Kummerc tat-23 ta’ Novembru, 1993, li in forza tieghu l-Qorti awtorizzat korrezzjoni fl-okkju tal-kawza biex jizdiedu mal-konvenut “Joseph u Paul ahwa Micallef”;

"Rat id-digriet ta’ l-istess Qorti tat-23 ta’ Novembru, 1993, li in forza tieghu l-Qorti nnominat bhala perit tekniku lill-perit Rene` Buttigieg bil-fakoltajiet soliti;

"Rat id-digriet ta’ din il-Qorti tat-20 ta’ Novembru, 1997, li in forza tieghu l-Qorti innominat lill-Avukat Dottor Joseph Buttigieg bhala perit legali sabiex jassisti lill-perit tekniku;

"Rat il-verbali tas-seduti mizmuma mill-periti gudizzjari;

"Rat ir-rapport tal-perit tekniku pprezentat fl-14 ta’ Lulju, 2000, u minnu mahluf fl-udjenza tat-15 ta’ Novembru, 2000;

"Rat ir-rapport tal-perit legali pprezentat fl-24 ta’ Lulju, 2000 u minnu wkoll mahluf fl-udjenza tal-15 ta’ Novembru, 2000;

"Rat in-nota tal-konvenuti tal-15 ta’ Novembru, 2000, li permezz taghha talbu l-hatra ta’ periti perizjuri stante li hassewhom aggravati bir-rapport tal-perit legali Dr Joseph Buttigieg u tal-perit tekniku Rene` Buttigieg;

"Rat id-digriet ta’ din il-Qorti tal-24 ta’ Jannar, 2001, li I forza tieghu, a spejjez provizorjament tal-konvenuti, hatret bhala periti perizjuri lil Dr Philip Sciberras, l-AIC Alan Saliba u l-AIC David Pace;

"Rat id-digriet ta’ din il-Qorti tal-21 ta’ Jannar, 2003, li in forza tieghu, peress illi Dr Philip Sciberras gie elevat ghall-gudikatura, inhatret minfloku, bhala wahda mill-periti perizjuri, l-avukat Dottor Rachel Loporto Montebello;

"Rat il-verbali tas-seduti mill-periti perizjuri;

"Rat ir-rapport tal-periti perizjuri li gie pprezentat fl-1 ta’ Lulju, 2003, u mahluf fl-udjenza tas-27 ta’ Novembru, 2003, u tal-5 ta’ Dicembru, 2003;

"Rat in-noti ta’ l-osservazzjonijiet tal-partijiet;

"Semghet lid-difensuri tal-partijiet;

"Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti esebiti;

"Rat li l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza;

"Ikkunsidrat;

"L-atturi Joseph Buhagiar u Josette xebba, George, Anthony, Carmen mart Louis Calleja, Antida mart Mario Agius, Michael u Natine ilkoll ahwa Buhagiar ippremettew li huma proprjetarji ta’ l-appartament numru sitta (6) formanti parti minn blokk ta’ appartamenti maghruf bhala Zimilla *Flats, Islets Promenade*, Bugibba u esibew kuntratt ta’ l-akkwist ta’ dan l-appartament minn Joseph Buhagiar, fl-atti tan-Nutar Joseph Brincat u datat 9 ta’ Gunju, 1978. F’dan il-kuntratt hemm dikjarat li *“the said flat number six (6) enjoys the right to use together with the owner of the underlying flat, the roof of the flat sold and transferred in virtue of this deed. If the said roof is built upon, the roof of the said new flat will be enjoyed in common by the owner of the said new flat, together with the owner of flat number six (6) and the owner of the flat below flat number six (6). The said number six (6) has in common with the underlying property and with the property which may eventually be built on the present airspace, the drainage system and cesspits, and has also in common with the adjoining property the water pipes carrying rainwater from*

the roof above and has also some windows overlooking the property underneath. The said flat number six (6) has the right of way from the entrance hall, stairway and stairs up to the roof of the said block and if a new floor is built on the present airspace, then, this right of way will extend to the roof of the said new flat and also will extend on the remainder of the roof to allow the owners of flat number six to reach the roof area on which flat number six (6) has the right of use".

"Il-konvenuti George, Joseph u Paul ahwa Micallef esebew kuntratt man-nota ta' eccezzjonijiet taghhom. Permezz ta' dan il-kuntratt fl-atti tan-Nutar Pierre Falzon u datat 23 ta' Marzu, 1990, il-konvenuti akkwistaw "l-arja sovrastanti l-*flat* numru sitta (6) fi blokk bl-isem ta' Zimilla Flats f'numru tmienja u hamsin (58), *Islets Promenade*, f'Bugibba fil-limiti ta' San Pawl il-Bahar, liema arja ghandha access taghha minn tarag komuni acessibbli mill-fuq imsemmija entratura u cioe` numru tmienja u hamsin (58), *Islets Promenade,* libera u franka u qieghda tinbiegh bid-drittijiet, gustijiet u pertinenzi taghha kollha."

"Permezz ta' kuntratt iehor fl-atti tan-Nutar Pierre Falzon datat 5 ta' April, 1990, il-konvenuti George, Joseph u Paul ahwa Micallef, akkwistaw "l-arja sovrastanti l-*flat* numru sebgha (7) formanti parti minn blokk ta' *flats* bl-isem ta' Zimilla *Flats* f'numru tmienja u hamsin (58), *Islets Promenade*, f'Bugibba fil-limiti ta' San Pawl il-Bahar …. liema arja ghandha access taghha minn tarag komuni accessibbli minn tmienja u hamsin (58), *Islets Promenade*, bid-drittijiet, gustijiet u pertinenzi taghha kollha." Din l-arja hija soggetta favur il-*flats* lilha sottostanti li juzaw il-bejt eventwali li jrid jinbena (ara paragrafu 4 tal-kuntratt).

"Permezz ta' kuntratt iehor fl-atti tan-Nutar Pierre Falzon datat 22 ta' Marzu, 1990, il-konvenuti George, Joseph u Paul ahwa Micallef, akkwistaw "l-arja sal-livell ta' hdax-il filata 'l fuq minn fuq il-bejt ezistenti ta' l-appartament numru tmienja (8), Zimilla *Flats*, f'numru tmienja u hamsin (58), *Islets Promenade*, f'Bugibba fil-limiti ta' San Pawl il-Bahar bir-riserva favur il-vendituri ta' l-arja sovraposta

ghall-arja mibjugha b'dana l-att, liema arja ghandha access taghha minn tarag komuni accessibbli mill-fuq imsemmija entratura bin-numru tmienja u hamsin (58), *Islets Promenade* ... bid-drittijiet, gustijiet u pertinenzi taghha kollha". Permezz ta' dan il-kuntratt il-konvenuti obbligaw ruhhom li jibnu tarag biex jipprovdi access ghall-bejt ta' l-appartament li huma jibnu fuq l-arja li akkwistaw sabiex il-vendituri ikollhom dritt ta' access minn dan it-tarag, flimkien ma' l-utenti ta' l-appartamenti l-ohra fl-istess blokk, ghall-arja taghhom (ara paragrafi 2 u 5 tal-kuntratt). Dan it-tarag huwa dak it-tarag li jidher fuq il-pjanta ppreparata mill-ewwel Perit Tekniku a fol 199 fil-process. Il-konvenuti gew obbligati wkoll li jibnu passagg mit-tromba tat-tarag sabiex jigi evitat passagg minn fuq l-arja riservata favur il-vendituri (ara paragrafu 6 tal-kuntratt).

"Jirrizulta li l-konvenuti bnew appartament fuq l-arja taghhom sovrastanti l-appartament numru sitta (6) ta' l-atturi, u fuq dan l-appartament, il-konvenuti bnew ukoll *'penthouse'*. L-atturi ppremettew li minhabba dan l-agir tal-konvenuti, gie michud id-dritt taghhom ghall-uzu tal-bejt intier u talbu li l-Qorti:

"1. Tiddikjara u tiddeciedi li l-atturi ghandhom dritt ta' l-uzu tal-bejt intier ta' Zimilla *Flats* fuq imsemmija u dan kompriz il-parti u l-bejt tal-'*penthouse*' proprjeta` tal-konvenut.

"2. Tikkundanna lill-konvenut [recte: konvenuti] sabiex ihalli access liberu lill-attur ghall-imsemmija partijiet ta' fuq u ta' quddiem il-*penthouse* u dan fi zmien qasir u perentorju li jigi lilu [recte: lilhom] prefiss.

"F'din il-kawza gew nominati perit legali u perit tekniku u, sussegwentement, periti perizjuri konsistenti f'perit legali u zewg periti teknici. Filwaqt li, ftit jew wisq, il-periti teknici jaqblu fil-konstazzjonijiet taghhom, il-periti legali ma qablux fl-opinjoni taghhom dwar il-kwezit ta' din il-kawza, u cioe`, jekk l-atturi ghandhomx dritt igawdu l-arja tal-bejt tal-blokk ta' *flats*, u partikolarment l-arja tal-*penthouse* mibnija mill-konvenuti. Filwaqt li l-ewwel perit legali rrelata

li l-atturi ghandhom dak id-dritt li qed jitolbu u jghid li, fil-fatt, ghandhom jinghataw dak id-dritt minn din il-Qorti, it-tieni perit legali ma taqbilx li l-atturi ippruvaw id-dritt li qed jippretendu, u kkoncediet dritt ta' uzu limitat fid-dawl ta' l-ammissjoni tal-konvenut George Micallef li jirreferi ghad-dritt ta' l-atturi li juzaw biss il-parti tal-bejt direttament sovrastanti l-*flat* taghhom bin-numru sitta.

"Wara li ezaminat l-atti kollha ta' din il-kawza, il-Qorti taqbel ma' l-opinjoni espressa mit-tieni perit legali li l-atturi ma rnexxielhomx jippruvaw d-dritt pretiz minnhom. Id-dritt ta' uzu ta' bejt huwa servitu` mhux kontinwu, kif inhu s-servitu` ta' moghdija, u dan peress li ghall-ezercizzju tieghu hu mehtieg filwaqt il-fatt tal-bniedem (Artikolu 455(3) tal-Kodici Civili), u jista' jinghad ukoll li hu servitu` li ma jidhirx, peress li m'ghandux sinjali li jidhru ta' l-ezistenza tieghu (Artikolu 455(5) tal-Kodici Civili). Bhala servitu` mhux kontinwu u li ma jidhirx, l-istess servitu` jista jigi akkwistat biss b'sahha ta' titolu, u ma jistax jigi stabbilit bil-preskrizzjoni jew bid-destinazzjoni ta' sid ta' zewg fondi (Artikolu 469(1) tal-Kodici Civili). Dan ifisser li l-atturi jridu juru titolu validu ghall-akkwist ta' dak is-servitu`, u dan it-titolu ta' uzu ta' bejt irid jirrizulta derivattiv mill-<u>proprjetarju</u> ta' dak il-bejt, ghax huma biss is-sidien tal-proprjeta` li jistghu jistabilixxu servitujiet (Artikolu 454 Kodici Civili).

"In virtu` tal-kuntratt datat 9 ta' Gunju, 1978 fl-atti tan-Nutar Joseph Brincat, l-atturi akkwistaw il-fond bin-numru sitta (6), eskluz l-arja tieghu, liema appartament jifforma parti minn blokk ta' appartamenti maghruf bhala Zimelli *Flats, Islet Promenade*, Bugibba. F'dan il-kuntratt, gie dikjarat, *inter alia*, illi l-*flat* in kwistjoni jgawdi, flimkien mas-sid tal-*flat* sottostanti, dritt ta' uzu tal-bejt tal-*flat* in kwistjoni, cioe` bin-numru sitta. Inoltre, fl-istess kuntratt gie stipulat ukoll illi f'kaz illi l-bejt in kwistjoni jigi mibni, il-bejt tal-*flat* il-gdid jigi gawdut in komun mis-sid tal-*flat* numru 6 u s-sid tal-*flat* sottostanti ghall-*flat* bin-numru sitta. L-istess kuntratt ikompli jiddikjara illi l-*flat* bin-numru 6 ghandu d-dritt ta' passagg mill-entrata u tarag sal-bejt tal-blokk u f'kaz illi jigi mibni sular gdid fuq l-arja, allura dan id-dritt ta' passagg jigi estiz sal-bejt ta' dan il-*flat* gdid kif ukoll fuq il-kumplament tal-bejt sabiex jippermetti lis-

sidien tal-*flat* numru sitta illi jkollhom access ghall-parti tal-bejt li fuqu l-*flat* numru sitta ghandu d-dritt ta' uzu. Dan il-kuntratt, pero`, ma hux kuntratt li sar bejn l-awtur ta' l-atturi u s-sid ta' l-arja tal-bejt. Dik id-dikjarazzjoni bl-ebda mod ma setghet torbot il-proprjetarju ta' l-arja ta' dak iz-zmien, cioe`, l-awturi tal-konvenuti li ma kienux parti fuq l-istess kuntratt. Id-dritt ta' servitu` jrid jinholoq mis-sid, u jekk is-sid ma jkunx parti fuq dak il-kuntratt, dak l-stess kuntratt ikun *res inter alios acta* fil-konfront ta' l-awturi tal-konvenuti, sidien tal-bejt in kwistjoni.

"Kif qalet l-Onorevoli Qorti ta' l-Appell fil-kawza "Zammit vs Borg", deciza fl-24 ta' Gunju, 1960,

""Billi wiehed jakkwista fond bhala li jgawdi dritt ta' passagg fuq fond kontigwu, ebda prova ma tidderiva favur tieghu mill-att ta l-akkwisit, ghaliex id-dikjarazzjoni tal-venditur fis-sens illi l-fond minnu trasferit igawdi dritt ta' passagg fuq fond kontigwu, ma tiswa xejn bhala titolu li tirrikjedi l-Ligi, jekk is-sid tal-fond pretiz serventi ma jkun ha ebda parti f'dak l-att."

"Kien obbligu ta' l-atturi li juru, *tramite* provi ulterjuri, li dak is-servitu` kien gie mahluq mis-sid tal-bejt in kwistjoni, izda din il-prova ma saretx. L-atturi strahu biss fuq it-titolu ta' l-akkwisit taghhom, izda dan il-kuntratt ma setax johloq servitu` ghax is-sid tal-fond allegatament serventi ma kienx parti fil-kuntratt.

"Lanqas il-kuntratti l-ohra esebiti fl-atti ta' dawn il-proceduri ma jikkonfortaw it-tezi ta' l-atturi rigward is-servitu`, konsistenti fid-dritt ta' uzu minnhom allegat, u anke f'dan ir-rigward, din il-Qorti ma taqbilx mar-rapport ta' l-ewwel perit legali, illi ghamel referenza ghall-kuntratti esebiti bhala Dok GM2 u Dok. GM3 in sostenn tal-konkluzjonijiet tieghu. Effettivament, l-ewwel perit legali bbaza l-konkluzjoni tieghu illi l-arja sovrastanti l-flat bin-numru sitta hija soggetta ghad-dritt ta' uzu favur l-atturi, fuq il-premessa illi z-zewg kuntratti l-ohra ta' akkwist li permezz taghhom il-konvenuti xtraw l-arja sovrastanti l-flat numru sebgha (7) (Dok. GM2) u l-arja sovrastanti l-*flat* numru tmienja (8) (Dok GM3), it-tnejn fl-istess sular

adjecenti ghall-*flat* numru sitta, jaghmlu referenza ghall-fatt illi l-arja li kienet qed tigi akkwistata permezz ta' l-ahhar zewg kuntratti (Dok GM2 u Dok. GM3), kienet soggetta ghal drittijiet favur il-*flat* sovrastanti l-istess arja. Jigi sottomess pero`, illi l-fatt *sic et simliciter* illi s-sidien ta' l-appartamenti l-ohra fuq l-istess sular adjecenti ghall-*flat* numru sitta, irrizervaw favur taghhom id-dritt ta' uzu tal-bejt sovrastanti ghall-*flat* taghhom stess, b'ebda mod ma jfisser illi l-istess drittijiet gew rizervati favur tal-*flat* bin-numru sitta. Dan id-dritt seta' jirrizulta biss mill-kuntratt li permezz tieghu l-awturi orginarjament akkwistaw il-*flat* numru sitta minghand is-sidien tal-blokk, izda dan il-kuntratt ma giex esebit, u lanqas ma giet esebita kopja tal-kuntratt ta' akkwsit tal-*flat* sottostanti ghall-*flat* bin-numru sitta, li wkoll jidher illi jista' jkollu dritt ta' uzu tal-bejt sovrastanti ghall-*flat* bin-numru sitta.

"Ghalhekk, kwalunkwe referenza ghall-kuntratti esebiti bhala Dok GM2 u Dok. GM2 tista' sservi biss bhala alluzjoni ghad-drittijiet li jistghu ikollhom l-atturi fuq il-bejt in kwistjoni, izda ma tista' qatt isservi bhala prova oggettiva tad-dritt ta' uzu vantat mill-atturi f'dawn il-proceduri. Inoltre, id-dritt allegat mill-atturi f'dan ir-rigward jista' jestendi biss, *ai termini* tad-dikjarazjoni unilaterali taghhom fil-kuntratt ta' akkwist tal-*flat* numru sitta, ghall-parti tal-bejt direttament sovrastanti ghall-proprjeta` taghhom u mhux fuq il-kumplament tal-bejt, li jikkomprendi wkoll l-arja sovrastanti l-appartamenti bin-numri sebgha u tmienja. Din il-Qorti lanqas ma taqbel mal-konkluzjonijiet ta' l-ewwel perit legali b'referenza ghad-dritt ta' uzu rizervat *ai termini* tal-kuntratt, illi permezz tieghu l-konvenuti akkwistaw l-arja sovrastanti l-*flat* bin-numru tmienja (Dok. GM3). Dan stante illi ghalkemm din ir-rizerva saret mill-vendituri fuq l-istess kuntratt, cioe` l-proprjetarji tal-*flat* bin-numru tmienja, a favur taghhom kif ukoll a favur l-utenti l-ohra ta' l-appartamenti fil-blokk in kwistjoni, din ir-rizerva saret ghar-rigward biss is-**servitu` jew dritt ta' passagg** u l-uniku effett tieghu relattivament ghall-atturi, huwa illi jirrikonoxxi illi l-istess atturi, flimkien ma' l-utenti l-ohra ta' l-appartament fil-blokk *de quo*, ghandhom dritt ta' passagg fuq din il-parti tal-bejt, cioe` l-parti sovrastanti ghall-*flat* bin-numru tmienja. Dan b'ebda

mod ma jista’ jitqies bhala prova illi l-atturi jgawdu dritt ta’ uzu fuq din il-parti tal-bejt, li hija parti kompletament differenti minn dik sovrastanti ghall-*flat* bin-numru sitta. Lanqas ma jirrizulta illi l-atturi ghandhom xi dritt ta’ passagg fuq il-parti sovrastanti ghall-*flat* bin-numru sebgha. Fil-fatt, kif diga` inghad, l-allegat dritt ta’ l-atturi ghall-uzu tal-bejt tal-*flat* bin-numru sitta, kif dikjarat unilateralment fil-kuntratt ta’ akkwist ta’ l-imsemmi *flat*, *semmai* jestendi biss fuq il-parti tal-bejt immedjatament sovrastanti ghall-istess *flat.* Jinghad ukoll illi fil-kaz ta’ l-akkwist ta’ l-arja sovrastanti l-*flat* bin-numru tmienja, il-vendituri (Pellegrini) kienu kompletament intitolati illi jirrizervaw favur taghhom id-dritt ta’ uzu fuq il-parti ta’ l-arja sovrastanti l-*flat* taghhom, stante illi l-konvenuti kienu parti fuq l-istess kuntratt u ghalhekk taw il-kunsens taghhom illi jissoggettaw l-arja minnhom akkwsitata ghal drittijiet u pizijiet ohra.

"Nonostante dan, il-konvenut Micallef, fid-depozizzjoni tieghu, jaqbel li l-atturi ghandhom “dritt ta’ l-uzu” tal-bejt direttament sovrastanti l-*flat* taghhom bin-numru sitta (u mhux il-partijiet l-ohra tal-bejt sovrastanti l-appartamenti bin-numru sebgha u tmienja); l-istess konvenut stqarr ukoll li jinsab lest jipprovdi lill-atturi b’<u>access</u> ghall-partijiet tal-bejt mhux *sovrastante* ghall-*flat* numru sitta. Fid-dawl ta’ din id-dikjarazzjoni tal-konvenuti, li issa huma s-sidien ta’ l-arja tal-blokk in kwistjoni, din il-Qorti hija lesta tikkoncedi lill-atturi dan l-uzu limitat tal-bejt, u dan billi titqes din l-ammissjoni bhala prova li dan is-servitu` ta’ uzu hekk limitat fil-fatt jezisti.

"Apparti din l-istqarrija tal-konvenuti, l-Qorti hadet in konsiderazzjoni wkoll d-dikjarazzjoni maghmula mill-periti teknici illi, fil-fatt, ma jista’ qatt jigi pprovdut access permanenti ghall-bejt tal-‘*penthouse*’ billi r-regolamenti ta’ l-Ippjanar jipprekludu dan; gie osservat li hlief ghal servizzi – bhal tankijiet ta’ l-ilma – ma jistghux isiru fuq il-bejt tal-*penthouse;* lanqas *opramorta* ma tista’ tinbena madwar il-bejt tal-‘*penthouse’*. Issa l-awtur ta’ l-atturi, meta akkwista l-*flat* numru sitta u allegatament akkwista l-uzu tal-bejt *sovrastanti* l-istess *flat*, accetta li dak il-bejt jkun jista’ jinbena, izda r-rizerva d-dritt li jkollu l-uzu tal-bejt tas-sular

il-gdid li jinbena. Gara, pero`, li l-ligi u r-regolamenti ta’ l-Ippjanar ma jippermettux l-uzu ta’ bejt fuq ‘*penthouse*’, u, ghalhekk, l-awtur ta’ l-atturi, anke jekk irriserva id-dritt ta’ l-uzu fuq il-kuntratt, dak id-dritt jista’ jigi ezercitat biss jekk u sakemm tippermetti l-ligi. Jekk *nonostante* dak li l-partijiet jiftiehmu f’kuntratt, il-ligi ma tippermettix dak li jigi pattwit, dik l-obbligazzjoni ma tistax tidhol fis-sehh u dana minhabba att amministrattiv li hi ekwivalenti ghall-forza maggura (ara “German vs Apap Bologna” deciza minn din il-Qorti fit-12 ta’ Marzu, 1953.) Kwindi is-sid, la darba bhala sid ta’ l-arja tal-blokk, irriserva d-dritt li jibni sular iehor, u la darba l-permess ghas-sular il-gdid seta’ jinhareg biss u fil-fatt kien ta’ ‘*penthouse*’, u mhux permess bil-ligi u r-regolamenti ta’ l-Ippjannar uzu permanenti ta’ bejt ta’ ‘*penthouse’*, ma jistax jinstab responsabbli talli mhux qed jippermetti lill-atturi juzaw il-bejt tal-‘*penthouse’*, ghax bhala fatt, mhux il-konvenuti qed icahhdu lill-atturi minn dan l-uzu, imma l-ligi u r-regolamenti ta' l-Ippjanar.

"Ghalhekk, fid-dawl ta’ dawn il-konsiderazzjonijiet u bl-adessjoni tar-rakkomandazzjonijiet maghmula mill-periti teknici, id-dritt ta’ uzu ta’ l-atturi ghandu jigi limitat ghall-uzu tat-terrazzin ta’ quddiem tal-*penthouse* tal-konvenuti, bhala l-bejt taghhom, u dan billi, a spejjes tal-konvenuti tinfetah apertura fl-*opramorta* bejn l-imsemmi terrazzin u l-bejt ta’ l-appartament mibni fuq l-arja tal-*flat* min-numru sebgha. L-access ta’ l-atturi ghal dan it-terrazzin ghandu jigi ezercitat mill-passagg imsemmi fil-kuntratt esebit bhala Dok GM3, fejn gie kkreat favur terzi, cioe`, l-utenti kollha tal-blokk in kwistjoni, dritt ta’ access mill-imsemmi passagg.

"Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-kawza billi tilqa’ it-talbiet attrici limtatament billi tirrikonoxxi illi l-atturi ghandhom dritt ta’ uzu tal-bejt tal-*flat* mibni fuq l-arja tal-*flat* bin-numru sitta, eskluz il-bejt tal-‘*penthouse’*, liema dritt ta’ uzu ghandu jigi ezercitat fic-cirkostanzi biss fuq l-terrazzin li jigi quddiem il-*penthouse* tal-konvenuti, bi dritt ta' access liberu ghall-istess kif fuq premess.

"L-ispejjez kollha tal-kawza, fic-cirkostanzi tal-kaz, jibqghu bla taxxa bejn il-partijiet, b'dan li drittijiet tal-periti perizjuri jithallsu wkoll mill-atturi."

II L-APPELL

2 Il-konvenuti appellaw minn din is-sentenza b'rikors ta' l-appellipprezentat minnhom fl-20 ta' Mejju, 2004. Fih huma spjegaw dettaljatament l-aggravji taghhom u talbu li din il-Qorti joghgobha tirrevoka s-sentenza appellata u minflok tichad it-talbiet ta' l-atturi, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-istess atturi.

3. Fir-risposta ta' l-appell taghhom, l-atturi ghalkemm iddikjaraw li ma kenux jaqblux ma' diversi konkluzjonijiet u asserzjonijiet zbaljati maghmulha fis-sentenza appellata, madanakollu ddecidew li ma jappellawx minnha anzi talbu li s-sentenza appellata tigi konfermata fil-meritu hlief ghal kap ta' l-ispejjez, li talbu li jigu akkollati kollha kemm huma lill-konvenuti.

4. Ghandu mill-ewwel jigi rilevat illi fil-mori ta' dana l-appell sehhew zewg zviluppi rilevanti fil-kawza. L-ewwel wiehed jemergi mill-fatt li l-atturi appellati, mar-rikors ta' l-appell taghhom, esebew tlett kuntratti bhala Dokumenti AA, AB u AC, biex bihom jaghmlu prova illi huma ottjenew is-servitu` ta' uzu tal-bejt imsemmi fic-citazzjoni, tramite l-awturi taghhom u dawn minghand il-proprjetarji originali tal-blokk ta' appartamenti in kwistjoni (ara fol. 13 sa 33 tal-process ta' l-appell). Jirrizulta mir-rikors ta' l-appellanti a fol. 35 ta' l-istess process li l-konvenuti opponew ghal-ezibizzjoni ta' dawn id-dokumenti godda f'dan l-istadju ta' l-appell u ghalhekk talbu li din il-Qorti joghgobha tisfilza l-istess dokumenti li gew ipprezentati mill-appellati flimkien mar-risposta taghhom. B'digriet moghti fl-20 ta' Ottubru 2004, din il-Qorti rriservat li tipprovdi fi stadju ulterjuri wara li l-appell jigi appuntat u wara li jinstemghu l-partijiet. Dana l-incident sejjer jigi trattat fit-tielet parti ta' din is-sentenza u cioe` meta din il-Qorti tghaddi biex taghmel il-konsiderazzjonijiet taghha.

5. It-tieni zvilupp li sehh fil-mori ta' l-appell jemergi mill-fatt li ezattament fl-20 ta' Lulju 2007 (ara fol. 79 tal-process ta'

l-appell) l-appellanti ottjenew permess mill-Awtorita` ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar sabiex jissanzjonaw il-bini ezistenti fuq il-bejt kif ukoll li ssir estensjoni tieghu sabiex il-bini minn *penthouse* jigi zviluppat f'sular shih. Mir-rikors ta' l-appellanti a fol. 52 ta' l-istess process, jirrizulta li dan il-permess, li huwa *full development permission*, kien gie ottenut mill-appellanti wara li l-pjan lokali tal-lokalita`, li kien hareg ftit qabel, kien jippermetti l-bini ta' sular shih minflok il-*penthouse*. L-appellanti infurmaw lill-Qorti illi meta jsir dan ix-xoghol, il-meritu tal-kaz jigi ezawrit ghaliex il-binja l-gdida jkollha l-istess daqs ta' uzu ta' bejt li kien hemm qabel ma saret il-binja, b'mod li l-bejt ikun jista' jinghata lill-appellati hekk kif il-*penthouse* tigi mibdula f'sular shih gdid (ara fol. 52 tal-process).

6. Fid-dawl ta' dan l-ahhar imsemmi zvilupp, il-partijiet dehrilhom li kien hemm il-possibilita` li l-kawza tigi tranzatta. Il-Qorti kkoncediet lill-partijiet diversi differimenti sabiex jippruvaw jilhqu dan l-iskop. Jidher li l-kontendenti ma qablux kif ghandhom jittransigu l-kawza ghaliex jirrizulta mill-verbal redatt fl-udjenza tas-7 ta' April 2008, li l-Qorti giet infurmata mid-difensur ta' l-appellanti li l-kawza tista' tibqa' differita ghas-sentenza fuq l-atti illi hemm. Ghandu jigi notat li l-partijiet ma taw l-ebda informazzjoni lill-Qorti jekk il-*full development permission* imsemmi fil-paragrafu precedenti giex utilizzat jew le mill-appellanti bl-esekuzzjoni minnhom tax-xoghlijiet li jissemmew fl-istess permess.

<u>III KONSIDERAZZJONIJIET TAL-QORTI</u>

7. Il-fatti li taw lok ghall-kawza huma spjegati sewwa u fid-dettall fis-sentenza appellata u ghalhekk ma hemmx il-htiega li jigu ripetuti hawnhekk. Ghalhekk il-Qorti sejra tghaddi mill-ewwel biex tikkonsidra l-aggravji kontenuti fir-rikors ta' l-appell ta' l-appellanti. Dan ir-rikors fih hafna ripetizzjonijiet inutili. Fil-qosor, l-appellanti qeghdin jghidu li l-ewwel Qorti kienet korretta meta hija ddikjarat li l-atturi ma rnexxielhomx jippruvaw it-titolu li huma qeghdin jivvantaw fuq il-proprjeta` ta' l-atturi cioe` s-servitu` ta' l-uzu tal-bejt in kwistjoni. Il-kuntratt li ezibew u li fuqu qeghdin l-atturi jibbazaw il-pretensjoni taghhom huwa dak tad-9 ta' Gunju 1978, fl-atti tan-Nutar Joseph Brincat u li

jinsab esebit a fol. 15 tal-process. Dan il-kuntratt ma sarx mal-konvenuti li huma proprjetarji ta' l-arja tal-bejt jew ma' l-awturi taghhom, u ghalhekk dak li seta' wieghed lill-atturi l-venditur taghhom ma jaghtix id-dritt fuq il-proprjeta` tat-terz, li f'dan il-kaz huma l-konvenuti. L-appellanti jghidu li l-ewwel Qorti kienet korretta meta ddecidiet li s-servitu` ta' uzu ta' bejt jista' jigi akkwistat biss bis-sahha ta' titolu u ma jistax jigi stabbilit bil-preskrizzjoni jew bid-destinazzjoni tas-sid ta' zewg fondi. L-appellanti ssottomettew li l-ewwel Qorti ma kenitx korretta meta qalet li fid-dawl tax-xiehda ta' George Micallef hija kienet lesta li tikkoncedi uzu limitat tal-bejt u dan billi qieset li dak li xehed George Micallef kienet ammissjoni bhala prova li dan is-servitu` ta' uzu hekk limitat, fil-fatt kien jezisti. L-appellanti ziedu jghidu li l-izball tal-Qorti kien doppju, ghaliex fl-ewwel lok hija ddecidiet dak li qatt ma kien gie mitlub u fit-tieni lok l-imsemmi dritt ma setghetx toholqu l-Qorti izda seta' biss jinholoq permezz ta' kuntratt. L-appellanti ssottomettew li gialadarba d-dritt li qeghdin jivvantaw l-atturi ma giex pruvat permezz ta' kuntratt skond ma titlob il-ligi, ghalhekk l-ezistenza tieghu ma gietx pruvata u konsegwentement l-istess servitu` ma setax jinholoq mill-Qorti. Ghaldaqstant it-talbiet attrici ma jistghux jintlaqghu. Il-fatt li wiehed mill-konvenuti jammetti li l-atturi kienu juzaw il-bejt ghall-iskop li jpoggu t-tankijiet biss, assolutament ma jfisser xejn. Ghalhekk l-appellanti talbu li din il-Qorti tirrevoka s-sentenza appellata u tichad it-talbiet ta' l-atturi.

8. Fir-rigward ta' provi li l-atturi ma ressqux quddiem il-prim istanza, l-istess atturi dehrilhom opportun li jipprezentawhom mar-risposta ta' l-appell taghhom. Infatti, mar-risposta ta' l-appell, huma ezibew tlett kuntratti, cioe` d-Dokument AA li huwa kuntratt datat 14 ta' April 1965, fl-atti tan-Nutar Joseph Agius, id-Dokument AB li huwa kuntratt datat 12 ta' Ottubru 1966, fl-atti tan-Nutar Robert Girard, u d-Dokument AC cioe` kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr Remigio Zammit Pace, pubblikat fis-26 ta' Awissu, 1968. Mill-assjem ta' dawn il-kuntratti jirrizulta s-segwenti:

a. Francesco Mizzi u ohrajn kienu xtraw porzjoni art gewwa Bugibba, limiti ta' San Pawl il-Bahar, b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr. Joseph Agius tat-8 ta' Awissu, 1964.

Fuq din l-art huma bnew il-blokk ta' appartamenti inkluz l-appartament Nru. 6, li llum jappartjeni lill-atturi;

b. Bil-kuntratt ezibit bhala Dokument AA fuq imsemmi, Francesco Mizzi u l-ohrajn bieghu l-appartament Nru. 6 fl-imsemmi blokk lil Dr. Salvino Debono, u lil dan tawh id-dritt ta' l-uzu tal-bejt sovrastanti flimkien ma' l-utenti tal-*flats* l-ohra sottostanti;

c. Bil-kuntratt ezibit bhala Dokument AB fuq imsemmi, Dr. Salvino Debono ttrasferixxa l-istess appartament Nru. 6 lil Marion Vinson, bl-istess drittijiet ta' l-uzu tal-bejt;

d. Bil-kuntratt fuq imsemmi, ezbiti bhala Dokument AC, din Marion Vinson bieghet l-istess appartament Nru. 6 bl-istess drittijiet lil Louisa Frances Wall;

e. Apparti dawn it-tlett kuntratti li <u>tressqu bhala provi godda mar-risposta ta' l-appell ta' l-atturi</u>, l-istess appellati kienu ezibew quddiem il-Prim Istanza l-kuntratt ta' l-akkwist taghhom li huwa precizament dak tad-9 ta' Gunju 1978, fl-atti tan-Nutar Joseph Brincat, u li jinsab ezibit bhala Dokument A a fol. 15 tal-process. Bis-sahha ta' dan il-kuntratt l-imsemmija Louisa Frances Wall ittrasferiet lill-attur Joseph Buhagiar l-istess appartament Nru. 6 inkluz id-dritt ta' l-uzu tal-bejt sovrastanti flimkien ma' l-utenti tal-*flats* l-ohra sottostanti.

9. L-appellanti opponew ghall-produzzjoni ta' dawn it-tlett kuntratti da parti ta' l-atturi. Huma sostnew li dawn id-dokumenti ma kenux dokumenti li nstabu jew inholqu issa, izda kienu kuntratti antiki li messhom gew ipprezentati fl-istadju inizjali tal-kawza. Sostnew ukoll illi l-prezentata tardiva ta' dawn id-dokumenti kienet sejra tippregudika serjament id-drittijiet taghhom. Ghalhekk huma talbu li l-istess dokumenti jigu sfilzati mill-Qorti.

10. L-atturi sostnew li dawn id-dokumenti ma kenux gew ezibiti quddiem l-ewwel istanza billi dak iz-zmien ma kenux necessarji ghaliex il-konvenut kien accetta li huma kellhom dritt ta' servitu` ta' uzu tal-bejt kollu sovrastanti ghall-appartament Nru. 6 flimkien ma' l-entrata tal-*flats* u t-

tarag sal-bejt; tant hu hekk li l-konvenut kien offrielhom l-uzu ta' bejt iehor. Id-dokumenti gew ezibiti wkoll ghaliex dawn setghu jghinu lill-Qorti tasal ghall-konkluzjoni ekwa dwar il-kap ta' l-ispejjez meta l-Qorti ssib li ghandha tichad l-appell, u ghalhekk tista' tordna li l-ispejjez taz-zewg istanzi huma a karigu tal-konvenuti appellanti.

11. L-iskuza li ressqu 'l quddiem l-atturi appellati biex jiggustifikaw in-nuqqas taghhom li jipproducu dawn it-tlett kuntratti quddiem il-Prim Istanza ma hija xejn konvincenti. Ma hemm l-ebda dubju li dawn it-tlett kuntratti kienu ta' htiega massima ghat-tezi ta' l-atturi u ghalhekk kienu jikkostitwixxu l-ahjar prova li huma obbligati li jgibuha quddiem l-ewwel Qorti. Madanakollu, din il-Qorti xorta wahda sejra tippermetti l-produzzjoni ta' dawn it-tlett kuntratti u dana fl-interess suprem tal-gustizzja, u ghalhekk qieghda tichad it-talba ta' l-appellanti ghall-isfilz taghhom. Jigi rilevat li l-Artikolu 145 tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili jippermetti li ssir it-tali produzzjoni ta' provi godda fit-termini ta' l-istess artikolu. Infatti din id-disposizzjoni taqra hekk:
"Mar-rikors, mat-twegiba u mar-replika, ghandhom jingiebu d-dokumenti li jkunu jsahhu t-talbiet tal-wiehed jew l-eccezzjonijiet ta' l-iehor."

Ma hemm l-ebda dubju li dawn id-dokumenti godda huma utilissimi li jkunu fil-process biex issir gustizzja sostanzjali mal-kontendenti. Min-naha l-ohra, billi *si tratta* ta' dokumenti pubblici, dawn l-istess kuntratti setghu jinstabu u jingiebu quddiem l-ewwel Qorti, u li kieku sar dan, certament il-kawza kienet tiehu svolta ohra. Ikun ghalhekk gust li n-nuqqas palezi ta' l-atturi appellati ghandu jkun rifless fil-provvedimenti li din il-Qorti sejra taghti dwar il-kap ta' l-ispejjez.

12. Din il-Qorti ezaminat bir-reqqa l-kuntratti ezibiti mar-risposta ta' l-appell ta' l-atturi, cioe` d-Dokumenti AA, AB u AC. Minn dawn il-provi godda jidher car li l-atturi ottjenew is-servitu` ta' uzu tal-bejt in kwistjoni, *tramite* l-awturi taghhom, u dawn minghand il-proprjetarji originali tal-blokk ta' l-appartamenti in kwistjoni. Ghalhekk, f'dana l-istadju tal-kawza, l-atturi rnexxielhom jaghmlu prova

sodisfacenti li huma jgawdu d-dritt ta' servitu` ghal uzu tal-bejt in kwistjoni, billi dan id-dritt kien inghata mis-sid originali ta' l-arja tal-bejt, u l-istess dritt baqa' jigi ttrasferit lill-proprjetarji ta' l-appartament Nru. 6 sakemm wasal ghand l-atturi odjerni. Ghalhekk dik il-provi li l-ewwel Qorti sabet nieqsa fil-process, issa giet supplita mill-atturi bil-provi ulterjuri li ressqu f'dana l-istadju.

13. Fid-dawl ta' dawn il-provi godda, l-aggravju ta' l-appellanti li ssemma' aktar qabel f'din is-sentenza, evidentement jispiccalu kwalunkwe sinjifikat u forza. Tant hu hekk li fir-rikors ta' l-appellanti, a fol. 74 tal-process, jinghad, *inter alia*, illi kieku dawk id-dokumenti li l-appellati pprezentaw mar-risposta ta' l-appell, kienu pprezentati lilhom qabel il-kawza, kieku l-kawza probabbilment ma kenitx tkun mehtiega. F'dawn ic-cirkostanzi, certament ma hemmx lok li l-appell jintlaqa', ghalkemm ikun gust li din il-Qorti tipprovdi ghal temperament fil-kap ta' l-ispejjez.

14. Kif intqal fil-paragrafu 6 *supra*, din il-Qorti ma gietx infurmata jekk l-appellanti ahwa Micallef ghamlux ix-xoghlijiet prospettati fil-*full development permission*, datat 20 ta' Lulju 2007, moghti mill-MEPA fuq l-Applikazzjoni Numru PA00591/07 (ara fol. 79 et seq. tal-process). Fin-nota ta' l-istess appellanti a fol. 77 jinghad li dan ix-xoghol bazikament jikkonsisti fl-estensjoni tal-*penthouse* biex il-bini jkun ikopri s-sular shih. Jinghad ukoll illi meta dan ix-xoghol isir, il-meritu tal-kaz jigi ezawrit. Ghandu jigi rilevat ukoll illi fin-nota ta' l-appellanti ahwa Micallef a fol. 64 tal-process, jinghad li l-applikazzjoni taghhom ghal sular shih kif jippermetti l-pjan lokali li hareg fil-mori tal-kawza, isolvi dan il-kaz, ghaliex ikun jista' jinghata lill-appellati l-istess daqs ta' uzu ta' bejt, hekk kif il-*penthouse* tigi mibdula f'sular shih gdid. Billi din il-Qorti, kif diga` nghad, ma gietx informata bil-qaghda prezenti tal-bini in kwistjoni, evidentement hija trid tillimita ruhha ghal dak li jirrizultalha mill-provi akkwiziti fil-process.

15. Ghal dawn il-motivi, tichad l-appell tal-konvenuti u tikkonferma *in toto* l-konkluzjoni li waslet ghaliha l-ewwel Qorti u li tinsab fid-dispozittiv tas-sentenza appellata, b'dana pero` li din l-istess konkluzjoni m'hijiex qieghda tigi

konfermata ghall-motivi kontenuti fis-sentenza appellata, izda minflok dan qed isir ghar-ragunijiet li ssemmew minn din il-Qorti fl-odjerna sentenza.

L-ispejjez inkorsi mill-kontendenti quddiem l-ewwel Qorti ghandhom jithallsu kif ordnat fis-sentenza appellata, waqt li l-ispejjez ta' din l-istanza ghandhom jithallsu mill-atturi appellati, u dan ghar-raguni moghtija fil-paragrafu 11 *supra*.

< Sentenza Finali >

---------------------------------TMIEM---------------------------------