



MALTA

QORTI TA' L-APPELL

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

**ONOR. IMHALLEF
JOSEPH D. CAMILLERI**

**ONOR. IMHALLEF
JOSEPH A. FILLETTI**

Seduta tat-3 ta' Novembru, 2006

Appell Civili Numru. 161/1997/2

John u Josephine konjugi Spiteri

v.

**Is-socjeta` Popeye Investments Limited u ghal kull
interess li jista' jkollhom Frank u Ines, konjugi Refalo**

Il-Qorti:

IC-CITAZZJONI ATTRICI

1. B'citazzjoni pprezentata fil-21 ta' Awissu 1997, l-atturi konjugi Spiteri ppremettew illi huma kienu proprjetarji ta' l-arja sovrastanti blokk ta' appartamenti bl-isem 'Seaview' fi Triq Santa Maria, f'Marsalforn, Ghawdex. Ziedu jispjegaw illi permezz ta' kuntratt tal-10 ta' Settembru 1996 fl-atti tan-Nutar Dr. K. Dimech, is-socjeta` konvenuta kienet akkwistat l-appartament numru sitta, li jinsab fit-tielet sular ta' dan il-korp ta' bini u li f'dan il-kuntratt kien intqal li l-appartament kien igawdi servitu` ghat-tqeghid ta' tank ta' l-ilma, aerial tat-televizzjoni u mutur ta' l-air conditioner fuq l-oghla bejt tal-blokk u kellu d-dritt ghal l-inxir tal-hwejjeg fuq l-istess bejt. Ippremettew li l-arja tal-blokk kienet effettivament hielsa minn dawn is-servitujiet, u ghalhekk, peress li l-konvenuti kienu qeghdu aerial tat-televizzjoni, tank ta' l-ilma u tank tal-gas fuq il-bejt *de quo*, talbu lill-Qorti –

i) Tiddikjara illi l-arja sovrastanti l-korp ta' bini msemmi kienet hielsa mis-servitujiet indikati fil-kuntratt ta' trasferiment li sar bejn il-konvenuti, u li r-referenza ghal xi servitujiet f'dan il-kuntratt ta' bejgh hija nulla u minghajr ebda validita` fil-konfront taghhom; u konsegwentement, it-tqeghid ta' l-oggetti msemmija fuq il-bejt sar minghajr ebda jedd;

ii) Tikkundanna lill-konvenuti jnehhu l-oggetti mwahhla fil-proprjeta` attrici u fin-nuqqas tawtorizzahom jaghmlu dan ix-xoghol a spejjez tal-konvenuti.

IN-NOTA TA' L-ECCEZZJONIJIET TAS-SOCJETA` POPEYE INVESTMENTS LTD

2. Is-socjeta` konvenuta eccepjet is-segwenti:-

i) L-atturi ma kellhomx interess gudizzjarju biex imexxu din il-kawza stante li ma humiex il-proprjetarji ta' l-arja *de quo*;

ii) L-atturi ma giebu ebda prova tat-titolu tal-proprjeta` taghhom fuq l-arja u stante li ma gie esebit ebda kuntratt notarili flimkien mac-citazzjoni it-talbiet attrici ma jistghux jigu milqugha;

iii) it-talbiet attrici ma ghandhomx jigu milqugha peress li a tenur tal-kuntratt ta' trasferiment originali magħmul mill-atturi nfishom jirrizulta li l-appartament in kwistjoni jgawdi l-uzu tal-partijiet komuni kollha, inkluz il-bejt sovrastanti l-blokk. Il-bejt huwa komuni għall-blokk kollu għaliex il-blokk gie trasferit "together with the use of the common parts and appurtenances of the said block" u fil-kuntratt ta' bejgħ jissemma' d-dritt ta' l-uzu tal-bejt, liema bejt ma giex eskluż mill-partijiet komuni tal-blokk - l-atturi rriservaw biss id-dritt li jibnu zewg appartamenti ohra fl-arja tal-blokk kontra l-obbligu li jhallsu kumpens lill-konvenuti;

iv) is-servitu` ta' tpoggija ta' tank ta' l-ilma u aerial tat-television giet fi kwalunkwe kaz mahluqa 'per destinazione di pater familias' stante li dawn kienu jezistu sa minn qabel ma' nbiegħ l-appartament mill-atturi.

IN-NOTA TA' L-ECCEZZJONIJIET TAL-KONJUGI REFALO

3. Il-konvenuti l-ohra, Frank u Ines konjugi Refalo, fis-6 ta' Gunju 2000 ipprezentaw nota ta' l-eccezzjonijiet fuori termine, bil-visto tal-partijiet l-ohra, fejn ecceppew illi t-talbiet attrici, in kwantu diretti kontra tagħhom, kienu infondati fil-fatt u fid-dritt u kellhom jigu michuda stante li huma ttrasferew l-immobbli in kwistjoni bid-drittijiet u l-obbligi akkwistati minnhom.

IS-SENTENZA TAL-QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) SUPERJURI

4. B'sentenza tad-19 ta' Gunju 2003, il-Qorti ta' l-ewwel grad laqgħet it-talbiet attrici, caħdet l-eccezzjonijiet tal-konvenuti u kkundannat lis-socjeta` konvenuta thallas tlett kwarti mill-ispejjez u lill-konjugi Refalo ihallsu l-kwart rimanenti. Dik il-Qorti ddikjarat illi l-arja sovrastanti l-korp ta' bini *de quo* kienet hielsa mis-servituijiet indikati fil-kuntratt ta' trasferiment ta' bejn il-konvenuti u li l-appartament tas-socjeta` konvenuta ma jgawdi mill-ebda wiehed mill-jeddijiet indikati f'dan il-kuntratt.

Konsegwentement ir-referenza ghal dawn is-servitujiet fil-kuntratt ta' bejgh bejn il-konvenuti kienet nulla u minghajr ebda validita` fil-konfront ta' l-atturi, stante li t-tqeghid ta' tali oggetti fuq il-bejt sar minghajr ebda jedd u ordnat lis-socjeta` konvenuta tneghi l-accessorji kollha mwahhla fuq il-bejt, u fin-nuqqas li dan isir fi zmien xahrejn, awtorizzat lill-atturi jaghmlu huma stess ix-xoghlijiet a spejjez tal-konvenuti.

Dik il-Qorti kienet ghamlet ezami tad-diversi kuntratti li bihom kien gie trasferit l-appartament in kwistjoni, partikolarment dak tal-4 ta' Dicembru 1973 fejn l-appartament kien gie mibjugh ghall-ewwel darba mill-attur lil Lorna Machell. Spjegat illi hija ma kenitx taqbel ma' l-argument tas-socjeta` konvenuta, li l-atturi ma kienux il-proprjetarji tal-bejt *de quo* ghaliex ma kienux irriservaw ghalihom il-proprjeta` tal-bejt fil-kuntratt ta' trasferiment tal-1973 izda zammew biss id-dritt li jibnu fuq l-istess bejt, ghaliex ghalkemm tali riserva ma ssemmietx specificatament, jirrizulta mill-kuntratt li l-atturi kienu stipulaw illi kienu qed ibieghu l-uzu tal-partijiet komuni. Ziedet tghid ukoll li ma setghetx tikkondividi l-argument tal-konvenuta li gialadarba l-atturi kienu bnew zewg appartamenti fuq il-bejt ezistenti, issa kienu tilfu kull dritt fuq il-bejt il-gdid, peress li anke fl-1973 l-kumpens ta' hamsin lira ma kienx adegwat biex l-atturi jitilfu l-proprjeta` ta' l-arja fuq l-appartamenti minnhom kostrowiti. Inoltre, ma setax ikun li "l-proprjeta` ta' l-arja tal-bejt *de quo* tqeghdet in vakwu".

Il-Qorti ta' l-ewwel grad imbaghad spjegat illi l-uzu tal-partijiet komuni fuq proprjeta` ta' haddiehor hija koncessjoni illi s-sid ta' blokk ta' appartamenti normalment jaghti ghat-tgawdija ahjar ta' l-appartamenti mibjugha u ghandha tigi regolata bin-normi applikabbli ghas-servitujiet. Spjegat illi l-proprjetarju biss jista' jimponi servitujiet fuq il-proprjeta` tieghu u li l-Qorti ma tistax tiddezumi l-ezistenza ta' xi drittijiet jew servitujiet gravanti proprjeta` sakemm dawn ma jirrizultawx b'mod car mill-ftehim bejn il-partijiet. Ziedet tghid li l-akbar importanza ghandha tinghata lill-intenzjoni tal-partijiet li jkunu kkuntrattaw dwarhom, u li fil-kaz ta' dubbju l-Qorti

ghandha tiddeciedi b'mod li jkun ta' l-inqas piz ghall-fond servjenti. Qalet li l-intenzjoni tal-kontraenti originali tidher li kienet li wiehed ikollu access biex jitla' fuq il-bejt x'hin irid bl-istess mod kif kien juza t-tarag komuni biex jaccedi ghall-fond u dan ghaliex mill-provi rrizulta li sakemm il-fond inxtara mis-socjeta` konvenuta, fuq il-bejt kien hemm biss tank ta' l-ilma li kien gie stallat minn Machell bil-permess ta' l-attur. Inoltre, wiehed ma setax jghid li l-facilitajiet msemmija mill-konvenuti kienu inkluzi implicitament fil-terminologija "use of common parts" ghaliex il-kuntratt sar tletin sena qabel meta "ma kenitx ghadha tfaccat il-krizi ta' l-ilma f'dawn il-gzejjer, hadd ma kien ikollu sett tat-television Marsalforn u lanqas biss kienu joholmu bl-air-conditioners", u wiehed ma setax jimputa intenzjonijiet fil-kontraenti li zgur ma setax kellhom dak inhar. Min-naha l-ohra ghalkemm kienu diga` jezistu c-cilindri tal-gas u l-hbula ta' l-inxir hadd mill-kumpraturi precedenti ma hass il-htiega li juza l-bejt in kwistjoni ghal tali skop. Iddikjarat illi tali servitujiet ma setghux gew akkwistati 'per destinazione di pater familias' ghaliex ma rrizulta minn imkien li qabel ma sar il-bejgh lil Machell, l-attur kellu xi facilitajiet simili ghal dawk pretizi mill-konvenuta.

Ikkonkludiet li f'azzjoni negatoria, bhal dik odjerna, kien jinkombi lill-konvenuti li jippruvaw l-esistenza tas-servitujiet kollha pretizi minnhom u mhux bizzejjed li tali drittijiet gew specificati fil-kuntratt ta' akkwist taghhom ghaliex l-ebda ftehim bejn terzi ma jista' jimponi servitujiet godda jew jaggrava xi servitujiet fuq proprjeta` servjenti minghajr il-kunsens tas-sid.

L-ispejjez kellhom jigu sopportati kwantu ghal tlett kwarti ($\frac{3}{4}$) mis-socjeta` konvenuta Popeye Investments Limite u kwart ($\frac{1}{4}$) mill-konvenuti l-ohra.

L-APPELL TAS-SOCJETA` KONVENUTA POPEYE INVESTMENTS LIMITED

5. Is-socjeta` konvenuta hassitha aggravata b'din is-sentenza u interponiet appell fuq is-segwentu aggravji –

i) il-Qorti ta' l-ewwel grad ma interpretatx korrettement il-kuntratti tal-partijiet ghaliex interpretazzjoni korretta kellha twassal ghall-konkluzzjoni li l-arja sovrastanti l-blokk ta' flats ma tappartjenix lill-atturi u ghaldaqstant l-eccezzjoni taghha li l-atturi ma ghandhomx interess guridiku hija fondata;

ii) anke jekk il-kuntratt ta' trasferiment ta' l-appartament mill-attur lil Lorna Machell kellu jigi interpretat fis-sens li l-arja ma gietx trasferita lil Machell, din l-arja hija soggetta ghad-dritt ta' uzu minghajr ebda limitazzjoni favur l-appartament li llum jappartjeni lis-socjeta` appellanti;

iii) l-ewwel Qorti naqset li tapplika u tinterpreta l-ligi korrettement ghall-kaz in ezami stante li l-ligi applikabbli hija l-Att XXIX tal-1997, Kap. 398 tal-Ligijiet ta' Malta u mhux id-disposizzjonijiet tat-Titolu V tat-Taqsima I tat-Tieni Ktieb tal-Kodici Civili li gew specifikament eskluzi bis-sahha ta' l-Att precitat.

Ghaldaqstant huma talbu li din il-Qorti tirrevoka s-sentenza appellata, billi tichad it-talbiet attrici bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-atturi.

IR-RISPOSTA TA' L-APPELL TAL-KONJUGI REFALO

6. Il-konvenuti, konjugi Refalo qablu ma' l-appellanti li d-decizjoni tal-Qorti ta' l-ewwel grad mhijiex gusta ghar-ragunijiet imsemmija mis-socjeta` appellanti fir-rikors ta' l-appell u ziedu li –

i) id-dritt ta' l-uzu, fit-tifsira vera u proprja tieghu, jikkompreni d-dritt ta' installazzjoni ta' tank ta' l-ilma, inxir u l-uzu normali li skond il-konswetudini huwa intiz ghall-ahjar godiment tal-proprjeta`; il-fatt li fil-kuntratt tal-1973, il-partijiet ma hassewx il-htiega jispecificaw f'hiex kien jikkonsisti dan id-dritt ma jfissirx li d-dritt ta' uzu ghandu jigi ristrett ghas-semplici access ghal fuq l-oghla bejt biex tgawdi l-arja;

ii) l-Att dwar il-*Condominia* illum iccara iktar li l-arja li tigi fuq il-proprjeta` kollha u li ghandha ghan li tintuza

b'mod komuni tista` tigi hekk uzata mill-proprietarji kollha; l-ewwel Qorti insiet dan l-Att kompletament u tat interpretazzjoni ristretta u zbaljata tal-kuncett ta' uzu;

iii) ma jirrizultax car ghaliex huma gew ikkundannati jhallsu kwart ta' l-ispejjez tal-kawza meta ma kellhom ebda interess fl-ezitu tal-kawza, stante li l-appartament kien gie mibjugh lis-socjeta` appellanti u ghaldaqstant ma hemm ebda interess guridiku bejnhom u bejn l-atturi; se mai hija s-socjeta` konvenuta li jista' jkollha xi dritt ta` azzjoni kontrihom u mhux l-atturi. Ghalhekk huma kellhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju u ma ghandhom ibghatu ebda spejjez.

IR-RISPOSTA TA' L-APPELL TA' L-ATTURI KONJUGI SPITERI

7. L-appellati ssottomettew li s-sentenza tal-Qorti ta' prim istanza hija gusta u timmerita konferma minn din il-Qorti. Elaboraw illi –

i) L-ezitu tal-kawza kien jiddependi mill-interpretazzjoni tal-kuntratt tal-4 ta' Dicembru 1973 li bih l-*utile dominium* perpetwu ta' l-appartament illum appartenenti lill-appellanti, kien gie mibjugh mill-attur lil Lorna Machell “together with the use of the common parts and appurtenances of the said block of flats to be shared in common between the owners of the other flats in the same block...” Tali dicitura dejjem giet uzata fid-diversi trasferimenti li saru ta' l-appartament *de quo* sakemm il-konjugi Refalo ttrasferew l-appartament lis-socjeta` appellanti fl-10 ta' Settembru 1996 fejn oltre l-jedd ta' l-uzu tal-partijiet komuni gie stipulat illi l-flat ikollu “tank ta' l-ilma, television aerial u mutur ta' l-air conditioning fuq l-oghla bejt ta' l-imsemmi korp ta' bini. Kif ukoll li jsir inxir ta' hwejjeg fuq l-istess bejt.” Jissottomettu li huma jikkontestaw il-validita` ta' din il-klawsola li permezz taghha l-konvenuti ppruvaw jassoggettaw il-proprijeta` attrici ghal servitujiet minghajr il-kunsens taghhom, stante li fil-kuntratt ta' l-1973 huma kienu kkoncedew biss is-sempliци uzu tal-partijiet komuni – Machell u s-successuri

taghha b'hekk ma setghux jittrasferixxu izjed jeddijiet jew jeddijiet differenti minn dawk koncessi. Inoltre, minn meta sar il-kuntratt tal-1973 huma ma kkoncedewx drittijiet ulterjuri u ma gew kostitwiti ebda servitujiet, u anke jekk Machell kienet wahren tank fuq il-bejt dan kien sar wara li hadet permess minghand l-attur, fatt li jkompli juri li hija ma kenitx qed tippretendi li kellha dan id-dritt.

ii) Jikkumentaw illi mill-kundizzjonijiet tal-kuntratt jidher car li l-arja tal-blokk baqghet proprjeta` tal-venditur ghaliex altrimenti ma kien ikun hemm ebda skop li jigu precizati jeddijiet ta' terzi fuq il-bejt. Machell kienet akkwistat biss "the right of use" tal-bejt u dan anke wara li l-atturi bnew iz-zewg appartamenti l-ohra fuq l-arja tal-blokk.

iii) Izidu li l-principju baziku ta' l-interpretazzjoni tal-kuntratti huwa li m'hemmx lok ghall-interpretazzjoni meta l-kliem tal-ftehim, mehud fis-sens li ghandu skond l-uzu taz-zmien, hu car – b'hekk wiehed ghandu jhares lejn il-kuntratt bil-lenti li kellhom il-kontraenti dik in-nhar u mhux bil-lenti tas-sena 2003. Inoltre, skond l-Artikolu 1003 tal-Kodici Civili meta s-sens tal-kelma ma jaqbilx ma' dak li kellhom fi hsiebhom il-partijiet kellha tghodd l-intenzjoni tal-partijiet. Dak li hu rilevanti hu l-intenzjoni ta' John Spiteri u ta' Lorna Machell fi zmien li fih sar l-att. L-attur jishaq li hu qatt ma ikkonceda d-drittijiet stipulati fil-kuntratt tal-1996 – kien biss ippermetta li Machell twahhal tank tal-bejt b'mera tolleranza, tant li hija kienet talbitu l-permess biex taghmel dan. Meta imbaghad inbena sular iehor dan it-tank lanqas ittella' fuq l-oghla bejt. Fuq kollox il-kuntratt ghandu jigi interpretat skond l-uzu fiz-zmien li fih ikun sar (Artikolu 1009) u kif ammettiet l-appellanti stess fin-nota ta' sottomissjonijiet taghha, fl-1973, zgur ma setax kien f'mohhom li jitwahhal tank ta' l-ilma, u iktar u iktar li jitwahhal *aerial* tat-*television* jew sistema ta' l-*air conditioning*. Inoltre, hadd mill-predecessuri fit-titolu ta' l-appellanti ma qatt wahhlu hbula ta' l-inxir jew ippretenda li jtella' cilindru tal-gas fuq il-bejt u dan ghandu jirrifletti proprju li dan id-dritt qatt ma kien vestit fil-predecessuri fit-titolu ta' l-appellanti. Jghidu li dak li kkonvinca lill-Qorti mill-verzjoni ta' l-atturi ma kienx il-fatt li kien gie stipulat hlas ta' LM50 bhala kumpens – l-osservazzjoni tal-Qorti

f'dan ir-rigward kienet biss twegiba ghall-argumenti migjuba mill-konvenuti fin-nota ta' osservazzjonijiet taghhom.

iv) Fir-rigward tat-tieni aggravju jissottomettu li l-Qorti fid-decizjoni taghha applikat dak li jirrizulta espressament fl-Artikolu 1009, li jipprovdli li "fid-dubju, il-konvenzjoni tigi mfissra kontra dak li favur tieghu saret l-obbligazzjoni u favur dak li ntrabat bl-obbligazzjoni." B'hekk dak li hu importanti mhuwiex li l-konvenut ikollu l-ahjar godiment possibbli ta' l-uzu tal-partijiet komuni izda li s-sid ta' dawn il-partijiet komuni jigi skomodati mill-inqas possibbli. Izidu li huwa inutili ghall-konvenuta li tipprowa targumenta li d-dritt ta' l-uzu jimplika l-jeddijiet li taghmel tank ta' l-ilma fuq il-bejt eccetra, ghaliex tali drittijiet ma gewx konnessi mill-proprietarji u ghalhekk qatt ma setghu jigu espressament mahluqa minn haddiehor. Inolte d-dritt ta' uzu komuni jimplika dritt ta' tgawdija ta' l-oggett fl-istat li jkun fih, u dan ma jistax jinftiehem li jaghti xi jedd li jsiru alterazzjonijiet u wisq inqas li jsir xoghol permanenti bhala mezz kif tigi ezercitata din it-tgawdija. Fuq kollox tali dritt ma jaghtix id-dritt lill-utenti li joholqu servitujiet fuq il-post minghajr il-kunsens tas-sid u min isostni li jgawdi tali drittijiet ghandu l-obbligu li jipprova l-esistenza taghhom.

v) Ir-ragunament ta' l-appellanti dwar l-applikabilita` ta' l-Att dwar il-*Condominia* ma jistax jirnexxi. Dan l-Att jistabilixxi regoli dwar kif jigu gawduti l-partijiet komuni izda ma johloqx servitujiet. Fil-kuntratt ta' bejniethom, il-konvenuti ma ddikjarawx li l-uzu tal-partijiet komuni kien regolat b'xi ligi applikabbli, izda stabbilew servitujiet specifici li kellhom japplikaw irrISPETTIVAMENT minn dak li tidisponi l-ligi. Inolte, skond l-Artikolu 31(1) ta' l-Att huma l-Artikoli 2, 4, 5, 6, u 10 ta' l-Att li japplikaw ghall-*Condominia* li kienu jezistu qabel il-bidu fis-sehh ta' l-Att u minn dawn id-disposizzjonijiet johrog li l-Att ma jiddefinix f'hiex jikkonsistu d-drittijiet tal-kondomini fuq il-partijiet komuni, u ma jistax jigi konkluz jekk id-dritt ta' uzu tal-bejt jinkludix id-drittijiet imsemmija mill-konvenuti. L-ghan tal-legislatur kien li fil-kaz ta' *Condominia* diga` ezistenti qabel is-sehh ta' l-Att ihalli f'idejn id-diskrezzjoni tal-Qrati, u ghalhekk applika biss id-disposizzjonijiet ta' natura

generali u eskluda l-applikabilita` ta' disposizzjonijiet bhal, per eżempju, dik li tippermetti lil wiehed mill-kondomini li jimponi lill-kondomini l-oħra x'ghandu jsir mill-partijiet komuni. Inoltr, l-Att dwar il-*Condominia* jeskludi biss l-applikabilita` tat-Titolu li jirregola l-Kommunjoni tal-Beni, u d-disposizzjonijiet u l-gurisprudenza li jirregolaw is-servitujiet għadhom applikabbli u għaldaqstant huma applikabbli wkoll l-argumenti ta' l-ewwel Qorti dwar il-provi ta' servitujiet.

KONSIDERAZZJONIJIET TA' DIN IL-QORTI

8. Il-kawza odjerna giet istitwita mill-atturi konjugi Spiteri biex jottjenu dikjarazzjoni mill-Qorti li l-arja sovrastanti l-blokk ta' appartamenti proprjeta` tagħhom fi Triq Santa Marija, f'Marsalforn, Ghawdex hija hielsa minn diversi servitujiet indikati fil-kuntratt ta' l-10 ta' Settembru 1996 ippublikat min-Nutar Dr. K. Dimech fejn il-konvenuti konjugi Refalo bieghu l-appartament numru 6 fl-istess blokk lis-socjeta` konvenuta Popeye Investments Limited, u konsegwentement talbu lill-Qorti tordna lis-socjeta` konvenuta tneħhi d-diversi oggetti li tqieghdu fuq il-bejt tal-blokk li l-appartament proprjeta` tas-socjeta` konvenuta jiffirma parti minnu. It-talbiet attrici gew milqugħa mill-Qorti ta' Prim Istanza (il-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Superjuri) permezz ta' sentenza tad-19 ta' Gunju 2003. Minn din is-sentenza imbagħad sar l-appell odjern mis-socjeta` konvenuta Popeye Investments Limited li huwa bbazat fuq it-tlett ilmenti li se jigu issa trattati individwalment, ilmenti li ġia` gew spjegati aktar 'l fuq f'din is-sentenza.

9.1. L-ewwel aggravju tas-socjeta` konvenuta hu wiehed prettament ta' indoli legali u jaggira fuq l-interpretazzjoni mogħtija mill-ewwel Qorti, tal-kuntratt ta' trasferiment ta' l-appartament illum appartenenti lis-socjeta` appellanti, ossija l-kuntratt tal-4 ta' Dicembru 1973, fejn l-attur kien ittrasferixxa l-appartament numru sitta tal-blokk lil Lorna Machell. Tissottometti li f'dan il-kuntratt ma hemm imkien imsemmi li l-venditur Giovanni Spiteri kien qed jirrizerva favur tiegħu l-arja sovrastanti l-appartament in vendita jew sovrastanti l-blokk intier, u l-venditur rriserva biss id-dritt li jibni zewg appartamenti oħra fuq din l-arja, bil-kundizzjoni

li jhallasha kumpens ta' LM50 ghal kull appartament li jinbena. Inoltre, kien intqal ukoll li l-arja sovrastanti dan il-blokk kienet soggetta ghall-uzu in komun tal-komproprietarji kollha ta' l-appartamenti, minghajr ebda limitazzjoni ulterjuri. Tkompli tissottometti li dan il-kuntratt jista' jigi interpretat biss fis-sens, li l-venditur kien ittrasferixxa l-arja tal-blokk lil Lorna Machell, bir-riserva limitata li jibni zewg appartamenti, ghaliex la l-arja sovrastanti l-appartament ma gietx eskluza, tapplika l-presunzjoni stabbilita fl-Artikolu 322 tal-Kodici Civili, li min hu sid il-fond hu sid ukoll ta' l-arja tal-fond sakemm ma jkunx hemm prova kuntrarja. Telabora li l-fatt li l-venditur hass il-htiega li jispecifica d-dritt li jibni sa massimu ta' zewg appartamenti ohra f'dik l-arja hija konferma ta' tali principju u mhux eskluzjoni tieghu. Ghalhekk issa li l-appartamenti gew mibnija l-attur ma fadallux drittijiet ohra fuq din l-arja.

9.2. Dawn il-veduti ma humiex kondivizi mill-atturi appellati li jsostnu, invece, li dak deciz mill-Qorti ta' Prim Istanza hu korrett u illi mill-kundizzjonijiet pattwiti fil-kuntratt tal-1973 jirrizulta kjarament li Machell akkwistat id-dritt ta' l-uzu u l-arja tal-blokk baqghet proprjeta` ta' l-atturi, altrimenti ma kien ikun hemm ebda skop li jigu pprecizati jeddijiet ta' terzi fuq il-bejt. Izidu li skond il-principji bazici ta' l-interpretazzjoni tal-kuntratti kontenuti fl-Artikolu 1002 *et sequitur* tal-Kodici Civili meta l-kliem ta' konvenzjoni "mehud fis-sens li ghandu skond l-uzu fiz-zmien tal-kuntratt hu car, ma hemmx lok ghal interpretazzjoni." Konsegwentement wiehed kellu jhares lejn it-termini kontenuti fil-kuntratt bil-lenti meta sar il-kuntratt u mhux skond ic-cirkostanzi kif tbiddlu. Inoltre, l-Artikolu 1003 jipprovdi li meta s-sens tal-kelma ma jaqbilx ma' dak li kellhom fi hsiebhom il-partijiet kollha, kif jidher car mill-pattijiet mehuda flimkien, ghandha tghodd l-intenzjoni tal-partijiet. Imbaghad l-Artikolu 1009 jipprovdi li fid-dubbju l-konvenzjoni tigi mfissra kontra dak li favur tieghu saret l-obbligazzjoni a favur ta' dak illi ntrabat bl-obbligazzjoni.

9.3. Minn ezami ta' l-atti processwali jirrizulta li l-attur Giovanni Spiteri kien akkwista l-art li fuqha huwa mibni l-

blokk permezz ta' kuntratt ta' l-1 ta' Settembru 1966, in atti nutar Dr. John Busuttil minghand Luigi Grech. Sussegwentment zvilupa din l-art u bena blokk ta' bini konsistenti minn sitt appartamenti, tnejn f'kull pjan. Fl-1973 hu kien biegh *l-utile dominium* perpetwu ta' l-appartament li llum jappartjeni lill-appellanti lil Lorna Machell¹ "together with the use of the common parts and appurtances of the said block of flats to be shared in common between the purchaser and the owners of the other flats in the same block." Fl-istess kuntratt kien intqal li –

"The vendor reserves the right to build two additional flats in the airspace of the said block of flats provided that, if this were to happen, the vendor shall grant the purchaser the use of the roof above these two flats in common with the other flats in the same block. Provided that if and when the said two flats are constructed the right of use of the roof by the purchaser is diminished, the vendor shall be bound to compensate the purchaser for such diminution. The appearers agree that the compensation payable by the vendor shall be at the rate of fifty pounds (Lm50) for each additional flat which is granted the use of the roof."

Sussegwentement Machell ittrasferiet l-istess appartament lill-koppja Maurice u Lilian Sheathe b'kuntratt tat-2 ta' Gunju 1980² u dan taht l-istess kundizzjonijiet miftehna fil-kuntratt tal-4 ta' Dicembru 1973. Il-konvenuti konjugi Refalo akkwistaw l-appartament fl-14 ta' Mejju 1984³ minghand dawn ta' l-ahhar u hawnhekk rega' ntqal li l-proprjeta` kienet qed tigi trasferita "together with the use of the common parts of the said block.." u suggett ghall-kundizzjonijiet u drittijiet li bih il-proprjeta` kienet giet akkwistata mill-vendituri.

9.4. Minn qari tas-sentenza appellata jirrizulta li l-Qorti ta' l-ewwel grad, kienet ezaminat il-kuntratti hawn imsemmija b'reqqa kbira, partikolarment dak tal-1973, u kkonkludiet illi ghalkemm fuq dan il-kuntratt ma ssemmiex

¹ Dok JS a fol 64

² Dok JS 2 a fol 72

³ Dok JS3 a fol 75

specifikament illi l-attur kien qed jirriserva ghalih il-proprjeta` ta' l-arja fuq il-blokk, huma kienu stipulaw illi kienu qed jittrasferixxu l-appartament u l-uzu biss tal-partijiet komuni. Ziedet tghid illi ma kenitx taqbel mal-konvenuta (cioe` mas-socjeta` konvenuta) li gialadarba l-atturi kienu bnew zewg appartamenti ohra fuq il-bejt ezistenti kienu tilfu kull dritt fuq il-bejt il-gdid u "certament is-somma kontemplata ta' hamsin lira (Lm50), anke tletin sena ilu meta sar dan il-kuntratt, ma kenitx ser tkun kumpens adegwat biex l-atturi jitilfu ghal dejjem il-proprjeta` ta' l-arja fuq l-appartamenti minnhom konstruwiti."

Din il-Qorti, wara li rat l-atti processwali kollha, partikolarment il-kuntratt li bih l-appartament kien gie trasferit ghall-ewwel darba mill-attur lil Lorna Machell, ghal liema kuntratt saret referenza kostanti fil-kuntratti ta' bejgh sussegwenti, u gharblet liema miz-zewg interpretazzjonijiet posti quddiemha hija l-izjed konsistenti mal-ftehim u l-izjed attinenti ghall-volonta` tal-partijiet kontraenti, hija tal-fehma li dan l-aggravju ta' l-appellanti huwa infondat.

Illi kif ravvizat fis-sentenza fl-ismijiet **Elena Micallef v. E. Ciantar**⁴ deciza fit-3 ta' Jannar 1884 "quando sorgono difficulta` sulla intelligenza delle condizioni di un contratto e sulle conseguenze, la legge fornisce alcune norme indicative e dimostrative e criteri diretti come mezzi d'interpretazione, senza vincolare la liberta` del giudicante, tenuta a prendere in calcolo le circostanze speciali in ciascun caso."

Hawnhekk, ikun opportun li jigu ribaditi certi principji regolanti materji ta' kuntratti –

i) F'materja kontrattwali l-ftehim hu ligi ghall-partijiet kontraenti (Art. 992(1) Kodici Civili; **Carmelo Bajada noe v. Fr. S. Cachia et noe**⁵).

ii) Il-kuntratti ghandhom jigu ezegwiti bil-bona fidi (Art. 993 Kodici Civili).

⁴ Vol X p 345

⁵ Appell Kummercjali deciz 16 ta' Lulju 1973

iii) Ir-regola fundamentali hija dettata mill-Artikolu 1002 tal-Kodici Civili li jghid li meta l-kliem tal-kuntratt mehud fis-sens li ghandu skond l-uzu fiz-zmien tal-kuntratt, hu car m'hemmx lok ghal interpretazzjoni⁶. L-interpretazzjoni ghandha tittiehed mill-att innifsu u mhux minn provi estraneji, speċjalment meta l-interpretazzjoni hija relattiva ghall-kwistjoni principali.

iv) Illi meta s-sens letterali tal-kelma ma jaqbilx ma' l-intenzjoni tal-partijiet kontraenti kif tkun tidher cara mill-pattijiet mehudin flimkien, ghandha tipprevali l-intenzjoni. Dwar dan din il-Qorti, diversament presjeduta, spjegat illi "din ir-regola ghandha tigi sewwa apprezzata u applikata. Irid jirrizulta bla dubju li s-sens tal-klawsola li tkun jista' biss jigi nterpretat b'mod univoku ghax hu car. Irid jirrizulta wkoll li dan is-sens car tal-kliem ma jkunx jaqbel ma' dak li kellhom f'mohhom il-partijiet kollha u mhux ma' dak biss li xi wahda mill-partijiet kellha f'rasha u dan irid jidher mill-pattijiet kollha tal-kuntratt mehudin flimkien."⁷

v) Fl-applikazzjoni tar-regoli ta' l-interpretazzjoni mhux l-interpretazzjoni tal-kontendenti ghall-kliem tal-ftehim jew is-sens divers li huma jaghtu lill-kliem li jiswa imma dak li hu importanti "hu l-qari oggettiv tal-gudikant li jaghti lill-kliem is-sens ordinarju tieghu fil-kuntest ta' kif gie uzat mill-kontraenti li ghandu jorbot."⁸

9.5. Illi ghalhekk l-ewwel haga li trid issir hija li wiehed jezamina d-dicitura tal-kuntratt u jara jekk dan huwiex car. Kif sewwa qalet il-Qorti ta' l-ewwel grad, fil-kuntratt ta' bejgh tal-4 ta' Dicembru 1973 ma ssemmiex specifikatament illi l-attur odjern kien qed jirriserva ghalih il-proprijeta` ta' l-arja ta' fuq l-appartament ta' Machell jew l-arja sovrastanti l-blokk – dan izda ma jfissirx, kif issostni l-appellanti, li tapplika l-presunzjoni kontenuta fl-Artikolu 322 tal-Kodici Civili. Tali presunzjoni hija wahda *juris tantum* u jirrizulta kjarament minn qari tal-kuntratt li l-attur

⁶ Vol XXXIV pt 1 p27

⁷ **J. Bartolo et v. A. Petroni** deciza 7 ta' Ottubru 1997

⁸ **J. Zammit v. Michael Zammit Tabone et noe** – Appell Superjuri deciz 28 ta' Frar 1997

riserva ghalih din l-arja. Infatti, f'dan il-kuntratt jinghad li dak li kien qed jigi trasferit kien l-utile dominium perpetwu ta' l-appartament numru sitta u l-uzu tal-partijiet komuni. L-intenzjoni tal-partijiet tirrizulta kjarament minn dak li gie precizat aktar 'l isfel fl-istess kuntratt. Hawnhekk l-attur irriserva d-dritt li jibni zewgt appartamenti fuq l-arja tal-blokk u gie miftiehem li "if this were to happen the vendor shall grant the purchaser the use of the roof above these two flats in common with the other flats in the same block." Li kieku verament l-arja giet trasferita mill-attur lil Machell ma kienx ikun hemm in-necessita` li jigu stipulati drittijiet fuq il-bejt. Apparti dan il-partijiet kontraenti kienu ftehm u wkoll li fil-kaz li d-dritt ta' l-uzu koncess lill-akkwirenti fuq il-bejt *de quo* jonqos, din kienet intitolata ghal kumpens mill-venditur ghal tali tnaqqis fid-dritt ta' uzu taghha tal-bejt. Intqal li "the compensation payable by the vendors shall be at the rate of fifty pounds for each additional flat which is granted the use of the roof." Il-kliem uzati fil-kuntratt original ghalhekk jindikaw kjarament li l-venditur kien irriserva l-arja ta' fuq il-blokk ghalih – ghaldaqstant dan l-ewwel aggravju qed jigi respint.

10.1. Imiss issa li jigu trattati flimkien iz-zewg aggravji l-ohra stante li dawn huma konnessi intimament u jittrattaw id-dritt ta' uzu tal-bejt tal-blokk. It-tieni lanjanza tas-socjeta` appellanti tikkoncerna d-decizjoni ta' l-ewwel Qorti li d-dritt ghall-uzu tal-partijiet komuni tal-blokk moghti fil-kuntratt tal-1973 lil Machell ma kienx jinkorpora dak indikat fil-kuntratt ta' trasferiment bejn il-konvenuti, ossija li l-appartament tal-konvenuta ma kienx igawdi l-jedd tat-tqeghid ta' tank ta' l-ilma, aerial tat-televizjoni u mutur ta' l-air conditioner u l-inqas hemm id-dritt ghall-inxir tal-hwejjeg. L-appellanti tissottometti li anke jekk jigi deciz illi l-arja sovrastanti l-blokk ma kenitx tappartjeni lill-aventi kawza taghhom, id-dritt ta' uzu minghajr ebda limitazzjoni koncess lil Machell mill-attur fil-kuntratt tal-4 ta' Dicembru 1973 ghandu jigi interpretat fis-sens li s-socjeta` appellanti ghandha dritt taghmel l-uzu mill-arja skond il-konswetudini u ghall-ahjar godiment tal-proprjeta` taghha. Tillanja li dan id-dritt certament jikkompreni fih id-dritt ta' installazzjoni ta' tank ta' l-ilma u l-konkluzjoni tal-Qorti ta' l-ewwel grad li tali dritt hu eskluż semplicement ghaliex it-

trasferiment kien sehh qabel ma l-krizi ta' l-ilma laqtet lil dawn il-gzejjer hija sillogizmu falz, stante li illum ma tistax timmagina kif wiehed jista' jgawdi appartament li ma hux sitwat fil-pjan terran minghajr ma jkollu provvista ta' ilma assicurata permezz ta' tank ta' l-ilma fuq il-bejt tal-blokk. Dan apparti, il-fatt li Machell stess kienet installat tank ta' l-ilma fuq il-bejt tal-blokk bl-ghajnuna attiva ta' l-attur innifsu, liema tank baqa` fl-istess post ghal ghaxxien ta' snin minkejja id-diversi trasferimenti ta' l-appartament u bla ebda opposizzjoni min-naha ta' l-attur, hija konferma ta' kemm installazzjoni ta' tank ta' l-ilma fuq l-oghla bejt hija kunsiderata bhala parti mill-uzu normali f'kaz simili.

10.2. Tishaq li l-Qorti ta' Prim Istanza tat interpretazzjoni restrittiva lid-dritt ta' uzu espressament kostitwit mill-venditur fuq il-partijiet komuni, bir-rizultat li stultifikat ghal kollox id-dritt koncess mill-vendituri u njonat it-tibdil fl-esigenzi socjali, li sahsitra gew rikonoxxuti mil-legislatur li introduca ligi innovativa bhal ma hija l-ligi dwar il-*Condominia*. Issostni li ghalkemm il-partijiet, f'dak il-kuntratt, ma kienux specifkaw fid-dettal f'hiex kien jikkonsisti d-dritt ta' uzu, dan id-dritt ma ghandux jigi limitat ghas-sempli access fuq il-bejt unikament sabiex wiehed igawdi l-arja.

10.3. Il-socjeta` appellanti zzid ukoll li l-Att dwar il-*Condominia* li dahal kompletament fis-sehh fl-1 ta' Jannar 2002, japplika ghall-kaz odjern anke jekk ma kienx *in vigore* fid-data tal-prezentata tac-citazzjoni. F'dan irrigward tghid, li ai termini ta' l-Artikolu 4 ta' dak l-Att id-disposizzjonijiet tat-Titolu V tat-Taqsima I tat-Tieni Ktieb tal-Kodici Civili m'ghandhomx applikabbli ghall-proprijeta` li tkun *pro indiviso* fil-partijiet komuni tal-*condominium* - ghaldaqstant d-disposizzjonijiet kollha tal-Kodici Civili dwar servitu` passivi u attivi bejn diversi proprjetarji fi blokki simili gew assolutament abbrogati u mhumiex applikabbli minkejja kull ftehim kuntrarju li seta sar bejn il-partijiet. Ghalhekk, is-sentenza ta' l-ewwel Qorti, li njonat dan u giet ibbazata kompletament fuq studju ta' giurisprudenza dwar servitu`, tirrifletti skola ta' hsieb li illum m'ghadhiex applikabbli ghal kazijiet simili. Tkompli tissottometti li fid-dawl ta' dawn id-disposizzjonijiet godda

u ta' l-evoluzzjoni ta' hsieb rifless fl-Att precitat, id-drittijiet u l-uzu li hija qeghda taghmel mill-arja *de quo* jinkwadraw ruhhom perfettament f'dik it-tgawdija tal-haga komuni illi l-legislatur ried jassigura lid-diversi proprjetarji.

11.4. Ta' l-istess hsieb huma l-konvenuti l-ohra, Frank u Ines konjugi Refalo, li jzidu li d-dritt ta' uzu fit-tifsira proprja tieghu jikkompreni fih id-dritt ta' installazzjoni ta' tank ta' ilma, dritt ta' nxir u l-uzu normali li skond il-konswetudini huwa intiz ghall-ahjar godiment tal-proprjeta`, u l-fatt biss li fl-1973 l-partijiet naqsu li jispecificaw f'hiex kien jikkonsisti tali dritt ma jfissirx li d-dritt koncess lill-konvenuta ghandu jigi ristrett ghal semplici access ghal fuq l-oghla bejt biex tgawdi l-arja. Inoltre, din il-posizzjoni giet illum iccarata bl-Att dwar il-*Condominia* li jipprovdi li l-arja li tigi fuq il-proprjeta` kollha u li ghandha l-ghan li tintuza b'mod komuni, tista` tigi hekk uzata mill-proprjetarji kollha.

10.5. L-appellati konjugi Spiteri jishqu li huwa inutili li l-konvenuta targumenta li d-dritt ta' l-uzu jimplika l-jeddijiet stipulati fil-kuntratt tal-1996, ghaliex dawn id-drittijiet ma gewx koncessi mill-proprjetarju u ghalhekk qatt ma setghu jigu mahluqa minn haddiehor u jorbtu lis-sid. Inoltre, d-dritt ta' uzu komuni jimplika dritt ta' tgawdija ta' l-oggett fl-istat li jkun fih u ma jistax jinftiehem li jaghti xi dritt li jsiru alterazzjonijiet jew xoghlijiet ohra permanenti bhala mezz li tigi ezercitata din it-tgawdija. L-utenti ghalhekk ma ghandux id-dritt li johloq servituijiet fuq il-post minghajr il-kunsens tas-sid u min isostni li jgawdi tali jeddijiet ghandu l-oneru li jipprova l-esistenza taghhom. B'hekk kienet korretta l-Qorti ta' l-ewwel grad meta applikat il-principji esposti mill-atturi fin-nota taghhom, ossija li –

i) il-proprjetarju biss jista' johloq servituijiet fuq il-proprjeta` tieghu u mhux marbut bl-ebda ftehim li jsir bejn terzi;

ii) il-Qorti ma tistax tipprezumi l-esistenza ta' xi dritt jew servitu` gravanti xi proprjeta` sakemm dawn ma jirrizultawx b'mod l-iktar car mill-ftehim li jkun sar bejniethom;

iii) l-intenzjoni tal-partijiet li kkuntrattaw dawn is-servitujiet ghandha tinghata l-izjed importanza;

iv) f'kaz ta' dubju, il-Qorti ghandha tiddeciedi b'mod li jkun ta' l-inqas piz ghall-fond servjenti.

10.6. Rigward l-Att tal-*Condominia* l-appellati jissottomettu li l-ligi ma kenitx ghadha dahlet fis-sehh meta giet istitwita l-kawza. Inoltre, dik il-ligi titkellem fuq r-regoli kif jigi goduti l-partijiet komuni u ma tistabilixxiex servitujiet, filwaqt li l-konvenuti riedu jstabilixxu jeddijiet annessi mal-proprjeta` u ghalhekk applikabbli irrispettivament minn dak dispost mil-ligi. Jelaboraw illi huma l-Artikoli 2, 4, 5, 6 u 10 ta' l-Att li japplikaw ghall-*Condominia* li kienu jezistu qabel id-dhul fis-sehh ta' l-Att u minn dawn id-disposizzjonijiet wiehed ma jstax jikkonkludi jekk id-dritt ta' l-uzu tal-bejt jinkludix id-drittijiet specifikati mill-konvenuti fil-kuntratt ta' bejgh tal-1996. Apparti dan, l-Att jeskludi biss l-applikazzjoni tat-*Titolu* li jirregola l-Komunjoni tal-beni u ghalhekk d-disposizzjonijiet u l-gurisprudenza li jirregolaw is-servitujiet ghadhom applikabbli u ghadhom iregu l-argumenti tal-Qorti ta' l-ewwel grad dwar il-provi servitujiet.

11.1. Illi, kif diga` gie ritenut qabel, din il-Qorti bhal dik ta' qabilha, hija tal-fehma li l-oghla bejt kien jappartjeni lill-atturi u baqa' taghhom anke wara li nbnew iz-zewg appartamenti fuq il-bejt ezistenti. Minn qari tal-kuntratt ta' akkwist ta' l-aventi kawza tas-socjeta` appellanti jirrizulta li din kienet akkwistat l-*utile dominium* pertpetwu ta' l-appartament u "the use of the common parts and appurtances of the said block of flats to be shared in between the purchaser and the owners of the other flats in the same block...." Fl-istess kuntratt ta' akkwist kien gie stipulat illi f'kaz li tinbena l-arja ezistenti u jinbnew zewg appartamenti ohra "the vendor shall grant the purchaser the use of the roof above these two flats in common with the other flats in the same block." Jirrizulta ghaldqstant li l-konvenuta ghandha d-dritt ta' l-uzu tal-bejt. Dwar dan jaqblu l-partijiet kollha. L-atturi izda jikkontendu li dan id-dritt ta' uzu ma jinkorporax il-jeddijiet imsemmija fil-kuntratt ta' trasferiment li sar bejn il-konjugi Refalo u s-

socjeta` Popeye Investments Ltd (Dok JS4 a fol 78) fejn, wara insistenza ta' Angelo Attard, direttur tas-socjeta` akkwirenti, kien gie specificat illi t-trasferiment kien qed isir –

“bid-dritt li l-flat ikollu tank ta' l-ilma, television aerial u mutur ta' l-air conditioning fuq l-oghla bejt ta' l-imsemmija korp bini. Kif ukoll li jsir inxir ta' hwejjeg fuq l-istess bejt.”

11.2. L-appellati dejjem ikkontendew illi bid-dicitura uzata, l-konvenuti kkrejaw servitujiet fuq il-proprjeta` taghhom, haga li tista' ssir biss mill-proprjetarji ta' l-arja, cioe` l-appellati. Din it-tezi giet abbraccjata mill-ewwel Qorti li wara li nnotat id-diskrepanza ovvja li kien hemm fid-dicitura tal-kuntratt originali u dak tal-1996 f'dak li jirrigwarda l-uzu li seta jsir mill-bejt, qalet li minn ezami tal-provi rrizulta li l-intenzjoni tal-partijiet kontraenti originali kienet li l-akkwirent ikollu biss id-dritt ta' access ghall-bejt fi kwalunkwe hin (ikkummentat infatti li l-attur kien qal li Machell kienet titla' tixxemmex). Il-Qorti spjegat illi stante li l-kuntratt sar fl-1973 meta “ma kenitx ghadha tfaccat il-krixi ta' l-ilma f'dawn il-gzejjer, hadd ma kien ikollu sett tat-television Marsalforn u lanqas biss kienu joholmu bl-air conditioners”, ma nistghux nimputaw intenzjonijiet lill-kontraenti li zgur ma setghux kellhom dak in-nhar, u dan ghaliex skond il-Qorti “kieku kellha tigi accettata t-tezi tas-socjeta` konvenuta, jkun ferm difficli tiddeciedi fejn ser tigbed il-linja dwar x'inhu permess li jsir fuq il-bejt”. Ikkonkludiet li minhabba l-principji legali li jirregolaw is-servitujiet wiehed ma jistax jipprezumi l-esistenza tas-servitujiet gravanti l-proprjeta` ta' haddiehor, liema servitujiet iridu jirrizultaw b'mod car u li fl-azzjoni negatoria huwa obbligu tal-konvenut li jipprova l-esistenza tas-servitujiet kollha li jippretendi li jgawdi fuq il-proprjeta` ta' l-attur.

11.3. Filwaqt, li din il-Qorti taqbel mal-principji legali elenkati mill-Qorti ta' l-ewwel grad dwar is-servitujijiet, hija tal-konvinzjoni ferma li s-soluzzjoni tal-vertenza odjerna tiddependi minn definizzjoni tad-dritt ta' uzu, li huwa servitu` mhux kontinwu li jista' jinholq biss mis-sid tal-proprjeta`. Tali servitu` ta' uzu gie stabbilit fil-kuntratt tal-1973, minghajr izda ma gie specificat x'kien jikkomprendi.

11.4. Fid-decizjoni **Borg v. Aquilina**⁹ deciz mill-Qorti ta' l-Appell (sede Kummercjali) gie ritenut illi meta "s-servitu` tkun giet kostitwita b'titolu, hija volonta` tal-kontraenti li tistabilixxi l-estensjoni u tirregola l-esercizzju taghha; u ghalhekk il-kwistjonijiet relattivi ghal dik l-estensjoni ghandhom jigu rizoluti fuq l-interpretazzjoni li ghandha tinghata lill-volonta` tal-kontraenti. Meta din il-volonta` tirrizulta mill-att kostitutiv tas-servitu`, ghandha tigi rispettata u effettwata, u biss fid-dubju ghandu jintervjeni l-gudikant, li f'dan il-kaz ghandu jkun gwidat mill-ekwita`, billi jikkoncilja l-akbar vantagg tal-fond dominanti ma' l-icken inkomodu tal-fond serventi. Ghalhekk il-kwistjonijiet relattivi ghall-estensjoni u uzu tas-servitu` jiddependu minn natura taghhom, mil-lokalita`, mill-intenzjoni tal-partijiet, u minn cirkustanzi ohra li jistghu jirrizultaw."

12. Mis-suespost ghalhekk isegwi illi peress li l-kuntratt *de quo* ma jispecificax l-estensjoni tas-servitu` wiehed allura jrid jirrikorri ghad-definizzjoni moghtija lil dan id-dritt kif temergi mid-dottrina legali. Gie spjejat illi dan id-dritt "conferisce... la possibilita` di usare una cosa altrui ..., e tutti i terzi, compreso il proprietario, sono tenuti ad astenersi da ingerenze nella cosa contrarie a tale uso."¹⁰ Imbaghad jinghad li dan l-uzu "non e` soggetto al limite quantitativo rappresentato dai bisogni suoi (ta' min ghandu d-dritt) e della sua famiglia. Quale che sia l'entita` di questi bisogni, il titolare puo` usare la cosa per intero...L'assenza del limite quantitativo si traduce poi nell'assenza di un limite qualitativo, ossia l'utente puo` usare la cosa anche in quei modi che non servono a soddisfare bisogni personali suoi e della sua famiglia." Il-persuna li ghandha d-dritt ta' l-uzu "ha la facolta` di detenere la cosa in uso e puo` servirsene secondo la sua destinazione economica. Gli atti di utilizzazione devono essere diretti, essendo escluso che l'utente possa cedere ad altri la relativa facolta`; ma non e` necessario che essi servano ad appagare bisogni personali suoi e dei suoi familiari, potendo egli, comunque, approfittare di tutte

⁹ 8 ta' Novembru 1957 Vol XLI pt1 p 677

¹⁰ Novissimo Digesto Italiano pg 57

le utilita`, di cui la cosa e` capace secondo la sua destinazione economica.¹¹”

13. Mill-premess jirrizulta li d-dritt ta' l-uzu koncess fl-att ta' akkwist ma ghandux ikun ristrett ghal semplici dritt ta' access fuq il-bejt ghall-arja bhal dak koncess mill-Qorti ta' Prim Istanza. Il-fatt li l-proprjetarji precedenti ta' l-apparatament ma hassewx il-bzonn li jwahhlu hbula ta' l-inxir jew li jtellghu cilindru tal-gas fuq il-bejt komuni li tieghu kellhom l-uzu ma jfissirx li l-appellanti m'ghandhiex id-dritt li twahhal apparat bhal dak imsemmi fuq il-bejt jew li tuzah ghall-hbula ta' l-inxir, dejjem sakemm dan taghmlu fil-qies gust u billi tirrendi l-anqas inkonvenjent possibbli lill-proprjetarji l-ohra tal-blokk, inkluz l-atturi. Infatti, din il-Qorti, kif komposta, diga` kellha l-opportunita` tirrimarka li min ghandu d-dritt li juza bejt komuni, uza d-dritt tieghu fil-qies gust meta installa “air conditioner” fuq il-bejt (**AIC R. Laferla v. Spizjar F. Vella et**¹²). Fil-kaz in kwistjoni, ghalkemm il-bejt jappartjeni lill-atturi, huwa suggett ghad-dritt ta' uzu mill-utenti ta' l-appartamenti li jinsabu fil-blokk u ghalhekk huwa bejt komuni. B'hekk ma jirrizultax li d-decizjoni ta' l-ewwel Qorti f'dan ir-rigward hija korretta. Lanqas huwa ghalhekk necessarju li wiehed jitratta dak sottomess mill-appellanti rigward l-Att dwar il-*Condominia*. Jinghad izda li dan l-Att, Kap. 398 tal-Ligijiet ta' Malta, ma jeskludix l-applikazzjoni tad-disposizzjonijiet kontenuti fil-Kodici Civili dwar is-servitu` bejn id-diversi proprjetarji fi blokki simili, izda gew abrogati biss id-disposizzjonijiet fit-*Titolu V* tat-Taqsuma I tat-Tieni Ktieb, ossija d-disposizzjonijiet li jirregolaw il-Kommunjoni tal-Beni, skond dak provdut fl-Artikolu 4 ta' l-Att.

14. Finalment, hija wkoll il-fehma ta' din il-Qorti li fil-kuntratt li sar bejn il-konvenuti fl-1996 il-konjugi Refalo ma kellhomx jispecificaw id-drittijiet individwali li kienet se tgawdi s-socjeta` konvenuta fuq l-arja tal-bejt, izda kellu jigi riprodott dak li kien dejjem tnizzel fil-kuntratti li saru precedentement. Jinghad ukoll li tali kuntratt huwa *res inter alios acta* fil-konfront ta' l-atturi – izda kif spjegat aktar 'l fuq l-obbligu taghhom li jippermettu lill-konvenuti li

¹¹ ibid – pg 60

¹² 25 ta' Frar 2005

jaghmlu uzu ragonevoli mill-bejt *de quo* johrog mid-dritt ta' uzu koncess mill-attur fil-kuntratt ta' bejgh tal-1973, u mhux minn dak li sar bejn il-konvenuti fl-1996.

15. Dwar il-lanjanza ta' l-appellati konjugi Refalo dwar il-kundanna ghall-hlas ta' parti mill-ispejjez din mhix se tigi trattata minn din il-Qorti, stante li ma sar ebda appell minnhom espressament f'dan ir-rigward. Izda din il-Qorti sejra tvarja il-kundanna ghall-hlas ta' l-ispejjez stante li hija sejra tirriforma s-sentenza tal-Qorti ta' l-ewwel grad.

Ghal dawn ir-ragunijiet, tiddeciedi u tiddisponi minn dana l-appell billi, filwaqt li tikkonferma d-decizjoni appellata limitatament fir-rigward tal-proprjeta` ta' l-arja sovrastanti l-korp ta' bini maghruf bl-isem "Seaview", fi Triq Santa Marija, Marsalforn, Ghawdex, (liema arja qed tigi konfermata li tappartjeni lill-atturi) tirrevoka pero` dik il-parti ta' l-istess sentenza rigwardanti d-drittijiet ta' l-appellanti fuq il-bejt ta' l-imsemmi fond u dana billi tiddikjara li l-jeddijiet li hemm imsemmija fil-kuntratt tal-10 ta' Settembru 1996 fl-atti tan-nutar Dottor Kristen Dimech jikkostitwixxu ezercizzju ragjonevoli tad-dritt ta' uzu koncess lilhom mill-atturi, u ghalhekk qeghdha tichad it-talbiet attrici kif dedotti fl-att ta' citazzjoni, u f'dan is-sens tirriforma s-sentenza appellata. L-ispejjez taz-zewg istanzi ghandhom jigu sopportati kwantu ghal kwart mis-socjeta` konvenuta Popeye Investments Limited u r-rimanti tlett kwarti mill-atturi appellati, jigifieri mill-konjugi Spiteri.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----