# QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA

## ONOR. IMĦALLEF TONI ABELA LL.D.

**Seduta ta' nhar il-Ħamis, 27 ta' Ġunju, 2019**

**Numru 16**

**Rikors Numru 630/17TA**

**L.E.P.T. Enterprises (P-1709) gia**
**L.E.P.T. Enterprises Limited (C 2476)**

**vs**

**Lawrence Borg (I.D. 207866M) u martu**
**Mary Louise Borg Azzopardi (I.D. 305173M)**

**Il-Qorti:**

Rat ir-Rikors Ġuramentat tas-Soċjetá Attriċi L.E.P.T. Enterprises ippreżentat fit-13 ta' Lulju 2017 u maħluf mill-Perit Lawrence Paul Montebello fit-12 ta' Lulju 2017 li permezz tiegħu talbet is-segwenti:-

"1. Illi r-rikorrenti hija proprjetarja tal-bjut u l-arja sovrastanti tal-korp ta' appartamenti "Samon Court" f'Marfa Road, Mellieħa, mentri l-intimati huma l-proprjetarji tal-appartament numru tmienja (8), fl-istess korp ta' appartamenti, li huma kienu akkwistaw fl-14 ta' Ottubru 2003 (Dok. A) bi provenjenza diretta minn għand ir-rikorrenti li kienet bniet l-istess appartament u kienet oriġinarjament biegħetu lil June Roft fis-7 ta' Marzu 1988 (Dok B).

2. Kif jirriżulta mill-anness Dok. "B", ir-rikorrenti, fil-waqt li żammet il-proprjeta` tal-bjut tal-blokk u ta' l-arja sovrastanti, kkonċediet lill-akkwirenti l-fakolta` ta' l-użu tal-bjut ta' "Samon Court", iżda setgħu jistallaw u jwaħħlu biss tank tal-ilma u aerial tat-television, liema konċessjoni ġiet fedelment ripetuta anke fil-kuntratt tal-akkwist mill-intimati (Dok "A").

3. Illi l-intimati, minn jeddhom, bil-ħabi u mingħajr il-kunsens preventiv tar-rikorrenti, installaw u kkomunikaw servizz tal-ilma u luce elettrika, waħħlu basin jew lavandin u 'water heater' oltre credenza żgħira u kompressur tal-arja kondizzjonata fuq l-imsemmija bjut kif jirriżulta konfermat mill-annessi ritratti (Dokti. C1 sa C5).

4. Tali installazzjonijiet jikkostitwixxu vjolazzjoni tad-drittijiet patrimonjali tar-rikorrenti in quanto tmur lil hinn mill-fakoltajiet konċessi mill-istess rikorrenti lill-predeċessur tal-intimati.

5. Illi permezz ta' protest ġudizzjarju Nru. 272/13 l-intimati ġew interpellati sabiex ineħħu l-imsemmijin servizz tal-ilma u luce elettrika, basin jew lavandin, 'water heater', credenza żgħira u kompressur tal-arja kondizzjonata u sabiex jirripristinaw il-bjut tar-rikorrenti fl-istat pristinu, iżda dawn baqgħu inadempjenti.

6. Ir-rikorrenti għalhekk ġiet kostretta tistitwixxi din il-proċedura, u l-Perit Lawrence Montebello jaf personalment il-fatti dikjarati minnu.

Għalhekk, previa occorrendo dikjarazzjoni li l-installazzjoni u twaħħil ta' servizz tal-ilma u luce elettrika, basin jew lavandin, 'water heater', credenza żgħira u kompressur tal-arja kondizzjonata fuq il-bjut ta' "Samon Court" da parte tal-intimati jikkostitwixxu ksur tad-drittijiet patrimonjali tar-rikorrenti fuq l-imsemmija bjut, l-istess rikorrenti titlob bir-rispett lil dina l-Onorabbli Qorti sabiex:

1. Tikkundanna lill-intimati sabiex fi żmien qasir u perentorju, li jiġi lilhom prefiss għal tali skop, jaqilgħu u jirrimwovu permanentement, occorrendo taħt id-direzzjoni ta' periti nominandi, is-servizz tal-ilma u luce elettrika, basin jew lavandin, 'water heater', credenza żgħira u kompressur tal-arja kondizzjonata li fil-preżent jinsab installat fuq il-bjut ta' "Samon Court" fuq identifikat.

2. Fil-każ li l-intimati jonqsu milli jesegwixxu x-xogħolijiet ta' rimozzjoni lilhom ordnati ai termini tal-ewwel domanda fit-terminu lilhom prefiss, ir-rikorrenti nnifisha tiġi awtorizzata tesegwixxi hija stess l-imsemmija xogħlijiet, taħt is-superviżjoni tal-istess periti nominandi, iżda a spejjeż tal-intimati.

Bl-ispejjeż, inklużi dawk tal-protest ġudizzjarju Nru. 272/13, kontra l-intimati, inġunti personalment għas-subizzjoni."

Rat ir-Risposta Ġuramentata tal-Konvenuti konjugi Borg preżentata u maħlufa minnhom fit-18 ta' Settembru 2017 li permezz tagħha wieġbu s-segwenti:-

"1. Illi fl-ewwel lok isem u kunjom il-konvenuta huwa Mary Louise Borg Azzopardi u mhux kif erronjament indikat fir-rikors guramentat; u aktar minn hekk, l-istess konvenuta qatt ma kienet partecipi fl-att ta' bejgh ta' l-appartament in kwestjoni. Fil-fatt meta nbiegh l-appartament, l-esponenti kienu ghadhom mhux mizzewgin. Fuq kollox, ir-regim li jirregola l-patrimonju tal-konvenuti huwa dak tas-separazzjoni tal-beni u ghal dan kollu l-konvenuta ghandha tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju.

2. Illi fit-tieni lok is-socjeta` attrici L.E.P.T. Enterprises (P-1709) ghandha ggib prova illi hija ghandha d-drittijiet kollha li kellha s-socjeta` b'responsabilita` limitata L.E.P.T. Enterprises Limited, li kienet originarjament bieghet ghall-ewwel darba l-appartament in kwestjoni lil June Roft fis-7 ta' Marzu 1988.

3. Illi fil-mertu, u fattwalment l-oggetti li qed tilmenta minnhom is-socjeta` attrici, hemm minnhom li jew ma jezistux fizikament kif minnha indikat (bhall-kredenza), jew inkella ohrajn li ma jappartjenux lill-esponenti. Dan apparti li hemm taghmir iehor li jappartjeni biss lil sidien ohra ta' l-appartamenti, izda mhux lill-esponenti; dan kollu kif se jigi ppruvat waqt is-smiegh tal-kawza.

4. Illi, f'kull kaz, u minghajr pregudizzju ghall-premess, l-esponenti ghandhom dritt ta' uzu tal-bejt, li mhuwiex limitat kif allegat mis-socjeta` attrici. Huwa veru li s-socjeta` attrici intrabtet li ccaqlaq a spejjez taghha t-tank tal-ilma u l-aerial ghal bejt iehor jekk hija taghzel li ttella' sulari ohra, izda dan ma jfissirx li l-uzu ta' l-esponenti huwa limitat biss proprju ghal dawn iz-zewg oggetti. Ghalll-kuntrarju, fil-kuntratt insibu biss il-kliem 'right of use of the roof of the block', u huwa dan il-kliem li jiddetermina x'tip ta' dritt ghandhom l-esponenti, u mhux liema oggetti intrabtet li ccaqlaq a spejjez taghha s-socjeta` attrici kemm-il darba taghzel illi tizviluppa sulari ohra. Dan huwa dritt *in re*, li l-qrati nostrani konsistentement interpretawh bhala dritt wiesa li jippermetti proprju t-tqeghid ta' l-oggetti in kwestjoni fuq il-bejt, u ghalhekk ma jikser l-ebda dritt tas-socjeta` rikorrenti.

Salv eccezzjonijiet jew risposti ulterjuri, u b'riserva ghall-esponenti li fi stadju opportun jikkjamaw fil-kawza lill-awturi taghhom.

Bl-ispejjez kontra s-socjeta` attrici li hija minn issa ingunta in subizzjoni."

Rat il-verbal tad-29 ta' Mejju 2018 permezz ta' liema ġiet irtirata t-tieni eċċezzjoni;

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti;

Qrat ix-xhieda fil-kawża;

Rat il-verbal tal-udjenza tal-24 ta' Ġunju 2019 fejn il-kawża tħalliet għal-lum għas-sentenza.

**<u>Punti ta' fatti</u>**

**1.** Is-Soċjetá Attriċi kienet is-sid oriġinali ta' korp ta' appartamenti "Samon Court" f'Marfa Road, f'Tal-Għerbulin, Mellieħa Bay, limiti tal-Mellieħa.

**2.** In virtù ta' kuntratt ta' akkwist datat 7 ta' Marzu 1988 (a` fol 12) is-Soċjetá Attriċi trasferit lil June Roft l-appartament markat internament bin-numru 8, formanti parti minn dan l-imsemmi korp ta' appartamenti.

**3.** Skont il-kuntratt ta' akkwist, "*the said flat has the community of the hall and the staircase up to the roof, and the use only of the roof, which shall remain the property of the Vendors, as well as the Community of the internal yards and drainage system. Should the Vendor build more storeys, the Purchaser shall have the right to use the resulting roof or*

*roofs and the Company shall at its expense shift on to the new roof the television aerial and the water tank*."

**4.** June Roft kienet trasferiet dan l-appartament lil Francis u Georgina konjuġi Cilia li min-naħa tagħhom trasferewh lil Joseph u Jacqueline konjuġi Grech li dawn imbagħad trasferewh lill-Konvenut Lawrence Borg permezz ta' kuntratt datat 14 ta' Ottubru 2003 (ara dan il-kuntratt a` fol 10).

**5.** Skont l-aħħar kuntratt imsemmi, dan l-appartament "has the right of use of the roof of the block, which roof is the property of third parties, and should the said roof and airspace be developed, the said right of use shall be transferred to the highest resulting roof or roofs, while the owner of the said resulting roof shall, at his expense shift the purchaser's services (water tank and television aerial), onto the new roof/roofs". (ara kuntratt a` fol 8).

**6.** Is-Soċjetá Attriċi qed tinsisti li meta trasferit l-appartament lil June Roft permezz tal-kuntratt datat 7 ta' Marzu 1988 hija "kkonċediet lill-akkwirenti l-fakultá ta' l-użu tal-bjut ta' "Samon Court" limitatament sabiex jistallaw u jwaħħlu biss tank tal-ilma u aerial tat-television. Is-Soċjetá Attriċi ssostni li din il-konċessjoni kif hekk limitata ġiet fedelment ripetuta anke fil-kuntratt tal-akkwist mill-intimati (ara premessa numru 2 a` fol 2).

**7.** Skont is-Soċjetá Attriċi, bl-istallazzjoni u komunikazzjoni minnhom tas-servizz tal-ilma u luce elettrika, twaħħil ta' mejjilla/lavandin u 'water heater' kif ukoll credenza żgħira u kompressur tal-arja kondizzjonata, l-Konvenuti marru lil hinn mid-dritt ta' użu kif konċess mill-istess Soċjetá Attriċi lill-awtriċi tal-Konvenuti u qed jikkostitwixxu ksur tad-drittijiet patrimonjali tas-Soċjetá Attriċi (ara premessi numru 3 u 4).

**8.** Permezz tal-verbal datat 16 ta' Jannar 2018 (a` fol 36) "il-Konvenuti qiegħdin jiddikjaraw li l-gradenza imsemmija fir-rikors ġuramentat mhux qegħda hemm u l-kumpressur tal-arja kundizzjonata kif indikat fir-ritratti annessi mar-rikors ġuramentat ma humiex tagħhom."

**9.** Fix-xhieda u l-affidavit tiegħu a` fol 41, 48 u 119, il-Konvenut Lawrence Borg jippreċiża li l-bejt tal-blokka in kwistjoni għandu żewġ livelli, wieħed li qiegħed livell mal-appartament tiegħu u l-ieħor li jinstab fuqu, dan tal-aħħar bla opramorta u aċċessibbli b'sellum tal-ħadid (ara xhieda a` fol 124). Huwa spjega li l-kumpressur tal-arja kondizzjonata indikat fir-ritratt anness mar-rikors ġuramentat a` fol 14 jinstab fuq il-bejt li qiegħed livell mal-appartament tiegħu. Huwa stqarr li għandu tlett kumpressuri tal-arja kondizzjonata però l-ebda minnhom ma huma dak indikat fir-ritratt imsemmi a` fol 14. Dawn it-tlett kumpressuri jinstabu fuq il-bejt ta' fuq l-appartament tiegħu flimkien ma' satellita, tank u pompa tal-ilma tiegħu u aerial tal-komun kif ukoll tankijiet u kumpressuri ta' residenti oħra. Wieħed minn dawn it-tlett kumpressuri huwa muri fir-ritratti eżebiti

mis-Soċjetá Attriċi a` fol 43 u 44 (ara xhieda tal-Konvenut a` fol 41). Fuq il-bejt li qiegħed livell mal-appartament tiegħu, il-Konvenut ddikjara li għandu geyser/water heater (ara ritratti a` fol 15 u 17) u mejjilla/lavandin (ara ritratt fol 16) kif ukoll ħabel tal-inxir. Fuq iż-żewġt ibjut imbagħad hemm ukoll wires tal-intercom li huma komuni għall-appartamenti kollha.

**<u>Punti ta' Liġi</u>**

**10.** Ikun jiswa' li jiġu stabbiliti l-elementi ġuridiċi tas-servitu' ta' użu ta' bejt u dan għall-aħjar apprezzament ta' dak li ser ikun evalwat f'din is-Sentenza. Kif sewwa ritenut mill-Qorti Ċivili Prim' Awla fis-Sentenza fl-ismijiet **Joseph Buhagiar et vs George Micallef et datat 6 ta' Mejju 2004 kif konfermata mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza tal-14 ta' Lulju 2008,** "*Id-dritt ta' użu ta' bejt huwa servitu' mhux kontinwu, kif inhu s-servitu' ta' mogħdija, u dan peress li għall-eżerċizzju tiegħu hu meħtieġ filwaqt il-fatt tal-bniedem (artikolu 455(3) tal-Kodiċi ċivili), u jista' jingħad ukoll li hu servitu' li ma jidhirx, peress li m'għandux sinjali li jidhru ta' l-eżistenza tiegħu (artikolu 455(5) tal-Kodiċi Ċivili). Bħala servitu' mhux kontinwu u li ma jidhirx, l-istess servitu' jista jiġi akkwistat biss b'saħħa ta' titolu, u ma jistax jiġi stabbilit bil-preskrizzjoni jew bid-destinazzjoni ta' sid ta' żewġ fondi. Dan ifisser li l-atturi jridu juru titolu validu għall-akkwist ta' dak is-servitu', u dan it-titolu ta' użu ta' bejt irid jirriżulta derivattiv mill-proprjetarju ta' dak il-bejt, għax huma biss is-sidien tal-proprjeta' li jistgħu jistabilixxu servitujiet (artikolu 454 Kodiċi Ċivili).*"

**11.** F'deċiżjoni tal-**Qorti tal-Appell tal-24 ta' Ġunju 2016 fl-ismijiet Georgina Borg -vs- Errol Cassar**, ġie ukoll ritenut li d-dritt ta' użu ta' bejt "*huwa jedd in re ta' tgawdija perpetwa ta' proprjeta` immobbli, li għandu jiġi interpretat fil-kuntest tan-numerus clausus tal-iura in re fuq immobbli.*" Dan ifisser li bħal kull dritt patrimonjali ieħor dan ukoll huwa tutelabbli ġudizzjarjment. (Ara f'dan is-sens **Deċiżjoni tal-Prim Awla Qorti Ċivili fl-ismijiet Mamo -vs- Interventures Ltd tat-12 ta' Diċembru 2006.** Ara ukoll **Appell Inferjuri fl-ismijiet Disma Azzopardi pro et -vs- Polidano Brothers Limited tal-15 ta' Marzu 2012**).

**12.** Fis-sustanza tal-azzjoni kif proposta s-Soċjeta` Attriċi qed tilmenta li l-atti imwettqa mill-Konvenuti kif deskritti fir-Rikors ġuramentat, id-dritt tal-użu tal-bejt risultanti mill-kuntratt pubbliku tas-7 ta' Marzu 1988 huwa projbit mill-Artikolu 475 tal-Kodiċi Ċivili. Is-Soċjetá Attriċi qed tinsisti li, bit-tqegħid ta' apparat ieħor fuq il-bjut ta' din il-blokka, għajr tank tal-ilma u aerial tat-television, il-Konvenuti qegħdin itaqqlu iżjed il-piż tal-fond servjenti, u allura jmur ukoll lil hinn minn dak li gie konċess. Skont is-Soċjeta` Attriċi, dan ifisser ukoll li b'għemilhom il-Konvenuti qiegħdin jillimitaw id-dritt mogħti lilhom bis-saħħa tal-Artikolu 320 tal-Kodiċi Ċivili bħala sidien tal-bejt u l-arja tal-blokk (ara affidavit tal-perit Lawrence Montebello a' fol 34).

**13.** Fis-**Sentenza fl-ismijiet George Mifsud et vs Raymond Vella et datata 16 ta' Ġunju 2003, il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili, per Imħallef**

**Philip Sciberras,** irriteniet li "*Bħala materja ta' dritt jinsab ritenut fl-Artikolu 320 tal-Kodiċi Ċivili illi "l-proprjetarju għandu l-jedd li jgawdi u jiddisponi minn ħwejġu bil-mod l-aktar assolut; iżda hu ma jistax jagħmel minn ħwejġu użu pprojbit mil-liġi." Hekk, per eżempju, jitqies kontra l-liġi li xi ħadd mill-ġirien, mingħajr il-kunsens ta' l-ieħor, jagħmel twieqi jew aperturi oħra fil-ħajt diviżorju (Artikolu 425 tal-Kodiċi Ċivili). B'egwal mod, il-liġi tivvjeta kull aggravament ta' servitu` eżistenti (Artikolu 474 u Artikolu 475 tal-Kapitolu 16;* **Vol. XXXVII P II p 637**)".

**14.** Dan il-jedd taħt l-artikolu 320 tal-Kodiċi Ċivili u l-limitazzjonijiet tal-istess huwa amplifikat fid-dispost tal-Artikolu 323 tal-Kodiċi Ċivili. Kif ritenut mill-**Qorti Ċivili Prim' Awla (per Imħallef Philip Sciberras) fis-Sentenza Nazzareno Borg vs Direttur tal-Mużewijiet mogħtija fis-27 ta' April 2005** "*In linea ta' prinċipju ġenerali kull pretendent [ta' dritt fuq proprjetá]…jista' jivvanta li jgawdi u jiddisponi mill-ħaġa bl-aktar mod assolut, kif hekk jippreċiża l-Artikolu 320 tal-Kodiċi Ċivili. Naturalment, kif inhu sew magħruf u stabbilit, anke dan id-dritt għandu l-limitazzjonijiet tiegħu, kemm ta' indoli pubblika kif ukoll ta' natura privata, u jistgħu jirrigwardaw kemm il-fakolta tat-tgawdija kif ukoll tad-disponibilita`. Hekk, per eżempju, għal dawk li huma limiti pubbliċistiċi fuq il-fakolta tat-tgawdija tista' tissema' r-rekwiżizzjonijiet jew is-servitujiet pubbliċi [Artikolu 402 (1) għal liema tirreferi s-saving provision ta' l-Artikolu 323, Kodiċi Ċivili]…*".

**Konsiderazzjonijiet**

**15.** Is-Soċjetá Attriċi ssostni l-pretensjonijiet tal-Konvenuti dwar l-użu ta' din il-bejt, emerġew waqt il-proċess ta' applikazzjoni tar-rifjut mill-Awtoritá tal-Ippjanar tal-applikazzjoni ta' żvilupp bin-numru PA 01665/10 sottomessa mis-Soċjetá Attriċi (fol 56). Dawn għamlu oġġezzjoni flimkien mal-bqija tas-sidien l-oħra tal-blokka (ara affidavit tal-perit Lawrence Montebello a` fol 34. Din l-oġġezzjoni kienet, fost affarijiet oħrajn, tirreferi għall-ksur tad-dritt ta' użu 'llimitat' tal-bejt li l-konvenuti u l-bqija tas-sidien tal-blokka in kwistjoni jippretendu li għandhom (ara affidavit tal-Konvenut a` fol 48 u ittra ġudizzjarja a` fol 50 u ittri oħrajn a` fol 52 u 54). Din l-istorja jidher li irrepetiet ruħha f'applikazzjoni oħra bin-numru PA 01321/13 sottomessa mis-Soċjeta` Attriċi mal-Awtorita` tal-Ippjanar.

**16.** Fir-rigward ta' din l-applikazzjoni l-Konvenuti, reġgħu ressqu l-istess raġunijiet sollevati fl-oġġezzjoni preċedenti, inkluż għalhekk, il-ksur tad-dritt ta' użu 'illimitat' tal-bejt (ara affidavit tal-konvenut a` fol 49 u protesti ġudizzjarji a` fol 61 u 64). Il-Qorti pero` trid tippreċiża, li l-uniku dokument ta' rifjut ta' permess minn naħa tal-Awtorita` tal-Ippjanar li ġie presentat f'dawn il-proċeduri, huwa dak tal-21 ta' Ottubru 2011 (a` fol 56). Ir-raġuni tar-rifjut hija waħda prettament fuq policies tal-Awtorita`.

**17.** Il-Qorti trid tfakkar li applikazzjonijiet u proċeduri ta' natura pubbblika, bħal ma huma dawk tal-Awtorita' tal-Ippjanar ai fini ta' żvilupp ta' bini, dawn jaqgħu fil-kamp ta' dritt pubbliku u bl-ebda mod ma jinċidu

fuq id-dritt privat, partikolarment fir-rigward ta' servitujiet tax-xorta li għandha quddiemha din il-Qorti. Di fatti, kull permess li toħroġ din l-Awtorita' tal-Ippjanar kważi dejjem ikollu l-monit ta' 'save third party civil rights'. Di fatti fis-**Sentenza tal-Prim Awla Qorti Ċivili, fl-ismijiet Carmel Delicata et -vs- Sonja Mary Psaila Manche' et, per Imħallef Giannino Caruana Demajo tas-17 ta' Ottubru 2013** intqal hekk:

*"L-avviżi li jinħarġu mill-Awtorita` ta' l-Ippjanar, u ż-żmien li jingħata lil min irid joġġezzjona għax-xogħlijiet li jkunu maħsuba li jsiru, huma relevanti għall-għanijiet ta' dritt pubbliku dwar il-bini u l-ippjanar; ma jolqtux drittijiet privati. Il-fatt illi l-atturi kienu jafu, jew setgħu jsiru jafu, in-natura tax-xogħlijiet li għamlu l-konvenuti iżda ma waqqfuhomx ma jfissirx li tilfu l-jedd tagħhom li jitolbu rimedju jekk b'dawk ix-xogħlijiet saritilhom ħsara."*

**18.** Qabel ma titratta l-mertu, din il-Qorti sejra qabel xejn tqis l-ewwel eċċezzjoni tal-illeġittimu kontradittur sollevata mill-Konvenuta Mary Louise Borg Azzopardi (a` fol 27). L-ewwel parti ta' din l-eċċezzjoni ġiet sorvolata bil-korrezzjoni effettwata mis-Soċjetá Attriċi fil-verbal datat 10 ta' Ottubru 2017 (a` fol 31) u għalhekk sejra tikkunsidra biss it-tieni parti ta' din l-eċċezzjoni.

**19.** Huwa minnu li fil-kuntratt tal-Akkwist datat 14 ta' Ottubru 2003, l-appartament in kwistjoni ġie akkwistat mill-Konvenut Lawrence Borg waħdu qabel iż-żwieġ tiegħu mal-Konvenuta Mary Louise Borg Azzopardi fid-9 ta' Frar 2010 (ara rikors a` fol 71) u għalhekk tifforma parti mill-

proprjetá parafernali tiegħu. Madanakollu kull beni akkwistati ai termini tal-artikolu 1320(d) u (e) tal-Kap. 16 jaqgħu fil-Komunjoni tal-Akkwisti (artikolu 1320 tal-Kap. 16). Għalhekk din il-Qorti trid tara liema reġim jiggverna ż-żwieġ tal-Konvenuti.

**20.** Jirriżulta minn Dok CZ1 preżentat mill-Konvenuti (a` fol 70) li ai termini tal-artikolu 1244(2) tal-Kodiċi Ċivili, il-Konvenuti ġew awtorizzati mill-Qorti Ċivili (Sezzjoni ta' Ġurisdizzjoni Volontarja) permezz ta' digriet datat 28 ta' Marzu 2013 (a` fol 72) sabiex jitterminaw il-Komunjoni tal-Akkwisti bejniethom u jistabbilixxu minflok ir-reġim tas-separazzjoni tal-beni. Dan sar skont il-proċedura stabbilita fl-artikolu 1245 tal-Kap. 16 b'att pubbliku datat 11 ta' April 2013 (a` fol 73). L-azzjoni odjerna ġiet istitwita fit-13 ta' Lulju 2017 jiġifieri fi żmien fejn iż-żwieġ tal-Konvenuti kien ġia ilu erbgħa snin bl-istat patrimonjali tagħhom jiġi regolat bir-reġim tas-Separazzjoni tal-Beni. Għalhekk il-konvenuta m'għandhiex interess li ssostni l-qagħda ta' żewġha l-Konvenut jew li tirribati t-talbiet tas-Soċjetá Attriċi kontra tagħha. Din il-Qorti sejra għaldaqstant tilqa' t-tieni parti ta' din l-eċċezzjoni u tilliberaha mill-osservanza tal-ġudizzju.

**21.** Il-Qorti issa ser tgħaddi biex teżamina l-mertu ta' din l-azzjoni sabiex tqis jekk it-tqegħid ta' apparat fuq il-bjut tal-blokka, għajr l-aerial u t-tank jiksirx id-drittijiet tas-Soċjeta' Attriċi. Il-Qorti fehmet li dan ifisser li trid tara jekk inkisrux id-drittijiet tas-Soċjeta' Attriċi bit-tqegħid tal-oġġetti li qed jintalab li jitneħħew minn fuq il-bejt mertu tal-Kawza peress li si tratta ta' użu limitat (il-posizzjoni tas-Soċjeta` Attriċi) jew li ma kien hemm ebda

ksur minn naħa tal-Konvenut peress li si tratta ta' użu llimitat ta' bejt fil-kuntest ta' kif inhi postulata l-kawża (il-posizzjoni tal-Konvenut bir-raba eċċezzjoni).

**22.** Il-Konvenzjoni li titfa' dawl dwar ix-xorta ta' dritt mogħti u ċioe` kienx wieħed ta' użu limitat jew illimitat tinsab fil-kuntratt tal-akkwist tas-7 ta' Marzu 1988 li sar bejn is-Soċjeta` Attriċi u June Roft (a` fol 12)(u kif ukoll nota ta' osservazzjonijiet tas-soċjeta' attriċi a' fol 129). Id-drittijiet naxxenti minnu biss li huma trasmissibbli lil terzi li setgħu akkwistaw din il-propjeta` aktar tard, bħal ma huwa l-Konvenut Lawrence Borg. Johrog car mill-premessi tar-rikors promotur, li s-Socjeta' Attrici qeghdha tistrieh fuq din l-istipulazzjoni partikulari.

**23.** Il-partijiet għal dak il-kuntratt ikkonvenew hekk:

*"The said flat has the community of the hall and the staircase up to the roof, and the use only of the roof , which shall remain the property of the vendors, as well as the community as the community of the internal yards and the drainage system. Should the vendor build more storeys, the purchaser shall have the right to use the resulting roof or roofs and the Company shall at it's expense shift on the new roof the television aerial and water tank."*

**24.** Il-Qorti ser teżamina, kemm fid-dawl tal-istat tat-tagħlim tas-Sentenzi tagħna u kif ukoll mill-fatti li rriżultaw fil-kors tal-Kawża, liema miż-żewġ teżijiet avvanzati mill-partijiet hija l-waħda ġusta u verosimili fil-

liġi. F'każ li jirriżultalha li s-Soċjeta Attriċi għandha raġun il-Qorti trid tordna r-rimozzjoni tal-oġġetti in kwistjoni. Jekk il-Konvenut għandu raġun, ai fini ta' din il-kawża l-effetti jkunu differenti kif ser ikun spjegat lejn l-aħħar ta' din is-sentenza. Qabel xejn irid jingħad li l-partijiet ghall-kuntratt tal-1988 ma jagħmlu ebda distinzjoni bejn bejt u ieħor. Din l-istipulazzjoni tirreferi ghall-bjut kollha daqs li kieku kienu bejt wieħed.

**25.** F'dan ir-rigward il-Qorti tibda biex tagħmel żewġ osservazzjonijiet. Il-partiijiet jidhru li jaqblu bejniethom, li l-Konvenut juża l-bejt biex jonxor. Il-konvenut fil-fatt jixhed li għandu l-ħbula tal-inxir (a` fol 41 tergo). Qabel ma saret il-kawża, rappresentanti tas-Soċjeta` Attriċi kienu diġa` marru fuq il-post (a` fol 120 ) u l-Qorti għandha għalfejn tippreżumi li raw il-ħbula tal-inxir tant li fin-nota ta' osservazzjoni tagħha s-Soċjeta` Attriċi tissottometti li l-użu "setgħa jinkludi xi inxir ta' ħwejjeġ" (a` fol 131). F'kuntratt minnhom saħansitra hemm referenza li dan il-bejt kien qiegħed jintuża għall-inxir, liema fatt ikompli jitfa' dawl dwar dan l-użu tal-bejt. Għalhekk dan waħdu jfisser li ma hiex preċiża l-asserzjoni li l-użu ta' dan il-bejt kien limitat għat-tqegħid ta' aerial tat-TV u tank tal-ilma biss.

**26.** Il-Qorti tosserva ukoll li fit-tieni premessa tar-Rikors ġuramentat tagħha s-Soċjeta` Attriċi premettiet hekk:-

> "Kif jirriżulta mill-anness Dok. "B", ir-rikorrenti, fil-waqt li żammet il-proprjeta` tal-bjut tal-blokk u ta' l-arja sovrastanti, kkonċediet lill-akkwirenti l-fakolta` ta' l-użu tal-bjut ta' "Samon Court", iżda setgħu jistallaw u jwaħħlu biss tank tal-ilma u aerial tat-television, liema konċessjoni ġiet fedelment ripetuta anke fil-kuntratt tal-akkwist mill-intimati (Dok "A")."

**27.** Il-Qorti eżaminat il-kliem testwalment użat fil-kuntratt tal-akkwist ta' Roft tal-1988. Din il-Qorti għandha r-riservi tagħha dwar kemm il-kelma "biss" għandha l-istess import li qed tingħata mis-Soċjeta` Attriċi. Il-Qorti tifhem, li din hija t-tifsira li qed tagħti s-Soċjeta` Attriċi (ara xhieda a' fol 121 u ara ukoll nota ta' sottomissjonijiet tas-Soċjeta` Attriċi a` fol 127 et sequens), iżda din l-affermazzjoni ma hiex bil-fors issufragata testwalment mill-kuntratt u rizultanzi f'din il-kawża u dan għal raġunijiet li ser ikunu amplifikati aktar 'l isfel.

**28.** Is-Soċjeta` Attriċi ssostni li bil-frażi "*Should the vendor build more storeys, the purchaser shall have the right to use the resulting roof or roofs and the Company shall at it's expense shift on the new roof the television aerial and water tank.",* l-użu tal-bejt huwa limitat biss għat-tqegħid tal-oġġetti imsemmija biss. Din l-affermazzjoni toħrog ċara mit-tieni premessa tar-rikors ġuramentat.

**29.** F'dan ir-rigward irid jingħad li f'servitujiet ta' din ix-xorta dawn huma xorta ta' stipulazzjonijiet li jiġu inseriti kommunament kważi kważi "standard clause". Din il-Qorti kellha l-okkażjoni li teżamina l-ermenanwtika sentenzjali, jekk mhux kollha, il-parti l-kbira tagħha, kemm dawk ċitati mill-partijiet u kif ukoll oħrajn, u sabet li frażijiet bħal dawn kważi mmankabilment jiddaħlu anke fejn ġie stabbilit l-użu illimitat ta' bejt u dan kif ser jingħad aktar 'l quddiem. Dawn huma frażijiet li jilqgħu għal ħtieġa ta' spostament u traslok ta' dawn is-servizzi jekk ikun il-każ, kemm fl-interess tal-utent u anke tas-sidien, bħal ma huwa dan il-każ, fejn is-

Soċjeta` Attriċi rriservat li tibni aktar sulari. Frażijiet li jiffaċilitaw id-dritt tal-użu tal-ħaġa pero' mhux neċessarjament jillimitaw l-użu tagħha. F'dan ir-rigward, interessanti dak li għandhom xi għidu l-awturi taljani fuq stipulazzjonijiet ta' din ix-xorta:

"*Non e' concettualmente contraria al diritto del uso la imposizione pattizia di un facere a carico del propietario della cosa concessa all'usuario, inguisa di rendere possible e agevole l'esercizio e la conduzione della cosa stessa."* (**Cass, 17 Febbraio 1955 n462. Foro it. Mass 1955,92)(Pescatore Ruperto. Codice Civile annotato. Editore Giuffre'. !978. Para 1021. Pg. 805.)**

**30.** Mill-kuntratt tas-7 ta' Marzu 1998, il-partijiet, fl-ewwel parti tal-kundizzjoni rilevanti għal dan il-każ, bdew biex stabbilew lista tad-drittijiet patrimonjali aċċessorji għall-akkwist prinċipali. L-użu tal-bejt huwa wieħed minn dawn id-drittijiet elenkati.

**31.** Il-partijiet għall-kuntratt tal-1988 ftehmu hekk:

"*The said flat has the community of the hall and the staircase up to the roof, and the use only of the roof, which shall remain the property of the vendors, as well as the community of the internal yards and drainage system."* Fil-fehma ta' din il-Qorti, il-kelma *"only"* hija użata biex tiddistingwi bejn liema kienu dawk id-drittijiet li qed jingħataw fi propjeta` u liema b'użu biss, tant li s-Soċjeta` Attriċi rriservat kjarament il-propjeta' ta' dan il-bejt. Dan għamlitu għax kellha f'moħħha li xi darba fil-futur

tiżviluppa l-arja. Huwa għalhekk li fis-sentenza ta' wara, u **wara** li ġew krejati d-drittijiet imsemmija f'dik ta' qabel, li l-partijiet stipulaw x'jiġri jekk is-sidien jiġu biex jibnu l-arja: "*Should the vendor build more storeys, the purchaser shall have the right to use the resulting roof or roofs and the Company shall at its expense shift on to the new roof the televison aerial and the water tank."*

**32.** Għaliex is-Soċjeta` Attriċi daħlet għal dawn l-ispejjes, mhux bil-fors ifisser li b'daqshekk l-użu tal-bejt in kwistjoni huwa wieħed limitat. Propju dan huwa l-qofol tal-vertenza li għandha quddiemha din il-Qorti. Biex din il-Qorti setgħet tasal għall-konklużjoni dwar l-istat legali tas-sitwazzjoni kellha tifli t-tagħlim ta' dawn il-Qrati kull meta ġew riskontrati bi stipulazzjonijiet simili jew ekwivalenti għal dik li għandha quddiemha l-Qorti illum u dan kif ser ikun spjegat aktar 'l quddiem.

**33.** Huwa prinċipju importanti li kull restrizzjoni ta' xi dritt għandha tkun kjarament pattwita. Fis-**Sentenza fl-ismijiet Josephine Sant Fournier pro et -vs- Alphonse Sant pro et, tal-Qorti tal-Appell tal-25 ta' Marzu 2011,** wara li dik il-Qorti kellha opportunita' tara kuntratti oħrajn osservat li *".....fil-waqt fil-kuntratti tal-atturi l-oħra, id-dritt ta' użu tal-bejt huwa limitat "to the hanging and drying of clothes" u għall-manutenzjoni tal-aerial u t-tank tal-ilma, din l-istess restrizzjoni ma tinsabx fil-kuntratt tal-appellanti".* Din hija indikazzjoni ċara li kwalunkwe limitazzjoni għandha tiddaħħal fil-mument li jkun qiegħed jiġi krejat id-dritt tal-użu tal-bejt fih innifsu. Minn dan il-bran din il-Qorti tasal għall-konklużjoni li restrizzjonijiet ma

għandhomx ikunu deżunti iżda espliċiti. Dan it-tagħlim huwa ukoll konsonanti mal-prinċipju li r-restrizzjoni ta' dritt hija eċċezzjoni għar-regola ġenerali li dritt ma jistax ikollu limitazzjonijiet li ma jkunux ġew kjarament u univokament pattwiti bejn il-partijiet jew b'konsegwenza ta' projbizzjoni tal-liġi. Dan ukoll in omaġġ ukoll tal-prinċipju *pacta sunt servanda*.

**34.** F'dan ir-rigward jiġi senjalat dak li jiddisponi l-artiklu 1002 tal-Kodiċi Ċivili, u ċioe' li l-prinċipju hu li ma jistax ikun hemm lok ta' interpretazzjoni "billi b'dak il-mod tista' tiġi sostitwita l-intenzjoni tal-kontraenti b'dik tal-ġudikant" (**S.M.W. Cortis vs Lewis Press Limited**, **Qorti tal-Appell, 31 ta' Jannar 2011 u ara ukoll Sentenza Qorti tal-Appell Sede Inferjuri per Imħallef Anthony Ellul fl-ismijiet Dr. Grazio Mercieca pro et -vs- Alan Tabone pro et tat-28 ta' Ottubru 2008.** Din l-aħħar Sentenza kienet propju titratta użu ta' bejt). Di piu' fis-**Sentenza tal-Qorti tal-Appell tas-6 ta' Diċembru 2010 fl-ismijiet S.B.M.D Ltd -vs- Awtorita' tad-Djar)** ġie ukoll ritenut li *"Jekk għall-ġudikant id-diċitura wżata ma tistax ma twassalx oġġettivament għal sens ċar u univoku hu dan is-sens illi għandu jfisser il-volonta' espressa mill-kontraenti fil-konvenzjoni taħt eżami. Hu biss meta t-termini tal-kuntratt huma oskuri li jrid jiġi kkunsidrat dawk il-pattijiet li l-kontraenti riedu."* (**Ara Vol. XXXVI.i.191; Nazzareno Vella noe vs. Joseph Abela noe: Qorti tal-Appell 14 ta' Jannar 2002; Av. Leslie Grech noe. vs Ivan Burridge pro et noe. Qorti tal-Appell 14 ta' Jannar 2002**). Minn eżami tal-kundizzjoni inkwistjoni din il-Qorti ma tarax li hemm xi punt oskur b'mod li għandha għalfejn teżamina

x'kienet l-intenzjoni tal-partijiet b'mod partikulari fid-dawl ta' skorta ta' Sentenzi kostanti, uħud anke ricenti, ta' kif ġew meqjusa mill-Qrati tagħna stipulazzjonijiet simili, kif ser jingħad akar 'l isfel. Il-fatt li żewg partijiet f'kawża jagħtu interpretazzjoni differenti ta' klawsola, ħaġa li f'sitwazzjonijiet simili dejjem tiġri f'kull kawża, ma jfissirx li hemm xi oskurita` fil-ftehim.

**35.** Kif diġa` aċċennat, bosta huma dawk is-Sentenzi li jittrattaw il-materja ta' din il-Kawża. Iż-żewġ naħat abbilment għamlu referenza għal diversi Sentenzi, li kollha ġew eżaminati minn din il-Qorti u saħansitra rat il-proċessi ta' xi uħud minnhom propju biex tkun tista' tifhem x'wassal lil dawn il-Qrati jiddeċiedu bil-mod kif iddeċidew. Il-Qorti rat sewwa s-Sentenza ċitata mis-Soċjeta` Konvenuta fl-ismijiet **C&M Developments Ltd -vs-Alfred Xuereb et tal-Prim Awla Qorti Ċivili per Imħallef Albert Magri tat-3 ta' Diċembru 2001.** Irid jingħad, li f'dik il-Kawża l-Attur kien żamm ukoll il-propjeta` tas-shaft apparti tal-bejt u minn qari ta' dik is-Sentenza, dan kien, fost oħrajn, fattur determinanti għal fejn dik il-Qorti iddeċidiet kif iddeċidiet. Fil-każ li għandha quddiemha din il-Qorti ma jirrisultax li s-Soċjeta' Attriċi għamlet ir-riserva ta' proprjeta` dwar shafts. Għalkemm fin-nota ta' sottomissjonijiet jingħad li l-każ huwa simili, il-kundizzjoni fil-kuntratt tal-1988 f'din il-Kawża ma hiex preċiżament bħal dik fis-Sentenza ċitata. Hemm differenzi fid-diċitura. Aktar minn hekk, is-Sentenzi li ġew wara s-Sentenza ċitata, sa riċentement, kollha ħadu attitudni differenti. Dawn is-sentenzi jiffavorixxu applikazzjoni anqas

ristrettiva f'xi jikkostitwixxi użu ta' bejt, tant li kundizzjonijiet simili jew ekwivalenti għal dawk f'din il-Kawża ġew ritenuti li jammontaw għal użu illimitat, għalkemm din il-Qorti ma tarax li dan l-aġġettiv huwa feliċi u tippreferi li ssejjaħlu ġenerali. Din il-Qorti ma temminx li dan l-użu huwa illimitat mingħajr limitazzjonijiet.

**36.** Sentenza li fil-fehma ta' din il-Qorti għandha importanza dwar din il-materja hija din tal-**Qorti tal-Appell fl-ismijiet Patrick Caruana Dingli -vs- Alberto Bonnello Ghio tal-1 ta' April 2014** intqal hekk:

"*Fil-fehema ta' din il-Qorti, dan id-dritt konċess ta' użu tal-bejt huwa servitu` li jorbot lis-sid tal-fond servjenti jirrispetta l-użu li jista' jsir mill-istess. Almenu fil-konfront ta' wħud mill-atturi, il-venditur, għalkemm f'kull każ żamm id-dritt li jiżviluppa l-arja tal-bejt, intrabat li jżomm ferm dan l-użu kif oriġinarjament konċess. Dan huwa l-implikazzjoni tad-dritt konċess fil-kuntratti. Dan l-użu huwa limitazzjoni għad-dritt ta' tgawdija li żamm is-sid tal-bejt u l-arja sovrastanti, u din il-limitazzjoni ma tistax titnaqqar jekk mhux bil-kunsens tas-sidien tal-fondi dominanti.* ***Id-dritt ta' użu tal-bejt ingħata, f'ċerti każijiet, b'mod ġenerali, u mhux limitat għat-tqegħid ta' aerials u/jew tankijiet tal-ilma.*"** ( Emfażi ta' din il-Qorti).

**37.** Il-Qorti tal-Appell waslet għal din il-konklużjoni fid-dawl tal-istipulazzjonijiet hawn taħt imsemmija u dan wara li l-utenti ingħataw id-dritt irrevokabbli biex jagħmel użu mill-bejt. Irid jingħad, bit-tismija tal-kelma jew mingħajrha, l-irrevokabilita` hija impliċita f'kull dritt u obbligu

kuntrattwali, inkluż id-dritt mertu ta' din il-Kawża u dan sakemm il-kontrajenti ma jaqblux li jbiddluha jew ikun hemm raġuni valida fil-liġi biex jiġi efftwat dak id-dritt u dan skont kif jiddisponi l-artiklu 992 tal-Kodiċi Ċivili. Għall-aħjar apprezzament mill-partijiet għal din il-Kawża, il-Qorti tħoss li għandha tiċċita uħud mill-istipulazzjonijiet li issir refrenza għalihom f'dik is-Sentenza.

**38.** Fost l-istipulazzjonijiet li jirrigwardaw is-Sentenza ċitata kien hemm dawk li jistabilixxu hekk:-

*"Il-vendituri jirriservaw favur tagħhom id-dritt li jibnu aktar sulari fuq il-bejt esistenti u da parte tiegħu il-kompratur jobbliga ruħu li b'ebda mod ma jostakola lill-vendituri fil-bini ta' dawn is-sulari ġodda; l-istess vendituri a spejjes tagħhom għandhom id-dritt li jneħħu kemm l-aerial tat-television kif ukoll it-tank tal-ilma minn fuq il-bejt attwali u qed jobbligaw ruħhom li jinstallawhom a spejjes tagħhom fuq il-bejt il-ġdid eventwali."*

*U*

*"The vendors shall have the right to build further storeys on the existing roof and the purchaser shall in no manner hinder the vendors in the erection of the building of such further storeys. The vendors shall have the right to remove at their expense the water tank and television aerial temporarily provided that such water tank and television aerial are re-*

*installed on the new roof at the vendors' expense. The purchaser shall have the right of use of the new roof."*

**39.** F'ċirkostanza oħra, fejn persuna ingħatat "*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"* il-Qorti kellha dan xi tgħid:

*"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."* **(ara Sentenza fl-simijiet Odette Farrugia -vs- Noel Vassallo, tal-Prim Awla Qorti Ċivili tal-5 ta' Novembru 2018).**

**40.** Issa kieku wieħed kellu jipparaguna l-istipulazzjoni msemmija, ma' dik li għandha quddiemha din il-Qorti, jasal għall-konklużjoni, li dik fis-Sentenza ċitata setgħet tkun interpretata bħala waħda aktar restrittiva minn dik li għandha quddiemha din il-Qorti. B'dana kollu dik il-Qorti waslet għal konklużjoni għaliex id-dritt ta' installazzjoni ta' aerial tat-tv, tank tal-ilma u l-manutenzjoni tagħhom, meta jingħata l-użu tal-bejt, huma kompriżi f'dak l-użu u jissemmew biss, kif jgħallmu dawn il-Qrati, bħala *ex abbundanti kawtela*. Din il-Qorti temmen, li dan it-tagħlim japplika b'aktar saħħa għall-każ li għandha quddiemha din il-Qorti, meta fl-ewwel lok

jingħata l-użu tal-bejt mingħajr ma jigi speċifikat x'jista' jitqiegħed fuq il-bejt u li l-aerial tat-tv u tat-tank tal-ilma jissemmew biss, fil-każ li dawn ikunu jridu jiċċaqalqu a' spejjes tas-sidien.

**41.** Il-Qorti ħasset li kellha tiċċita testwalment il-kundizzjonijiet f'dawk is-Sentenzi, biex il-partijiet għal din il-kawża jkollhom l-opportunita' anke jagħmlu l-eżami komparattiv tagħhom mas-sitwazzjoni li għandha quddiemha din il-Qorti. Iġifieri għal dawn il-Qrati, b'kundizzjonijiet konsimili jew ekwivalenti għal dawk li għandha quddiemha din il-Qorti, l-użu tal-bejt ġie kkunsidrat bħala li huwa wieħed ġenerali. (Ara ukoll **Provvediment motivat fl-atti ta' rikors għall-ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni 1127/2103/LSO per Imħallef Lorraine Schembri Orland fl-ismijiet E.J Busuttil pro et -vs- Grands Developers Limited.**

**42.** F'dan l-istadju din il-Qorti tħoss li għandha tagħmel xi osservazzjonijiet dwar l-użu ġenerali jew illimitat ta' użu ta' bejt. F'sitwazzjonijiet simili kull każ irid jittieħed għalih u li ma hemmx xi qies jew kejl fiss u universali dwar x'inhu aċċettabbi jew ma hux fl-eżerċizzju ta' servitujiet ta' din ix-xorta. Dak li intqal fis-**Sentenza *Mario Attard vs Lino Portelli et deċiża fil-31 ta' Jannar 2003***, japplika ukoll għal każ li għandha quddiemha. F'dik is-Sentenza intqal hekk:-

*"Naturalment kollox jiddependi mill-fattispecje ta' kull każ. F'każijiet bħal dawn il-Qorti tifhem illi mhux dejjem faċli li oġġettivament tistabbilixxi il-fatt ta' l-aggravament b'mod assolut u spiss jiġri li jkun meħtieġ li tuża d-*

*diskrezzjoni tagħha wara eżami soġġettiv tal-provi. Dejjem pero` għandha tkun il-mira li filwaqt li tirrikonoxxi d-dritt tal-vantaġġ għal fond dominanti,* ***dan l-istess vantaġġ ma joħloqx soġġezzjoni żejda lil fond serventi".*** (Emfażi ta' din il-Qorti).

**43.** Għalhekk bħal ma diġa' aċċenat aktar 'l fuq, illimitat ma jfissirx li huwa mingħajr ebda limiti. Dan l-użu jibqa' servitu` li bħal kull ieħor, irid jintuża bil-**qies u b'mod ġust** għaliex huwa obbligu tal-utent li ma jtaqqalx il-piż b'detriment għall-fond servjenti (ara artiklu 475 tal-Kodiċi Ċivili). L-użu illimitat ta' bejt, ma jfissirx li l-utenti għandhom xi speċi ta' *"carte blanche"* li jistgħu jagħmlu li jridu mingħajr ebda indħil da parti tas-sid tal-fond servjenti. Fis-Sentenzi ċitati mill-Konvenut hemm gwida ċara li dan id-dritt irid jiġi eżerċitat bil-qies u b'mod ġust **(ara Spiteri -vs- Popeye Ltd supra).** L-istanzi li jsemmu dawn is-Sentenzi ta' dak li ma hux aċċettabbli għax ma jkunx eżercizzju bil-qies u raġjonevoli ma humiex eżawrjenti iżda biss *ad exemplum*. Dan ifisser, li jista' jkun hemm istanzi oħra ta' attivitajiet oħra li jitqiesu li ma humiex bil-qies jew ġust u għalhekk imorru lil hinn minn dak li tippermetti l-liġi fiċ-ċirkostanzi. L-utent għandu waħdu jasal b'mod oġġettiv għall-konklużjoni jekk dak li qiegħed jagħmel huwiex bil-qies u raġjonevoli.

**44.** L-utent għandu ukoll jirrispetta d-drittijiet tas-sid tal-arja li jkun irriserva għalih innifsu fl-istess kuntratt li kontemporanjament ikun nissel id-dritt tal-użu tal-bejt. Jekk fil-kuntratt ta' bejgħ, il-Venditur ikun irriserva

għalih innifsu li jibni l-arja, l-utent ma għandux joffri opposizzjoni irraġjonevoli għad-drittijiet li jkun irriserva għalih innifsu qua sid il-bejt inkwistjoni, bħal per eżempju jibni l-arja. L-importanti għall-utent hu, li d-drittijiet kollha għall-użu tal-bejt jibqgħu integri.

Ghalhekk il-Qorti ser tkun qeghdha tilqa' r-raba eċċezzjoni tal-Konvenut.

**It-Talbiet Attriċi**

**45.** Il-Qorti ħasbet fit-tul dwar dan l-aspett u qieset jekk setgħetx tikkunsidra t-talbiet Attriċi taħt l-aspett ta' użu illimitat tal-bejt mertu tal-Kawża. Fi ftit kliem, jistax isir l-eżami dwar jekk bl-installazzjonijiet inkwistjoni ġiex eżerċitat l-użu tal-bejt bil-qies u r-raġuni, una volta li din il-Qorti irrisultalha li l-Konvenut għandu użu illimitat tal-bejt mertu tal-Kawża. Iżda wara li l-Qorti fliet il-mod kif postulat u mfassal ir-rikors ġuramentat, għaliha huwa aktar minn ċar, li s-Soċjeta' attriċi qegħdha unikament timmira li tottjeni ġudizzju favorevoli abbażi tal-premessa li l-użu tal-bejt inkwistjoni huwa limitat. F'dan ir-rigward il-Qrati tagħna dejjem għallmu li "*Fl-għoti tad-deċiżjoni l-ġudikant għandu joqgħod rigorosament fil-limiti tal-kontestazzjoni, u in partikolari ta' dak mitlub mill-attur".* (ara **Sentenza tal-Prim Awla Qorti Ċivili per Imħallef Philip Sciberras, fl-ismijiet Stephen Sciberras -vs- Avukat Francesco Depasquale tad-9 ta' Diċembru, 2002).** Għal din il-Qorti il-kontestazzjoni prinċipali bejn il-partijiet kienet ċara. Jekk hux bejt b'użu

limitat (ara t-tieni premessa tar-rikors ġuramentat) jew illimitat (ara r-raba' eċċezzjoni tal-konvenut).

**46.** Għalhekk din il-Qorti trid toqgħod rigorosament mal-*petitum* tal-Kawża kif postulata mis-Soċjeta' Attriċi. Kieku l-Qorti kellha tieħu konjizzjoni tat-talbiet abbażi ta' użu illimitat tal-bejt, tkun qed tiskonfina il-binarji li fuqha ġiet invijata l-Kawża u dana għaliex kollox huwa mibni fuq il-premessa li l-użu huwa limitat, anke jekk din il-kelma mhux espliċitament użata fir-rikors ġuramentat (ara t-tieni premessa tar-Rikors Ġuramentat). Il-provi tal-partijiet kollha kienu fil-parti l-kbira tagħhom indirizzati lejn dan il-punt, u din il-Qorti ġiet adita propju biex tiddeċiedi dan u dan biss.

**47.** Għalhekk it-talbiet Attriċi, fid-dawl tar-raġjonament kollu f'din is-Sentenza, ser ikunu miċħuda mingħajr ebda preġudizzju għal kull azzjoni oħra li tispetta lis-Soċjeta' Attriċi jekk tħoss li jkun il-każ.

**<u>Decide</u>**

Għaldaqstant għar-raġunijiet fuq imsemmija, din il-Qorti qegħdha taqta' u tiddeċiedi l-kawża bil-mod segwenti u ċioe:-

**Tilqa' l-ewwel** eċċezzjoni inkwantu tirrigwarda lill-Konvenuta Mary Louise Azzopardi u tilliberaha mill-osservanza tal-ġudizzju.

**Tilqa' r-raba' eċċezzjoni** tal-Konvenut inkwantu ġie stabbilit li għandu dritt ta' użu mhux limitat tal-bejt mertu ta' din il-Kawża u dan fid-dawl tal-konstatazzjonijiet magħmula u kif spjegat f'din is-Sentenza.

**Tiċħad it-talbiet kollha attriċi.**

B'riserva għal kull azzjoni oħra li talvolta jista' għandha s-Soċjeta` Attriċi.

Spejjes tal-Kawża a` karigu tas-Soċjeta` Attriċi.

**Imħallef Toni Abela**

**Deputat Reġistratur**