



**QORTI TA' L-APPELL**

**S.T.O. PRIM IMHALLEF  
VINCENT DE GAETANO**

**ONOR. IMHALLEF  
ALBERT J. MAGRI**

**ONOR. IMHALLEF  
TONIO MALLIA**

Seduta tas-7 ta' Mejju, 2010

Appell Civili Numru. 987/1998/1

**Carmel sive Charles Attard u martu Josephine sive  
Joy Attard**

**v.**

**Bernadette Licari u b'digriet tad-19 ta' Mejju 2000 is-  
socjeta` Denelir Properties Limited giet kjamata in  
kawza.**

**Il-Qorti:**

**Preliminari:**

B'citazzjoni pprezentata quddiem il-Prim Awla tal-Qorti Civili fit-12 ta' Mejju, 1998 l-atturi ppremettew illi permezz

ta' kuntratt datat erbgħa (4) ta' Awwissu 1994 fl-atti tan-Nutar Dr. Pierre Falzon kopja hawn annessa u mmarkata bhala Dokument 'A,' akkwistaw mingħand is-socjeta` Denelir Properties Limited il-flat internament immarkat bin-numru (6) numru tmienja u hamsin (58) f'Sir Luigi Camilleri Street, qabel magħrufa bhala Parallel Street, tas-Sliema, b'access iehor min-numru mija sitta u sittin (166) u mija sebgha u sittin (167) Tower Road, tas-Sliema, inkluz is-sehem pro-rata tal-parti komuni tal-blokk, inkluz l-uzu komuni tal-bejt ezistenti fuq l-istess blokk; illi l-konvenuta abbuzivament u mingħajr ebda dritt fil-ligi qabdet u għalqet l-access għall-bejt li jinsab fuq il-blokk in kwistjoni u b'hekk nehħiet għall-attrici l-istess uzu tal-bejt u b'hekk qegħda iccaħħadhom minn dan l-istess uzu; illi l-atturi diversi drabi nterpellaw kemm b'ittra legali u kif ukoll b'ittra gudizzjarja sabiex terga' trendi l-uzu tal-bejt in kwistjoni komuni għall-istess atturi, izda hija baqgħet inadempjenti għat-talba tal-atturi; dan premiss l-atturi talbu li dik il-Qorti sabiex;

a) Tikkundanna lill-konvenuta sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi prefiss mill-istess Onorabbli Qorti, terga' trendi l-istess bejt fuq imsemmi, komuni għall-istess atturi u tagħtihom l-access liberu minn kull restrizzjoni.

b) Fin-nuqqas tinnomina perit tekniku sabiex jeseġwixxi l-istess xogħlijiet fuq imsemmija f'kaz li l-istess konvenuta tibqa' inadempjenti.

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittri nterpellatorji datati hdax (11) ta' Dicembru 1997 u tnejn (2) ta' Frar 1998 u l-ittra legali datata erbgħa u ghoxrin t'April 1998, kontra l-konvenuta li hija minn issa ngunta in subizzjoni.

B'nota pprezentata fid-9 ta' Frar, 1999 (fol. 22 tal-atti) il-konvenuta eccepjet:

1. Preliminarjament illi ma hix il-legittima kontradittrici u għalhekk għandha tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju stante illi l-bejt ezistenti fuq il-block imsemmi fic-citazzjoni u li fuqu l-atturi qed jirriklamaw id-dritt ta' uzu u cioe` l-bejt tal-block tal-flat bin-

Kopja Informali ta' Sentenza

numru 6, numru 58, f'Sir Luigi Camilleri Street, tas-Sliema b'access iehor minn numru 166 u 167, Tower Road, Sliema ma huwiex proprjeta' tal-konvenuta izda huwa proprjeta' ta' terzi persuni.

2. Fil-mertu u minghajr pregudizzju ghas-suespost, id-dritt reklammat mill-atturi huwa *res inter alios acta* fil-konfront tal-konvenuta stante illi d-dritt ta' uzu msemmi fl-att tac-citazzjoni u fil-kuntratt ta' akkwist anness maghha qatt ma gie debitament insinwat permezz tan-nota tal-insinwa fir-Registru Pubbliku u ghalhekk ma jorbotx u ma jistax jigi enforzat kontra terzi persuni mhux parti ghall-kuntratt.

3. Illi l-konvenuta qatt ma agixxiet bil-mod abbuziv u illegali kif imsemmi u pretiz mill-atturi fic-citazzjoni *de quo*.

4. Salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat id-digriet a fol. 35 li bih gew kjamati fil-kawza Denelir Properties Ltd;

Rat li din is-socjeta' qatt ma giet notifikata bic-citazzjoni u ghalhekk l-ewwel Qorti irrevokat id-digriet precedenti taghha li bih laqghet it-talba ghall-kjamata fil-kawza taghha;

### **Is-sentenza appellata.**

Il-Prim Awla tal-Qorti Civili ddisponiet minn din il-vertenza b'sentenza moghtija fl-1 ta' Frar, 2008 bil-mod segwenti:

*"Ghal dawn il-motivi*

*Il-Qorti tiddeciedi billi*

*Tilqa' t-talbiet attrici*

*Tikkundanna lill konvenuta sabiex zmien jumejn terga' trodd lill-atturi l-jedd tal-uzu tal-bejt li huma akkwistaw bil-kuntratt tal-4 ta' Awwissu 1994 billi taghtihom l-access ghal bejt liberu minn kull restrizzjoni u dana billi l-atturi jinghataw kopja tac-cavetta tal-bieb tal-bejt.*

*Fin-nuqqas, l-atturi huma awtorizzati li jeseqgwi (recte: jeseqgwi) huma l-istess xogħlijiet biex ikollhom dana l-access f'kaz li l-istess konvenuta tibqa' inadempjenti. Bl-ispejjez kontra l-konvenuta."*

L-ewwel Qorti waslet għal dik id-decizjoni wara li għamlet is-segweni kostatazzjonijiet u konsiderazzjonijiet:

### **"Fatti**

"Dwar il-fatti li taw lok għall dina l-kawza u x-xhieda prodotta, il-Qorti, a skans ta' repetizzjoni inutili, tagħmel referenza għar-relazzjoni tal-perit tekniku minnha nominat a fol 92 sa 120.

"Basikament il-vertenza f'dina l-kawza bejn il-partijiet hija dwar x'drittijiet għandhom l-atturi fuq il-bejt li xtrat il-konvenuta.

"L-atturi jsostnu li meta huma xtraw il-flat tagħhom bil-kuntratt ta' permuta tal-4 ta' Awwissu 1994 (fol 5) huma kienu akkwistaw ukoll il-jedd tal-uzu ta' dana l-bejt.

"Il-konvenuta invece ssostni li l-bejt huwa tagħha għax kienet xtratu meta xtrat il-post tagħha u l-attur għandu biss dritt li jwahhlu TV u tank.

### **Eccezzjonijiet**

"Illi fin-nota ta' sottomissjonijiet tal-konvenuta, tqajmu eccezzjonijiet procedurali rigwardanti l-ambigwita' u l-irritwalita' tat-talbiet attrici, għalkemm dawn ma tqajmux formalment bhala eccezzjonijiet.

"Din il-Qorti hi kontra li eccezzjonijiet 'jfaqqsu' għall-għarrieda fil-mori tal-proceduri, mingħajr ma l-kontroparti jkolla opportunita' li tressaq provi fuqhom biex tikkombattihom (f'dan il-kaz dawn l-eccezzjonijiet tressqu mingħajr ebda awtorizzazzjoni meta l-kawza kienet thalliet għan-noti ta' sottomissjonijiet u għas-sentenza). Il-Qorti taf li hemm giurisprudenza li hadet attitudini aktar liberali fis-sens li accettat eccezzjonijiet li jkunu gew sollevati

b'dan il-mod dubbjuż, pero' bl'emendi fil-ligi tal-procedura (ara l-artikolu 158 tal-Kap 12 kif emendat bl-Att XXIV tal-1995 u emendi ohra precedenti) parti konvenuta m'ghandhiex speci ta' '*carte blanche*' li kull meta, u x'hin jidhrilha l-waqt, izzid ma' daww l-eccezzjonijiet li hija tkun gja` tat. Il-posizzjoni la hija hekk illum (in vista tal-emendi li gew fis-sehh) u lanqas ma kienet hekk qabel. (ara l-gurisprudenza kwotata fin-nota ta' sottomissjonijiet tal-atturi).

“(F'dan l-istadju, għall-istess ragunijiet, il-Qorti qed tordna l-isfilz tad-dokument ezibit mill-atturi man-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom).

“Għal kull buon fini pero' din il-Qorti hi tal-fehma li l-konvenuta l-istess m'ghandhiex raguni fl-eccezzjonijiet minnha sollevati. Mill-premessi tac-citazzjoni tal-atturi jidher car li l-atturi qed jitolbu li jigi ripristinat lilhom il-jedd tal-uzu tal-bejt li huma jsostnu li akkwistaw meta xtraw il-*flat* tagħhom bil-kuntratt ta' permuta tal-4 ta' Awwissu 1994 u li l-konvenuta abbużivament caħdithom minnu meta għalqet il-bieb tal-bejt u ma tagħthomx kopja tac-cavetta.

“Kwantu għad-dikjarazzjoni li l-konvenuta tghid li hija nieqsa fit-talbiet tal-atturi hi fehma tal-Qorti wkoll li fil-kaz in ezami ma kien hemm l-ebda nuqqas li setgħa wassal għal xi nullita' tac-citazzjoni billi gie diversi drabi deciz minn dawn il-Qrati li “d-dikjarazzjonijiet li talvolta jkunu meħtiega biex l-attur jasal għal xi wahda mid-domandi tiegħu ma hemmx bzonn illi jsiru fic-citazzjoni taħt forma ta' domandi”. (Ara sentenzi Vol XXX111-1-666; Vol XLC p 690; u P.A. Bongailas vs Magro 27/6 /95). Aktar u aktar illum meta l-procedura giet simplifikata u reza anqas formali bir-rikors guramentat.

### **Mhux legittimu kontradittur**

“Il-konvenuta qed teccepixxi wkoll li l-atturi fil-fatt xtraw appartamenti wiehed li kien jifforma parti mill-blokk ta' appartamenti f'Tower Road, u mhux f'Sir L. Camilleri, li kellu biss access min-naha ta' wara mill-partijiet komuni

tal-blokk ta' appartament f'Sir Luigi Camilleri Street, Sliema ghalhekk, skond il-konvenuta, jsegwi li l-uzu tal-bejt allegat mill-atturi jirreferi ghal bejt tal-blokk gewwa Tower Road, u mhux il-blokk f'Sir Luigi Camilleri Street.

“Illi dak sottomess mill-konvenuta pero' hu kontradett minn dak li xehdu l-atturi u l-vendituri, mill-kuntratt t'akkwist u mir-relazzjoni tal-perit tekniku li rrelata fit-tul u dettaljatament dwar dana u dejjem sostna li l-atturi xtraw l-appartament fuq iz-zewg toroq. Tant hu hekk li hu anke wasal ghall konkluzzjoni li minhabba f'hekk l-atturi kellhom jedd tal-uzu tal-bejt mhux biss fuq il-blokk f' Triq Sir L. Camilleri imma anke fuq Triq it-Torri, ghalkemm fl-ahhar kaz, mhemmx talba f'dina l-kawza.

“Jirrizulta li l-atturi xtraw flat li kien jaqsam iz-zewg toroq kif jidher mill-kuntratt ta' akkwist taghhom tal-4 ta' Awwissu 1994. Id-deskrizzjoni li nghatat fil-kuntratt hija hekk:

*“il-flat internament markat bin-numru sitta (6) sitwat fis-second floor level, li jifforma parti mill-blokk ta' appartamenti bin-numru tmienja u hamsin (58) f'Sir Luigi Camilleri Street, tas-Sliema, maghrufa bhala Parallel Street tas-Sliema, u b'access iehor minn numri mija sitta u sittin u mija sebgha u sittin f'Tower Road, tas-Sliema, liema flat huwa liberu u frank u jigi trasferit bid-drittijiet u pertinenzi tieghu kollha .....*”

“Fin-nota ta' iskrizzjoni (a fol 25 ) fil-fatt hemm imnizzel illi gie assenjat b'titolu ta' tpartit il-flat internament market bin-numru sitta (6) fis-second floor level tal-blokk 58, fi Triq Sir Luigi Camilleri Sliema, liema flat gie assenjat “bid-drittijiet u pertinenzi kollha tieghu...inkluz is-sehem pro rata tal-partijiet komuni tal-blokk”.

“Fl-att korrettorju tan-1998 (ara fol 211) l-partijiet kienu regghu kkonfermaw li kien inbiegh il-flat in kwistjoni kif deskritt fil-kuntratt tan 1994 izda l-partijiet riedu jikkjarifikaw il-korrettezza tal-konfini tal-appartament u tal-garage space u dawn gew immarkati bl-ahmar a fol 215

Kopja Informali ta' Sentenza

fid-Dok A. L-appartament kien l-istess fuq iz-zewg toroq u b'access mill-istess zewg toroq.

“Fil-kuntratt tan-1994 l-atturi kienu xtraw l-appartament taghhom u kien hemm ukoll

*“Inkluz is-sehem pro rata tal-partijiet komuni tal-blokk inkluz l-uzu komuni tal-bejt ezistenti fuq l-istess blokk. Fol 5.*

Il-Perit Tekniku rrelata li l-atturi xtraw mal flat “inklud id-dritt tal-uzu komuni tal-bejt tal-istess blokk” liema uzu tal-bejt ifisser li l-atturi xtraw id-dritt li juzaw il-bejt kemm dak ta' fuq il-*penthouse* ta' Triq Sir L. Camilleri u kemm ta' dak fuq il-*penthouse* l-oħra fuq Triq Torri. Għal perit għalhekk l-atturi mhux biss kellhom dritt fuq il-bejt f'Triq Sir L. Camilleri imma anke f'Triq Torri. Hu kkostata fizakament li l-atturi kellhom appartament wiehed fuq zewg toroq.

“Il-Qorti hawn tirrileva li dak li gie deskritt fl-atti tan-Nutar Mario Felice, sar fis-sena (1995), u cjoe wara li l-atturi kienu diga' akkwistaw id-drittijiet taghhom fin-1994.

“Għalhekk l-eccezzjoni tal-konvenuta li hija mhiex il-legittima kontradittur ma tistax tigi milqugħa billi l-atturi kienu akkwistaw il-jedd tal-uzu tal-bejt fil-blokk f'Triq Sir L. Camilleri qabel ma l-konvenuta akkwistat l-arja tal-bejt.

### **Dritt mhux insinwat**

“Il-konvenuta qed teccepixxi sussidjarjament li anke kieku l-kuntratt tal-1994 kellu jolqot il-bejt sovrappost il-*penthouse* tagħha f'Triq Sir L. Camilleri l-istess id-dritt vantat mill-atturi m'ghandu ebda validita' fil-konfront tagħha billi dan id-dritt ma giex insinwat fir-Registru Pubbliku skond il-ligi. Hi targumenta li r-ricerki mir-Registru Pubbliku għandhom jindikaw dawk il-pizijiet u fin-nuqqas li jirrizultaw mill-iskrizzjonijiet magħmula, ebda piz ma jkun validu fil-konfront tat-terz. In-nota ta' insinwa 10937/1994 li permezz tagħha n-Nutar Pierre Falzon iskriva l-att pubbliku fl-atti tiegħu datat 4 ta' Awwissu 1994

ma taghmel ebda accenn ghal ezistenza ta' xi jedd fuq il-bejt, ghalhekk il-jedd li qed jippretendu l-atturi m'ghandhux forza kontra taghha.

“Jirrizulta li fin-nota ta' iskrizzjoni imsemmija tnizzel li gie assenjat b'titolu ta' tpartit il-flat internament market bin-numru sitta (6) fis-*second floor level* tal-blokk 58, fi Triq Sir Luigi Camilleri Sliema, liema flat gie assenjat “bid-drittijiet u pertinenzi kollha tieghu...inkluz is-sehem pro rata tal-partijiet komuni tal-blokk”.

“Il-Perit tekniku nominat minn dina l-Qorti kkonkluda li, mill-punt purament tekniku, ma hemmx dubbju li l-bejt ghandu jigi kunsidrat bhala li jiffigura bhala wahda mill-“pertinenzi” minn korp ta' bini u allura f'dan il-kaz hu kopert bl-inserzjoni tal-kelma “pertinenzi” fl-Att ta' Insinwa. Inoltra hu jsostni li l-bejt ghandu jigi konsidrat bhala *common part* fil-kaz ta' kondominji sakemm ma jigix eskluż.

“Illi l-kelma ‘pertinenzi’ f'dan il-kuntest tfisser dak li jappartjeni lill-appartament numru 6 akkwistat mill-atturi.

“Skond il-gurisprudenza ta' dawn il-Qrati, “Il-vendita` tikkompreni d-drittijiet kollha tal-oggett mibjugh anke jekk dawn ma jkunx imsemmijin espressament fil-kuntratt. Kuntratt jorbot mhux biss ghal dak li jinghad fih espressament izda ukoll ghall konsegwenzi kollha li ggib maghha l-obbligazzjoni skond ix-xorta taghha bl-uzu jew bil-ligi. Ma jistax ikun hemm dubbju illi skond l-uzu, il-bejgh ta' fond, sakemm ma jinghadx il-kuntrarju, jinkludi l-arja tal-bjut tieghu. Fl-ebda kuntratt ta' bejgh ta' bini ma jinhas il-bzonn li jinghad li dan il-bejgh jinkludi l-bjut jew l-arja, jinghad biss meta jkunu jridu jigu eskluzi. Il-haga ghandha tigi kkonsenjata bl-accessorji kollha taghha u l-bjut, jiformaw parti minn dawn l-accessorji”. (ara sentenza Cutajar vs Zammit App 19/5/1998).

“Fil-kaz in ezami fil-kuntratt tal-1994 li bih l-atturi xtraw il-post taghhom hemm imnizzel li huma kellhom l-uzu tal-bejt u dana l-uzu ma giex limitat ghas-servizzi jew manutenzjoni ta' TV jew tank.



“Kwantu ghall eccezzjoni li dan id-dritt ma giex insinwat fir-Registru Pubbliku skond il-ligi, l-konvenuta qed tibbaza ruhha fuq l-artikoli 458 u 390 tal-Kodici Civili.<sup>1</sup> Fil-kaz in ezami jirrizulta li dan id-dritt ta' servitu gie kostitwit b'att pubbliku izda ma saritx referenza esplicita ghalih fir-referenza fin-nota ta' insinwa, ghalkemm tissemma l-kelma “pertinenzi” fl-**Att ta' Insinwa**, u bl-implikazzjonijiet fuq deskritti.

“Jirrizulta inoltre mill-provi li qabel ma l-konvenuta ghamlet il-kuntratt taghha hija kienet taf (tramite huwa) u giet avzata bid-dritt li l-atturi kienu qed jippretendu li ghandhom. (Ara xhieda tal-atturi a fol 43 u 45).

“Ghalhekk il-konvenuta kienet obbligata li taghmel ricerki fuq it-titolu tal-vendituri u servitujiet li kien hemm u mhux tistrih biss fuq in-nota ta' insinwa, Fis-sentenza deciza fil-kawza fl-ismijiet, Fenech vs Mercieca 29/10/2003 ssir referenza ghal dak li nghad fil-kaz tal Cassazione Taljana 18 ta' Gunju 1955, u sentenza Zahra vs Spiteri et App 29.3.74.

*“L-acquirente di un immobile e' tenuto a riconoscere le servitu' costituite sul medesimo dal suo dante causa, nonostante la mancata trascrizione del loro atto costitutivo, soltanto nel caso in cui nell'atto di acquisto dell'immobile stesso sia stata fatta espressa menzione delle servitu' che la gravano”.*

“Ghalhekk din l-eccezzjoni tal-konvenuta ma tistax tigi milqugha.

---

<sup>1</sup> **390.** Il-jeddijiet ta' uzu u ta' abitazzjoni ma jistghux jigu moghtija lis-sid hlief b'att pubbliku, u dawn il-jeddijiet ma jibdex isehhu kontra t-terzi qabel ma l-att jigi iskrutt fir-Registru Pubbliku, fuq talba ta' wahda jew ohra mill-partijiet interessati, jew tan-nutar li jkun ircieva l-att. In-nota ta' l-iskrizzjoni ta' l-att ghandha ssir skond id-disposizzjonijiet ta' l-artikolu 330(2).

**458.** It-titolu li bih tigi mnisla servitu hu null jekk ma jidhirx minn att pubbliku; u jekk is-servitu tigi mnisla b'att *inter vivos*, din is-servitu ma tibdiex isseh kwantu ghat-terzi qabel ma l-att jigi nsinwat fir-Registru Pubbliku skond l-artikolu 330, fuq talba ta' wahda mill-partijiet interessati, jew tan-nutar li jkun ircieva l-att.

“Il-konvenuta eccepjet ukoll li hi ma agixxietx b’mod abbusiv u illegali izda mill-provi prodotti l-Qorti tasal ghall-konkluzzjoni li fil-fatt il-konvenuta agixxiet b’mod illegali meta qabdet u sakkret il-bieb tal-aluminium fuq il-bejt u ma taghtx kopja tac-cavetta lill-atturi billi dawn kellhom dritt li jaghmlu uzu mil-bejt skond il-kuntratt ta’ akkwist taghhom. Skond il-perit tekniku meta l-konvenuta xtrat l-arja tal-bejt hija kienet imxekkla mill-uzu li setghu jaghmlu minnu l-atturi.”

### **L-appell tal-konvenuta**

Il-konvenuta hasset ruhha aggravata bis-sentenza fuq riportata u ghalhekk, b’rikors ipprezentat fil-21 ta’ Frar 2008 talbet li, ghar-ragunijiet hemm moghtija, din il-Qorti joghgobha tilqa’ l-appell taghha u tirrevoka, tannulla u thassar is-sentenza appellata u konsegwentement tichad it-talbiet tal-atturi appellati; bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-atturi appellati.

L-atturi appellati ressqu (ara fol. 19 tal-atti tal-appell) kemm risposta ghall-appell tal-konvenuta kif ukoll appell incidental. Fir-risposta jinghad li “*fil-kumpless taghha s-sentenza appellata hija wahda gusta u timmerita konferma bl-ispejjez kollha kontra l-konvenuta appellanta.*” Fl-appell incidental huma qed jilmentaw mill-ordni tal-isfilz tan-“*nota addizzjonali ta’ insinwa redatta min-Nutar Pierre Falzon fl-14 ta’ Gunju 2007 u li kienet giet ezebita fl-atti processwali mill-atturi appellati permezz ta’ nota ad hoc a fol 323-325 tal-process.*” Kien ghalhekk li talbu riforma tas-sentenza appellata billi tigi revokata dik il-parti tas-sentenza fil-konsiderandi biss fejn sfilzat id-dokumenti li jinsabu a fol. 323 sa 325 tal-atti tal-process.

### **Ikkunsidrat:**

B’kuntratt tal-4 ta’ Awwissu, 1994 ippublikat minn Nutar Pierre Falzon, l-atturi akkwistaw, b’titolu ta’ permuta, minghand is-socjeta` Denelir Properties Ltd “*il-flat internament markat numru sitta (6) sitwat fis-second floor level, li jiffirma parti mill-blokk ta’ appartamenti bin-numru tmienja u hamsin (58) f’Sir Luigi Camilleri Street, tas-*

*Sliema, qabel maghrufa bhala Parallel Street tas-Sliema u b'access iehor minn numru mija sitta u sittin u mija sebgha u sittin f'Tower Road, tas-Sliema, liema flat huwa liberu u frank u jigi trasferit bid-drittijiet u pertinenzi tieghu kollha fl-istat li jinsab illum, semi-finished, inkluz is-sehem pro-rata tal-partijiet komuni tal-blokk inkluz l-uzu komuni tal-bejt ezistenti fuq l-istess blokk.* Barra minn dan l-atturi akkwistaw garage space taht l-istess blokk. Skond il-klawsola numru 9 tal-imsemmi kuntratt jinghad li *"Il-kompraturi (ossia l-atturi odjerni) ghandhom dritt izommu zewg tankijiet tal-ilma, fuq il-bejt tal-blokk fuq deskritt ..... Kif ukoll li izommu Communal Dish li jista' ukoll isir privatament mill-istess kompraturi."*

B'kuntratt tat-30 ta' Jannar 1995 fl-atti tan-Nutar Mario Felice il-konvenuta Bernardette Licari akkwistat minghand l-istess socjeta` *"il-flat numru disgha (9), li jinsab fit-tmien sular (seventh floor) u li jiffirma parti mill-blokk ta' appartamenti bin-numru stradali numri mija sitta u sittin (166) u mija sebgha u sittin (167) Tower Road, tas-Sliema .... "* inoltre hija xtrat ukoll *"il-bejt sovrappost l-penthouse numru tlettax (13) fil-blokk ta' appartamenti bin-numru tmienja u hamsin u tmienja u hamsin ittra "A" (58 u 58<sup>a</sup>) f'Sir Luigi Camilleri Street, tas-Sliema..... liema bejt u arja jinsabu murija bil-kulur ahdar fuq il-pjanta li qed tigi annessa ma dan l-att markata Dokument A, liema bejt huwa soggett ghad-dritt tas-sidien u okkupanti tal-flats fil-blokk f'Sir Luigi Camilleri Street li jwahhlu tankijiet tal-ilma, air conditioning units u aerals tat-Television, u li jkollhom access ragionevoli ghall-iskopijiet biss tal-manutenzjoni tat-tankijiet ..... ; u bid-dritt favur il-kompratrici ta' access ghall-imsemmi bejt mill-partijiet komuni tal-imsemmi blokk ta' appartamenti f'Sir Luigi Camilleri Street; bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha."*

Mill-atti jirrizulta li s-socjeta` Denelir Properties Limited kienet zviluppat zewg blokki ta' appartamenti wiehed li jghati ghal fuq Tower Road, hekk imsejha l-appartamenti l-kbar, u l-iehor f'Sir Luigi Camilleri Street, hekk imsejha l-appartamenti z-zghar. Dawn l-appartamenti kienu mibnija, tal-ewwel fuq art akkwistata minn ghand Arrigo Group fejn dari kien hemm il-Crown Hotel, u t-tieni blokk

fuq art akkwistata minghand Carmen Glenville u Mildred Vella Zarb fejn qabel kien hemm id-djar ta' dawn iz-zewg persuni. Ghal finijiet tal-izvilupp tal-imsemmija proprjetajiet u biex tigi mwarrba l-htiega ta' "*internal yard*" dawn iz-zewg blokkok gew zviluppati bhala "blokk" wiehed.

Mill-pjanta annessa mal-kuntratt tal-4 ta' Awwissu, 1994 u li tinsab a fol.191 tal-process, jirrizulta li l-proprjeta` akkwistata mill-atturi kienet tikkonsisti biss f'appartament li jinsab fil-blokk li jhares fuq Tower Road u mhux, kif erroneament dikjarat fl-imsemmi kuntratt, bhala "*li jifforma parti mill-blokk ta' appartamenti bin-numru tmienja u hamsin (58) f'Sir Luigi Camilleri Street, tas-Sliema*". B'dana kollu b'kuntratt korrettorju tas-16 ta' Dicembru, 1998 fl-atti tan-Nutar Joseph Abela s-socjeta` Denelir Properties Limited u l-atturi, filwaqt li ghamlu referenza ghall-kuntratt ta' permuta tal-4 ta' Awwissu, 1994 komplew hekk:

*"Whereas it has now resulted that the boundaries of the said properties were incorrectly described, and furthermore that the parties wish to clarify the correctness of the boundaries both of the apartment and of the said garage space, the parties, have now come forward for this deed of correction.*

*"And thus in virtue of this deed, the parties are hereby correcting the description of the said property therein assigned by the Company to the spouses Attard, and in fact are presently granting their consent for the correction of the said deed, published by Notary Pierre Falzon, dated the fourth day of August of the year nineteen hundred and ninety four (4.8.1994), and declare that the said property, therein assigned by the Company to the spouses Attard, had to be described in the following manner:*

*"The flat internally marked six (6), situated at second floor level, forming part of a block of apartments at number fifty eight (58), Sir Luigi Camilleri Street [previously known as Parallel Street], **Sliema**.*

Kopja Informali ta' Sentenza

*“The said flat has separate access from the entrances of the block of flats, at numbers one hundred and sixty six, and one hundred and sixty seven (166 and 167), Tower Road, Sliema, where the entrance to the said flat is marked internally number four (4).*

*“Additionally, the said flat, has also another entrance from another door, internally marked six letter “A”, accessible from the said block of apartments at number fifty eight (58), Sir Luigi Camilleri Street.*

*“The said flat is free and unencumbered and with all its rights and appurtenances, and with all its rights indicated in the said deed. (enfasi ta' din il-Qorti).*

*“The said flat is better outlined on the plan here attached marked document letter “A”, where the flat is edged with the colour red.”*

Il-pjanta annessa (li kopja taghha tinsab ezibita a fol. 215) mal-imsemmi kuntratt korrettorju, tindika l-ambjenti kollha formanti mertu tat-trasferimenti tal-4 ta' Awwissu, 1994 u cioe` dik il-parti gia` indikata fil-pjanta a fol. 191 annessa mal-kuntratt tal-4 ta' Awwissu, 1994 li jiformaw parti mill-appartamenti li jghatu fuq Tower Road, u dik il-parti li tiffirma parti mill-ambjenti f'Sir Luigi Camilleri Street.

Jidher li b'dan il-kuntratt korrettorju l-inkonsistenza li setgha kien hemm fil-kuntratt tal-4 ta' Awwissu, 1994 dwar fejn kien jinsab l-appartament trasferit giet, almenu in parti, sorvolata billi permezz ta' dan l-att u d-delineazzjoni korretta tal-konfini tal-proprjeta` akkwistata mill-atturi, gie li l-atturi kienu akkwistaw proprjeta` li kienet ukoll formanti parti mill-blokk li jinsab f'Sir Luigi Camilleri Street, u konsegwentement r-riferenza ghall-uzu tal-bejt, da parti tal-atturi, tal-blokk f'Sir Luigi Camilleri Street, kienet taghmel sens.

Bejn il-kontendenti nqala disgwid billi l-atturi bdew jippretendu li huma kellhom dritt li juzaw il-bejt fuq il-blokk ta' appartament f'Sir Luigi Camilleri Street, minghajr limitazzjoni u dan a tenur ta' dak li kien tnizzel fil-kuntratt

tagghom tal-4 ta' Awwissu, 1994 fejn jinghad li nghataw “*l-uzu komuni tal-bejt ezistenti fuq l-istess blokk*” mentri l-konvenuta, bhala akkwirenti ta' dan il-bejt u l-arja sovrapposta l-penthouse in forza tal-kuntratt tat-30 ta' Jannar 1995, bdiet tinsisti li l-atturi kellhom biss dritt li, fuq dak il-bejt, jistallow tankijiet tal-ilma, *air-conditioning units* u *aerials* tat-*television* u access ragionevoli ghal skopijiet biss ta' manutenzjoni ta' dan l-apparat. Kien ghalhekk wara diverbju bejn il-partijiet li l-konvenuta qabdet u sakkret il-bieb tal-aluminium li kien jghati access ghal dan il-bejt u ma ppermettix lill-atturi jaghmlu uzu minnu kif kienu qed jippretendu. Kien ghalhekk ukoll li gew istitwiti dawn il-proceduri fejn l-atturi talbu li l-konvenuta tigi kundannata terga' trendi l-istess bejt komuni ghall-istess atturi u taghtihom access liberu ghalieh. Fin-nuqqas li taghmel dan talbu li jinhatar perit tekniku sabiex jesegwixxi l-istess xoghlijiet.

L-ewwel Qorti, kif rajna aktar 'l fuq, sabet favur it-talbiet attrici u ordnat li l-konvenuta, fi zmien jumejn, terga' trodd lill-atturi l-jedd tal-uzu tal-bejt li huma akkwistaw bil-kuntratt tal-4 ta' Awwissu, 1994 u dan billi taghtihom kopja tac-cavetta tal-bieb u fin-nuqqas awtorizzat lill-atturi jaghmlu huma stess l-istess xogholijiet biex jkollhom dan l-access.

Fir-rikors tal-appell taghha l-konvenuta ressqet bazikament tlett aggravji billi rrilevat:

- a) li c-citazzjoni kienet monka nkwantu ma saritx talba ghall-konferma tal-jedd pretiz mill-atturi;
- b) li ma hemmx prova tal-ezistenza tas-servitu reklamata mill-atturi u fi kwalunkwe kaz dan ma ghandux effett billi tonqos ir-registrazzjoni fir-Registru Pubbliku; u
- c) li l-ewwel Qorti esprimiet ruhha oltre t-talbiet attrici meta awtorizzat lill-atturi jesegwixxu huma stess dawk ix-xogholijiet biex ikollhom l-access.

### **Ikkunsidrat:**

Mhux kontestat li l-konvenuta hija l-proprjetarja tal-arja li tinsab fuq l-penthouse li tiffirma mertu ta' din il-kawza. Li huwa in kontestazzjoni jikkoncerna d-dritt allegat mill-atturi

li jkollhom access liberu fuq din l-arja, oltre dak li jistallaw t-tankijiet tal-ilma, l-air-conditioners u aerals.

Dwar l-ewwel aggravju din il-Qorti tosserva li, ghalkemm huwa minnu li l-atturi ma ghamlux talba sabiex id-dritt taghhom jigi determinat, jirrizulta ampjament mill-premessi tac-citazzjoni li l-atturi qed jibbazaw t-talba taghhom minn dak li jirrizulta mill-kuntratt tal-akkwist meta nghataw "*l-uzu komuni tal-bejt ezistenti fuq l-istess blokk*". Isegwi li t-talba taghhom biex il-konvenuta "*terga' trendi l-istess bejt fuq imsemmi, komuni ghall-istess atturi*" kienet tehtieg li qabel xejn dan id-dritt, li wara kollox kien jirrizulta minn kuntratt, kien fis-sehh. Apparti dan, jigi rilevat li dan l-aggravju mhux rifless f'xi eccezzjoni fin-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuta u ghalhekk ma ghandux jigi kunsidrat.

Dwar l-ezistenza o meno tad-dritt ta' servitu` reklammat mill-atturi, ghalkemm huwa minnu li l-istess rapprezentanti tas-socjeta` Denelir Properties Limited jinsistu li l-atturi ma ghandhomx dan id-dritt u li dawn inghataw biss id-dritt li jwahhlu tankijiet tal-ilma, *airconditioners* u *aerials* fuq dan il-bejt, jibqa' l-fatt li fil-kuntratt tal-4 ta' Awwissu, 1994 bejn l-istess kumpannija u l-atturi, fid-deskrizzjoni ta' dak li kien qed jigi trasferit lill-atturi l-istess kumpannija inkludiet l-*"uzu komuni tal-bejt ezistenti fuq l-istess blokk"*. Apparti dan, fl-imsemmi kuntratt id-dritt tal-atturi li jzommu zewg tankijiet tal-ilma fuq il-bejt tal-blokk fuq deskritt, (cioe` il-blokk li jinsab fi Sir Luigi Camilleri Street) kif ukoll *Communal Dish*, jirrizultaw minn klawsola separata fl-imsemmi kuntratt u cioe` l-klawsola numru disgha. Din il-Qorti hawn tirraviza li seta' kien hemm zball meta gie koncess d-dritt tal-uzu tal-bejt speccjalment billi l-istess kumpannija venditrici kellha l-intezjoni li tbiegh l-arja in kwistjoni, u f'kuntratti ohra sussegwenti dan id-dritt ta' uzu komuni ma nghatax lil akkwirenti ohra ta' appartamenti tal-istess blokk. Dan pero` ma jista' jnaqqas xejn mid-dritt moghti lill-atturi bil-kuntratt fuq imsemmi u, *se mai*, kien jispetta lis-socjeta` venditrici li qabel ma tiffirma l-kuntratt toqghod attenta ghal dak li kien qed jigi koncess.

Dwar ir-registrazzjoni tas-servitu` fir-Registru Pubbliku ghalkemm huwa minnu li s-servitu` *per se* ma tissemmiex

fin-nota tal-insinwa ghandu jinghad li, kif osservat l-ewwel Qorti, kien obbligu tal-konvenuta li taghmel ricerki fuq it-titolu tal-venditur u servitjiet qabel ma takkwista l-arja in kwistjoni. Dan jinghad partikolarment billi mill-istess nota tal-insinwa jirrizulta li l-atturi kienu qed jakkwistaw wkoll “*is-sehem pro rata tal-partijiet komuni tal-blokk*”. Huwa risaput li l-bejt ta’ blokk appartamenti jiffirma parti mill-“*common parts*” u ghalhekk, meta gie pubblikat il-kuntratt tal-4 ta’ Awwissu, 1994, skond l-istess nota tal-insinwa, l-atturi kienu wkoll akkwistaw sehem indiviz minn dan il-bejt u dan kellu jkun “*an eye opener*” ghal min qed jaghmel ir-ricerki ghall-fini tal-akkwist tal-istess arja tal-bejt. Kieku dawn saru, kif kellhom isiru, wiehed kien jinduna li fil-kuntratt tal-akkwist tal-atturi, huma kienu nghataw l-uzu ta’ dan il-bejt, ghalkemm mhux necessarjament il-proprijeta` ta’ sehem. Inltre jigi osservat li dan l-aggravju llum ma ghandux aktar relevanza billi jidher li l-atturi ottemperaw ruhhom mal-provvedimenti tal-Artikolu 330(2) tal-Kap 16 li, wara kollox, ma jimponi ebda terminu ghall-iskrizzjoni tan-nota tal-Insinwa.

Dwar fuq liema bejt din is-servitu` kienet ezercitabbli, ghalkemm, kif inghad hawn fuq, qabel l-att korrettorju seta’ kien hemm certa konfuzjoni billi l-appartament li jissemma’ fil-kuntratt tal-4 ta’ Awwissu, 1994 kien jiffirma parti mill-blokk li ghandu faccata fuq Tower Road u mhux fi Triq Sir Luigi Camilleri, din id-diskrepanza giet rizolta bil-kuntratt korrettorju li gie pubblikat min-Nutar Joseph Abela hawn fuq imsemmi.

Finalment il-konvenuta tilmenta li giet aggravata bil-fatt li l-ewwel Qorti donna espremet ruhha *extra petita* fil-parti konkluzziva tas-sentenza meta tat lill-atturi d-dritt li jaghmlu huma stess x-xoghlijiet necessari biex jirripristinaw il-pussess taghhom u ma hatritx espert tekniku skond it-talba attrici. Din il-Qorti pero` tifhem il-hsieb tal-ewwel Qorti meta ghazlet dan ir-rimedju u dan ghas-semplici raguni li hawn, ir-ripristinaw ma kienx jehtieg l-intervent ta’ espert tekniku billi x-xoghol mehtieg kull ma kien jinvolvi kien li jinbidel il-*lock* tal-bieb u ghalhekk a skans ta’ spejjez zejda, anke ghall-konvenuta, ghazlet it-



Kopja Informali ta' Sentenza

triq fuq riportata fid-decide, li wara kollox ghandu l-istess skop li jigi ripristinat l-access rikjest.

Dwar l-appell incidental tal-atturi din il-Qorti ma tara ebda raguni l-ghala ghandha tiddisturba d-diskrezzjoni tal-ewwel Qorti meta ordnat l-isfilz tan-nota tal-Insinwa prezentata mill-atturi li wara kollox giet prezentata tardivament meta l-kawza kienet matura ghas-sentenza. Inoltre, ghar-ragunijiet hawn fuq moghtija, din il-Qorti ma tarax il-htiega li din in-nota tiffirma parti minn dawn l-atti.

Ghar-ragunijiet fuq moghtija l-appell tal-konvenuta qed jigi michud, kif qed jigi michud l-appell incidental u s-sentenza appellata kkonfermata fit-totalita` taghha. Tordna li l-konvenuta tbatu l-ispejjez tal-appell intavolat minnha filwaqt li l-atturi jbatu l-ispejjez tal-appell incidental. Dwar it-terminu ta' jumejn biex il-konvenuta tikkonsenja kopja tac-cavetta, dan jibda jiddekorri mil-lum.

**< Sentenza Finali >**

-----TMIEM-----