



**QORTI ĊIVILI
PRIM' AWLA**

**ONOR IMHALLEF
DR FRANCESCO DEPASQUALE
LL.D. LL.M. (IMLI)**

**Seduta ta' nhar l-Erbgha
Wiehed u ghoxrin (21) ta' April 2021**

Rikors Numru 367/2018 FDP

Fl-ismijiet

Joseph sive Josef Galea

Vs

Thomas Incorvaja et

Il-Qorti:-

1. Rat ir-rikors datat 20 ta' April 2018, li permezz tiegħu r-rikorrent talab is-segwenti:
 1. *Illi huwa s-sid waħdieni tal-fond 'Marker' Flat 2, 78, Triq San Ġwann, B'Bugia BBG 2245, liema fond kien xtara u akkwista mill-konjuġi Judas u Jane Ellul permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Mario Rosario Bonello tat-tletin (30) ta' Jannar tas-sena elfejn u tmax (2012) (30/01/2012) DOK JG 1 anness mal-Mandat ta' Inibizzjoni Nru 507/2018 tas-27 ta' Marzu 2018;*
 2. *Illi l-istess fond kien inbena mill-intimati konjuġi Incorvaja, u minnhom oriġinarjament mibjugħ lill-imsemmija Judas u Jane, konjuġi Ellul permezz ta' kuntratt fl-atti tan-nutar Dottor Joseph Tabone tat-tlieta ta' April tas-sena elf, disa' mija u sitta u disgħin*

(03/04/1996), liberu u frank bil-gustijiet drittijiet u pertinenzi kollha tiegħu bl-użu ta' parti diviża tal-bejt eżenti mill-ħlas taċ-ċens Dok JG 2 Mandat ta' Inibizzjoni Nru 507/2018 tas-27 ta' Marzu 2018;

3. Illi l-intimati jridu jiżviluppaw l-arja tal-bjut tal-imsemmi fond, u fis-sena 2017 ottenew il-permess riferenza PA03767/17 (Dok JG 3) Mandat ta' Inibizzjoni Nru 507/2018 tas-27 ta' Marzu 2018) għal dan l-iżvilupp għal-bini ta' penthouse fuq l-imsemmi bejt, mingħajr ma nfirmaw lill-esponenti kif kienu obbligati jagħmlu;
4. Illi fuq il-parti diviża tal-bejt tiegħu l-esponenti għandu tank tal-ilma u l-ħbula tal-inxir;
5. Illi dan l-iżvilupp sejjer jokkupa l-arja kollha tal-bejt sugġett għad-dritt ta' użu favur ir-rikorrenti b'mod li dan m'caħħad permanentement mid-drittijiet tiegħu kif deskritti aktar il-fuq; oltre li dan kollu sejjer jikkaġuna danni lill-esponenti konsistenti fi tnaqqis konsiderevoli kemm fit-tgawdija tiegħu tal-istess fond kif ukoll fil-valur tal-istess proprjeta' tiegħu;
6. Illi b'dan l-iżvilupp, l-intimati jridu jaggravaw s-servitu' reali li jgawdi l-esponenti fuq il-bejt tal-blokk, konsistenti fid-dritt ta' inxir ta' hwejjeg fuq l-imsemmi bejt, liema drittijiet jibqgħu ukoll in vigore jekk u meta tiġi żviluppata l-imsemmija arja, u dan billi ċċekken il-fond servjenti, kif spjegat aħjar fir-rapport redatt mill-perit ex-parte tal-esponenti Daniel Grima, u l-pjanta preparata minnu. (Dok. D u E annessi mal-atti tal-Mandat Inibizzjoni Nru 507/2018 tas-27 ta' Marzu 2018);
7. Illi għalhekk u biex jipprotegi d-drittijiet tiegħu l-esponenti ipproċeda kontra l-intimati billi talab u ottjena fit-tlieta ta' April 2018 (03/04/2018) il-ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni Nru 507/2018 kontra tagħhom li permezz tiegħu ġew inibiti milli jagħmlu jew ikomplu jagħmlu kwalunkwe xogħol ta' bini jew żvilupp fuq il-parti diviża tal-bejt tal-blokk ta' appartamenti, tal-fond soġġett għall-użu u t-tgawdija mir-rikorrenti, kif fuq spjegat u sabiex iżomm ferm il-jedd tiegħu imsemmi u sabiex ma jiġix immolestat u m'caħħad mill-użu tal-bejt u l-faċilitajiet u drittijiet ohra;
8. Illi billi l-intimati Incorvaja ma bieghux l-arja tal-blokka, dan ma jista' qatt jippreġudika d-drittijiet tar-rikorrenti, bħala sid tal-appartamenti sottostanti, għall-użu tal-bejt hekk kif speċifikat fl-istess kuntratt tal-akkwist.
9. Illi l-esponent jaf b'dawn il-fatti personalment.
10. Għaldaqstant, u in vista tal-premess ir-rikorrenti jitlob bir-rispett il-għaliex dina l-Onorabbli Qorti m'għandiex tiddikjara:

1. *Illi r-rikorrenti jgawdi dritt ta' aċċess u użu tal-bejt, inkluż inxir tal-ħwejjeġ fuq il-bejt tal-blokk ta' appartamenti bl-isem 'Marker' Flat 2, 78, Triq San Ġwann, B'Bugia BBG 2245;*
2. *Illi x-xogħolijiet ta' bini u żvilupp li l-intimati jridu jagħmlu fuq il-bejt ser iwasslu biex jiġu użurpati d-drittijiet tar-rikorrent;*
3. *Illi l-intimati m'għandhomx jedd jagħmlu x-xogħolijiet riferiti fuq l-imsemmi bejt;*
4. *Illi l-iżvilupp li jridu jagħmlu l-intimati ser iwassal biex ma jkunx iktar possibbli li r-rikorrenti jagħmel użu mill-bejt għall-inxir bl-istess mod kif qiegħed jagħmel użu minnu llum.*

U jgħidu ukoll għaliex il-mandat ta' inibizzjoni Nru 507/2018 m'għandux jintlaqa' b' mod permanenti.

Bl-ispejjeż kollha, kompriżi dawk tal-konsult, tal-ittra bonarja tat-12/05/2017, tal-protest ġudizzjarju tat-08/06/2017, tal-Mandat ta' Inibizzjoni Nru 507/2018 tas-27 ta' Marzu 2018 kontra l-intimati, li minn issa huma ngunti għas-subizzjoni tagħhom.

2. *Rat illi fl-4 ta' Mejju 2018 l-konvenuti Thomas u Josephine Incorvaja irrispondew għal dak mitlub billi qajmu s-segweni difiżi:*

1. *Illi t-talbiet rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż stante li l-intimati mhux ser inaqqsu xejn mill-allegat dritt tiegħu tal-inxir u qed jirriservaw minn issa il-posizzjoni tagħhom għal-riżarciment inkluż dak ta' danni.*
2. *Illi l-intimati jaqblu mal-ewwel paragrafu rikorrenti.*
3. *Illi l-intimati jaqblu mat-tieni paragrafu rikorrenti.*
4. *Illi l-intimati ma jaqblux mat-tielet paragrafu rikorrenti stante li ma hemm l-ebda dettami legali li jimponu fuq l-intimati biex japplikaw għall-permess. Din l-allegazzjoni hija frivola u vessatorja stante li n-notifika tal-permess tal-bini kienet għall-eżami pubbliku u xejn ma gie kontestat fiż-żmien provdut fil-proċess tal-ippjanar tal-MEPA. L-intimati kienu avżaw lir-rikorrent dwar bini fil-futur meta dan mexxa l-posizzjoni tat-tank. Parti mill-proċess tal-Perit biex japplika għall-bini kien li jieħu xi ritratti fl-appartament tar-rikorrent, liema ritratti setgħu jittieħdu biss bil-kunsens tar-rikorrent, allura juri li kien konxju tal-proċess li kien għaddej.*

5. *Illi huma jaqblu mar-raba' (4) paragrafu . Dan mhux ser jintmiss. It-tank tal-ilma ser jibqa' fejn qiegħed, il-ħbula tagħhom tal-inxir ser ikollhom fejn jitpoġġew stante li mhux se jintmiss xejn minn dak gawdut mir-rikorrent oltre li ma hemmx l-ebda obligazzjoni kontrattwarja.*
6. *Illi l-intimati ma jaqblux mal-ħames paragrafu rikorrenti. L-intimati ma huma ser inaqqsu xejn mill-allegati drittijiet tar-rikorrenti. Inoltre mhux ser jiġi kaġunat l-ebda dannu u/jew tnaqqis fil-valur tal-propjeta.*
7. *Illi l-intimati ma jaqblux mas-sitt (6) paragrafu rikorrenti. Mhux ser jitnaqqas l-ebda godiment tiegħu.*
8. *Għalkemm hu veru li l-mandat ta' inibizzjoni gie milqugħ provvizorjament dana ma jfissirx li din l-Onorabbli Qorti kif preżentement preseduta hija marbuta ma' dik id-deċiżjoni mogħtija prima face.*
9. *Illi l-intimati ma jaqblux mat-tmien (8) paragrafu rikorrenti. L-intimati ma kellhom l-ebda obligu ii jbiegħu l-arja lir-rikorrent. Din l-Onorabbli Qorti kif preżentament preseduta mhux marbuta ma' dik id-deċiżjoni.*
10. *Illi l-esponenti taf personalment bil-fatti kif esposti.*
11. *Illi l-ewwel talba rikorrenti mhux akkoljabbli stante li mhux ser jitnaqqas xejn tar-rikorrenti.*
12. *Illi t-tieni talba rikorrenti hija frivola billi ma ser jiġu użurpati l-ebda allegati drittijiet li għad iridu jiġu stabbiliti.*
13. *Illi l-intimati għandhom kull jedd li jiżviluppaw l-propjeta tagħhom.*
14. *Illi l-inxir fuq il-bejt mhux ser jiġi menomat.*
15. *Illi l-mandat ta' inibizzjoni ma għandux jiġi akkordat b'mod permanenti.*
16. *Bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrent.*
17. *Salv risposti ulterjuri.*

Provi:

3. Rat l-affidavit ta' **Joseph sive Josef Galea** ippreżentat fit-18 ta' Lulju 2018 flimkien mar-rapport tal-perit Daniel Grima w il-kuntratt ta' akkwist datat 3 ta' April 1996. (fol 18)
4. Rat illi fit-22 ta' Ottubru 2019 dina l-Qorti, kif ippresjeduta, hadet konjizzjoni tal-atti tal-każ.
5. Rat illi fl-10 ta' Diċembru 2019 il-Qorti ordnat l-allegazzjoni tal-Mandat ta' Inibizzjoni Nru 507/2018 fl-istess ismijiet tal-proċeduri odjerni u milqugh fis-27 ta' Marzu 2018.
6. Rat illi fis-6 ta' Ottubru 2020, wara illi r-rikorrent kellu tmien seduti biex iressaq il-provi tiegħu, u ma ressaq xejn, il-Qorti ordnat l-egħluq tal-provi rikorrenti.
7. Rat l-affidavit ta' **Josephine Incorvaja** u r-raġel **Thomas Incorvaja** ippreżentati fis-6 ta' Ottubru 2020. (fol 61)
8. Semgħet ix-xhieda ta' **Marco Incorvaja** mogħtija fis-26 ta' Novembru 2020. (fol 76)
9. Rat illi fis-26 ta' Novembru 2020, l-intimati ddikjaraw illi ma kellhomx aktar provi x'jippreżentaw u thalliet għal kontro eżamijiet u sottomissjonijiet finali.
10. Rat illi fis-16 ta' Frar 2021, l-intimati għarrfu lill-Qorti illi la kellhom kontro eżamijiet u lanqas sottomissjonijiet x'jagħmlu filwaqt illi r-rikorrenti ma deherx.

Fatti tal-każ

11. Jirriżulta li r-rikorrent akkwista l-fond “Marker” Flat 2, 78 Triq San Ġwann B'Bugia BBG 2245, permezz ta' kuntratt datat 30 ta' Jannar 2012 fl-atti tan-Nutar Dottor Mario Rosario Bonello, Dok JG1 (anness mal-Mandat ta' Inibizzjoni anness ma' dan il-każ Nru. 507/2018).
12. Dan l-imsemmi fond kien inbena mill-intimati konjuġi Incorvaja, u kien oriġinarjament mibjugħ lil Judas u Jane konjuġi Ellul, illi kienu akkwistaw dan il-fond “*liberu u frank bil-ġustijiet drittijiet u pertinenzi kollha tiegħu **bl-użu ta' parti diviża tal-bejt***”, kif jidher f'Dok JG2 (anness mal-Mandat ta' Inibizzjoni anness ma' dan il-każ Nru. 507/2018).
13. Jidher illi tali parti diviża qatt ma ġiet indikata fuq pjanta, għalkemm ftehm u dwarha verbalment.
14. Sussegwentement, ir-rikorrent kien akkwista l-fond “Marker” Flat 2, 78, Triq San Ġwann, B'Bugia, minghand Judas u Jane Ellul.
15. Sussegwentement l-intimati Incorvaja, li kienu oriġinarjament is-sidien ta' erba' appartamenti fil-blokka “Marker Flats” fi Triq San Ġwann B'Bugia, riedu

jiżviluppaw l-arja tal-bjut tal-imsemmi fond u fl-2017, talbu u ottjenew il-permess referenza PA03767/17, eżebit Dok JG 3 mal-Mandat ta' Inibizzjoni għall-bini ta' penthouses fuq l-imsemmi bejt. Gie propost mill-intimati, li r-rikorrent jinghata użu tal-bejt fl-istess livell li għandu fil-preżent, iżda b'mod li l-ispazju għall-inxir ikun fuq in-naħa ta' wara minflok fuq il-parti ta' quddiem.

16. Illi biex jikkawtela d-drittijiet tiegħu r-rikorrent ipproċeda kontra l-intimati Incorvaja fit-3 ta' April 2018 u talab il-ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni Numru 507/2018, liema Mandat gie milqugħ minn din il-Qorti diversament ippreseduta. Permezz ta' l-imsemmi Mandat, l-intimati Incorvaja ġew inibiti milli jagħmlu jew ikomplu xogħol ta' bini jew żvilupp fuq il-parti diviża tal-bejt tal-blokk ta' appartamenti.
17. Ir-rikorrent qed jilmenta li l-użu tal-bejt kif speċifikat fl-istess kuntratt ta' akkwist m'għandux ikun ippreġudikat. Kif premess, ir-rikorrent għandu tank tal-ilma u ħbula tal-inxir u applikazzjoni tal-bini tal-intimati kif proposta, ser inaqqas konsiderevolment it-tgawdija tal-bejt u jaggrava s-servitu reali li jgawdi r-rikorrent.

Ikkunsidrat

18. Jirriżulta, mill-provi prodotti, illi r-rikorrent qiegħed, permezz tal-azzjoni preżenti, jikkontendi li d-drittijiet tiegħu għall-użu tal-bejt ser jiġu ppreġudikati bl-applikazzjoni għall-bini ta' penthouses mill-intimati Incorvaja skont l-applikazzjoni tagħhom u permess numru PA 03767/17.
19. Għalhekk, ir-rikorrent qed jitlob li jiġi dikjarat minn din il-Qorti li hu għandu dritt ta' aċċess u użu tal-bejt, inkluż inxir tal-ħwejjeġ fuq il-bejt tal-imsemmi appartement "Marker" Flat 2, 78, Triq San Ġwann, B'Bugia. Inoltre, talab ukoll li jiġi dikjarat li x-xogħol ta' bini u żvilupp ser iwassal biex jiġu użurpati d-drittijiet tiegħu, u li b'hekk l-intimati m'għandhomx jedd jagħmlu x-xogħolijiet referiti fuq l-imsemmi bejt stante li l-iżvilupp li jridu jagħmlu l-intimati ser iwassal biex ir-rikorrent ma jkunx jista' jagħmel użu mill-bejt għall-inxir bl-istess mod kif għandu użu llum. Di piu, gie mitlub li l-Mandat ta' Inibizzjoni Numru 507/2018 għandu jintlaqa' b'mod permanenti.
20. Jirriżulta, mill-banda l-oħra, illi l-konvenuti qajmu dawn id-difiżi fejn sostnew li mhumiex ser jitnaqqsu l-allegati drittijiet tar-rikorrent, u mhux ser jitnaqqas il-godiment tar-rikorrent. Inoltre, gie eċċepit li l-intimati Incorvaja ma kellhom l-ebda dritt ibiegħu l-arja tal-fond lir-rikorrent, u l-intimati għandhom id-dritt jiżviluppaw il-proprietà tagħhom. Gie eċċepit ukoll li l-Mandat ta' Inibizzjoni gie milqugħ provviżorjament, għalhekk il-mandat ma' għandux jiġi akkordat b'mod permanenti.

Meritu tal-każ

21. Ir-rikorrent qed jikkontendi li d-drittijiet tiegħu għall-użu tal-bejt fil-fond appartenenti lilu, ser jiġu użurpati konsegwenza ta' l-applikazzjoni tal-bini tal-intimati Incorvaja, u cioè` applikazzjoni numru PA03767/17. Kien proprju għalhekk, li r-rikorrent diġà ppreżenta Mandat ta' Inbizzjoni fil-konfront tal-intimati, Mandat Numru 507/2018, anness ma' dan il-każ. In segwitu, r-rikorrent ipproċeda bil-każ odjern fejn qed isostni li għandu d-dritt li jkompli jgawdi l-użu tal-bejt mingħajr restrizzjoni skont il-kuntratt tal-akkwist tiegħu.

22. Jingħad fl-ewwel lok, li l-klawsola operattiva fil-kuntratt ta' akkwist tar-rikorrent datat 30 ta' Jannar 2012, jistipula li r-rikorrent qed jakkwista s-segwenti:

*“... subject to all terms and conditions stipulated in the deed of acquisition hereunder mentioned, otherwise free and unencumbered of any ground rent, burden or servitude (apart from those servitudes resulting from the fact that it forms part of the said block), with all rights and appurtenances, with free and vacant possession, and **with the right of use of a divided portion of the roof** as exempt from payment of any ground rent”.*

Fil-kuntratt ta' akkwist preċedenti tal-predeċessuri fit-titolu tar-rikorrent, il-kuntratt ta' akkwist datat 3 ta' April 1996, il-kuntratt kien jistipula:

*“... u sugġetti għall-kondizzjonijiet kollha msemmija fl-att tal-akkwist altrimenti liberu u frank bil-ġustijiet drittijiet u pertinenzi kollha tiegħu, **bl-użu ta' parti diviża tal-bejt** eżenti mill-ħlas taċ-ċens.”*

23. Għal dak li jirrigwarda użu tal-bejt, japplika l-**Artikolu 454 tal-Kodiċi Ċivili** li jipprovdi dan li ġej:

“Is-sidien jistgħu jistabilixxu, skont l-Artikolu 400, kull servitu`, li ma tkun bl-ebda mod kuntrarja għall-ordni pubbliku.”

24. Is-servitu jrid ikun ta' vantaġġ stabbilit għall-fond dominanti fuq il-fond ta' haddieħor, ossija l-fond servjenti. Id-dritt ta' użu tal-bejt huwa servitu kontinwu. Bħala servitu kontinwu u li ma jidhirx, is-servitu` jista' jiġi akkwistat biss bis-saħħa ta' titolu (Ara **Joseph Buhagiar et vs George Micallef et** deċiża mill-Prim' Awla Qorti Ċivili fis-6 ta' Mejju 2004).

25. Difatti huwa prinċipju affermat li d-drittijiet reali johorġu minn kuntratti pubbliċi. L-awtur **Torrente** jgħid hekk:

“I diritti reali su cosa altrui non costituiscono una parte o frazione del diritto di proprietà ma una limitazione del diritto medesimo.

Si e anche detto che i diritti reali su cosa altrui si distinguono in “diritti reali di godimenti” (che comprimono il potere di godimento che spetta al

proprietario) e “diritti reali di garanzia” che comprimono di fatto il potere di disposizione che spetta al proprietario, in funzione di garanzia di crediti di terzi).

I diritti manuali di godimento - che come i diritti reali in genere costituiscono un numerus clausus – sono, le superficie, l'enfiteusi, l'usufrutto, l'uso, l'abitazione, le servitu` prediale” (Torrente Manuale di Diritto privato – pg 294. Op.cit.144).”

26. Il-Qorti tal-Appell fil-każ **Patrick Caruana Dingli et vs Alberto Bonello Ghio** deciza mill-Qorti tal-Appell fl-1 ta' April 2014 irriteniet:

*“Irid issa jiġi deċiż jekk fil-fatt, inħoloqx servitu` ta' użu tal-bejt fil-każ tax-xerreja tad-diversi appartamenti. Dak li jiddistingwi servitu` minn semplici obbligazzjoni hija r-relazzjoni ta' dominazzjoni ta' proprjeta` fuq oħra fl-istess inħawi li jinħoloq fl-ewwel każ. Kif iġid **Laurent** (“Diritto Reale delle Servitu”) ‘il carattere essenziale delle servitu`’ hija ‘che un onere viene imposto ad un fondo per l’uso e l’utilità di un altro fondo.’ Fil-kawża **Risiott vs Bajada** deciza mill-Prim’ Awla Qorti Ċivili fit-22 ta’ Mejju 1998, ġie osservat li dak li jiddistingwi servitu` minn semplici regolament amministrattiv, hija ċ-ċirkostanza ta’ jekk dak ir-regolament iġibx sitwazzjoni fejn jista’ jiġi identifikat fond dominanti u fond servjenti, u f’dik il-kawża l-Qorti rravviżat l-eżistenza ta’ servitu` bil-fatt li r-regolamenti li mpona limitazzjoni ta’ żvilupp ħoloq sitwazzjoni fejn kull bini fl-iskema huma fl-istess hin fond dominanti u fond servjenti, għax huwa soġġett għall-limitazzjoni dwar għoli iżda fl-istess hin igawdi ukoll servitu` li bini ieħor ma jkunx oġġetta minnu.*

*Fil-każ in eżami, teżisti din ir-relazzjoni bejn il-fondi dominanti tal-atturi, u l-bejt u l-arja, propjeta` servjenti tal-konvenut. Ma jistax jingħad li kien biss il-venditur fuq id-diversi kuntratti li obbliga ruħu li jikkawtela l-użu tal-bejt mis-sidien tal-appartamenti, iżda hu kien qed jintrabat għalih u għal aventi kawża minnu, u l-fatt li ma ntużatx il-frazi ‘holqien ta’ servitu`’, jew xi haġa simili ma jfissirx li bħal dritt ma nħoloqx tali dritt. Fil-fatt, din il-Qorti, fil-kawża **Scicluna vs Sant** deciza fit-30 ta’ Novembru 2007, osservat: “F’dawn iċ-ċirkostanzi din il-Qorti ma tara ebda nuqqas fil-kuntratt tal-akkwist tal-atturi billi ma ntużawx il-kliem “servitu` ta’ dritt ta’ passaġġ”, u dan billi dak li tniżżel fil-kuntratt ifisser proprju dan u ma hemm ebda formula sagro santa li teħtieġ li l-kelma “servitu`” tintuża espressament kemm il-darba mill-korp tal-kuntratt ikun jidher li tali dritt qiegħed effettivament jingħata.”*

27. Jiġi osservat, li fis-sentenza suċitata, l-Qorti tal-Appell irrifformat, ħassret u rrevokat is-sentenza tal-Ewwel Qorti, fejn ġie meqjus b’mod approfondit il-kwistjoni tas-servitu`. Il-punti saljenti deċiżi mill-Qorti tal-Appell kienu, li skont il-liġi, meta jiġi registrat kuntratt pubbliku mhuwiex meħtieġ li dritt ta’ servitu`

jigi registrat speċifikament. Ġie ppreċiżat ukoll, li dak li jiddistingwi servitu` minn sempliċi obligazzjoni hija r-relazzjoni ta' dominazzjoni ta' proprjeta` fuq oħra fl-istess inħawi li jinħoloq fl-ewwel każ. Konsegwentement, ġie konkluz mill-Qorti tal-Appell, li teżisti relazzjoni bejn l-appartament dominanti tal-atturi, u l-bejt proprjeta` servjenti tal-konvenuti.

28. Fil-każ suċitat **Caruana Dingli vs Bonello Ghio**, il-Qorti tal-Appell kompliet tgħid:

... fil-każijiet l-oħra l-użu tal-bejt huwa mingħajr limiti, u hliet għall-każ ta' Patrick Caruana Dingli, ma hux pattwit li l-bejt jista' jkun iżgħar milli kien. Fil-fehma 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' whud 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-limitazzjoni 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-fond dominanti."

29. Il-Qrati Tagħna żammew ferm ma' dan il-prinċipju, tant li anke f'każ meta l-venditur fil-kuntratt tal-akkwist ikun irriserva d-dritt li jiżviluppa l-arja tal-bejt, xorta ġie ritenut li d-dritt ta' konċessjoni ta' użu tal-bejt li jkun inġhata jrid jigi rispettat. Fil-fatt, fil-każ **Oreste Cilia vs Realco Developments Limited** deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-7 ta' Mejju 2010, inġhad hekk:

"Iżda, f'kull każ, ġie spjegat mill-Qrati Tagħna, tniżżlet jew ma tniżżlitx din il-klawsola fir-rigward tal-iżvilupp tal-arja tal-bejt, it-twaqqif tal-iżvilupp ta' penthouse, toħroġ mil-Liġi u mir-Regolamenti tal-Ippjanar. Illi hekk kif diġa' ġie osservat ir-regolamenti tal-Ippjanar ma jippermettux l-istess aċċess u l-istess użu bħal bejt li jkun hemm eżistenti, kemm il-darba tkun għadha ma nbniex penthouse."

30. Dan l-insenjament fil-ġurisprudenza hawn fuq ċitata, huwa direttament applikabbli għall-każ in eżami. Fil-każ odjern, ir-rikorrent qed isostni li huwa għandu dritt għall-istess użu tal-bejt, kif kellu s'issa, u li d-dritt ta' użu tal-bejt m'għandux jigi ippreġudikat jew leż permezz tal-bini ta' penthouses proposti mill-intimati. Minn naħa l-oħra, l-intimati sostnew fl-eċċezzjonijiet tagħhom, li mhumiex ser jitnaqqsu l-allegati drittijiet tar-rikorrent, l-inxir mhux ser jigi menomat. Inoltre`, l-intimati sostnew fl-eċċezzjonijiet li ma kellhom l-ebda obbligu jbiegħu l-arja tal-fond lir-rikorrent, tant li l-arja tal-fond għadha tappartjeni lilhom, b'hekk qed isostnu li għandhom il-jedd jiżviluppaw il-proprjeta` tagħhom.

31. Madankollu, dak li l-intimati qed jinjoraw fl-argument tagħhom, huwa li għalkemm huwa minnu li żammew l-arja tal-fond tar-rikorrent, u żammew wkoll id-dritt li jiżviluppaw din l-arja, intrabtu wkoll li jżommu ferm ma' l-użu tal-bejt tar-rikorrent kif kien oriġinarjament konċess, li jammonta għal limitazzjoni tad-dritt konċess fil-kuntratti. F'dan il-kuntest, tajjeb jiġi osservat ukoll, li fil-każ taħt eżami, id-dritt ta' użu tal-bejt ingħata b'mod ġenerali u mhuwex limitat għat-tqegħid ta' aerials/jew tankijiet. Għalhekk, id-dritt tar-rikorrent ta' użu tal-bejt huwa aktar ġeneriku. Sinjifikanti huwa l-każ **Joseph Grima vs Sydney Atkins et** deċiża mill-Qorti tal-Appell, fis-6 ta' Lulju 2007, fejn gie ribadit li d-dritt ta' użu ta' bejt għandu tifsira wiesgħa. Infatti, fil-każ odjern, fil-każ tar-rikorrent, ma gietx stabbilita limitazzjoni għall-użu tiegħu fil-kuntratt tal-akkwist tiegħu. Għalhekk, fid-dawl tas-suespost, l-argumenti sottomessi fl-eċċezzjonijiet tal-intimati ma jreggux.
32. Fid-dawl tal-prinċipji enunċjati, din il-Qorti ma tistax taqbel mat-teżi tal-intimati li mhumiex ser jitnaqqsu l-allegati drittijiet tar-rikorrent u li mhux ser jiġi kkaġunat ebda dannu. Għalkemm, fix-xhieda tiegħu, Marco Incorvaja sostna li r-rikorrent ser jingħata l-istess daqs ta' bejt li jgawdi bħalissa fl-istess livell bil-bini tal-penthouses kif propost, dan xorta jfisser li d-dritt ġeneriku li għandu r-rikorrent għall-użu tal-bejt ser jiġi mittiefes. Inoltre, fattur iehor huwa tibdil fl-aċċess għall-bejt b'differenza għall-bejt eżistenti.
33. Hawnhekk, tajjeb, jingħad li meta jkun konċess id-dritt ta' użu tal-bejt fil-kuntratt tal-akkwist, kull dritt iehor għall-inxir u għall-użu tat-tank huwa agġiunta in piu` id-dritt tal-użu tal-bejt. Għalhekk, tajjeb jiġi ppreċiżat li d-dritt ta' użu tal-bejt ma jistax jiġi limitat għall-użu speċifiku ta' nxir jew stallar ta' tank, b'mod partikolari meta jkun gie konċess id-dritt ġeneriku ta' użu tal-bejt. Dwar dan il-punt fil-każ **Joseph Grima et vs Sydney Atkins et** deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-6 ta' Lulju 2007, gie ritenut:

“Id-dritt speċifikat tal-installazzjoni tat-tank tal-ilma u tal-aerial tat-televiżjoni ingħata mhux biex jikkwalifika jew jimmilita l-użu tal-bejt, iżda ex abundanti cautela, u biex jiġu evitati dubji dwar l-estensjoni tal-użu.....”

Ara f'dan is-sens ukoll **Dr. Neville Montanaro Gauci vs L&M Camilleri et** deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-28 ta' April 2017.

34. Dwar id-dritt konċess ta' użu tal-bejt huwa relevanti l-każ **Carmel Delicata et vs Sonja Mary Psaila Manche` et** deċiż mill-Prim' Awla Qorti Ċivili fis-17 ta' Ottubru 2003, fejn intqal:

“... ma hux meħtieġ li nqisu sewwasew x'inhu l-jedd ta' 'użu' msemmi fil-kuntratt, biżżejjed ngħidu li hu jedd in re ta' tgawdija perpetwa ta' proprjeta` immobbli, li għandu jiġi interpretat fil-kuntest tan-'numerus clausus' tal-'iura in re' ta' tgawdija perpetwa ta' proprjeta` immobbli, li

għandu jiġi interpretat fil-kuntest tan-‘numerus clausus’ tal-‘iura in re’ fuq l-immobbli. Li huwa relevanti għall-għanijiet ta’ din il-kawża huwa l-fatt li ħlief biex jingħata l-istess dritt lis-sidien tal-appartamenti l-godda, il-konvenuti ma jistgħux inaqqsu dan id-dritt ta’ użu tal-atturi jew ibiddu l-modalita` tat-tgawdija tiegħu, jekk mhux bil-kunsens tal-atturi.”

Ara wkoll **Disma Attard et vs Polidano Brothers Limited**, deċiża mill-Prim’ Awla Qorti Ċivili, fil-15 ta’ Marzu 2012; **Albert Attard et vs Sliema Chalet Co. Ltd. et** deċiża mill-Prim’ Awla Qorti Ċivili fit-30 ta’ Ġunju 2016.

35. Mill-iskorta tal-ġurisprudenza ċitata li hija kostanti fuq din il-materja, isegwi, li sid ta’ fond servjenti għandu d-dritt li jgawdi l-proprjeta` bl-aħjar mod li jqis, iżda soġġett għal-limitazzjoni li m’għandux jippreġudika drittijiet tad-*dominus servitus*. Fil-fatt l-**Artikolu 474 tal-Liġijiet ta’ Malta** jipprovdi:

“Is-sid tal-fond servjenti ma jista’ jagħmel xejn li jista’ jnaqqas l-użu tas-servitu` jew li jagħmel dan l-użu jkun ta’ xkiel akbar. Huwa ma jistax ibiddel il-kondizzjoni tal-fond, lanqas ma jista’ jiddestina għall-eżerċizzju tas-servitu` parti oħra tal-fond diversa minn dik li fiha s-servitu` kienet giet stabbilita fil-bidu.”

36. Jirrizulta ampjament ċar, mill-klawsola tal-kuntratt tal-akkwist tar-rikorrent, ċitata aktar’ il fuq, li r-rikorrent akkwista wkoll “*użu ta’ parti diviża tal-bejt*” ossija “*the right of use of a divided portion of the roof*” u meta l-kliem ta’ konvenzjoni huwa ċar, m’hemmx lok għal interpretazzjoni.
37. Stabbilit li r-rikorrent għandu dritt ta’ użu ta’ parti diviża tal-bejt, jekk l-intimati jithallew jagħmlu l-kostruzzjoni tal-penthouses kif propost skont il-permess li ottjenew mill-Awtorita` tal-Ippjanar li jidher fil-pjanta eżebita mir-rikorrent a fol 26 tal-proċess, ser jitnaqqas drastikament id-dritt ta’ użu li jgawdi r-rikorrent fuq l-imsemmi bejt, minħabba l-motivi hawn fuq spjegati u enunċjati.
38. Dan iwassal għall-konklużjoni inevitabbli, li l-iżvilupp kif propost mill-intimati ser jippreġudika d-dritt ta’ użu tal-bejt li għandu r-rikorrent. Għaldaqstant, in vista tas-suespost, din il-Qorti ser tilqa’ t-talbiet tar-rikorrent.

Konklużjoni

Il-Qorti;

Wara illi rat l-atti kollha proċesswali kollha pprezentati quddiemha;

Tgħaddi biex taqta’ u tiddeċiedi l-vertenza odjerna billi:

Tiċhad l-eċċezzjonijiet kollha ta’ l-intimati għar-raġunijiet spjegati.

Tilqa' l-Ewwel Talba tar-rikorrent u **Tiddikjara** illi r-rikorrent igawdi dritt ta' aċċess u użu tal-bejt, inkluż inxir tal-ħwejjeġ fuq il-bejt tal-blokk ta' appartamenti bl-isem "Marker" Flat 2, 78, Triq San Ġwann B'Bugia.

Tilqa' t-Tieni Talba tar-rikorrent u **Tiddikjara** li x-xogħolijiet ta' bini u żvilupp li l-intimati jridu jagħmlu fuq il-bejt ser iwasslu biex jiġu użurpati d-drittijiet tar-rikorrent.

Tilqa' t-Tielet Talba u **Tordna** li l-intimati m'għandhomx jedd jagħmlu x-xogħolijiet riferiti fuq l-imsemmi bejt.

Tilqa' r-Raba' Talba u **Tiddikjara** li l-iżvilupp li jridu jagħmlu l-intimati ser iwassal biex ma jkunx aktar possibbli li r-rikorrent jagħmel użu mill-bejt għall-inxir bl-istess mod kif qiegħed jagħmel użu minnu llum.

Konsegwentement, tiddikjara li l-Mandat ta' Inibizzjoni Numru 507/2018 għandu jintlaqa' b'mod permanenti.

L-ispejjeż għall-proċeduri odjerni għandhom ikunu a kariku tal-intimati.

Francesco Depasquale LL.D. LL.M. (IMLI)
Imħallef

Rita Sciberras
Deputat Reġistratur