MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tal-5 ta' Novembru, 2018

Rikors Maħluf Numru 101/2016LM

Odette Farrugia, Edward u Angela konjugi Azzopardi, Carmen Wilson, Mary Rose Vella u Joe Julian Pace, u b'digriet mogħti fit-12 ta' Diċembru, 2017, Nicholas u Suzanne konjugi Bonavia ġew awtorizzati jassumu l-atti minflok Carmen Wilson

vs.

Noel u Joanne konjugi Vassallo

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Maħluf ippreżentat fil-5 ta' Frar, 2016, mill-atturi **Odette Farrugia** (K.I. Numru 334369M), **Edward u Angela konjugi Azzopardi** (K.I. Numru 411083M u 294384M, rispettivament), **Carmen Wilson** (detentriċi tal-Passaport Malti bin-numru 490224), **Mary Rose Vella** (K.I. Numru 596652M) u

Joe Julian Pace (K.I. Numru 243485M) (minn issa 'l quddiem "l-atturi"), u maħluf minn Odette Farrugia stess, li jgħid kif ġej:

1. *Illi permezz ta' kuntratt riċevut min-Nutar Pubbliku Anthony Abela fl-10 ta' April, 1992, l-esponenti Mary Rose Vella akkwistat mingħand is-soċjetà Falzon Construction Company Limited il-flat internament immarkat bin-numru wieħed (1), li qiegħed fl-ewwel sular, u formanti parti minn blokk ta' tmien flats, liema blokk għalkemm bla numru jġib l-isem 'Sunhaven', fi Triq il-Lampuki, San Pawl il-Baħar, u liema flat huwa aħjar deskritt fuq l-istess att. L-esponenti Mary Rose Vella, flimkien mal-flat appena msemmi, akkwistat ukoll, fost drittijiet oħra, id-dritt tal-użu, in komunanza mal-proprjetarji tal-flats l-oħra fl-istess blokk, tal-partijiet kollha* (sic) *tal-istess blokk, inkluż tal-bejt tal-istess blokk, u bid-dritt li twaħħal tank tal-ilma u television aerial fuq l-istess bejt u bid-dritt t'aċċess għall-istess bejt għall-manutenzjoni u riparazzjoni tal-istess;*
2. *Illi permezz ta' kuntratt riċevut min-Nutar Pubbliku Pierre Attard fil-5 ta' Settembru, 1992, l-esponenti Odette Farrugia akkwistat mingħand is-soċjetà Falzon Construction Company Limited, il-flat internament immarkat bin-numru erbgħa, sottopost għal beni ta' terzi, u formanti parti minn blokk ta' flats bla numru iżda imsemmi 'Sunhaven', fi Triq il-Lampuki, San Pawl il-Baħar, kif aħjar deskritt fl-istess att. Flimkien mal-istess flat l-esponenti Odette Farrugia akkwistat ukoll, fost drittijiet oħra, id-dritt t'użu in komun mal-proprjetarji tal-flats fl-istess blokk tal-partijiet komuni kollha fl-istess blokk, fosthom l-aħħar bejt li minn żmien għal żmien ikun hemm fuq l-imsemmi blokk, kif ukoll bid-dritt li twaħħal tank tal-ilma u television aerial fuq il-bejt tal-imsemmi blokk flats, bid-dritt t'aċċess għall-manutenzjoni u riparazzjoni perjodika tagħhom;*
3. *Illi b'kuntratt riċevut min-Nutar Pubbliku Henri Vassallo fil-25 ta' Ottubru, 2004, l-esponenti Carmen Wilson akkwistat mingħand Carmelo u Rosina konjugi Pace – suċċessuri fit-titolu tas-soċjetà Falzon Construction Company Limited – il-flat internament immarkat bin-numru tnejn, li qiegħed fl-ewwel sular formanti parti minn blokk ta' flats bla numru u magħruf bl-isem 'Sunhaven', fi Triq il-Lampuki, San Pawl il-Baħar, u liema flat huwa aħjar deskritt fl-istess att. Flimkien mal-imsemmi flat, l-esponenti Carmen Wilson akkwistat ukoll, fost drittijiet oħra, id-dritt t'użu in komun mal-proprjetarji tal-flat fl-istess blokk tal-partijiet komuni kollha fl-imsemmi blokk, fosthom l-aħħar bejt li minn żmien għal żmien ikun hemm fuq l-imsemmi blokk, kif ukoll bid-dritt li twaħħal tank tal-ilma u television aerial fuq il-bejt tal-imsemmi blokk flats, bid-dritt t'aċċess għall-manutenzjoni u riparazzjoni perjodika tagħhom;*

4. *Illi b'kuntratt riċevut min-Nutar Pubbliku Fiona Armeni fit-12 ta' Settembru, 2006, l-esponenti konjugi Azzopardi akkwistaw mingħand l-aħwa Kerstin Helena Petrig-Wydler u Marta Cecilia Wydler – suċċessuri fit-titolu tas-soċjetà Falzon Construction Company Limited – il-flat internament immarkat bin-numru tlieta, formanti parti minn blokk ta' flats bla numru u magħruf bl-isem 'Sunhaven', fi Triq il-Lampuki, San Pawl il-Baħar, u liema flat huwa aħjar deskritt fl-istess att. Flimkien mal-imsemmi flat, l-esponenti konjugi Azzopardi, fost drittijiet oħra, akkwistaw ukoll, '... the right of use of the common roof, namely with the right to install and maintain a television aerial and water tank and to use the roof for the hanging and drying of clothers. (sic) ...'.*

5. *Illi b'kuntratt riċevut min-Nutar Pubbliku Andre Farrugia fis-27 ta' Ġunju, 2007, l-esponenti Joe Julian Pace akkwista mingħand Claire Anne Calvagna – suċċessura fit-titolu tas-soċjetà Falzon Construction Company Limited – il-flat internament immarkat bin-numru sitta formanti parti minn blokk ta' flats bla numru uffiċjali u magħruf bl-isem 'Sunhaven', fi Triq il-Lampuki, San Pawl il-Baħar, u liema flat, li hu aħjar deskritt fl-imsemmi att, igawdi flimkien mas-sidien tal-appartamenti l-oħra, id-dritt ta' użu tal-partijiet komuni tal-istess blokk ta' appartamenti, inkluż l-aħħar bejt eżistenti minn żmien għal żmien fuq l-istess blokk, bid-dritt għat-tqegħid ta' tank tal-ilma u television aerial fuq il-bejt tal-imsemmi blokk flats, bid-dritt t'aċċess għall-manutenzjoni u riparazzjoni tagħhom minn żmien għal żmien;*

6. *Illi b'kuntratt riċevut min-Nutar Pubbliku Claire Camilleri fid-19 t'Ottubru, 2015, il-konvenuta akkwistat mingħand Alexander Falzon, aventi causa tas-soċjetà Falzon Construction Company Limited, fost beni oħra, il-penthouse, flimkien mal-arja relattiva, kostruwita fuq l-ogħla livell tal-blokk magħruf bħala 'Sunhaven', mingħajr numru uffiċjali, fi Triq il-Lampuki, San Pawl il-Baħar, kif aħjar deskritt l-immobbli trasferit fl-att ċitat;*

7. *Illi l-konvenuti huma beħsiebhom li jwettqu żvilupp edilizju fuq l-ogħla bejt u l-arja tal-blokk ta' flats li minnu l-flats tal-esponenti jiffurmaw parti, liema żvilupp se jkun konsistenti fil-kostruzzjoni ta' penthouse. Fil-fatt, il-konvenut diġà ottjena permess ta' żvilupp mingħand l-Awtorità ta' Malta għall-Ambjent u l-Ippjanar, liema permess iġib in-numru PA02952/14, minkejja l-oġġezzjonijiet tal-esponenti;*

8. *Illi l-esponenti kollha, salv għall-esponenti Joe Julian Pace, talbu u ottjenew il-ħruġ ta' mandat t'inibizzjoni bin-numru 1966/2015 fil-konfront tal-konvenuti sabiex dawn jiġu miżmuma milli jwettqu kwalsiasi xogħol, kostruzzjoni jew żvilupp li b'konsegwenza tiegħu jitnaqqas id-daqs tal-ogħla bejt tal-blokk t'appartamenti magħruf bl-isem 'Sunhaven' fi Triq il-Lampuki, San Pawl il-Baħar, kif ukoll milli jikkonċedu jew jaljenaw drittijiet fuq l-immobbli imsemmi lil terzi;*

9. *Illi l-iżvilupp li jridu jwettqu l-konvenuti se jippreġudika d-drittijiet tal-esponenti Mary Rose Vella, billi se jfixkel u se jnaqqas, jekk mhux adirittura jġib fix-xejn, id-dritt ta' użu u ta' tgawdija li jinsab vestit fiha fir-rigward tal-bejt tal-blokk t'appartamenti in kwistjoni;*

10. *Illi l-iżvilupp li jridu jwettqu l-konvenuti se jippreġudika d-drittijiet tal-esponenti Odette Farrugia, billi se jfixkel u se jnaqqas, jekk mhux addirittura jġib fix-xejn, id-dritt ta' użu u ta' tgawdija li jinsab vestit fiha fir-riwgard tal-bejt tal-blokk t'appartamenti inkwistjoni;*

11. *Illi l-iżvilupp li jridu jwettqu l-konvenuti se jippreġudika d-drittijiet tal-esponenti Carmen Wilson, billi se jfixkel u se jnaqqas, jekk mhux addirittura jġib fix-xejn, id-dritt ta' użu u ta' tgawdija li jinsab vestit fiha* (recte) *fir-rigward tal-bejt tal-blokk t'appartamenti inkwistjoni;*

12. *Illi l-iżvilupp li jridu jwettqu l-konvenuti se jippreġudika d-drittijiet tal-esponenti Edward u Angela konjugi Azzopardi, billi se jfixkel u se jnaqqas, jekk mhux addirittura jġib fix-xejn, id-dritt ta' użu u ta' tgawdija li jinsab vestit fihom fir-rigward tal-bejt tal-blokk t'appartamenti inkwistjoni;*

13. *Illi l-iżvilupp li jridu jwettqu l-konvenuti se jippreġudika d-drittijiet tal-esponenti Joe Julian Pace, billi se jfixkel u se jnaqqas, jekk mhux addirittura jġib fix-xejn, id-dritt ta' użu u ta' tgawdija li jinsab vestit fih fir-rigward tal-bejt tal-blokk t'appartamenti inkwistjoni;*

14. *Illi għalhekk kellha ssir din il-kawża.*

15. *Illi l-esponenti Odette Farrugia tiddikjara li taf bil-fatti suesposti personalment.*

Għaldaqstant, u għar-raġunijiet kollha fuq premessi, l-esponenti umilment jitolbu lil dina l-Onorabbli Qorti jogħġobha, prevja kull provvediment jew dikjarazzjoni oħra opportuna:

(1) *Tiddeċiedi u tiddikjara illi l-esponenti Mary Rose Vella għandha dritt ta' użu u ta' tgawdija fuq l-ogħla bejt eżistenti tal-blokk ta' appartamenti mingħajr numru uffiċjali iżda magħruf bħala 'Sunhaven', fi Triq il-Lampuki, San Pawl il-Baħar;*

(2) *Tiddeċiedi u tiddikjara illi l-kostruzzjoni ta' penthouse fuq l-ogħla bejt eżistenti tal-blokk ta' appartamenti mingħajr numru uffiċjali iżda magħruf bħala 'Sunhaven' fi Triq il-Lampuki, San Pawl il-Baħar, ifixkel, inaqqas jew jippreġudika d-drittijiet ta' użu u tgawdija tal-esponenti Mary Rose Vella;*

(3) *Tiddeċiedi u tiddikjara illi l-esponenti Odette Farrugia għandha dritt ta' użu u ta' tgawdija fuq l-ogħla bejt eżistenti tal-blokk ta' appartamenti mingħajr numru uffiċjali iżda magħruf bħala 'Sunhaven' fi Triq il-Lampuki, San Pawl il-Baħar;*

(4) *Tiddeċiedi u tiddikjara illi l-kostruzzjoni ta' penthouse fuq l-ogħla bejt eżistenti tal-blokk ta' appartamenti mingħajr numru uffiċjali iżda magħruf bħala 'Sunhaven', fi Triq il-Lampuki, San Pawl il-Baħar, ifixkel, inaqqas jew jippreġudika d-drittijiet ta' użu u tgawdija tal-esponenti Odette Farrugia;*

(5) *Tiddeċiedi u tiddikjara illi l-esponenti Carmen Wilson għandha dritt ta' użu u tgawdija fuq l-ogħla bejt eżistenti tal-blokk ta' appartamenti mingħajr numru uffiċjali iżda magħruf bħala 'Sunhaven', fi Triq il-Lampuki, San Pawl il-Baħar;*

(6) *Tiddeċiedi u tiddikjara illi l-kostruzzjoni ta' penthouse fuq l-ogħla bejt eżistenti tal-blokk ta' appartamenti mingħajr numru uffiċjali iżda magħruf bħala 'Sunhaven' fi Triq il-Lampuki, San Pawl il-Baħar, ifixkel, inaqqas jew jippreġudika d-drittijiet ta' użu u tgawdija tal-esponenti Carmen Wilson;*

(7) *Tiddeċiedi u tiddikjara illi l-esponenti Edward u Angela konjugi Azzopardi għandhom dritt ta' użu u tgawdija fuq l-ogħla bejt eżistenti tal-blokk ta' appartamenti mingħajr numru uffiċjali iżda magħruf bħala 'Sunhaven', fi Triq il-Lampuki, San Pawl il-Baħar;*

(8) *Tiddeċiedi u tiddikjara illi l-kostruzzjoni ta' penthouse fuq l-ogħla bejt eżistenti tal-blokk ta' appartamenti mingħajr numru uffiċjali iżda magħruf bħala 'Sunhaven', fi Triq il-Lampuki, San Pawl il-Baħar ifixkel, inaqqas jew jippreġudika d-drittijiet ta' użu u tgawdija tal-esponenti Edward u Angela konjugi Azzopardi;*

(9) *Tiddeċiedi u tiddikjara illi l-esponenti Joe Julian Pace għandu dritt ta' użu u tgawdija fuq l-ogħla bejt eżistenti tal-blokk ta' appartamenti mingħajr numru uffiċjali iżda magħruf bħala 'Sunhaven', fi Triq il-Lampuki, San Pawl il-Baħar;*

(10) *Tiddeċiedi u tiddikjara illi l-kostruzzjoni ta' penthouse fuq l-ogħla bejt eżistenti tal-blokk ta' appartamenti mingħajr numru uffiċjali iżda magħruf bħala 'Sunhaven', fi Triq il-Lampuki, San Pawl il-Baħar, ifixkel, inaqqas jew jippreġudika d-drittijiet ta' użu u tgawdija tal-esponenti Joe Julian Pace;*

(11) *Tordna lill-konvenuti jew min minnhom sabiex ma jibnu ebda penthouse u lanqas ma jwettqu l-ebda żvilupp fuq l-ogħla bejt eżistenti tal-blokk ta'*

appartamenti mingħajr numru uffiċjali iżda magħruf bħala 'Sunhaven', fi Triq il-Lampuki, San Pawl il-Baħar, li jfixkel, inaqqas jew jippreġudika d-drittijiet tal-esponenti jew min minnhom;

(12) *Tinibixxi permanentement lill-konvenuti jew min minnhom milli jwettqu kwalsiasi xogħol, kostruzzjoni jew żvilupp li b'konsegwenza tiegħu jitnaqqas id-daqs tal-ogħla bejt tal-blokk ta' appartamenti magħruf bl-isem 'Sunhaven', fi Triq il-Lampuki, San Pawl il-Baħar;*

(13) *Tikkundanna lill-konvenuti, jew min minnhom, biex iħallsu l-ispejjeż tal-kawża, kif ukoll l-ispejjeż tal-protest ġudizzjarju bin-numru 147/2015;*

Bl-inġunzjoni għas-subizzjoni tal-konvenuti.

Rat ir-Risposta Maħlufa tal-konvenuti **Noel Vassallo** (ID numru 40591M) u martu **Joanne Vassallo** (ID numru 300287M), (minn issa 'l quddiem "il-konvenuti"), li ġiet ippreżentata fis-17 ta' Marzu, 2016, u maħlufa minnhom stess, li biha eċċepew:

1. Illi dawk id-domandi tal-atturi intiżi biex jottjenu d-dikjarazzjoni ta' dina l-Qorti li huma għandhom dritt ta' użu u tgawdija fuq l-ogħla bejt eżistenti tal-blokk ta' appartamenti mingħajr numru uffiċjali iżda magħruf bħala 'Sunhaven' fi Triq il-Lampuki, San Pawl il-Baħar, bil-mod ġeneriku kif formulati, għandhom jiġu miċħuda għar-raġunijiet hawn taħt imsemmija;

2. Illi similment dawk id-domandi tal-atturi intiżi biex jottjenu d-dikjarazzjoni ta' dina l-Qorti illi l-kostruzzjoni ta' penthouse fuq l-ogħla bejt eżistenti tal-blokk ta' appartamenti mingħajr numru uffiċjali iżda magħruf bħala 'Sunhaven', fi Triq il-Lampuki, San Pawl il-Baħar, ifixkel, inaqqas jew jippreġudika d-drittijiet ta' użu u tgawdija tagħhom għandhom ukoll jiġu miċħuda għar-raġunijiet hawn taħt indikati;

3. Id-dritt ta' użu u tgawdija fuq l-ogħla bejt vantat mill-atturi, huwa regolat b'mod espliċitu fil-kuntratti tal-akkwist rispettivi tagħhom.

L-attriċi Odette Farrugia akkwistat l-appartament numru 4, mingħand is-soċjetà Falzon Construction Company Limited bis-saħħa ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Pierre Attard datat 5 ta' Settembru, 1992;

Kif jirriżulta minn dak l-att (Dok. B fl-atti), id-dritt ta' użu tal-bejt ta' din l-attriċi huwa limitat għad-dritt li jwaħħlu tank tal-ilma u television aerial fuq il-bejt tal-

imsemmi blokk flats u d-dritt ta' aċċess għall-manutenzjoni u riparazzjoni perjodika tagħhom;
Fl-istess att ta' bejgħ, is-soċjetà venditriċi (awtriċi tat-titolu tal-konvenuta Joanne Vassallo) irriservat id-dritt li tibni sular jew sulari oħra fuq l-arja tal-imsemmi blokk flats u f'liema każ il-partijiet qegħdin jiftiehmu:-

(a)..........................

(b) Li l-venditur ikun obbligat li a spejjeż tiegħu jressaq l-aerials u t-tankijiet tal-ilma li jkun hemm fuq il-bejt eżistenti għal fuq il-bejt il-ġdid. Il-venditur m'għandux iħalli lill-kumpraturi mingħajr l-użu tal-aerial u tat-tank tal-ilma għal aktar minn tmienja u erbgħin siegħa.

Dawn l-istess kundizzjonijiet jirregolaw u jillimitaw id-dritt ta' użu tal-bejt vantat mill-attriċi Mary Rose Vella li akkwistat l-appartament numru 1 bis-saħħa ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Anthony Abela tal-10 ta' April, 1992 (Dok. A fl-atti); mill-attriċi Carmen Wilson, li akkwistat l-appartament numru 3 bis-saħħa ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Henri Vassallo, datat 25 ta' Ottubru, 2004, mingħand Carmelo u Rosina Pace, li a loro volta kienu akkwistaw l-istess appartament mingħand is-soċjetà Falzon Construction Company Limited bis-saħħa ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Pierre Attard datat 28 ta' Awwissu, 1991; l-istess jgħodd fil-konfront tal-attur Joe Julian Pace li akkwista l-appartament numru 6 bis-saħħa ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Andre Farrugia datat 27 ta' Ġunju, 2007, mingħand Claire Anne Calvagna, li a sua volta kienet akkwistat l-istess appartament mingħand l-istess soċjetà fuq imsemmija bis-saħħa ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Pierre Attard datat 24 ta' Jannar, 1992;

4. Kif ser jiġi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża, anke tramite x-xhieda tal-Perit Reuben Vassallo, id-dritt ta' użu tal-bejt da parti ta' dawn l-atturi, kif jirriżulta mit-titolu tagħhom, ser jibqa' salvagwardjat mill-konvenuti bil-kostruzzjoni tal-penthouse;

5. Id-dritt ta' użu tal-bejt da parte tal-atturi Edward u Angela konjugi Azzopardi, bħala proprjetarji tal-appartament numru 3, huwa regolat minn dak li jirriżulta stipulat fil-kuntratt tan-Nutar Pierre Cassar datat 13 ta' Mejju, 1993 (Dok. JV), b'liema att dan l-appartament kien ġie trasferit għall-ewwel darba mis-soċjetà fuq imsemmija lil ċertu Emanuel Zammit;

Id-dritt ta' użu tal-bejt tal-atturi konjugi Azzopardi huwa s-segwenti:

.... the right of use of the roof, which right of use means that the purchaser has the right to install and keep a television aerial and a water tank, and use the roof for the hanging and drying of clothes.

Hawnhekk ukoll is-soċjetà venditriċi rriservat favur tagħha the right to build further storeys on the roof but binds himself to remove and re-install at his expense the services; in such a case the purchaser shall have the same right of use on the new roof.

Kif jiġi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża, anke tramite x-xhieda tal-Perit Reuben Vassallo, bil-bini tal-penthouse da parte tal-konvenuti, dan id-dritt ukoll ser jibqa' salvagwardjat;

6. Għalhekk qiegħed jingħad illi l-ewwel għaxar domandi tal-atturi, kif formulati b'mod ġeneriku, għandhom jiġu miċħuda;

7. Una volta determinat u deċiż illi l-kostruzzjoni tal-penthouse da parte tal-konvenuti, id-drittijiet spettanti lill-atturi ser jibqgħu salvagwardjati, ir-rimanenti tliet talbiet tagħhom (nri. 11, 12 u 13) għandhom ukoll jiġu miċħuda. Bl-ispejjeż kollha a karigu tal-atturi, solidalment bejniethom.

8. Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Semgħet ix-xhieda prodotti mill-partijiet.

Rat il-verbal tal-udjenza tat-23 ta' April, 2018, fejn il-partijiet ingħataw il-fakultà li jippreżentaw noti ta' sottomissjonijiet u fejn il-kawża tħalliet għal-lum għas-sentenza.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

Il-kwistjoni bejn il-partijiet

Il-kawża odjerna nbdiet minn għadd ta' sidien ta' appartamenti fil-blokka bl-isem 'Sunhaven', fi Triq il-Lampuki, San Pawl il-Baħar, u dan bl-iskop li jissalvagwardjaw il-jedd ta' użu li huma jivvantaw bis-saħħa tal-kuntratti li bihom akkwistaw l-appartamenti tagħhom, fi żminijiet differenti, fir-rigward tal-bejt tal-blokka, in vista tal-fatt li mill-kuntratti tal-akkwist tal-atturi, jirriżulta li lkoll kemm huma għandhom in komunanza mas-sidien tal-appartamenti l-oħrajn fl-istess blokka, il-jedd tal-użu tal-partijiet komuni kollha tal-blokk, inkluż il-bejt, bil-jedd li jwaħħlu tank tal-ilma u *aerial* tat-televiżjoni fuq l-imsemmi bejt, u li lkoll kemm huma għandhom jedd ta' aċċess għall-bejt għal skopijiet ta' manutenzjoni u riparazzjoni tal-istess. Jirriżulta wkoll li fil-każ tal-atturi Edward u Angela konjugi Azzopardi, il-jedd ta' użu tal-bejt jestendi għall-jedd speċifiku li jagħmlu użu mill-bejt għal skopijiet ta' inxir ta' ħwejjeġ.

Il-konvenuta Joanne Vassallo min-naħa tagħha akkwistat il-bejt u l-arja sovrastanti permezz ta' kuntratt ta' donazzjoni mingħand missierha bid-data tad-19 ta' Ottubru, 2015, u sussegwentement hi u żewġha kisbu l-permess mingħand l-Awtorità tal-Ippjanar sabiex ikunu jistgħu jikkostruwixxu *penthouse* fil-livell tal-bejt. L-argument tal-atturi hu, li l-jedd ta' użu tal-bejt li huma kienu jgawdu sa issa ser jisfa mnaqqas u affettwat b'mod negattiv, u dan fid-dawl tal-fatt li l-ogħla bejt, dak ta' fuq il-*penthouse* li ser tinbena, ser ikun iżgħar minn dak li hemm fil-preżent, xi ħaġa din li huma qegħdin jargumentaw li ser ittellfilhom u tippreġudikalhom il-jeddijiet tagħhom. Il-konvenuti min-naħa tagħhom argumentaw li dan mhux minnu, u li l-uniku obbligu li għandhom huma huwa dak li jassiguraw li l-*aerials* tat-televiżjoni u t-

tankijiet tal-ilma li hemm fuq il-bejt eżistenti, jittellgħu fuq l-ogħla bejt li ser ikollha l-blokka, u li għalhekk it-talbiet tal-atturi f'dan ir-rigward m'għandhomx jintlaqgħu, peress li l-jeddijiet li jgawdu fil-preżent, ser jibqgħu impreġudikati.

L-atturi diġà kisbu l-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni li permezz tiegħu l-Qorti waqqfet lill-konvenuti odjerni milli jagħmlu xogħol ta' kostruzzjoni u żvilupp li b'konsegwenza tiegħu jista' jitnaqqas id-daqs tal-ogħla bejt tal-blokk.

<u>Provi u riżultanzi</u>

Flimkien mar-rikors promutur imressaq minnhom, l-atturi esebew kopji tal-kuntratti li permezz tagħhom kull wieħed minnhom akkwista l-appartament tiegħu fil-blokka mertu ta' din il-kawża. Jirriżulta li l-attriċi **Mary Rose Vella** akkwistat l-appartament tagħha permezz ta' kuntratt fl-atti tan-nutar Anthony Abela tal-10 ta' April, 1992[1], u li permezz tiegħu hi akkwistat,

> "id-dritt ta' użu ... in komuni mal-proprjetarji tal-flats l-oħra fl-istess blokk tal-partijiet kollha (sic) tal-istess blokk, inklużi tal-entratura, tal-entrata, tat-taraġ, tal-indani sa fuq il-bejt, tat-tromba tat-taraġ, tal-lift u tal-'lift shaft', u tal-bejt tal-istess blokk u bid-dritt fis-sid tal-istess flat ... li jwaħħlu tank tal-ilma u 'television aerial' fuq il-bejt tal-imsemmi blokka ta' flats, u bid-dritt ta' aċċess għall-istess bejt għall-manutenzjoni u riparazzjoni tal-istess."

Bl-istess mod ġiet esebita kopja tal-kuntratt fl-atti tan-nutar Pierre Attard, u li jġib id-data tal-5 ta' Settembru, 1992, li permezz tiegħu l-attriċi **Odette Farrugia** akkwistat l-appartament indikat bin-numru 4, formanti parti mill-

[1] *A fol.* 10 tal-proċess

istess blokka ta' appartamenti.[2] Il-klawsola rilevanti fir-rigward tal-jeddijiet li l-attriċi Odette Farrugia akkwistat fuq il-partijiet komuni tal-blokka, taqra:

> "... id-dritt tal-użu in komun mal-proprjetarji tal-flats fl-istess blokk tal-partijiet komuni kollha fl-imsemmi blokk inkluż l-entratura u l-entrata, it-taraġ u l-indani sa fuq il-bejt, it-tromba tat-taraġ, il-lift u l-lift shaft u l-aħħar bejt li minn żmien għal żmien ikun hemm fuq l-imsemmi blokk; l-imsemmi flat kif ukoll il-flats kollha fl-imsemmi blokk kif ukoll it-terran sottostanti l-imsemmi blokk flats għandhom id-dritt li jwaħħlu tank tal-ilma u television aerial fuq il-bejt tal-imsemmi blokk flats u d-dritt ta' aċċess għall-manutenzjoni u riparazzjoni perjodika tagħhom."

Ġiet esebita wkoll kopja tal-kuntratt fl-atti tan-nutar Henri Vassallo bid-data tal-25 ta' Ottubru, 2004, li permezz tiegħu l-attriċi **Carmen Wilson** akkwistat l-appartament internament markat bin-numru 2, fl-istess blokk bini mertu ta' din il-kawża.[3] Il-klawsola li tirregola l-jeddijiet tal-proprjetarja tal-imsemmi appartament taqra:

> "l-imsemmi flat ... qiegħed jinbiegħ bid-drittijiet u pertinenzi kollha tiegħu inkluż id-dritt tal-użu in komun mal-proprjetarji tal-flats l-oħra fl-istess blokk tal-partijiet komuni kollha fl-imsemmi blokk, inkluż l-entratura u l-entrata, it-taraġ u indani sa fuq il-bejt, it-tromba tat-taraġ, il-lift u l-lift shaft u l-aħħar bejt li minn żmien għal żmien ikun hemm fuq l-imsemmi blokk ... id-dritt li jwaħħlu tank tal-ilma u television aerial fuq il-bejt tal-imsemmi blokk flats u d-dritt ta' aċċess għall-manutenzjoni u r-riparazzjoni perjodika tagħhom."

L-atturi **Edward** u **Angela konjugi Azzopardi** esebew ukoll kopja tal-kuntratt fl-atti tan-nutar Fiona Armeni, li ġie ppubblikat fit-12 ta' Settembru, 2006[4], u li permezz tiegħu huma akkwistaw l-appartament numru 3, formanti parti mill-istess blokka appartamenti, u li b'differenza mill-jedd ta' użu li jgawdu s-sidien l-oħrajn tal-appartamenti fil-blokka, il-jedd tagħhom speċifikament jinkludi

[2] *A fol.* 19 tal-proċess.
[3] *A fol.* 25 tal-proċess.
[4] *A fol.* 30 tal-proċess.

wkoll id-dritt li jagħmlu użu mill-imsemmi bejt għal skopijiet ta' inxir ta' ħwejjeġ,

> *"the right of use of the common roof, namely with the right to install and maintain a television aerial and water tank and to use the roof for the hanging and drying of clothes ..."*

L-attur **Joe Julian Pace** wkoll esebixxa kopja tal-kuntratt li permezz tiegħu hu akkwista l-appartament bin-numru 6, fl-istess blokk appartamenti, permezz ta' kuntratt fl-atti tan-nutar Andre Farrugia, tas-27 ta' Ġunju, 2007[5], u li permezz tiegħu hu akkwista wkoll,

> *"the right of use of the common parts, together with the other owners of the other apartments in the same block of flats, inlcuding the entrance and entrance hall, the stairs and landings up to the roof, the stairwell and lift and lift-shaft, as well as the last roof existing from time to time on the said block of flats. The apartment, as well as the other apartments in the said block, together with the underlying tenement, have the right to affix a water tank and a television aerial on the roof of the said block of flats and the right of access for the maintenance and repair of same from time to time."*

Il-konvenuti min-naħa tagħhom esebew kopja ta' kuntratt bid-data tat-13 ta' Mejju 1993, fl-atti tan-nutar Pierre Cassar[6], li permezz tiegħu sar il-bejgħ minn Falzon Construction Company Limited lil Emanuel Zammit, tal-appartament numru 3, fuq liema kuntratt ukoll kien speċifikat li l-appartament igawdi mhux biss il-jedd ta' użu tal-bejt għal skopijiet ta' twaħħil ta' *aerial* tat-televiżjoni u ta' tank tal-ilma, iżda wkoll il-jedd ta' inxir ta' ħwejjeġ fuq l-istess bejt.

---

[5] *A fol.* 37 tal-proċess.

[6] *A fol.* 55 tal-proċess. Il-klawsola rilevanti taqra: "*... the purchaser has the right of use of the roof, which right of use means that the purchaser has the right to install and keep a television aerial and a water tank, and use the roof for the hanging and drying of clothes."*

Fl-udjenza tas-17 ta' Ġunju, 2016 xehed **Oliver Magro** mill-Awtorità tal-Ippjanar[7], li kien inġunt mill-atturi sabiex jixhed dwar il-permess bir-referenza PA2592/2014, li kien inħareġ fis-16 ta' Marzu, 2015, bil-pjanti approvati fir-rigward tal-istess, b'kopja tal-appell mill-permess kif approvat, u biċ-ċaħda tal-appell li kien intavolat mill-atturi f'din il-kawża, fejn ġie kkonfermat il-permess kif approvat oriġinarjament.[8]

L-atturi għażlu li jixhdu bil-mezz tal-*affidavit*. L-attriċi **Odette Farrugia**[9] xehdet li hija kienet akkwistat l-appartament bin-numru erbgħa (4), formanti parti mill-blokk 'Sunhaven', fi Triq il-Lampuki, San Pawl il-Baħar, u li hi ilha tgħix f'dan l-appartament bħala r-residenza ordinarja tagħha minn Settembru, 1994. Qalet ukoll li meta xtrat l-appartament, il-bejjiegħ kien taha kopja taċ-ċavetta, inkluż iċ-ċavetta tal-bejt, fejn hi għandha tank tal-ilma u l-komunikazzjonijiet tal-ilma mit-tank għall-appartament tagħha. Qalet li hi ġieli titla' fuq il-bejt meta jkollha bżonn tnaddaf it-tank u tagħmel xi tiswijiet. Qalet ukoll li ġieli naxret fuq il-bejt, u li hi qatt ma ltaqet ma' xi tip ta' xkiel fl-użu tal-bejt, u li għandha dritt tagħmel użu minnu kif jogħġobha, inkluż billi torganizza *barbeques* u attivitajiet simili.

L-attur **Edward Azzopardi** ukoll għażel li jixhed bil-mezz tal-*affidavit*[10], fejn qal li hu flimkien ma' martu kienu xtraw l-appartament numru tlieta (3), fil-blokk 'Sun Haven', Triq il-Lampuki, San Pawl il-Baħar, u li oriġinarjament dan l-appartament kien inxtara minn predeċessur fit-titlu tiegħu mingħand Falzon Construction Company Limited. Dan ix-xhud qal li hu u martu qatt m'għexu

[7] *A fol.* 63 tal-proċess.
[8] Kopji tad-dokumenti *a fol.* 65 *et seq.* tal-proċess.
[9] *A fol.* 76 tal-proċess.
[10] *A fol.* 86 tal-proċess.

f'dan l-appartament, u li minn ftit taż-żmien 'l hawn huma kienu bdew jikruh lil koppja Ingliża. Azzopardi qal li hu jaf li fuq il-bejt hemm tank tal-ilma u li qabel kien hemm anki *aerial* tat-televiżjoni li, iżda kien tneħħa. Azzopardi qal li hu aċċeda fuq dan il-bejt kull darba li kien hemm bżonn xi tip ta' manutenzjoni, u li kull darba li tela' fuq il-bejt kien jara ħwejjeġ minxurin. Il-kontenut ta' din l-*affidavit* ġie kkonfermat minn martu **Angela Azzopardi** permezz ta' *affidavit* separat.[11]

L-attriċi **Mary Rose Vella** ukoll ippreżentat *affidavit*[12], fejn qalet li hi kienet xtrat l-appartament numru wieħed (1), fil-blokka inkwistjoni, permezz ta' kuntratt tal-10 ta' April, 1992, u li hi minn dejjem għexet f'dan l-appartament. Ix-xhud qalet li hi kienet l-ewwel persuna li xtrat appartament fil-blokka, u li f'dak iż-żmien hi kienet talbet lill-kuntrattur li xtrat mingħandu, Falzon Construction Company Limited, jinstalla ħbula tal-inxir sabiex hi tkun tista' tonxor il-ħwejjeġ. Vella qalet li minn dejjem kienet tonxor il-ħwejjeġ fuq il-bejt, u li anki meta kien hemm il-ħtieġa li jsir xogħol fuq l-appoġġ, hi kienet ħadet ħsieb li l-ħbula tal-inxir jinqalgħu u jitwaħħlu band'oħra. L-attriċi Vella qalet ukoll li hija tagħmel użu mill-bejt billi għandha tank tal-ilma li kultant żmien ikollu bżonn manutenzjoni, u qalet ukoll li jkun hemm drabi meta hija titla' fuq il-bejt biex tpejjep. Vella spjegat li s-sidien l-oħra tal-appartamenti fil-blokka wkoll jagħmlu użu simili mill-bejt. Hi qalet li meta kien hemm episodju li fih is-sid tal-appartament numru sebgħa kienet qiegħda tilmenta minn moffa fis-saqaf tal-appartament tagħha minħabba t-tankijiet tal-ilma, kienu s-sidien tal-appartamenti li ħadu ħsieb li jinstallaw pjattaforma biex jelevaw it-tankijiet

[11] *A fol.* 111 tal-proċess.
[12] *A fol.* 112 tal-proċess.

tal-ilma fuqha sabiex ma tibqax issir ħsara. Hi qalet li dejjem kienu s-sidien tal-appartamenti li ħadu ħsieb il-manutenzjoni tal-bejt.

Persuna oħra li xehdet bil-mezz tal-*affidavit* kienet **Mary Grace Farrugia**[13], li tiġi n-neputija ta' waħda mill-atturi, Carmen Wilson, li hi s-sid tal-appartament numru tnejn (2) f'din il-blokka. Ix-xhud qalet li sid l-appartament, Carmen Wilson, tgħix fir-Renju Unit, u li din tiġi spiss f'Malta. Ix-xhud qalet li meta z-zija tagħha tkun hawn Malta, hi tmur spiss tgħinha u ġieli jitilgħu fuq il-bejt għal skopijiet ta' inxir ta' ħwejjeġ. Hi kkonfermat ukoll li fuq il-bejt hemm servizzi bħal tankijiet tal-ilma u *aerials* tat-televiżjoni. Ix-xhud esebiet ukoll kopja tal-prokura ġenerali li hi ngħatat mingħand Carmen Wilson, flimkien ma' kuntratti tal-akkwist tal-appartament inkwistjoni.[14]

L-attur **Joe Julian Pace** ukoll xehed bil-mezz tal-*affidavit*,[15] fejn qal li kien xtara l-appartament numru sitta (6) formanti parti minn dan il-blokk, permezz ta' kuntratt tas-27 ta' Ġunju, 2007. Hu qal li sas-sena 2014, hu kien juża dan l-appartament bħala residenza ordinarja tiegħu, u fl-2014 beda jikrih lil terzi. Hu qal li fuq il-bejt tal-blokka hu għandu *aerial* tat-televiżjoni u tank tal-ilma, u li meta kien joqgħod fl-appartament ġieli anki naxar il-ħwejjeġ fuq il-bejt. Qal li l-persuna li hu xtara l-appartament mingħandha, kienet tagħtu kopja taċ-ċwievet tal-bejt, u kienet qaltlu biex juża l-bejt għall-inxir tal-ħwejjeġ. Qal li darba minnhom hu saħansitra uża l-bejt wara li kien żebagħ xi oġġetti u tellagħhom fuq il-bejt biex jinxfu.

---

[13] *A fol.* 123 tal-proċess.
[14] *A fol.* 124 et seq tal-proċess.
[15] *A fol.* 139 tal-proċess.

Fl-udjenza tas-7 ta' Ottubru, 2016 xehed il-**perit David Mifsud Parker**[16], li qal li hu kien tqabbad mill-atturi sabiex joġġezzjona għall-applikazzjoni li kienu ressqu l-konvenuti quddiem l-Awtorità tal-Ippajnar sabiex jiżviluppaw *penthouse* fuq il-bejt tal-blokka. Ix-xhud qal li hu jiftakar li l-kejl tal-bejt kien ta' madwr 120 jew 140 metru kwadru, u li bil-bini tal-*penthouse,* il-bejt kien ser jittieħed kollu. Għalkemm qal ukoll li kienet ġiet proposta emenda għall-pjanti kif approvati, li tindika li ser jitħalla liberu spazju żgħir ta' madwar sitt metri kwadri. Ix-xhud qal li s-saqaf tal-*penthouse* ser ikun aċċessibbli minn *hatch* fil-komun, u li biex wieħed jitla' fuq is-saqaf tal-*penthouse* irid jagħmel użu minn sellum. Ix-xhud qal li fil-preżent hemm taraġ li jitla' sa fuq il-bejt, u li hemm kamra żgħira fuq il-bejt li minnha wieħed jista' joħroġ għal barra. Ix-xhud kompla jgħid li fl-iżvilupp propost mill-konvenuti, jidher li s-servizzi ser jittellgħu fuq is-saqaf tal-*penthouse.* Ix-xhud qal li fil-pjanta proposta, b'differenza minn dik li ġiet approvata, inqatgħet parti mill-istudju li kien maħsub li jiġi żviluppat mill-konvenuti, sabiex minflok titħalla *area* bħala terrazzin b'aċċess dirett mit-taraġ komuni. Ix-xhud qal li dan it-terrazzin ser ikun fih sitt metri kwadri. Qal ukoll li biex it-tankijiet tal-ilma li hemm fuq il-bejt preżenti jitqiegħdu fuq is-saqaf tal-*penthouse,* jinħtieġ ftit tal-ħsieb sabiex dawn it-tankijiet jiddaħħlu kollha. Mitlub jispeċifika jekk l-aċċess għall-bejt ta' fuq il-*penthouse* hux ser ikun minn *hatch,* ix-xhud qal li l-Planning Regulations jispeċifikaw li l-bejt ta' *penthouse* ma jistax jintuża ħlief għat-tqegħid ta' servizzi bħalma huma t-tankijiet tal-ilma u *aerials.*

[16] *A fol.* 152 *et seq.* tal-proċess.

Fl-udjenza tal-11 ta' Novembru, 2016 reġa' xehed **Oliver Magro**[17] mill-Awtorità tal-Ippjanar, li qal li fuq il-permess PA 2592/14 kienu ntalbu żewġ emendi, waħda tal-24 ta' Awwissu, 2016 u oħra fit-23 ta' Settembru, 2016. Hu qal li l-emendi jinvolvu alterazzjonijiet fil-parti ta' wara tal-binja, fejn hemm ħitan proposti li ser jitneħħew sabiex jinbnew oħrajn minflokhom. Ix-xhud speċifika li dawn huma l-pjanti li jirriflettu l-binja proposta kif ser issir. Ix-xhud esebixxa kopja tal-permess kif approvat[18], u tal-pjanti approvati.[19]

Il-kontroeżami tal-attriċi **Odette Farrugia** sar fl-udjenza tas-17 ta' Frar, 2017[20], u wara li sarilha riferiment għal dak li xehdet fl-*affidavit* tagħha, din ġiet mitluba tispeċifika minn liema klawsola fil-kuntratt tal-akkwist tal-appartament tagħha, jirriżulta li hi għandha jedd tuża l-bejt inkwistjoni għal skopijiet ta' *barbeques* u attivitajiet soċjali oħra. Ix-xhud qalet li l-jedd ta' użu tal-bejt joħroġ mill-kuntratt, u li hi għandha jedd ta' aċċess u użu tal-bejt.

Fl-istess udjenza xehed il-**perit Reuben Vassallo**[21], li qal li hu kien ġie inkarigat mill-konvenuti sabiex iħejji disinji u jissottometti applikazzjoni sabiex tkun tista' tinbena l-arja fuq il-blokka appartamenti inkwistjoni. Il-perit Vassallo kkonferma li fuq l-arja tal-blokka inkwistjoni kellha tinbena *penthouse.* Ix-xhud ikkonferma li wara li ġie approvat il-permess, kienet intalbet modifika għall-pjanti kif approvati, u dan minħabba li l-klijenti tiegħu, il-konvenuti, staqsew jekk kienx possibbli li tinħoloq *drying area* għal persuna waħda fit-terrazzin. Hu qal li kien għalhekk li l-pjanti approvati oriġinarjament ġew riveduti, u dan sabiex tinstab soluzzjoni u tinħoloq *drying area* li tkun tista' tintuża minn

[17] *A fol.* 171 tal-proċess.
[18] *A fol.* 174 tal-proċess.
[19] *A fol.* 175 *et seq.* tal-proċess.
[20] A fol. 183 tal-proċess.
[21] *A fol.* 187 tal-proċess.

persuna waħda. Ix-xhud ikkonferma li l-aċċess għal din il-parti tal-bejt ser jibqa' l-istess, permezz ta' taraġ mill-komun. Qal ukoll li s-*service area* fuq il-bejt tal-*penthouse* kif approvata mill-MEPA ser ikun hemm aċċess għaliha minn *hatch* li wieħed jasal għaliha permezz ta' sellum. Ix-xhud qal li dan il-*hatch* ser ikun fit-tromba tat-taraġ, u li s-sellum biex wieħed jitla' għaliha hu maħsub li ser ikun għoli madwar sular. Qal ukoll li d-daqs tal-bejt fuq is-saqaf tal-*penthouse* huwa maħsub li jkun ta' 71.2 metri kwadri, għalkemm ix-xhud ma setax jikkonferma dan kif jikkompara mal-bejt li hemm illum bħala kejl. Ix-xhud qal li d-*drying area* proposta mill-konvenuti fil-pjanti kif emendati hi kbira 6.27 metri kwadri, u li din tinstab fuq il-bejt attwali u hija aċċessibbli mit-tromba tat-taraġ normali. ix-xhud qal li l-ħbula tal-inxir li ser jitwaħħlu huma maħsuba għal persuna waħda wkoll.

Permezz ta' digriet mogħti fit-22 ta' Frar, 2017, il-Qorti ħatret lill-**perit Alan Saliba** sabiex jirrelata dwar il-fondatezza tad-domandi attriċi, u dan wara li jieħu konjizzjoni tal-eċċezzjonijiet tal-konvenuti, u dwar jekk fl-ipotesi li l-Qorti tasal biex tikkonkludi li d-dritt ta' użu tal-bejt mertu tal-kawża għandu jkun limitat għal persuna waħda, bl-emendi li saru għall-pjanti tal-*penthouse* tal-konvenuti, dan ikunx suffiċjenti biex jiġu salvagwardjati d-drittijiet eżistenti tal-istess persuna u sabiex id-drittijiet tagħha ma jiġux preġudikati.

Il-perit tekniku Alan Saliba ppreżenta r-rapport tiegħu fl-10 ta' Mejju, 2017, u dan wara li aċċeda fuq is-sit mertu tal-kawża fit-2 ta' Mejju, 2017. Mir-rapport esebit in atti[22] jirriżulta li l-perit tekniku rrefera għall-pjanti tas-sit kif inhu fil-preżent, kif ukoll għall-pjanti tal-iżvilupp propost mill-konvenuti, u seta' jikkonstata illi l-bejt kif inhu fil-preżent għandu l-kejl ta' 116.7 metri kwadri, li

[22] *A fol.* 201 tal-proċess.

daqs 8 metri kwadri minnhom huma okkupati minn tankijiet tal-ilma. Il-parti libera tal-bejt, ċioè l-parti li wieħed jista' jimxi fuqha, fiha 108.7 metri kwadri. Il-perit Saliba qal ukoll li hemm parti oħra mill-bejt li hi aktar elevata, u li fiha kejl ta' madwar 10.6 metri kwadri, u li fuqha hemm tliet tankijiet tal-ilma oħrajn. Il-perit tekniku Alan Saliba kkonstata li minn dak li qegħdin jipproponu l-konvenuti, jidher li l-bejt ser ikun fih kejl ta' 6.3 metri kwadri, li hu 1/17 mid-daqs tal-bejt eżistenti. L-ogħla bejt ser ikun fih 69 metru kwadri li minnhom 16.1 metri kwadri ser ikunu okkupati minn tankijiet tal-ilma. Ix-xhud qal ukoll li l-bejt propost mhux ser ikun suffiċjenti biex jiġu salvagwardjati d-drittijiet eżistenti għal persuna waħda. Qal ukoll li fir-rigward tas-servizzi, l-ogħla bejt propost huwa kbir biżżejjed biex jakkomoda dawn is-servizzi.

Dwar jekk hux ser jinbidel l-aċċess għall-istess bejt, l-espert spjega li filwaqt li l-aċċess għall-bejt eżistenti huwa permezz tal-lift sal-livell tar-raba' sular, u wara li wieħed jitla' sular taraġ, jista' joħroġ minn bieb u jsib ruħu fuq il-bejt, bl-iżvilupp propost mhux ser ikun hemm aċċess dirett għall-ogħla bejt li jiġi fuq it-tromba tat-taraġ. Il-perit tekniku Saliba kkonstata li l-aċċess għad-*drying area* ta' 6.3 metri kwadri ser jibqa' l-istess bl-iżvilupp tal-konvenuti kif emendat, bid-differenza li l-bieb minflok fuq il-faċċata, issa ser ikun fil-ġenb. L-aċċess għall-ogħla bejt propost huwa simili għall-aċċess eżistenti għall-bejt ta' fuq it-tromba tat-taraġ, permezz ta' sellum minn fuq il-bejt ta' isfel. Il-perit tekniku kkonstata li hemm propost ukoll aċċess ieħor għal dan l-ogħla bejt minn *hatch* fis-saqaf tat-taraġ permezz ta' sellum, u li dan l-aċċess għandu jkun suffiċjenti għal skopijiet ta' manutenzjoni meħtieġa fuq it-tankijiet tal-ilma, għalkemm il-perit Saliba kkonstata wkoll li l-aċċess li hemm fil-preżent għal sitta minn disa' tankijiet hu permezz ta' taraġ u mhux permezz ta' sellum, u għalhekk hu aċċess aktar komdu u konvenjenti għas-sidien tal-appartamenti.

Il-perit tekniku Alan Saliba kkonferma li l-użu tal-bejt propost bil-kejl ta' 6.3 metri kwadri mhux ser jinbidel, bħalma lanqas mhu ser jinbidel l-użu tal-ogħla bejt propost meta mqabbel mal-ogħla bejt eżistenti li jiġi fuq it-tromba tat-tarag. Madanakollu, l-użu tal-ogħla bejt propost jista' jintuża biss għat-tqegħid ta' servizzi, fejn mhu ser ikun hemm l-ebda ħajt li jservi ta' lqugħ, iżda huwa mdawwar biss b'opramorta ta' filata waħda. Il-perit tekniku kkonstata wkoll li l-użu tal-bejt għall-installazzjoni tas-servizzi mhux ser tiġi affettwata, u li l-ħaddiema li jagħmlu l-manutenzjoni fuq it-tankijiet tal-ilma u fuq l-*aerials* huma mħarrġa fl-użu tas-slielem.

Fil-parti konklussiva tar-rapport tiegħu, il-perit tekniku Alan Saliba rrileva illi (i) l-atturi kollha akkwistaw il-jedd ta' użu tal-bejt, għalkemm l-atturi konjuġi Azzopardi biss kellhom il-jedd speċifiku li jużaw il-bejt għal skop ta' inxir ta' ħwejjeġ; (ii) li l-atturi kollha akkwistaw il-jedd li jqiegħdu tank tal-ilma u *aerial* tat-televiżjoni fuq il-bejt, bid-dritt ta' aċċess għall-manutenzjoni u tiswija tal-istess; u (iii) li fuq il-kuntratti kollha ad eċċezzjoni tal-kuntratt tal-atturi konjuġi Azzopardi, il-venditur żamm il-jedd tas-sid oriġinali li jiżviluppa l-imsemmi bejt bl-obbligu li jressaq is-servizzi għal fuq l-ogħla bejt. Il-perit tekniku Alan Saliba kkonkluda r-rapport tiegħu billi stabbilixxa illi l-bejt fil-livell li jinsab fih bħalissa, ser ikun fih kejl ta' 6.3 metri kwadri, li hu 1/17 jew 5.8% tad-daqs tal-bejt eżistenti. L-ogħla bejt ser ikun fih kejl ta' 69 metri kwadri li minnhom 16.1 metri kwadri ser ikunu okkupati minn tankijiet tal-ilma. Meta wieħed iqis li l-bejt eżistenti qiegħed iservi tmien appartamenti, allura jirriżulta li l-bejt kif propost mhux suffiċjenti biex jiġu salvagwardjati d-drittijiet eżistenti għal persuna waħda. L-ogħla bejt propost huwa kbir biżżejjed biex jakkomoda t-tankijiet tal-ilma u l-*aerials*. L-aċċess għall-parti tal-bejt ta' 6.3 metri kwadri ser jibqa' kif inhu, mit-taraġ, filwaqt li bl-iżvilupp propost l-aċċess għall-ogħla bejt

ser ikun kif inhu bħalissa l-aċċess mill-bejt eżistenti għal fuq it-tromba tat-tarağ permezz ta' sellum. Dan l-aċċess għandu jkun suffiċjenti għal skopijiet ta' manutenzjoni tat-tankijiet u tal-*aerials* li tkun meħtieġa minn żmien għal żmien. Il-perit Saliba jkompli jgħid:

> "L-użu tal-bejt propost bil-kejl ta' 6.3 metri kwadri mhux ser jinbidel, billi dan il-bejt jista' jintuża għall-istess użu tal-bejt eżistenti. L-użu tal-ogħla bejt propost ser jinbidel meta mqabbel mal-bejt eżistenti billi l-ogħla bejt propost jista' jintuża biss għat-tqegħid tas-servizzi fejn huwa mdawwar biss b'opramorta ta' filata. Għalhekk, l-użu tal-bejt għall-installazzjoni tat-tankijiet tal-ilma u tat-*'television aerials'* mhux ser jiġi affettwat bil-proposta tal-intimati ħlief biss dak li ssemma aktar qabel dwar l-aċċess għall-istess billi kif propost is-servizzi kollha ser ikunu aċċessibbli biss permezz ta' sellum mentri sitt tankijiet minnhom illum huma aċċessibbli bit-tarağ. F'dan ir-rigward, minn aspett tekniku jiġi rilevat li l-manutenzjoni tas-servizzi normalment issir min-nies tas-sengħa familjari fl-użu tas-sellum u kif ukoll li t-tankijiet tal-ilma u *'television aerials'* jirrikjedu manutenzjoni mhux daqstant frekwenti li normalment tkun tiżboq sena."

L-atturi ressqu numru ta' domandi għall-eskussjoni tal-perit tekniku permezz ta' nota[23], li ġew imwieġba mill-perit Alan Saliba bil-miktub. Mir-risposti mogħtija in eskussjoni ħareġ illi l-għoli tas-sellum propost mill-art tal-bejt eżistenti għall-ogħla bejt propost mill-konvenuti hi ta' 3.2 metri, u li s-sellum ser ikun suffiċjenti biss għall-attivitajiet ta' manutenzjoni u tiswijiet li hemm bżonn isiru fuq is-servizzi installati fuq il-bejt, filwaqt li ma jkunx suffiċjenti għal attivitajiet oħra. Il-perit tekniku kkonstata wkoll li l-użu ta' sellum sabiex jintlaħaq l-ogħla bejt mhux konvenjenti u faċli daqs l-aċċess li hemm fil-preżent mill-bieb tal-bejt, partikolarment għal persuni anzjani u dawk li għandhom limitazzjonijiet fiżiċi.

[23] *A fol.* 234 tal-proċess.

Fl-udjenza tal-24 ta' Novembru, 2017 saret l-eskussjoni tal-perit Alan Saliba da parti tal-konvenuti, fejn sar riferiment għall-fatt li l-perit tekniku kkonstata li żewġ persuni biss, il-konjugi Azzopardi, għandhom dritt jonxru, u l-perit Saliba rrimarka li d-daqs ta' 6.3 metri kwadri mhux suffiċjenti għal persuna waħda li għandha dak il-jedd. Ix-xhud wieġeb hekk:

> "Meta kkumparat mal-bejt ta' qabel le. Għandu jkun id-doppju. La huwa one all over seventeen …"

Il-perit tekniku qal li l-*area* allokata għad-*drying area* hi żgħira u li tal-anqas għandha tkun id-doppju ta' li hi.

Għad-domandi tal-avukat difensur tal-atturi dwar l-għoli tas-sellum, il-perit tekniku Alan Saliba qal li jekk wieħed ser jaċċedi għall-ogħla bejt minn barra, l-għoli li wieħed irid jitla' jkun ta' sular. Hu speċifika li dan dejjem qiegħed jintqal fl-ambitu ta' użu għal skopijiet ta' manutenzjoni u mhux għal skopijiet ta' inxir.

Fl-istess udjenza sar il-kontroeżami tal-attur Joe Julian Pace[24], li ntalab jispeċifika fejn fil-kuntratt li bih akkwista l-appartament tiegħu, hemm imniżżel li għandu jedd juża l-bejt għal skopijiet ta' inxir, minħabba li hu kien għamel dikjarazzjoni f'dak is-sens fl-*affidavit* tiegħu. Ix-xhud wieġeb li ma jistax isib il-klawsola rilevanti.

Domanda simili saret lill-attriċi Mary Rose Vella[25], li wkoll xehdet fl-*affidavit* tagħha li hi tuża l-bejt biex tonxor u li kultant titla' fuq il-bejt biex toqgħod hemm. Ix-xhud qalet li mkien fil-kuntratt tal-akkwist tagħha m'hemm

[24] *A fol.* 245 *et seq.* tal-proċess.
[25] *A fol.* 248 tal-proċess.

speċifikat li hi għandha l-jeddijiet li qed tippretendi li għandha, iżda qalet li meta xtrat l-appartament, kien hemm ħaddiem fuq is-sit li kien staqsieha fejn trid il-kanen biex magħhom jintrabtu l-ħbula tal-inxir. Ix-xhud qalet ukoll illi li kieku s-sidien tal-appartamenti ma kellhomx jedd jużaw il-bejt kif qegħdin jippretendu, ma kinux ser jaqblu li jagħmlu l-manutenzjoni tiegħu tul dawn is-snin kollha.

Sar ukoll il-kontroeżami tal-attriċi Odette Farrugia[26], li ġiet mitluba wkoll tindika fejn fil-kuntratt tal-akkwist tal-appartament tagħha hemm indikat li hi tista' tagħmel użu mill-bejt bil-mod kif hi indikat fl-*affidavit* tagħha. Ix-xhud irreferiet għall-klawsola ċċitata mkejjen oħra f'din is-sentenza li tgħid hekk:

> "… bid-dritt tal-użu in komun mal-proprjetarji tal-flats tal-istess blokk tal-partijiet komuni kollha fl-imsemmi blokk inkluż l-entratura u l-entrata, it-taraġ u l-indani sa fuq il-bejt, it-tromba tat-taraġ, il-lift u l-lift shaft u l-aħħar bejt li minn żmien għal żmien ikun hemm fuq l-imsemmi blokk; l-imsemmi flat kif ukoll il-flats kollha fl-imsemmi blokk kif ukoll it-terran sottostanti l-imsemmi blokk flats għandhom id-dritt li jwaħħlu tank tal-ilma u *television aerial* fuq il-bejt tal-imsemmi blokk flats u d-dritt ta' aċċess għall-manutenzjoni u riparazzjoni perjodika tagħhom."

Ix-xhud qalet ukoll li kieku ma kienx hemm dan id-dritt ta' użu tal-bejt speċifikat fil-kuntratt, hi ma kinitx tixtri l-proprjetà inkwistjoni.

Permezz ta' rikors ippreżentat fl-1 ta' Diċembru, 2017, il-Qorti ġiet infurmata li l-attriċi Carmen Wilson kienet biegħet il-proprjetà tagħha lil Nicholas u Suzanne konjugi Bonavia, u għalhekk dawn talbu li jassumu l-atti tal-kawża minflok l-attriċi Carmen Wilson. Permezz ta' digriet mogħti fit-12 ta' Diċembru, 2017, **Nicholas** u **Suzanne konjugi Bonavia** ġew awtorizzati jassumu l-atti tal-kawża minflok l-attriċi Carmen Wilson.

[26] *A fol.* 252 tal-proċess.

Fl-udjenza tat-12 ta' Marzu, 2018 sar il-kontroeżami tax-xhud Mary Grace Farrugia[27], li qalet li fuq il-parti tal-bejt taz-zija tagħha Carmen Wilson ma jistax isir bini. Mistoqsija liema klawsola fil-kuntratt tispeċifika dan, ix-xhud irreferiet għall-klawsola numru 13 fil-kuntratt tal-akkwist ta' Carmen Wilson[28], liema klawsola testwalment taqra hekk:

> "Is-sid tal-arja u ċioè Falzon Construction Company Limited, kien irriserva d-dritt li jibni sular jew sulari oħra fuq l-arja tal-imsemmi blokk flats u f'liema każ:
>
> (a) Kien żamm id-dritt li juża għal dawn is-sulari l-partijiet komuni kollha kif ukoll is-servizzi kollha inkluż il-lift tal-imsemmi blokk flats u żamm id-dritt ukoll li a spejjeż tiegħu li jestendi l-lift għal dawn is-sulari l-ġodda u li jiftaħ twieqi fuq il-partijiet komuni u li jikkomunika mas-sistema tad-drenaġġ eżistenti;
>
> (b) Is-sid tal-arja f'dan il-każ ikun obbligat li a spejjeż tiegħu jressaq l-aerials u t-tankijiet tal-ilma li jkun hemm fuq il-bejt eżistenti għal fuq il-bejt il-ġdid, u ma jħallix il-kompratriċi mingħajr l-użu tal-aerial u tat-tank tal-ilma għal aktar minn tmienja u erbgħin siegħa."

Għar-rimarka tal-avukat difensur tal-konvenuti li l-*affidavit* tax-xhud jgħid li fil-kuntratt li bih sar l-akkwist minn Carmen Wilson hemm klawsola li tispeċifika li l-bejt ma jistax jinbena, intqal dan li ġej:

> Dr. Aldo Vella: "Din id-dikjarazzjoni li qed tagħmel inti li skont il-kuntratt hemm miktub li l-bejt taz-zija ma jistax jinbena, minn fejn toħroġ din? Sibhielna."
>
> Dr. Mark Simiana: "Jista' jkun li għandek żball li ma jistax jinbena?"
>
> Xhud: "Ħeqq jista' jkun kollox, mhux ħa niċħad."

Fl-istess udjenza xehed il-perit Reuben Vassallo in kontroeżami[29], li qal li in segwitu għar-rapport tal-perit Alan Saliba, saret emenda għall-pjanta kif approvata mill-MEPA, sabiex jitkabbru d-*drying areas,* liema emenda ġiet

[27] *A fol.* 266 tal-proċess.
[28] Esebit *a fol.* 25 tal-proċess.
[29] *A fol.* 273 tal-proċess.

approvata mill-Awtorità għall-Ippjanar. Ix-xhud qal li l-permess il-ġdid ġie approvat fit-23 ta' Frar, 2018:

> "Jekk naraw id-drawings, fil-proposed level 5 hemm immarkat bl-isfar il-ħitan kif kienu qabel, aħna wessajniehom biex inkabbru l-area u qegħdin immarkati bil-kulur aħmar. L-aħmar huwa to construct u l-isfar huwa to demolish."

Ix-xhud qal li minn 6 metri kwadri, id-*drying area* ġiet 12-il metru kwadru, kif propost mill-perit Saliba. Ġie kkonstatat illi b'din l-emenda, ċkien it-terrazzin tal-*penthouse,* sabiex tkabbret id-*drying area.*

Il-konvenut **Noel Vassallo** xehed bil-mezz tal-*affidavit*[30], fejn ikkonferma li l-bejt u l-arja sovrastanti l-korp ta' bini magħruf bħala 'Sunhaven' fi Triq il-Lampuki, San Pawl il-Baħar, huma proprjetà ta' martu Joanne Vassallo, stante li ġew mogħtija lilha minn missierha permezz ta' donazzjoni. Qal ukoll li wara l-akkwist tal-arja, hu u martu ddeċidew li jibnu *penthouse,* u wara li ġew approvati l-permessi, l-atturi għamlu l-oġġezzjonijiet tagħhom għall-iżvilupp propost. Il-konvenut qal li dawn l-oġġezzjonijiet saru minkejja li l-kuntratti li permezz tagħhom xtraw l-atturi jispeċifikaw li dawn jistgħu jagħmlu użu mill-bejt biss biex iwaħħlu t-tankijiet tal-ilma u l-*aerial* tat-televiżjoni, u li fil-każ tal-konjugi Azzopardi dawn għandhom ukoll id-dritt li jonxru fuq il-bejt. Qal ukoll li s-soċjetà venditriċi meta biegħet lill-atturi kienet żammet ferm id-dritt li tibni sulari addizzjonali fuq l-arja tal-blokk. Il-konvenut ikkonferma li kien minħabba li xi ħadd mill-atturi għandu jedd jonxor fuq il-bejt, li hu u martu taw struzzjonijiet lill-perit tagħhom sabiex jalloka spazju fejn jista' jsir l-inxir fuq il-bejt tal-blokka. Ix-xhud ikkonferma li wara li sar ir-rapport tal-perit Alan

---

[30] *A fol.* 282 tal-proċess.

Saliba, hu u martu kienu inkarigaw lill-perit li ħa ħsieb il-proġett tal-bini tal-*penthouse* sabiex dan jalloka *area* akbar għat-tnixxif tal-ħwejjeġ.

Fl-udjenza tat-23 t'April, 2018, xehdet il-konvenuta **Joanne Vassallo**[31], li qalet li m'għandha xejn aktar x'iżżid mal-*affidavit* ta' żewġha.

Xehed ukoll Noel Vassallo in kontroeżami[32], li qal li qabel mal-mara tiegħu akkwistat l-arja inkwistjoni, hu ma kienx familjari ma' dawn l-appartamenti. Qal ukoll li l-ewwel darba li hu u l-mara tiegħu xtaqu jitilgħu fuq il-bejt biex jaraw fejn hemm pajpijiet tal-ilma u servizzi oħra, huma ma ngħatawx ċavetta mill-atturi. Ix-xhud qali li sussegwentement iċ-ċavetta ngħatat, u li huma ħejjew il-pjanti u applikaw għall-permess skont ir-restrizzjonijiet li kien hemm imposti fuqhom bil-kuntratti tal-atturi, speċifikament billi żammew f'moħħom li l-konjugi Azzopardi għandhom jedd ikollhom *area* fejn inixxfu l-ħwejjeġ. Il-konvenut qal ukoll li l-interpretazzjoni tiegħu tal-kuntratt hi li l-atturi għandhom jedd jitilgħu fuq il-bejt biex jagħmlu l-manutenzjoni meħtieġa, u sabiex ikollhom aċċess għat-tank tal-ilma u għall-*aerial* tat-televiżjoni, filwaqt li rrefera għall-klawsola tal-kuntratt li tispeċifika li l-konvenuti għandhom jedd jibnu sulari addizzjonali fuq il-bejt.

Konsiderazzjonijiet legali

Il-Qorti eżaminat id-dokumenti esebiti flimkien max-xhieda prodotti mill-partijiet u tqis li l-atturi qegħdin jilmentaw mhux tant mill-fatt li l-konvenuti

[31] *A fol.* 285 tal-proċess.
[32] *A fol.* 287 tal-proċess.

jridu jiżviluppaw l-arja akkwistata mill-konvenuta, iżda mill-fatt li bil-binja proposta, il-konvenuti ser itellfulhom il-jedd ta' użu tal-bejt kif kienu jgawduh sa issa. Mill-atti tal-kawża jirriżulta li filwaqt li l-atturi qegħdin jaqblu Ii l-konvenuti għandhom jedd jiżviluppaw l-arja akkwistata minnhom, min-naħa l-oħra l-atturi qegħdin jgħidu li dan jista' jsir biss sakemm il-jedd ta' użu tal-bejt kif gawdut minnhom sa issa, u partikolarment il-qies tal-bejt, jibqa' mħares bl-istess mod kif inhu llum. Dwar dan il-punt il-Qrati tagħna esprimew ruħhom f'diversi sentenzi, uħud minnhom iċċitati mill-atturi fis-sottomissjonijiet tagħhom, u għalkemm il-ħsieb tal-Qrati tagħna fir-rigward tat-talbiet kif ifformulati mill-atturi mhux dejjem kien wieħed kostanti, madanakollu jirriżulta li hemm linja ta' ħsieb komuni għal sitwazzjonijiet simili għal tal-kawża odjerna, b'mod partikolari fid-deċiżjonijiet mogħtija mill-Qorti tal-Appell.

Hekk pereżempju fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet **Gaetano Abdilla et *vs.* Ludwig Camilleri et,** mogħtija fil-11 ta' Novembru, 2011, intqal illi:

> "Il-kuntratti jattribwixxu d-dritt ta' użu tal-bejt lill-appartamenti, għalhekk ma jista' bl-ebda mod jitqies li d-dritt mhux wieħed reali. F'dan il-kuntest, issir referenza għad-dikjarazzjoni ta' din il-Qorti diversament presjeduta fil-kawża **Delicata *vs.* Psaila Manche** (17 ta' Ottubru, 2003) f'kuntest identiku, "jedd ta' użu huwa *jus in re* u bħala tali huwa tutelabbli ġudizzjarjament", kif ukoll għad-dikjarazzjoni ta' din il-Qorti diversament presjeduta fil-kawża **Mamo *vs.* Interventures Ltd** (12 ta' Diċembru, 2006).

F'din id-deċiżjoni, il-Qorti rreferiet għad-dispost tal-artikolu 474 (1) tal-Kodiċi Ċivili, li jipprovdi illi:

> "Is-sid tal-fond servjenti ma jista' jagħmel xejn li jista' jnaqqas l-użu tas-servitù jew li jagħmel 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."

U kompliet tgħid:

"Infatti, fid-deċiżjoni fuq ċitata **Delicata *vs.* Psaila Manche**, din il-Qorti diversament presjeduta rriteniet illi … "il-konvenuti ma jistgħux inaqqsu dan id-dritt ta' użu tal-atturi jew ibiddlu l-modalità tat-tgawdija tiegħu, jekk mhux bil-kunsens tal-atturi."

Minn dak li jirriżulta mill-provi jidher li l-konvenuti jaħsbu illi billi jallokaw spazju ċkejken fit-terrazzin tal-*penthouse* li huma qegħdin jippjanaw li jiżviluppaw għall-użu tal-konjugi Azzopardi, li huma l-uniċi fost l-atturi li għandhom klawsola espressa li tgħid li għandhom jedd jonxru fuq il-bejt tal-blokk appartamenti, u billi jippermettu t-tlugħ tat-tankijiet tal-ilma u servizzi oħra fuq l-ogħla bejt tal-*penthouse,* b'hekk ser ikunu qegħdin jirrispettaw il-jedd tal-użu komuni tal-bejt li jgawdu l-atturi bħala sidien tal-appartamenti fil-blokka.

Id-difiża tal-konvenuti fil-konfront tal-jeddijiet vantati mill-atturi Mary Rose Vella, il-konjuġi Bonavia, Odette Farrugia u Joe Julian Pace tistrieħ unikament fuq il-fatt li fil-kuntratti tal-akkwist tal-atturi ġie rriżervat id-dritt tal-vendituri jew tal-*aventi causa* tagħhom li jibnu iżjed sulari fuq l-arja tal-blokka ta' appartamenti inkwistjoni bil-permessi neċessarji, f'liema każ is-soċjetà venditriċi jew is-suċċessur tagħha fit-titolu, jkunu obbligati li jressqu a spejjeż tagħhom it-*television aeriels* u t-tankijiet tal-ilma li jkun hemm fuq il-bejt eżistenti għal fuq il-bejt il-ġdid. Il-konvenuti jikkontendu li dan huwa l-uniku obbligu li huma għandhom fil-konfront tal-imsemmija atturi u jsostnu dan fuq il-premessa li fejn is-soċjetà venditriċi riedet tikkonċedi il-jedd lix-xerrej li

jagħmel użu mill-bejt biex jonxor il-ħwejjeġ, dan ġie stipulat espressament fil-kuntratt ta' bejgħ bħal fil-każ tal-atturi konjuġi Azzopardi. Il-kuntratt tal-akkwist tal-atturi Mary Rose Vella, il-konjuġi Bonavia, Odette Farrugia u Joe Julian Pace jistipula b'mod ċar li dawn igawdu flimkien mas-sidien tal-appartamenti l-oħra, id-dritt ta' użu tal-partijiet komuni tal-istess blokk ta' appartamenti, inkluż l-aħħar bejt eżistenti minn żmien għal żmien fuq l-istess blokk, kif ukoll bid-dritt li jwaħħlu tank tal-ilma u *television aerial* fuq il-bejt tal-imsemmi blokk flats, bid-dritt t'aċċess għall-manutenzjoni u riparazzjoni perjodika tagħhom. Evidentement id-dritt tal-installazzjoni tat-tank tal-ilma u tal-*aerial* tat-televiżjoni ġie speċifikat espressament fil-kuntratt mhux biex jikkwalifika jew jillimita l-użu tal-bejt, iżda a skans ta' kull dubju dwar x'jikkomprendi dan id-dritt ta' użu.

Il-konvenuti jissottomettu li d-dritt ta' użu huwa dritt ta' servitù li mhuwiex kontinwu u li ma jidhirx, u li ma jistax jiġi akkwistat ħlief b'titolu. Madanakollu dak li ntqal fix-xhieda ta' wħud mill-atturi rigward l-użu illimitat tal-bejt inkwistjoni matul is-snin u l-fatt li huma qatt ma ġew mfixxklin f'tali użu, huwa rilevanti għax semmai għad li ma jistax ikun dak li joħloq it-titolu huwa konferma tat-titolu li ġie fil-fatt konċess bil-kuntratt tal-akkwist tal-appartamenti.

Hawnhekk il-Qorti tagħmel riferiment għal dak deċiż minn din il-Qorti diversament preseduta fis-sentenza fl-ismijiet **Joseph Buhagiar et *vs.* George Micallef et**, datata 6 ta' Mejju, 1994, fejn ġie stabbilit illi:

> "**<u>il-liġi u r-regolamenti tal-ippjanar ma jippermettux l-użu ta' bejt fuq 'penthouse'.</u>**[33] Illi għalhekk, il-liġi u r-regolamenti tal-Ippjanar ma jippermettu l-

[33] Enfasi miżjuda minn din il-Qorti.

> ebda użu permanenti ta' bejt ta' 'penthouse'. Huwa minnu illi mhuwiex il-konvenut li qiegħed iċaħħad lill-atturi minn dan l-użu, iżda l-liġi u r-regolamenti tal-Ippjanar."

Dan hu fattur li ġie kkonstatat mill-perit tekniku Alan Saliba, li stabbilixxa li l-bejt tal-*penthouse* proposta ser ikun imdawwar minn opramorta għoli ta' filata waħda, u li dan il-'bejt' jista' jintuża biss għal skopijiet ta' tqegħid ta' tankijiet tal-ilma u servizzi oħra, kif ukoll għall-manutenzjoni tagħhom. Barra minn hekk l-aċċess għal dan il-'bejt' ser ikun permezz ta' sellum, u għalhekk in vista tad-diffikultà fl-aċċess għal dan il-bejt, u in vista tal-fatt li din is-*service area* ma tistax titqies li hi 'bejt' kif mifhum komunement, iżda biss bħala *area* fejn jistgħu jitpoġġew servizzi għall-utilità tas-sidien tal-appartamenti, evidentement il-jedd li għandhom l-atturi li jgawdu l-użu komuni tal-bejt, ser jisfa leż.

F'sentenza tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet **Grima *vs.* Atkins et,** mogħtija fis-6 ta' Lulju, 2007, il-Qorti għamlet osservazzjoni interessanti:

> "... il-kunċett ta' penthouse huwa ineżistenti fl-ordinament legali ċivili tagħna. L-atturi akkwistaw appartament fis-sular ta' fuq. Jekk iridu jsejħulu penthouse affari tagħhom iżda ma jistgħux jużaw dan l-argument f'azzjoni ċivili. Jekk jeżistu regolamenti tal-awtorità konċernata dawn ma jirrigwardjawx din il-Qorti li trid tiddeċiedi biss il-vertenza bejn il-partijiet dwar x'użu jista' jsir mill-bejt. Barra minn hekk ma jkunx ġust li għaliex fl-att tal-akkwist tal-atturi tnizzlet il-kelma 'penthouse', dan għandu jaffettwa d-drittijiet ċivili tal-konvenuti li del resto akkwistaw qabel l-attur."

Il-Qorti osservat ukoll illi:

> "Jidher ċar minn eżami tal-kuntratti tal-konvenuti li, qabel mal-atturi akkwistaw l-appartament tagħhom, il-konvenuti kienu diġà akkwistaw l-użu illimitat tal-

bejt komuni.[34] Hu veru li fil-kuntratt tal-akkwist tal-konvenuti hu speċifikat li dawn jistgħu jinstallaw tank tal-ilma u aerial tat-televiżjoni fuq il-bejt, però, dan id-dritt ġie konċess 'over and above' l-użu komuni tal-bejt. Id-dritt speċifikat tal-installazzjoni tat-tank tal-ilma u tal-aerial tat-televiżjoni ngħata mhux biex jikkwalifika jew jillimita l-użu tal-bejt, iżda *ex abundanti cautela*, u biex jiġu evitati dubji dwar l-estensjoni tal-użu, peress li, f'kull każ, il-konvenuti kienu akkwistaw l-użu komuni ma' oħrajn tal-bejt bħala parti mill-proprjetà."

Fil-konsiderazzjonijiet tagħha l-Qorti rreferiet għal deċiżjoni oħra tal-Qorti tal-Appell tat-3 ta' Novembru, 2006 fl-ismijiet **Spiteri *vs.* Popeye Investments Ltd.**, fejn il-Qorti amplifikat dwar it-tifsira tad-dritt ta' użu ta' bejt billi qalet:

"Mill-premess jirriżulta li d-dritt tal-użu konċess fl-att ta' akkwist ma għandux ikun ristrett għal sempliċi dritt ta' aċċess fuq il-bejt għall-arja ... Il-fatt li l-proprjetarji preċedenti tal-appartament ma ħassewx il-bżonn li jwaħħlu ħbula tal-inxir jew li jtellgħu ċilindru tal-gass fuq il-bejt komuni li tiegħu kellhom l-użu ma jfissirx li l-appellanti m'għandhiex id-dritt li twaħħal apparat bħal dak imsemmi fuq il-bejt jew li tużah għall-ħbula tal-inxir, dejjem sakemm dan tagħmlu fil-qies ġust u billi tirrendi l-anqas inkonvenjent possibbli lill-proprjetarji l-oħra tal-blokk, inkluż l-atturi. Infatti, din il-Qorti ... diġà kellha l-opportunità tirrimarka li min għandu d-dritt li juża bejt komuni, uża d-dritt tiegħu fil-qies ġust meta installa 'air conditioner' fuq il-bejt (**AIC R. Laferla vs Spiżjar F. Vella et)**. Fil-każ inkwistjoni, għalkemm il-bejt jappartjeni lill-atturi, huwa suġġett għad-dritt tal-użu mill-utenti tal-appartamenti li jinsabu fil-blokk u għalhekk huwa bejt komuni."

Tqis finalment lli jekk il-konvenuti ser jitħallew jagħmlu l-kostruzzjoni tal-*penthouse* skont il-permessi kif miksuba mill-Awtorità tal-Ippjanar, dawn ser inaqqsu serjament id-dritt ta' użu komuni tal-bejt kif gawdut sa issa mill-atturi, aparti li hemm dubji dwar kemm ser ikun faċli l-aċċess għall-ispazju tal-'bejt' offrut lill-atturi anki fid-dawl tal-fatt li r-regolamenti tal-ippjanar ma

[34] Il-klawsoli rilevanti fil-kuntratti tal-konvenuti Atkins f'din il-kawża kienu jaqraw hekk: "*.. having in common with the other flats in the block ... the use of the roof having a right to install a water tank and a television aerial on the said roof."* Il-klawsola rilevanti fil-kuntratt tal-konvenuti Borg taqra hekk: "*... the common use of the roof. Purchasers have the right to install a water tank and a television aerial on the roof of the block."*

jippermettux l-użu ta' bejt fuq *penthouse*, għalhekk il-Qorti hija tal-fehma li l-jedd tal-atturi għat-tgawdija tal-użu komuni tal-bejt, ser ikun mhux biss affettwat negattivament, iżda saħansitra mxejjen għalkollox.

Decide

Għaldaqstant għar-raġunijiet hawn fuq mogħtija, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża kif ġej:

1. Tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti;

2. Tilqa' t-talbiet tal-atturi, b'dan iżda jrid jiġi speċifikat, partikolarment fil-kuntest tat-talba attriċi numru tnax (12), li huwa l-iżvilupp kif attwalment propost li jsir mill-konvenuti li qiegħed jiġi inibit permanentement u mhux kwalsiasi żvilupp ieħor li jkun jirrispetta b'mod sħiħ il-jeddijiet tal-atturi.

Spejjeż tal-kawża, kif ukoll dawk tal-protest ġudizzjarju bin-numru 147/2015, huma a karigu tal-konvenuti.

Moqrija.