QORTI CIVILI - PRIM'AWLA

IMHALLEF

ONOR. DR JOANNE VELLA CUSCHIERI
B.A., MAG. JUR. (EUR. LAW.), LL.D.

Seduta ta' nhar il-Hamis, 27 ta' Frar 2020

Kawza Numru: 2

Rikors Ġuramentat Numru:- 816/2017 JVC

Paul Sant bhala prokuratur tal-assenti Brandon Sant u Chanelle Sant

vs.

Joseph Xerri u Victoria Xerri

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Guramentat fejn ir-rikorrent Paul Sant nomine kkonferma bil-gurament u talab kif isegwi:

1. Illi l-esponenti Brandon Sant u Chanelle Sant propjetarji ta' zewg appartamenti internament markati Flat 1 u Flat 2 fil-korp ta' appartamenti bl-isem *Sea la Vie* numru 25 il-Plajja ta' Bognor, Bugibba, San Pawl il-Bahar;

2. Illi l-intimati huma l-propjetarji tal-appartament internament immarkat bhala Flat 5 fl-istess korp ta' appartamenti u bis-sahha ta' kuntratt ippubblikat minn Nutar Pierre Cassar fl-20 ta' Mejju 2014 akkwistaw ukoll l-arja fuq l-appartament numru hamsa (5) bid-drittijiet u pertinenzi kollha tieghu nkluz sehem fi propjeta tal-partijiet komuni fosthom l-entrata, it-tromba tat-tarag sal-livell tal-penthouse u l-lift. Kopja tal-kuntratt flimkien mal-pjanta annessa huma ezebiti bhala **Dok A.;**

3. Illi fl-istess kuntratt hemm kundizzjoni illi *"is-sidien tal-appartamenti l-ohra f'dan il-korp ta' appartamenti ghandhom dritt li jwahhlu tank tal-ilma ghal kull appartament, bil-konsegwibbli dritt ta' access f'kaz biss ta' bzonn ta' tiswija u manutenzjoni f'hinijiet ragonevoli u bi preavviz li jrid jinghata lil sid il-bejt u l-arja";*

4. Illi fil-kors tal-kostruzzjoni tal-blokk, liema kostruzzjoni saret mill-genituri tal-esponenti Brandon Sant u Chanelle Sant, Victoria Falzon u Godfrey u Marianne Gauci, u l-intimati Joseph u Victoria Xerri, is-sidien kienu ftehemu illi l-bejt ikun accessibbli minn tambocc li sar a' spejjes ta' kulhadd fis-saqaf tat-tromba tat-tarag komuni li jaghti direttament ghal fuq il-bejt tat-tromba u l-kumplament tal-bejt ta' Flat 5;

5. Illi dan it-tambocc huwa accessibbli biss permess ta' sellum u kien jinfetah minn gewwa fejn kien hemm *lever* izda qatt ma kien hemm cavetta;

6. Illi recentement l-intimati Joseph u Victoria Xerri iddecidew unilateralment illi jpoggu serratura mal-istess tambocc u ghalhekk impedew lill-esponenti li jaccedu fuq il-bejt ghat-tiswija u manutenzjoni liema dritt gie rizervat favur taghhom fil-kuntratt **Dok A,** naturalment bi preavviz u f'hinijiet ragonevoli;

7. Illi l-intimati qeghdin jirrifjutaw li jnehhu s-serratura jew li jaghtu kopja tac-cavetta lill esponenti u dan wara li ntalbu ukoll permezz tal-ittra legali tad-19 ta' Lulju 2017, kopja **Dok B.** Illi dan ir-rifjut johrog ukoll mill-ittra ta' l-avukat taghhom Kopja **Dok C;**

8. Illi l-esponenti jsostnu illi l-agir tal-intimati jmur kontra kemm il-ftehim originali meta sar il-tambocc kif ukoll dak kontenut bhala kondizzjoni fil-kuntratt Dok A dwar access ghall-bejt;

9. Illi l-esponenti jsostnu ukoll illi il-parti tal-bejt fejn hemm it-tromba tat-tarag u ghalhekk it-tambocc huwa komuni ghas-sidien kollha u li l-intimati ma jistghux jimpedixxu lil-sidien l-ohra tal-appartamenti li jaccedu ghall-partijiet komuni kollha u huwa biss il-bejt fuq l-appartament numru 5 li huwa propjeta esklussiv tal-intimati;

10. Illi l-esponenti jsostnu ukoll li huwa essenzjali li jkun hemm access ghal xi emergenza, perezempju tank li jfur, in kwantu l-intimati ma jghixux fil-korp ta' appartamenti izda l-

Birguma limiti Naxxar u jkunu barra minn Malta ta' sikwit u dana xorta wahda bi pre-avviz u f'hinijiet ragonevoli.

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett kollu illi dina l-Qorti;

1. Tiddikjara illi t-tambocc li jaghti ghal bejt tat-tromba tat-tarag, kif ukoll is-saqaf u l-bejt tat-tromba tat-tarag fil-korp ta' appartamenti *Sea la Vie*, 25 il-Plajja ta' Bognor, Bugibba San Pawl il-Bahar huwa inkluz fil-partijiet komuni bejn is-sidien kollha tal-appartamenti;

2. Tiddikjara konsegwentement illi t-tambocc ghandhu jerga jkun kif kien originarjament u jinfetah minn gewwa b'semplici *lever*, sakemm ma jaghzlux l-intimati li jaghtu kopja tac-cavetta lill-esponenti;

3. Tordna li l-intimati fi zmien qasir u perentorju li jigi ffissat minn dina l-Qorti jew jnehhu s-serratura li poggew fl-istess tambocc jew jaghtu kopja tac-cavetta lill-esponenti u fin-nuqqas li jghaddi z-zmien inutilment tawtorizza lill-esponenti jaghmlu x-xoghol necessarju huma stess biex titnehha s-serratura.

Bl-ispejjez kontra l-intimati ngunti minn issa in subizzjoni.

Rat ir-Risposta Guramentata ta' Joseph Xerri et kif isegwi:

1. It-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fil-ligi u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-atturi;

2. Mhux minnu li l-atturi ghandhom jedd ta' access kontinwu, u minghajr preavviz, mit-tambocc in kwistjoni, ghal gol-proprjeta' tal-eccepjenti.

   It-tambocc in kwistjoni sar mill-esponenti bhala bieb ghall-bejt u l-arja proprjeta' esklussiva taghhom. Is-sidien tal-appartamenti l-ohra fil-blokk ghandhom dritt li jzommu tank tal-ilma fuq il-bejt tal-eccepjenti, izda ma ghandhomx dritt awtomatiku li jaccedu fuqu kontinwament, jew meta joghgobhom. Huma jistghu jaccedu fuq il-bejt biss f'kaz ta' bzonn biex jaghmlu tiswija jew manutenzjoni fuq it-tank tal-ilma taghhom, basta dan isir f'hin ragonevoli u bi preavviz lill-esponenti.

3. F'kull kaz u minghajr pregudizzju, l-eccepjenti qatt ma cahdu lill-atturi jew lis-sidien l-ohra mid-dritt ta' access skond it-titolu taghhom, u ghalhekk din il-kawza saret inutilment;

4. Konsegwentement it-tieni u t-tielet talbiet ghandhom jigu michuda;

5. Salvi eccezzjonijiet ohra jekk ikun il-kaz.

Dikjarazzjoni Guramentata tal-Konvenuti kif isegwi;

1. L-esponenti akkwistaw l-arja tal-appartament numru 5, fil-fifth floor level, fil-korp ta' appartamenti llum maghruf bhala Sea la Vie, 25, il-Plajja ta' Bogner, Bugibba, San Pawl il-Bahar, bil-kuntratt tal-20 ta' Mejju 2014 fl-atti tan-Nutar Pierre Cassar,[1] bl-iskop li jizviluppaw l-arja u jibnu

[1] Esebit bhala Dokument A mar-Rikors Guramentat tal-atturi.

penthouse. Bl-istess kuntratt, l-esponenti kkoncedew lis-sidien tal-appartamenti l-oħra f'dan il-korp ta' bini, id-dritt li jwaħħlu tank tal-ilma għal kull appartament fuq l-għola bejt, kif ukoll *"dritt ta' access* ***f'kaz biss ta' bzonn ta' tiswija u manutenzjoni f'hinijiet ragonevoli u bi preavviz*** *li jrid jingħata lil sid il-bejt u l-arja."* Dan għaliex l-esponenti *"bhala sid il-bejt u l-arja"* zammew id-dritt li jibnu aktar sulari fuq l-istess bejt u arja, kif ukoll id-dritt li jestendu l-partijiet komuni, li jqabbdu mas-servizzi esistenti u jifthu twieqi u aperturi oħra;

2. Effettivament, l-esponenti bnew *penthouse* (appartament numru 6) fuq l-arja akkwistata minnhom. Fuq il-bejt tal-*penthouse,* kif miftiehem, stallaw it-tankijiet tal-ilma kif ukoll pannelli solari tal-esponenti. L-access għal-bejt tal-*penthouse* proprjeta' tal-esponenti huwa minn tambocc li titla' għalih b'sellum;

3. Għall-ewwel, l-esponenti ma kinux qegħdin isakkru dan it-tambocc, izda minħabba li sabu diversi ħsarat, fosthom ħsarat fil-pajp tal-*airconditioner,* fil-madum, fil-pannelli u anke grif mal-bieb, iddecidew li t-tambocc jagħlquh sabiex min ikun irid jitla' għall-manutenzjoni tat-tank tal-ilma, jagħtihom preavviz kif obbligat bil-kuntratt fuq imsemmi. L-esponenti dan għamluh bħala sigurta' għal ħwejjigħom, u bl-ebda mod ma riedu jostakolaw l-access tas-sidien f'kaz ta' bzonn ta' tiswija u manutenzjoni tat-tankijiet tal-ilma tagħhom. Huma avzaw lis-sidien kollha b'mod li dawn ikunu jistgħu jikkomunikaw magħhom, jew ma wliedhom, f'kaz ta' emergenza. Kien biss l-attur Paul Sant li oggezzjona u qed jippretendi li t-tambocc jibqa' miftuħ u accessibbli l-ħin kollu.

4. L-insistenza ta' Paul Sant hija biss kwistjoni ta' pika u xejn aktar.

Rat l-affidavits, xhieda, kuntratt, rapport, dokumenti u l-provi kollha esebiti fl-atti;

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku David Pace a fol. 29 et seq tal-process li rrelata dwar il-konstatazzjonijiet fattwali li ra fuq il-post u dawk teknici relatati mat-talbiet u l-eccezzjonijiet;

Semghet it-trattazzjoni tad-difensuri tal-partijiet;

Rat illi fil-verbal tad-19 ta' Novembru, 2019 il-kawza giet differita ghad-decizjoni ghal-lum;

Rat l-atti kollha.

Ikkunsidrat;

Fatti:

Illi l-kawza odjerna hija titratta tambocc li jaghti access mill-partijiet komuni ghal fuq l-ghola bejt ta' korp ta' appartamenti bl-isem ta' *Sea la Vie*, 25, fil-Plajja ta' Bognor, Bugibba, San Pawl il-Bahar. Il-kwistjoni tqanqlet meta l-konvenuti sakkru t-tambocc b'cavetta fejn dan qabel kien semplicement jinfetah u jinghalaq bil-pum tieghu, bil-konsegwenza li l-atturi jallegaw gew limitati fid-dritt ta' access taghhom skont il-kuntratt ghal fuq l-ghola bejt.

Jirrizulta li originarjament il-blokka *Sea la Vie* kienet tikkonsisti f'zewg djar li twaqqghu u gew zviluppati mill-ahwa wlied Victor

Scerri u Carmen nee' Muscat, flimkien ma' zwieghom[2] u ommhom Carmen Scerri fil-kwoti rispettivi taghhom. L-ispejjez ghal kostruzzjoni tal-blokka *Sea la Vie* gew divizi ugwalment bejniethom irrispettivament minn liema sular kien ser imiss lil kull wiehed u wahda minnhom[3]. L-atturi Brandon Sant u Chantelle Sant huma wlied Isabelle Sant wahda mill-ulied ta' Victor Scerri u Carmen nee' Muscat, filwaqt li l-konvenut Joseph Xerri huwa zijuhom (hu ommhom) u iben Victor Scerri u Carmen nee' Muscat.

Illi b'kuntratt tal-20 ta' Mejju, 2014 fl-atti tan-Nutar Pierre Cassar (a fol. 5 sa fol. 9 tal-process) l-aventi kawza tal-atturi flimkien ma' ohrajn bieghu u ttasferew lill-konvenuti Joseph Xerri u Victoria Xerri '*…kull dritt u interess li l-Venditur ghandu fuq l-arja tal-appartament internament bin-numru hamsa (5) liema appartament numru 5 jinsab at fifth floor level, formanti parti mill-korp appartamenti bla numru u bla isem f'Borgor Beach, Bugibba, San Pawl il-Bahar, liberu u frank, bid-drittijiet u pertinenzi tieghu kollha nkluz sehem fi proprjeta tal-partijiet komuni fosthom l-entrata, it-tromba tat-tarag sal-livell tal-penthouse, l-lift.*' Il-konvenuti zviluppaw l-arja fuq l-appartament bin-numru 5 f'penthouse u fuq il-bejt tal-penthouse stallaw it-tankijiet tal-ilma tal-appartamenti kollha (ara d-dikjarazzjoni guramentata annessa mar-risposta guramentata ta' Victoria Xerri a fol. 19 tal-process).

Jirrizulta li sabiex taccedi ghal fuq l-ghola bejt trid taghmel uzu minn sellum li jitqieghed fil-vojt tat-tarag b'mod li t-tarf ta' fuq tas-sellum iserrah ma' xkaffa (ezistenti fit-tieqa) filwaqt li t-tarf ta' isfel tas-sellum jingasta fit-turgien. Sussegwentament wiehed irid jitla' s-sellum u jiftah it-tambocc konsistenti f'tieqa li tinfetah il-

---

[2] Fil-kaz ta' wahda mill-ahwa u cioe' Victoria Falzon kellha vigenti s-separazzjoni tal-beni bejna u bejn zewgha u ghalhekk dehret wahidha.
[3] Dan gie kkonfermat minn Paul Sant fid-deposizzjoni tieghu moghtija in kontro-ezami fis-seduta ta' nhar it-12 ta' Frar, 2019 a fol. 59 sa fol. 64 tal-process.

barra (ara rapport tal-Perit Tekniku David Pace a fol. 29 sa fol. 33 tal-process). Din it-tieqa jew tambocc meta tohrog minnha taghti ghal fuq is-saqaf tat-tromba tat-tarag izda malli taghmel pass din ittik access liebru ghall-arja tal-appartament numru 5 dak li llum huwa l-bejt tal-penthouse. Hemm bejn il-partijiet li t-tambocc ghamel xi zmien jinfetah b'pum biss jifthu u jaghlqu minn gewwa madanakollu jirrizulta li dan it-tambocc beda jinghalaq permanentament mill-konvenuti bl-uzu ta' cavetta u dana allegatament in segwitu ghal diversi hsarat li saret fil-proprjeta' taghhom.

Illi l-atturi jsostnu li bl-gheluq tat-tambocc bl-uzu ta' cavetta huma qeghdin jigu mpeduti milli jaccedu fuq il-bejt ghat-tiswija u manutenzjoni tat-tank tal-ilma taghhom liema dritt isostnu li gie lilhom riservat a favur taghhom fil-kuntratt tal-20 ta' Mejju, 2014 fl-atti tan-Nutar Pierre Cassar (esebit a fol. 5 et seq tal-process). Jargumentaw li t-tromba tat-tarag u ghalhekk it-tambocc (li jidher indikat bhala 'access hatch' fuq il-pjanta a fol. 47 tal-process fil-parti 'existing') huma komuni ghas-sidien kollha b'dan li l-konvenuti ma jistghux jimpedixxu lis-sidien l-ohra milli jaccedu ghall-partijiet komuni kollha stante li l-bejt tal-appartament numru 5 biss huwa proprjeta' esklussiva tal-konvenuti.

Min-naha tal-konvenuti jirreplikaw li s-sidien tal-appartamenti ghandhom dritt li jzommu tank tal-ilma fuq il-bejt madanakollu dan ma jaghtix lilhom dritt awtomatiku li jistghu jaccedu fuqu kontinwament u meta joghgobhom. Il-konvenuti jghidu li l-atturi jistghu jaccedu biss f'kaz ta' bzonn biex jaghmlu tiswija jew manutenzjoni fuq it-tank tal-ilma f'hin ragonevoli u bi preavviz kif isostni l-kuntratt datat 20 ta' Mejju, 2014.

Jirrizulta li l-atturi nterpellaw lill-konvenut Joseph Xerri permezz ta' ittra legali datata 19 ta' Lulju, 2017 (a fol. 10 tal-process) sabiex fi zmien gimgha jew inehhu s-serratura jew jaghtu kopja tac-cavetta lis-sidien. Il-konvenuti permezz ta' ittra risponsiva datata 24 ta' Lulju, 2017 (a fol. 11 tal-process) wiegbu li huma ghalqu t-tambocc bhala sigurta ghal hwejjighom u li dan mhux qed jaffettwa ebda dritt li jista jkollhom u assiguraw li f'kaz ta' bzonn da parti tal-atturi ma huma ser isibu l-ebda ostakolu ghal kull manutenzjoni li tkun necessarja.

Kunsiderazzjonijiet legali u fattwali:

Illi jirrizulta li l-konvenuti permezz tal-kuntratt tal-20 ta' Mejju, 2014 fl-atti tan-Nutar Pierre Cassar oltre ghal arja fuq l-appartament bin-numru 5 fil-blokka *Sea La Vie* xtraw ukoll '*…sehem fi proprjeta' tal-partijiet komuni fosthom l-entrata, it-tromba tat-tarag sal-livell tal-penthouse, l-lift*.' Minn hawn jinsorgi x'inhuma whud mill-partijiet komuni tal-blokk ta' appartamenti bl-isem ta' *Sea La Vie,* b'din il-Qorti taghmel referenza specjali ghat-tromba tat-tarag bhala formanti parti mill-partijiet komuni. Issa, din il-Qorti taghmel referenza ghar-rapport tal-Perit Tekniku David Pace (a fol. 29 sa fol. 34 tal-process) li jinghad li ma gie kkontestat minn l-ebda wahda mill-partijiet fil-kawza, fejn fil-paragrafi 3, 4 u 5 iddeskriva fiex tikkonsisti l-kaxxa tat-tarag kif isegwi:

> '3. Jirrizulta illi fl-arja tat-tromba tat-tarag, w ezattament fil-livell tas-saqaf, hemm dizlivell fl-istess saqaf billi il-parti ta' quddiem hija aktar gholja minn dik ta' wara.
>
> 4. Fejn jiltaqghu id-dizlivelli giet istallata tieqa bil-hgieg, taht it-tarf tas-saqaf l-gholi sa fuq is-saqaf il-baxx.

5. Billi dan tal-ahhar jisporgi aktar lejn il-faccata, giet ikreata xkaffa quddiem it-tieqa min-naha ta' gewwa. Dana kollu jidher fir-ritratt N.1 mehud waqt l-access.'

Minn dan it-test appena citat huwa car li t-tambocc u cioe' it-tieqa li giet istallata fejn jiltaqghu d-dislivelli li tidher fir-ritratti annessi mar-rapport a fol. 31 u fol. 32 tal-process, tifforma parti mill-partijiet komuni stante li tinsab fit-tromba tat-tarag u mid-deskrizzjoni tinsab f'nofs is-saqaf tat-tromba bejn il-livell l-gholi l-livell il-baxx. Difatti Paul Sant fix-xiehda tieghu bil-procedura tal-affidavit (a fol. 42 sa fol. 50 tal-process) qal li t-tambocc kien proprjeta' ta' kulhadd u kulhadd kien hallas ghalih u pprezenta kopja ta' invoice mmarkata bhala Dok. F a fol. 50 tal-process. Jinghad li fl-invoice m'hemm l-ebda indikazzjoni fejn giet installata din is-single leaf window, madanakollu la l-invoice u lanqas id-deposizzjoni ta' Paul Sant ma giet b'xi mod kontraddetta fuq dan il-punt.

Illi ghal dak li huwa dritt ta' access nonostante li s-saqaf tat-tromba jirrizulta li jifforma parti mill-proprjeta' komuni, minn qari tal-kuntratt hu evidenti li s-sidien tal-appartamenti zammew favur taghhom id-dritt li jwahhlu tank tal-ilma u d-dritt ta' access f'kaz biss ta' bzonn ta' tiswija u manutenzjoni ta' dan it-tank tal-ilma. Fil-kuntratt inghad illi:

'*…ghandhom dritt li jwahhlu tank tal-ilma ghal kull appartament fuq l-ghola bejt ta' dan il-korp appartamenti, bil-konsegwibbli dritt ta' access* ***f'kaz biss ta' bzonn ta' tiswija u manutenzjoni f'hinijiet ragonevoli u bi preavviz*** *li jrid jinghata lil sid il-bejt u l-arja.*' (enfazi tal-Qorti). (ara fol. 6)

Illi ghalhekk fil-kaz prezenti huwa manifestament car li l-uzu tal-bejt gie limitat, anki ghal dik il-parti ferm zghira li tigi fuq it-tromba komuni u li minnha wiehed jaccedi immedjatament ghal gewwa l-proprjeta' tal-konvenuti, ghall-kaz **biss ta' twahhil ta' tank tal-ilma u ta' bzonn ta' tiswija u manutenzjoni tat-tank tal-ilma**, u suggett li dan isir **f'hinijiet ragonevoli** u **bi preavviz tas-sid.** Fil-fatt mix-xiehda tal-attur kif ukoll ta' bosta mis-sidien l-ohra fl-atti jirrizulta li l-fatt li jrid jinghata pre-avviz lill-konvenuti mhux kontestat. Dak li qed jikkontestaw l-atturi hu l-fatt li fejn qabel ma ssakkar it-tambocc bic-cavetta wiehed seta' javza anki b'semplicement telefonata u jaccedi, wara li dan issakkar bic-cavetta wiehed irid javza u jistenna li s-sid jigi fuq il-post biex jiftah qabel ma jaccedi.

F'dan l-istandu l-Qorti taghmel referenza ghas-sentenza fl-ismijiet **S.M.W. Cortis Limited -vs- Lewis Press Limited** deciza nhar il-25 ta' April, 2008 mill-Qorti ta' l-Appell fejn inghad kif isegwi:

'…meta l-kliem ta' l-att huma cari, l-interpretu ghandu joqghod ghal dak il-kliem u mhux jirrikorri ghall-kongetturi.'

Issir ukoll referenza ghall-Artikolu 1002 tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta li jipprovdi illi:

> 'Meta l-kliem ta' konvenzjoni, meħud fis-sens li għandu skont l-użu fiż-żmien tal-kuntratt, hu ċar, ma hemmx lok għal interpretazzjoni.'

Il-Qorti taghmel referenza ghal Artikolu 474 (1) tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta fejn jghid illi:

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

Din il-Qorti ser tghaddi sabiex tqis ic-cirkostanzi ta' kif l-atturi kienu jgawdu d-dritt ta' access taghhom fuq l-oghla bejt. Jirrizulta mill-kuntratt li f'kaz ta' bzonn ta' tiswija jew manutenzjoni tat-tank tal-ilma, l-atturi u s-sidien l-ohra fil-blokka riedu qabel jitilghu fuq il-bejt jaraw li dan jsir f'hin ragonevoli u bi preavviz tas-sid. L-attur nomine jikkonferma fid-deposizzjoni tieghu moghti in kontro-ezami (a fol. 59 sa fol. 64 tal-process) li f'okkazzjoni minnhom it-tifel tieghu Brandon Sant (wiehed mill-atturi fil-kawza) kellu bzonn jitla' fuq il-bejt ghaliex kellu hsara fl-ilma. Jkompli jghid li t-tifel cempel tlett (3) darbiet lill-konvenut Joseph Xerri sabiex jiftahlu t-tambocc madanakollu dan kien ghalxejn. Ikompli jghid li mbaghad rah barra l-blokk ta' appartamenti u l-konvenut tah access dakinhar stess. Hekk jghid:

'**Xhud :**

Peress li jiena u Joe Xerri ma ahniex nitkellmu qabbadt lit-tifel icempel lil Joe Xerri. Cempillu ghal darba tnejn tlieta ma rrispondihx, il-Hadd. Imbaghad rah barra quddiem il dan, jien kont hemm, ghedtlu mur kellmu ara dan. Qallu illum trid titla' qallu ghax ghada ma nistax nigi niftahlek.

…

Dr Pawlu Lia :

It-tifel ghaliex gegheltu icempillu biex jitla?

Xhud :

Ghax kellu hsara fl-ilma u fil-fatt tela' imbaghad fetahlu.'

Kif taraha din il-Qorti bhala fatt ma kien hemm l-ebda tnaqqis tad-drittijiet ta' l-atturi, peress li fejn qabel kien hemm it-tambocc miftuh pero' s-sidien fi kwalunkwe kaz kellhom jaghtu pre-avviz lis-sid qabel jaccedu ghal fuq il-bejt, illum bit-tambocc msakkar bic-cavetta xorta wahda jridu jaghtu preavviz lis-sid qabel jaccedu ghal fuq il-bejt. Bid-differenza tkun li llum mal-preavviz jrid imur is-sid u jiftah it-tambocc. Dan anke tenut kont li fit-termini tal-kuntratt hadd ma jista' jaccedi fuq il-bejt minghajr ma jaghti pre-avviz lill-konvenuti. Il-konvenut isostni n-necessita` li huwa jkun prezenti meta jsir dan l-access stante li l-access mit-tambocc jaghti access dirett ghal go l-proprjeta' tieghu minn fuq il-bejt taghha fejn wiehed jista' facilment jaqbez gewwa l-verandi u jidhol gewwa. Il-Qorti tqis li l-uzu tal-kliem 'f'hinijiet ragonevoli' u bi 'pre-avviz' neccessarjament jimplikaw li l-hsieb tal-partijiet wara dik il-klawzola kien li s-sid tal-bejt ikun prezenti altrimenti ma kienx ikun hemm bzonn li jitnizzel ukoll li dan isir f'hin ragjonevoli. Ghall-kuntrarju dak li qed isostnu l-atturi hu li t-tambocc kellu jithalla accessibbli sabiex huma jaghtu biss pre-avviz u jitilghu x'hin iridu ghal grazzja tal-argument anki bil-lejl u minghajr il-presenza tas-sid, dan assolutament mhux dak kjaramanet intiz fil-klawzola in kwistjoni.

Fir-rigward ta' servitu ta' passagg moghtija minghajr restrizzjonijiet, inghad mill-awtur **Butera** fil-ktieb tieghu **Delle Servitu Prediali**, Vol III, Pg 510 illi:

> 'Ancorche` la servitu` di passaggio sia stata concessa nei termini piu` generali, il-proprietario del fondo servente ha sempre il diritto di chiudere il suo fondo, quando l` utente della servitu` ha in suo potere una chiave per aprire il

cancello o questo gli venga ad ogni sua richiesta aperto mediante l` opera di un custode o colono, o altrimenti egli sia posto in gradi di accedere liberamente e comodamente nel fondo servente.

Mill-atti jirrizulta li llum il-gurnata mhux biss jista' jsir kuntatt mal-konvenut sabiex dan jaghti access izda tista' wkoll tigi kkuntattjata l-amministratur tal-blokka li tavza hi lill-konvenut sabiex jaghti l-access. Ghalkemm l-obbligu li jaghtu l-access fil-kuntratt skont it-termini tal-istess jibqa' dejjem fuq il-konvenuti, l-fatt li hemm amministratur se mai jaghmilha aktar facli stante li jistghu jigu kuntattjati zewg sorsi diversi biex wiehed jinghata l-access. F'dawn ic-cirkostanzi kif jirrizultaw mill-atti din il-Qorti tqis li sakemm il-konvenuti jaghtu access lill-atturi Brandon u Chanelle ahwa Sant meta jitolbu sabiex jaghmlu tiswijiet jew manutenzjoni fit-tank tal-ilma suggett ghall-preavviz u f'hinijiet ragonevoli, kif wara kollox huwa minnhom doveruz fit-termini tal-kuntratt, m'hemmx lezjoni tad-drittijiet ta' access tal-atturi kif pretiz. Illi mill-kuntratt a fol. 5 et seq tal-process minn imkien ma jirrizulta xi dritt ta' access liberu oltre dak kif desrkitt fl-istess kuntratt ghas-sidien l-ohra tal-appartamenti tal-blokka u fl-ebda parti l-kuntratt ma jipprovdi xi dritt ta' access illimitat f'kaz ta' emergenza kif isostnu l-atturi fl-atti.

Decizjoni

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet kollha suesposti din il-Qorti taqta' u tiddeciedi din il-kawza kif isegwi:

1. Tilqa' l-ewwel talba attrici u tiddikjara li t-tambocc li jaghti ghal bejt tat-tromba tat-tarag, kif ukoll is-saqaf u l-bejt tat-tromba tat-tarag fil-korp ta' appartamenti Sea la Vie, 25 il-Plajja ta' Bognor,

Bugibba, San Pawl il-Bahar jikkonsistu parti mill-partijiet komuni bejn is-sidien kollha tal-appartamenti;

2. Tilqa' izda t-tieni u t-tielet eccezzjoni tal-konvenuti stante li jirrizulta lill-Qorti li d-dritt ta' access fuq il-bejt riservat favur l-atturi u l-bqija tas-sidien tal-appartamenti huwa biss f'kaz ta' bzonn ta' tiswija jew manutenzjoni tat-tank tal-ilma f'hinijiet ragonevoli u bi preavviz ta' sid il-bejt u l-arja u f'ebda cirkostanza ma jirrizulta li l-konvenuti cahdu dan id-dritt ta' access kif deskritt lill-atturi;

3. Konsegwentement tghaddi sabiex tichad it-tieni u t-tielet talbiet attrici.

Fic-cirkostanzi l-ispejjez tal-ewwel talba ghandhom jibqghu bla taxxa bejn il-partijiet filwaqt li r-rimanenti spejjez ghandhom jigu sopportati mill-atturi.

Moqrija.

Onor. Imhallef Dr. Joanne Vella Cuschieri
B.A., Mag. Jur. (EUR.LAW), LL.D.
27 ta' Frar, 2020

Karen Falzon
Deputat Registratur
27 ta' Frar, 2020