



PRIM' AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMHALLEF

ONOR. ROBERT G. MANGION

ILLUM, 29 TA' SETTEMBRU, 2022

Kawza Numru: 1

Rik. Gur. 118/2016 RGM

**Patrick Caruana Dingli (I.D. 403539M),
Elena Caruana Dingli (I.D. 720045M),
Anthony Cremona (I.D. 544829N), Blanche
Cremona (I.D. 51633M), Joseph Mamo
(I.D. 596146M), Marthese Mamo
(I.D. 966846M), Roberto Bugeja
(I.D. 532274M), Daniela Bugeja (I.D. 544676M),
Helja Marjut Fells (I.D. 1569A)**

vs.

Alberto Bonello Ghio (I.D. 88766M)

Il-Qorti:

Din is-sentenza titratta talba tal-atturi sabiex il-Qorti tordna d-demolizzjoni ta' *penthouse* mibni mill-konvenut fuq blokk ta' appartamenti fejn l-atturi huma sidien ta' diversi appartamenti u dan

wara li f'kawza oħra antecendenti bejn il-partijiet il-Qorti tal-Appell iddeċidiet illi l-bini tal-*penthouse* naqqas drastikament id-dritt li jgawdu l-atturi li jużaw il-bejt kollu tal-blokka.

Preambolu.

Rat ir-rikors ġuramentat tal-atturi **Patrick Caruana Dingli et.** intavolat fis-16 ta' Frar, 2016 fejn ippremettew u talbu is-segweni:

1. Illi l-atturi jagħmlu riferenza għall-kawza numru 727/2009 li giet deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fl-01 ta' April 2014.
2. Illi din il-kawza giet ritrattata u bis-sentenza mogħtija fil-27 ta' April 2015 it-talba tal-konvenut għat-thassir tas-sentenza attackkata tal-01 ta' April 2014, hawn fuq riferita, giet michuda mill-istess Qorti tal-Appell, diversament presjeduta.
3. Illi fl-imsemmija sentenza gew milqugħa l-ewwel zewg talbiet attrici "*b'riserva si et quatenus għal kull rimedju iehor li jista' jintalab.*"
4. Illi għalhekk ai termini tal-kuntratti rispettivi tal-atturi u tal-imsemmija sentenza l-atturi mhux biss għandhom id-dritt irrevokabbli tal-uzu tal-bejt tal-imsemmija blokka appartamenti f'183 Rudolphe Street Sliema izda b'risultat tal-isvilupp tal-imsemmija arja f'*penthouse* da parte tal-konvenut, dan id-dritt tal-atturi ta' uzu tal-bejt gie serjament effetwat u lez.
5. Illi fl-imsemmija kawza l-atturi ma setghux jitolbu id-demolizzjoni tal-istess *penthouse* u dan stante li meta giet istitwita il-kawza l-imsemmija *penthouse* ma kienetx għadha mibnija u it-talba tal-atturi għat-twaqqif tal-kostruzzjoni tagħha, permezz tal-mandat ta' inibizzjoni numru 1039/09 giet michuda.

6. Illi fic-cirkostanzi l-Onorabbli Qorti tal-Appell kienet perfettament korretta meta hija astjeniet milli tiehu konjizzjoni tattielet talba kif kontenuta fl-imsemmija kawza li kienet tghid “*twaqqaf b’mod definittiv lill-intimat milli jaghmel xogholijiet fl-arja tieghu fuq il-blokka appartamenti in kwistjoni f’forma ta’ penthouse u jew b’mod li jilledi fuq id-drittijiet tar-rikorrenti stante li tali svilup jilledi serjament u irremedjabilment id-drittijiet tar-rikorrenti*”.

7. Illi fattwalment il-konvenut baqa’ jaghmel ta’ rasu u bena l-imsemmija *penthouse* u qieghed jirrisjedi fiha.

8. Illi wara li giet deciza b’mod definittiv din il-kawza ossija wara li giet deciza ukoll il-procedura tar-Ritrattazzjoni, l-atturi invitaw lill-konvenut sabiex jaghmel is-suggerimenti tieghu kif id-drittijiet taghhom ma jibqghux kalpestati, bhal per ezempju billi jikkompleta il-parti tal-arja tal-bejt li mhiex mibnija biex b’hekk flok *penthouse* jkun hemm apartment shih, biex b’hekk l-arja tal-atturi terga’ tigi reintegrata fl-arja tal-eventwali bejt izda kien hemm assolutament silenzju u, bla pregudizzju, kien hemm offerta ta’ kumpens pekunjarju, liema proposta ma gietx accettata.

9. Illi ghalhekk l-atturi ma ghandhomx trieq ohra ghajr li jadixxu din il-Qorti ghall-protezzjoni ta’ drittijiethom.

10. Jghid ghalhekk l-konvenut ghaliex din il-Qorti ma ghandhiex, in kawtela tad-drittijiet gia maghrufa u stabbiliti tal-atturi, tordna [1] id-demolizzjoni tal-istess *penthouse* u reintegrazjoni tal-bejt ghall-istat antecedenti tieghu, qabel ma inbniet il-*penthouse*, a spejjes tal-konvenut, u dan isir fi zmien qasir u perentorju li jigi iffissat minn din il-Qorti sabiex jigu reintegrati d-drittijiet tal-atturi, [2] tawtorizza

lill-atturi, sabiex in mankanza illi il-konvenut jonora l-ewwel talba, illi huma jigu awtorizzati sabiex taht l-awtorita ta' din il-Qorti u ghalhekk, okkorrendo, b'nomina ta' perit gudizzjarju, jaghmlu huma u jesegwixxu huma l-istess sentenza a riskju u spejjes tal-konvenut – kollox skond kif intqal fuq u ghar-ragunijiet fuq premissi.

11. B'riserva ta' kull azzjoni ohra spettanti lill-atturi, senjatament dik ghad-danni u bl-ispejjes kontra l-konvenut u bl-ingunzjoni ghas-subizzjoni tieghu.

Rat ir-**Risposta ta' Alberto Bonello Ghio** ipprezentata fit-22 ta' Marzu, 2016 fejn jeċċepixxi:

1. Illi ebda wiehed u wahda mir-rikorrenti f'din il-kawza m'ghandhom id-dritt li jippromwovu din l-azzjoni stante illi kull wiehed u wahda mir-rikorrenti (salv ir-rikorrenti Helja Marjut Fells, li dwarha se jigi eċċepit izjed 'l isfel f'din ir-Risposta Guramentata) huwa marbut kuntrattwalment bil-kuntratti rispettivi li permezz taghhom huma akkwistaw l-appartament relativ taghhom formanti parti mill-blokk in kwistjoni li bl-ebda mod ma jostakola l-izvilupp u l-bini tal-arja sovrastanti l-blokk in kwistjoni, u dak mitlub mir-rikorrenti fil-kawza odjerna huwa palezement in vjolazzjoni ta' dan l-obbligu kuntrattwali minnhom assunt u manifestement in vjolazzjoni tal-principju kardinali *pacta sunt servanda*.

2. Illi, b'mod izjed specifiku, ir-rikorrenti Patrick u Elena, konjugi Caruana Dingli m'ghandhom ebda dritt illi jippromwovu l-kawza odjerna stante li fil-kuntratt tal-akkwist tal-ante kawza taghhom l-Inginier Patrick Spiteri Staines (pubblikat 10 ta' Novembru, 1992 in atti Nutar Peter Fleri Soler) kienet giet assunta l-obbligazzjoni (sussegwentement mghoddija lir-rikorrenti konjugi Caruana Dingli) illi "*Purchaser also binds himself not to object*

to vendors eventually building further storeys in the airspace of the said block ...” u dak mitlub mir-rikorrenti fil-kawza odjerna huwa palezement in vjolazzjoni ta’ dan l-obbligu kuntrattwali minnhom assunt u manifestement in vjolazzjoni tal-principju kardinali *pacta sunt servanda*.

3. Illi wkoll ir-rikorrenti Anthony u Blanche, konjugi Cremona m’ghandhom ebda dritt li jippromwovu l-kawza odjerna stante illi bil-kuntratt tal-akkwist taghhom pubblikat fil-21 ta’ Jannar 1993 fl-atti tan-Nutar Joseph Henry Saydon huma obbligaw ruhhom kuntrattwalment li *“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”* u dak mitlub mir-rikorrenti fil-kawza odjerna huwa palezement in vjolazzjoni ta’ dan l-obbligu kuntrattwali minnhom assunt u manifestement in vjolazzjoni tal-principju kardinali *pacta sunt servanda*.

4. Illi bl-istess mod ukoll ir-rikorrenti Joseph u Marthese, konjugi Mamo m’ghandhom ebda dritt li jippromwovu l-kawza odjerna stante illi bil-kuntratt tal-akkwist taghhom pubblikat fil-11 ta’ Novembru, 1992 in atti Nutar Anthony Grech Trapani huma obbligaw ruhhom kuntrattwalment li *“Il-vendituri jirriservaw favur taghhom id-dritt li jibnu aktar sulari fuq il-bejt esistenti u da parte tieghu il-kompratur jobbliga ruhu li b’ebda mod ma jostakola lill-vendituri fil-bini ta’ dawn is-sulari godda”* u dak mitlub mir-rikorrenti fil-kawza odjerna huwa palezement in vjolazzjoni ta’ dan l-obbligu kuntrattwali minnhom assunt u manifestement in vjolazzjoni tal-principju kardinali *pacta sunt servanda*.

5. Illi bl-istess mod ukoll ir-rikorrenti Roberto u Daniela, konjugi Bugeja m’ghandhom ebda dritt li jippromwovu l-kawza odjerna stante li fil-kuntratt tal-akkwist tal-ante kawza taghhom George Borg

kienet giet assunta l-obbligazzjoni (sussegwentement mghoddija lir-rikorrenti konjugi Bugeja) li “*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*” u dak mitlub mir-rikorrenti fil-kawza odjerna huwa palezement in vjolazzjoni ta’ dan l-obbligu kuntrattwali minnhom assunt u manifestement in vjolazzjoni tal-principju kardinali *pacta sunt servanda*.

6. Illi, oltre dan, ebda wiehed mir-rikorrenti konjugi Caruana Dingli, konjugi Cremona, konjugi Mamo u konjugi Bugeja m’ghandhom id-dritt li jippromwovu l-azzjoni odjerna u jitolbu d-demolizzjoni tal-*penthouse* illi r-risponent bena fuq l-arja tieghu stante illi:

(i) Ir-risponent specifikatament akkwista d-dritt illi jibni u jizviluppa l-arja in kwistjoni fir-rigward ta’ liema l-istess rikorrenti kienu kuntrattwalment intrabtu u obbligaw ruhom li bl-ebda mod ma joggezzjonaw ghal u/jew jostakolaw il-bini tal-imsemmija arja;

(ii) L-imsemmija rikorrenti m’ghandhom ebda sehem jew drittijiet fuq l-arja mibnija u zviluppata mir-risponent izda ghandhom dritt ta’ uzu tal-bejt, liema bejt, qabel ma r-risponent bena l-*penthouse* li taghha r-rikorrenti qed jitolbu d-demolizzjoni, kien diga gie spostjat b’sular brizultat ta’ zvilupp precedent, u dan ikompli juri kemm fil-fatt l-istess rikorrenti m’ghandhom ebda servitu reali izda biss dritt personali jew ta’ xi natura ohra li mhix reali u dan stante li ghall-ezistenza ta’ servitu’ jehtieg li jkun hemm fond dominanti u fond servjenti illi jkun ben identifikat, u l-fond servjenti ma jispostjax ruhu minn lok ghall-iehor kif gara fil-kaz odjern.

7. Illi, oltre dan, fir-rigward tar-rikorrenti Helja Marjut Fells, hija m’ghandha assolutament ebda dritt illi tippromwovi l-azzjoni

odjerna stante li bil-kuntratt tal-akkwist taghha pubblikat fil-31 ta' Jannar, 1991 in atti Nutar Dottor Hugh Grima kien gie pattwit illi "*The vendors proprio et nomine bind themselves that if in the future they shall grant the use of the roof to any prospective flat owner in the said block, save for the right of installation of a water tank and television aerial on the said roof and access for maintenance and repair thereof, they shall grant to the present purchasers and their successors in title the same right.*" Certament illi din l-istipulazzjoni ma tista' qatt u bl-ebda mod tigi interpretatata bhala holqien ta' servitu fuq l-arja tal-blokk jew servitu' li jgib mieghu uzu tal-bejt izjed wiesgha mil-istallazzjoni ta' tank tal-ilma u *aerial* tat-*television* flimkien mad-dritt li tacedi ghall-istess ghal skop ta' riparazzjonijiet u manutenzjoni. Dan In vista tal-fatt illi ma gie pubblikat ebda kuntratt iehor mar-rikorrenti Fells wara l-imsemmi kuntratt u huwa pacifiku illi servitu' ma tistax tinholoq hlief permezz ta' kuntratt.

8. Illi bil-bini tal-*penthouse* ir-rikorrenti xorta wahda setghu jibqghu jaghmlu uzu mill-bejt, kif fil-fatt kienu u ghadhom qeghdin jaghmlu b'mod regolari, stante li, ghalkemm naturalment id-daqs tal-bejt ckien, pero l-access kienu baqa' minn tromba tat-tarag regolari u mhux minn go xi *hatch* munita b'sellum kif kienu originarjament qed jahsbu r-rikorrenti u l-bejt tal-*penthouse* huwa cirkondat b'opramorta normali u effettiva mibnija bil-kantun u tal-gholi stabbilit bil-ligi kif ikun hemm fuq kull bejt. Tali oprmorta hija mibnija skond il-ligi u l-*policies* vigenti tal-MEPA u ghalhekk ma tezisti ebda bizgha illi jinhareg xi *enforcement order* fuqha. Ghalhekk l-uzu illi kien isir qabel ma nbriet il-*penthouse* u l-uzu odjern baqa' precizament l-istess. Ghar-rigward tad-daqs tal-bejt jigi rilevat illi l-fatt li dan iccekken xorta wahda ma lleda bl-ebda mod id-drittijiet li ghandhom jew jista' jkollhom ir-rikorrenti jew min minnhom li jaghmlu uzu mill-imsemmi bejt stante illi r-rispondnet kellu kull fakulta' u poter legalment illi jaghti dan id-dritt tal-uzu tal-bet lis-sidien tal-appartamenti l-ohra tal-blokk (li tikkompreni

ghaxar appartamenti) u b'hekk l-uzu tal-bejt kien jinqasam bejn 10 sidien minflok 4 jew 5 u ghalhekk ir-rikorrenti fir-realta' qed igawdu l-istess drittijiet ghaliex flok m'ghandhom uzu ta' bejt kbir bejn 10 persuni ghandhom uzu ta' bejt izghar izda bejn 4 ew 5 persuni biss. Oltre dan, kieku verament ir-rikorrenti gew imtella mill-uzu tal-bejt minhabba illi dan ckien, ma kinux ihallu fuq il-bejt tankijiet tal-ilma mkissrin, injam u imbarazz iehor illi kollu jcekkien l-*area* utilizzabbli tal-imsemmi bejt, u dank if se jigi ampjament ippruvat.

9. Illi r-rikorrenti kollha, kemm qabel il-ftuh tal-kawza minnhom imsemmija fir-Rikors Guramentat taghhom (kawza fl-ismijiet 'Patrick Caruana Dingli et -vs- Alberto Bonello Ghio et', Rikors Guramentat Numru 727/2009), kemm fil-mori tal-imsemmija kawza, kemm qabel il-ftuh tal-kawza odjerna u kemm fil-prezent, kienu u ghadhom jaghmlu uzu mill-bejt tal-*penthouse* (u mhux biss ghall-istallazzjoni ta' tank tal-ilma u *tv aerial* ghaliex dak huwa ovvj) u ghaldastant, una volta li huma baqghu jaghmlu uzu mill-imsemi bejt tal-*penthouse* minkejja li sostnew illi dan kien leziv ghad-drittijiet taghhom, huma effettivament tilfu d-dritt illi jipproponu l-azzjoni odjerna (liema azzjoni fl-ewwel lok qatt ma kellhom id-dritt li jipproponu).

Rat ir-risposta guramentata ulterjuri tal-konvenut ipprezentata fl-20 ta' Dicembru 2019 fejn gie e'cepit:

“Illi minghajr pregudizzju ghall-e'cezzjonijiet precedenti kontenuti fir-risposta guramentata tat-22 ta' Marzu 2016, jigi e'cepit ir-res judicata tal-mertu tal-kawza odjerna, stante li, kif anke ammess mill-atturi stess, fuq l-istess mertu hemm sentenza fl-ismijiet Patrick Caruana Dingli et. Vs. Albert Bonello Ghio (Appell Superjuri 727/2009) deciza fi stadju ta' Prim' Istanza fis-17 ta' Gunju 2010 (Cit Nru 727/2009), fi stadju ta' Qorti tal-Appell fl-1 ta' April 2014 (Appell Civili nru 717/2009/1) u fi stadju ta' ritrattazzjoni fis-27 ta' April 2015 (Appell Civili nru 727/2009/2).

Rat il-provi mressqa mill-partijiet kif ukoll l-atti tal-kawża numru 727/2009 fl-ismijiet “Patrick Caruana Dingli et vs Alberto Bonello Ghio” fuq imsemmija.

Rat in-nota’ ta’ sottomissjonijiet tal-atturi tad-19 ta’ Awissu 2021 kif ukoll in-nota ta’ sottomissjonijiet tal-konvenuti tal-24 ta’ Jannar 2022.

Semgħat it-trattazzjoni finali tal-abbli avukati tal-partijiet waqt l-udjenza tat-30 ta’ Marzu 2022.

Rat li l-kawża tħalliet għallum għas-sentenza.

Ikkunsidrat.

L-Azzjoni Attrici.

Is-saga għudizzjarja ta’ bejn il-partijiet tmur lura għas-sena 2009 meta l-konvenut, sid l-arja tal-blokk ta’ appartamenti numru 183, Rudolph Street, Sliema, iddeċieda li jiżviluppa dik l-arja bħala penthouse.

L-atturi odjerni, sidien ta’ numru ta’ appartamenti fl-istess blokka, flimkien ma’ sidien oħra kienu l-ewwel intavolaw rikors għall-ħruġ ta’ mandat ta’ inibizzjoni kontra l-konvenut odjern sabiex jiġi inibit milli jibdni l-penthouse, liema rikors kien ġie miċħud.¹

Fid-29 ta’ Settembru 2009 huma pproċedew sabiex intavolaw kawża² kontra l-konvenut odjern fejn talbu lill-Qorti:

- 1) Tiddikjara li l-atturi għandhom dritt irrevokabbli tal-uzu tal-bejt tal-imsemmija blokka ta’ appartamenti;

¹ Rikors għall-ħruġ ta’ Mandat ta’ Inibizzjoni nru. 1039/09

² Rik Ġur nru 727/09RCP

- 2) Tiddikjara illi b'risultat tal-isvilupp tal-imsmmija arja f'penthouse da parti tal-konvenut, id-dritt tal-atturi ta' uzu tal-bejt sejjer jew jispièça jew jiġi serjament preġudikat;
- 3) Twaqqaf b'mod definittiv lill-konvenut milli jagħmel xogħolijiet fl-arja tiegħu fuq il-blokka ta' appartamenti f'forma ta' penthouse u jew b'mod li jilledi fuq id-drittijiet tal-atturi;

B'sentenza tas-17 ta' Ġunju 2010 il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili ċaħdet it-talbiet tal-atturi minn liema interponew appell. **B'sentenza tal-1 ta' April 2014 il-Qorti tal-Appell laqgħet l-appell interpost mill-atturi u laqgħet l-ewwel żewġ talbiet iżda mhux it-tielet talba peress li fil-mori tal-kawża l-konvenut bena l-penthouse de quo.** Opportun li dak deciz mill-Qorti tal-Appell jiġi hawn riprodott:

"Dak li jiddistingwi servitu` minn semplici obbligazzjoni hija r-relazzjoni ta' dominazzjoni ta' proprjeta` fuq ohra fl-istess inhawi li jinholoq fl-ewwel kaz.Fil-kaz in ezami, tezisti din ir-relazzjoni bejn il-fondi dominanti tal-atturi, u l-bejt u l-arja, proprjeta` servjenti tal-konvenut. Ma jistax jinghad li kien biss il-venditur fuq id-diversi kuntratti li obbliga ruhu li jikkawtela l-uzu tal-bejt mis-sidien tal-appartamenti, iżda hu kien qed jintrabat għalih u għal avventi kawza minnu, u l-fatt li ma ntuzatx il-frazi "holqien ta' servitu`", jew xi haga simili, ma jfissirx li, bhala dritt, ma nholoqx tali dritt." Ezaminati issa l-kuntratti tal-atturi, din il-Qorti tagħmel dawn l-osservazzjonijiet:

(1) Fil-kaz tal-appartament ta' Patrick Caruana Dingli, jinghad li sid l-appartament inghata "the right to use the roof", għalkemm dan accetta li l-bejt jista' jkun 56 metri kwadri izghar milli hu;

(2) Anthony Caruana nghata “the right of irrevocable use of the roof”; bhalma nghad f’kull kuntratt, il-venditur irrizerva d-dritt li jizviluppa l-bejt, b’dan illi “the purchaser shall have the right of use of the new roof”;

(3) Joseph Mamo akkwista l-appartament tieghu “bil-komunjoni tal-uzu rrevokabbli mal-flats l-ohra f’dan il-blokk tal-bejt”;

(4) Roberto u Daniela Bugeja akkwistaw ukoll “the right of irrevocable use of the roof”; il-venditur irrizerva d-dritt li jizviluppa l-arja, b’dan illi “the purchaser shall have the right of use of the new roof”;

(5) Joseph Cassar inghata l-uzu tal-bejt “only for television aerial and water tank installations”, izda fil-kuntratt inghad illi f’kaz li s-sidien tal-appartamenti l-ohra jinghataw uzu tal-bejt ghal skopijiet ohra, dan ikollu l-istess drittijiet bhall-ohrajn;

(6) Helja Marjut Fells akkwistat l-appartament taghha bid-dritt ta’ uzu tal-bejt skont kif ikun inghata lix-xerejja l-ohra tal-appartamenti l-ohra.

Din il-Qorti mhux ser tqis il-kaz ta’ Stephen Urpani u ta’ Jeremy u Eva Castillo, peress illi fiz-zewg kuntratti l-venditur irrizerva specifikament id-dritt li jibni penthouse fuq il-bejt, bix-xerejja jkunu obbligati jacettaw li “the roof being smaller in such an eventuality” u li juzaw “the new part of the smaller roof”; rispettivament.

F’dawn iz-zewg kazi, allura, dak li qed jaghmel il-konvenut huwa fil-limiti tad-drittijiet tieghu, peress li gie koncess lilu d-dritt li jibni penthouse fuq il-bejt biz-zewg akkwirenti jaccettaw li joqogħdu għal uzu ta’ bejt izghar.

Apparti dawn it-tnejn, pero`, fil-kazijiet l-ohra, l-uzu tal-bejt hu minghajr limiti, u hlief għal kaz ta’ Patrick Caruana Dingli, ma hux patwit li l-bejt jista’ jkun izghar milli kien. Fil-fehema

ta' din il-Qorti, dan id-dritt koncess ta' uzu tal-bejt huwa servitu` li jorbot lis-sid tal-fond servjenti jirrispetta l-uzu li jista' jsir mill-istess. Almenu fil-konfront ta' whud mill-atturi, il-venditur, ghalkemm f'kull kaz zamm id-dritt li jizviluppa l-arja tal-bejt, intrabat li jzomm ferm dan l-uzu kif originarjament koncess. Dan huwa l-imprikazzjoni tad-dritt koncess fil-kuntratti. Dan l-uzu huwa limitazzjoni ghad-dritt ta' tgawdija li zamm 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' uzu tal-bejt inghata, f'certi kazijiet, b'mod generali, u mhux limitat ghat-tqeghid ta' aerals u/jew tankijiet tal-ilma. Kif inghad minn din il-Qorti fil-kawza **Grima v. Atkins**, deciza fis-6 ta' Lulju 2007, dritt ta' uzu ta' bejt ghandu tifsira wiesgha; ntqal hekk a propositu:

“Jista' jkun hemm xi limitazzjonijiet amministrattivi fir-rigward ta' l-uzu tal-bejt, pero`, it-twahhil tal-kanen u hbula ta' l-inxir zgur jitqies bhala uzu normali talbejt. Dan ma jfissirx li l-konvenuti jistghu jaghmlu li jridu fuq il-bejt, ghax hemm limitazzjonijiet li r-regoli tal-buon vicinat jimponu. Hekk, per ezempju, il-bejt ma jistax jintuza bhala toilet ghall-pets li jista' jkollhom is-sidien ta' l-appartamenti, lanqas biex jinzamm xi festin b'muzika tghajjat, pero`, dment li l-uzu jkun normali u ragjonevoli, u ma jtellifx lis-sidien l-ohra mit-tgawdija li huma jistghu jaghmlu tal-bejt, dak l-uzu ghandu jithalla.

“Hawnhekk il-Qorti taghmel riferenza ghal dak li qalet din il-Qorti (diversament komposta) fil-kawza **Spiteri v. Popeye Investments Ltd** deciza fit-3 ta' Novembru 2006, dwar it-tifsira tad-dritt ta' "uzu" ta' bejt. Wara li ghamlet riferenza ghan-Novissimo Digesto Italiano, il-Qorti osservat illi: “Mill-premess jirrizulta li d-dritt ta' l-uzu koncess fl-att ta' akkwist ma ghandux ikun ristrett ghal semplici dritt ta' access fuq il-

bejt għall-arja bhal dak koncess mill-Qorti ta' Prim Istanza. Il-fatt li l-proprjetarji precedenti ta' l-appartament ma hassewx il-bzonn li jwahhlu hbula ta' l-inxir jew li jtellghu cilindru tal-gas fuq il-bejt komuni li tieghu kellhom l-uzu ma jfissirx li l-appellanti m'għandhiex id-dritt li twahhal apparat bhal dak imsemmi fuq il-bejt jew li tuzah għall-hbula ta' l-inxir, dejjem sakemm dan tagħmlu fil-qies gust u billi tirrendi l-anqas inkonvenjent possibbli lill-proprjetarji l-oħra tal-blokk, inkluż l-atturi. Infatti, din il-Qorti, kif komposta, diga` kellha l-opportunita` tirmarkha li min għandu d-dritt li juza' bejt komuni, uza d-dritt tieghu fil-qies gust meta installa "air conditioner" fuq il-bejt (**AIC R. Laferla v. Spizjar F. Vella et**). Fil-kaz in kwistjoni, għalkemm il-bejt jappartjeni lill-atturi, huwa suggett għad-dritt ta' uzu mill-utenti ta' l-appartamenti li jinsabu fil-blokk u għalhekk huwa bejt komuni.....”

Huwa dan id-dritt liberu u wiesgħa li għandu jigi rispettata mis-sid l-arja tal-blokk. Bil-bini ta' sular normali iehor fuq il-bejt tal-blokk, il-firxa tal-bejt kienet ser tkun piu o meno l-istess bhal dak illi dejjem gawdew l-atturi. Meta l-konvenut, pero`, għazel illi jibni penthouse is-sitwazzjoni tinbidel. L-argument tal-konvenut illi mhux hu izda l-ligi stess li qegħda tnaqqas jew timina d-drittijiet tal-atturi huwa sofizmu, 'il għaliex huwa l-konvenut illi jixtieq jizviluppa penthouse u mhux l-Awtorita` tal-Ippjanar.

Il-kostruzzjoni ta' penthouse ggorr magħha restrizzjonijiet imposti mir-regolamenti tal-bini, u dan isarraf f'limitazzjoni esagerata tad-drittijiet dwar l-uzu tal-bejt il-gdid (il-bejt ta' fuq il-penthouse) da parti tal-atturi. Id-drittijiet tal-atturi, per eżempju, għall-inxir tal-hwejjeg u tqegħid ta' cilindri tal-gass ma jistgħux isiru fuq il-bejt tal-penthouse, li jkun mingħajr ilqugh, cioe`, mingħajr opra morta effettiva, u l-access tieghu mhux sejjer ikun mit-tromba tat-tarag intern. Din il-Qorti, fil-

kawza **Gerada v. Sant** deciza fil-25 ta' Marzu 2011, kienet ukoll ma ppermettietx il-bini ta' penthouse fuq il-bejt ta' blokk appartamenti fejn ukoll kien gie rizervat dritt ta' uzu tieghu. Intqal f'dik ilkawza, f'sitwazzjoni li tixbah dik prezenti, illi:

“L-access li nghata lill-appellanti kien ghall-bejt kollu u minghajr limitazzjonijiet, u ghalkemm id-dritt inghata ghall-bejt ezistenti jew eventwali b'jut tal-blokk (jigifieri l-bejt wara l-izvilupp ma kellux necessarjament jibqa tal-istess daqs u kobor), il-konvenuti ma jistghux jissegregaw parti mill-bejt b'hajt, b'mod li ghall-parti mill-istess bejt ikollhom uzu esklussiv. Jirrizulta mill-provi li l-konvenuti bnew il-hajt li issa qed jaqsam il-bejt il-gdid u li naqqas l-area tal-bejt precedenti.”

Anke f'dan il-kaz, l-uzu inghata ghall-bejt kollu, u dan id-dritt ma jistax jitnaqqas unilateralment mis-sid tal-arja, (ara, fl-istess sens, il-kawza **Mercieca v. Tabone**, deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fit-28 ta' Ottubru 2008).

Huwa veru illi l-limitazzjonijiet dwar l-uzu tal-bejt tal-penthouse, jorbtu lis-sid tal-istess, u mhux lill-atturi, pero`, in-nuqqas ta' opra morta effettiva (li trid tkun “a non solid screen”) u kwalunkwe enforcement notice li tista' tohrog l-awtorita` kompetenti minhabba l-uzu li jkun qed isir tal-bejt, jaffetwa wkoll lill-atturi ghax jolqot, b'mod dirett, l-uzu li jistghu jaghmlu mill-istess bejt.

Sfortunatament, illum il-bini tal-penthouse sar u huwa lest, u ghalhekk it-tielet talba attrici ma tistax tintlaqa. La darba, f'dawn il-proceduri, ma saret ebda talba ghad-demolizzjoni tieghu, din il-Qorti ma tistax tipprovdi ghal dan. Jibqa pero`, li fil-konfront tal-atturi kollha, barra Stephen Urpani, Jeremy u Eva Castillo (u ovvjament il-konjugi Cassar li cedew l-atti sa fejn jirrigwarda lilhom) l-ewwel zewg talbiet ghandhom u

jistghu jigu milqugha, b'riserva si et quatenus ghal kull rimedju iehor li jista' jintalab.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premissi, tilqa' l-appell tal-atturi appellanti – hlief dak ta' Stephen Urpani, Jeremy u Eva Castillo – thassar u tirrevoka ssentenza li tat l-ewwel Qorti fis-17 ta' Gunju 2010 u tghaddi biex minflok tilqa' l-ewwel zewg talbiet tal-atturi kollha barra Stephen Urpani, Jeremy u Eva Castillo kif dedotti, u, fic-cirkostanzi, tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tattielet talba.”

L-Ecċezzjonijiet tal-Konvenut.

L-Ecċezzjoni tar-Res Judicata.

Permezz ta' ecċezzjoni ulterjuri l-konvenut qed jilqa' għat-talbiet attriċi billi jeċċepixxi l-ecċezzjoni tar-res judicata in vista tas-sentenza tal-Qorti tal-Appell hawn fuq citata.

Tlieta huma l-elementi li jeħtieġ li jigu sodisfaċentement murija minn min iqanqal l-ecċezzjoni tar-res judicata biex din tintlaqa'. Dawn huma (a) l-istess oġġett (eadem res), (b) l-istess partijiet (eadem personae) u (c) l-istess mertu (eadem causa petendi). Jekk imqar waħda mill-elementi ma tirriżultax allura l-ecċezzjoni tar-res judicata ma tistax tiġi akkolta u dan in linea mal-massima legali “nisi omnia concurrunt, alia res est”. L-ecċezzjoni tal-ġudikat hija maħsuba sabiex tħares iċ-ċertezza tad-drittijiet li jkunu ġew kanonizzati f'sentenzi preċedenti sabiex b'hekk jiġi evitat il-possibilita' li jigu mxejna drittijiet stabbiliti definittivament f'sentenzi, “interest rei publicae ut sit finis litium”.

Iċ-ċertezza tad-drittijiet huwa wieħed mis-sisien fundamentali f'sistema li tħaddan is-saltna tad-dritt. Għal dan il-għan ukoll tali

eċċezzjoni għandha tingħata interpretazzjoni stretta.³ U trid tigi deċiża b'kap għaliha.

Eadem Personae.

Fil-każ li għandna quddiemna huwa evidenti li l-element tal-eadem personae huwa sodisfatt in kwantu il-partijiet fil-kawża odjerna kienu partijiet flimkien ma' oħrajn fil-kawża preċedenti.

Eadem Res.

Dan l-element jirrigwarda l-oġġett tal-kawża. X'inhum sewwa sew l-oġġett tal-kawża odjerna u l-oġġett tal-kawża preċedenti.

L-oġġett tal-kawża numru 727/09 kien il-proġett ippjanat li kellu l-istess konvenut li jibni penthouse fuq il-bejt tal-blokka ta' appartamenti b'tali mod li l-ispazju disponibbli għall-użu tal-atturi kien ser jiġi drastikament ridott. Il-penthouse kienet għadha biss pjan approvat mill-awtorita' tal-ippjanar ta' dak iż-żmien.

L-oġġett tal-kawża odjerna għalkemm konness huwa ben divers.

Skond il-premessi tal-kawża odjerna l-atturi intavolaw il-kawża bħala konsegwenza tas-sentenza tal-Qorti tal-Appell tal-1 ta' April 2014 fejn ħassret is-sentenza tal-prim' istanza, iddikjarat illi l-atturi għandhom id-dritt irrevokabbli tal-użu tal-bejt tal-blokk ta' appartamenti in kwistjoni u ddikjarat ukoll illi b'riżultat tal-iżvilupp tal-imsemmija arja f'penthouse da parti tal-konvenut id-dritt tal-atturi ta' użu tal-istess bejt gie preġudikat. Għalhekk qed jitolbu sabiex fid-dawl tas-sentenza tal-Qorti tal-Appell din il-Qorti tordna d-demolizzjoni tal-istess penthouse u r-reintegrazzjoni tal-bejt għall-istat li kien qabel inbniet il-penthouse.

³ Pace Rivans vs Rivans - Prim' Awla - 3 ta' April 2014

Fil-fehma tal-Qorti it-tielet element (*eadem causa petendi*) huwa nieqes għaliex fil-kawża odjerna qed jintalab id-demolizzjoni tal-penthouse de quo, liema penthouse ma kenitx għadha giet mibnija meta giet intavolata l-kawża nru 727/09 fis-29 ta' Settembru 2009.

Jirriżulta għalhekk illi l-mertu tal-kawża odjerna divers minn dak tal-kawża preċedenti. Il-mertu ta' kawża huwa ċirkoskritt sew mill-premseei kif ukoll mit-talbiet attriċi. Il-Qorti ma tqisx illi jeħtieġ wisq sforz sabiex jiġi konkluż illi talba għad-demolizzjoni ta' penthouse bl-ebda mod ma kienet il-mertu tal-kawża preċedenti. Fil-kawża preċedenti l-oġġett tal-kawża kien il-pretensjoni tal-atturi illi għandhom id-dritt li jużaw il-bejt kollu tal-blokk ta' appartamenti kif kien qabel ma l-konvenut bena l-penthouse. Dik il-pretensjoni illum tinsab deċiża definnittivament wara li l-konvenut ittenta bla suċċess sabiex jottjeni t-tħassir tagħha bi proċeduri ta' ritrattazzjoni.

Huwa evidenti għall-Qorti illi l-oġġett tal-ewwel kawża u l-oġġett tal-kawża odjerna ma humiex identiċi u konsegwentement l-element ta' *eadem res* ma hux sodisfatt.

Eadem Causa Petendi.

Għall-kompletezza l-Qorti ser tikkonsidra wkoll it-tielet element - *Eadem Causa Petendi*.

Dan l-element jirreferi għal dak li fil-kawża jiġi mitlub, il-petitur. Jekk dak li jkun qed jintalab fit-tieni kawża, għalkemm mhux identitku għal dak mitlub u deċiż fl-ewwel kawża, jirrikjedi ri-eżami u deċiżjoni tal-mertu jew ta' parti mill-mertu deċiż fil-kawża preċedenti, allura isehh l-element ta *eadem causa petendi* u l-kawża m'għandix tinstema' għaliex il-mertu jkun *res judicata*.

Mhux pero' fil-kawża odjerna. Mhux biss it-talba hawnhekk ma kenitx tiffirma parti mit-talbiet fil-kawża preċedenti; iżda wkoll li

sabiex tiġi deċiża t-talba għad-demolizzjoni tal-penthouse il-Qorti ma hiex qed tiġi mitluba tiftah id-dibattitu li kien il-mertu tal-ewwel kawża. Għall-kuntrarju, il-punto di partenzi tal-kawża odjerna hija s-sentenza tal-Qorti tal-Appell li ddikjarat b'mod definittiv id-drittijiet tal-atturi fil-konfront tal-konvenut u li konsegwentement qed jitolbu li bis-saħħa ta' dik is-sentenza l-Qorti tordna d-demolizzjoni tal-penthouse de quo.

Il-konvenut isostni fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu illi l-eċċezzjoni tar-res judicata għandha tiġi akkolta wkoll għaliex l-atturi setgħu inkludew it-talba għad-demolizzjoni tal-penthouse fil-mori tal-kawża preċedenti qabel giet deċiża in kwantu kienu konsapevoli fil-kors tat-trattazzjoni ta' dik il-kawża li l-konvenut bena l-penthouse qabel ma l-kawża preċedenti giet deċiża.

Jicċita l-konvenut ġurisprudenza li żżomm illi l-ġudikat jiffirma ruħu mhux biss għar-rigward ta' dak li jkun ġie espressament diskuss fil-kawża iżda wkoll fir-rigward ta' dak li messu ġie diskuss. Inżamm ukoll li l-ġudikat ma jiġix nieqes minħabba d-diversita' tal-motivi tal-“causa petendi.”⁴

Il-Qorti taqbel mal-ġurisprudenza citata mill-konvenut iżda ma tqisx illi fil-kawża odjerna jirriżulta l-element ta' eadem causa petendi.

Jekk matul il-kors tat-trattazzjoni tal-kawża preċedenti l-konvenut deherlu li għandu jibni l-penthouse nonostante li kien rinfaċċjat b'kawża sabiex jiġi dikjarat li ma kellux dritt jibni tali penthouse bil-mod kif ippjantaha; ma jistax issa jargumenta li kien nuqqas tal-

⁴ Sammut vs Spiteri - Prim' Awla - 24 ta' Marzu 2000; Cole Foods Ltd vs Accent Clear Traders Co. Ltd. - Prim' Awla - 4 ta' Ġunju 1999;

atturi fil-kawża preċedenti li ma talbux żieda fit-talbiet tagħhom sabiex tiġi inkluża talba għad-demolizzjoni ta' penthouse li ma kenitx eżistenti meta giet intavolata l-kawża. L-ebda sentenza citata mill-konvenut in sostenn tal-element ta' eadem causa petendi ma tikkonforta tali sottomissjoni.

Għalhekk il-Qorti tqis illi ma seħx ukoll it-tielet element ta' *eadem causa petendi*.

Kif jgħid **Laurent** fix-xogħol tiegħu **Principi di Diritto Civile**⁵ "la cosa giudicata deve essere stabile, ma solo la cosa giudicata; occorre quindi limitare l'autorità che le e' attribuita a cio' che e' stato domandato, discusso e deciso nella precedente istanza. Fuori di cio' il diritto degl'individui si spiegherebbe in tutta la sua energia ne' potrebbe essere allontanato dal sole della giustizia, opponendo loro che sia stato gia' deciso cio' che essi domandano, quando essi cercano una cosa diversa da quella che e' stata decisa nel giudizio precedente."

L-Eċċezzjonijiet fil-Mertu tal-Konvenut.

Permezz tal-ewwel eċċezzjoni tiegħu l-konvenut jeċċepixxi illi l-atturi m'għandhomx id-dritt jintavolaw il-kawża odjerna stante li l-atturi kollha, salv l-attiriċi Helja Marjut Fells li dwarha tressqet eċċezzjoni oħra speċifika, huma marbutin kontrattwalment bil-kuntratt rispettiv tagħhom li bl-ebda mod ma jostakolaw l-iżvilupp u l-bini tal-arja sovrastanti l-blokk in kwistjoni u li dak mitlub permezz tal-kawża odjerna huwa bi vjolazzjoni ta' dan l-obbligu kontrattwali.

⁵ Vol XX pag. 40 para. 39 (Ediz. 1903)

Permezz tat-tieni, t-tielet, ir-raba', il-ħames u s-sitt eċċezzjoni, l-konvenut jirreferi għall-kuntratti ta' bejgħ-u-xiri tal-atturi Caruana Dingli, Cremona, Mamo u Bugeja rispettivament fejn f'kull kuntratt giet inkluża klawsola li tistitpula illi l-kompraturi bl-ebda mod ma setgħu jostakolaw lill-vendituri fil-bini ta' sulari godda.

Il-Qorti tqis tali eċċezzjonijiet bħala pależament infondati. Kienet is-sentenza tal-Qorti tal-Appell tal-1 ta' April 2014 li ddikjarat illi bil-bini tal-penthouse mill-konvenut id-dritt tal-atturi li jużaw il-bejt tal-blokk ta' appartamenti ser jiġi serjament preġudikat. Meta l-Qorti tal-Appell ippronunzjat dik is-sentenza fis-sena 2014 il-konvenut kien ġia bena l-penthouse de quo. Isegwi għalhekk illi l-Qorti tal-Appell kellha l-benefiċċju li tikkonstata l-fatt kompjut u mhux dak biss ipplanat. Dik is-sentenza tal-Qorti tal-Appell hija lllum definittiva u tagħmel stat di fronte għall-partijiet.

Fi kliem ieħor, il-partijiet huma lllum marbuta bid-dikjarazzjoni ġudizzjarja finali illi l-bini tal-penthouse ippreġudika serjament l-użu tal-bejt kollu tal-blokka ta' appartamenti in kwantu tnaqqas drastikament l-ispazju tal-bejt li qabel l-iżvilupp tal-penthouse l-atturi kellhom id-dritt li jużaw.

Meta fil-kuntratti tal-akkwist hemm stipulat li l-kompraturi jintrabtu li ma jostakolawx l-iżvilupp ta' aktar sulari, ma jfissirx illi s-sid tal-arja tal-blokka ingħata xi dritt mhux ċensurabbli li jnaqqas id-drittijiet tas-sidien diversi li għandhom dritt jużaw il-bejt kollu mingħajr ma jbati konsegwenzi.

L-interpretazzjoni tal-konvenut li ma ssibx fundament fil-provi mressqa.

L-azzjoni odjerna hija kosegwenza tal-aġir tal-konvenut li wassal għall-ksur tad-drittijiet tal-atturi kif konfermat bis-sentenza tal-Qorti tal-Appell.

Għall-konvenut, donnu s-sentenza tal-Qorti tal-Appell m'għandiex effett hlief dak dikjaratorju.

Tgħid hekk il-Qorti tal-Appell fir-rigward:

“Sfortunatament, illum il-bini tal-penthouse sar u huwa lest, u għalhekk it-tielet talba attrici ma tistax tintlaqa'. La darba, f'dawn il-proceduri, ma saret ebda talba għad-demolizzjoni tiegħu, din il-Qorti ma tistax tipprovdi għal dan. Jibqa' pero', li fil-konfront tal-atturi kollha, barra Stephen Urpani, Jeremy u Eve Castillo (u ovvjament il-konjugi Cassar li cedew l-atti sa fejn jirrigwarda lilhom) l-ewwel zewg talbiet għandhom u jistgħu jigu milqugħa, b'riserva *si et quatenus* għal kull rimedju iehor li jista' jintalab.”

Dik is-sentenza ingħatat a favur l-atturi odjernI kollha inkluz Helja Marjut Fells.

Mhux biss, izda fis-sentenza tagħha l-Qorti tal-Appell ċaħdet l-eċċezzjonijiet tal-konvenut f'dik il-kawża li kienu jinkludu eċċezzjonijiet identiċi bħal dawk in diżamina.⁶ It-tieni eċċezzjoni kienet tgħid illi l-atturi “bħala prorpjetarji tal-flats sottostanti.... ma jistgħux iwaqqfu lill-istess prorpjetarji tal-imsemmija arja/bejt milli jizviluppaw l-istess arja/bejt.” Imbagħad fir-raba' eċċezzjoni tiegħu

⁶ Ara r-Risposta Ġuramentata f'paġna 172 et seq tal-proċess Rik Ġur 727/09RCP

f'dik il-kawża l-konvenut kien eċċepixxa illi l-atturi kienu qed jippruvaw jakkwistaw jedd li kjarament m'għandhomx mill-kuntratt tal-akkwist rispettiv tagħhom, u biex jigi vvessat l-intimat u mfixkel milli jgawdi d-drittijiet tiegħu ta' proprjeta', minkejja li l-istess rikorrenti kienu intrabtu fil-kuntratt ta' akkwist rispettivi tagħhom li ma jistghux iwaqqfuh f'dan l-isvilupp." Dawn huma eċċezzjonijiet identiċi għal dawk li issa tressqu fil-kawża odjerna, eċċezzjonijiet illi ġia ġew definittivament deċiżi mill-Qorti tal-Appell.

Fi kwalunkwe każ, una volta l-Qorti tal-Appell iddeċidiet illi bil-kostruzzjoni tal-penthouse id-drittijiet tal-atturi konsistenti fi dritt tal-użu tal-bejt shih jikkostitwixxi vjolazzjoni tad-drittijiet tagħhom, it-talba tal-atturi fil-kawża odjerna għad-demolizzjonji tal-penthouse bl-ebda mod ma tista' tiġi kkonsiderata bħala ksur tal-obbligu kontrattwali sabiex jostakolawx lill-konvenut fl-iżvilupp tal-arja.

Għaldaqstant il-Qorti ssib illi l-eċċezzjonijiet min-numru 1 san-numru 6 mhumiex fondati u qed jiġu respinti.

Permezz tas-seba' eċċezzjoni tiegħu il-konvenut jeċċepixxi illi l-attriċi Helja Marjut Fells m'għandiex voce in capitolo in kwantu fil-kuntratt tal-akkwist tagħha tal-31 ta' Jannar 1991 hija ma ingħatatx bħall-atturi l-oħra id-dritt tal-użu tal-bejt.

Fattwalment dan huwa minnu. Pero' l-attriċi Helja Marjut Fells għandha favur tagħha sentenza tal-Qorti tal-Appell li tiddikjara illi hija għandha dritt irrevokabbli li tuza l-bejt tal-blokk ta' appartamenti in kwistjoni u li bl-iżvilupp tal-penthouse dan id-dritt tagħha ġie serjament ippregudikat.

Japplika għal din iċ-ċirkostanza il-massima legali mid-Dritt Ruman:
“Res iudicata facit de albo nigrum, originem creat, aequat quadrata rotundis, naturalia sanguinis vincula et falsum in verum mutat”.

L-ebda prova mressqa fil-kawża odjerna ma tippermetti lil din il-Qorti milli terġa tiddelibera bl-iskop li tiddeċiedi mill-ġdid dak ġia deċiż finalment mill-Qorti tal-Appell. L-attriċi Helja Marjut Fells qed tadixxi lill-Qorti fil-kawża odjerna primarjament bis-saħħa tas-sentenza li hija ottjeniet flimkien mal-atturi l-oħra.

Għalhekk is-seba' eċċezzjoni qed tiġi respinta.

Permezz tat-tmien eċċezzjoni l-konvenut qed jilqa' għat-talbiet attriċi billi jeċċepixxi illi għalkemm il-bejt tal-penthouse huwa iżgħar mid-daqs tal-bejt kif kien qabel il-kostruzzjoni tagħha, l-użu baqa' l-istess: "...illi l-fatt li dan iccekken xorta wahda ma lleda bl-ebda mod id-drittijiet li għandhom jew li jista' jkollhom ir-rikorrenti". Din l-eċċezzjoni proprju tinjora dak ġia deċiż mill-Qorti tal-Appell fejn sabet illi bil-kostruzzjoni tal-penthouse ġew leżi d-drittijiet tal-atturi kif naxxenti mill-kuntratti ta' xiri-u-bejgħ. L-eċċezzjoni numru tmienja hija talba sabiex din il-Qorti tiddelibera u tiddeċiedi dwar aspett tal-vertenza ġia' finalment deċiż mill-Qorti tal-Appell.

Għalhekk it-tmien eċċezzjoni qed tiġi respinta.

Fl-aħħarnett permezz tad-disa' eċċezzjoni l-konvenut jeċċepixxi illi l-atturi, "kemm qabel il-ftuh tal-kawża.....numru 727/2009, kemm fil-mori tal-imsemmija kawza, kemm qabel il-ftuh tal-kawza odjerna u kemm fil-prezent, kienu u għadhom jagħmlu uzu mill-bejt tal-penthouse.....u għaldaqstant, una volta li huma baqghu jagħmlu

uzu mill-imsemmi bejt tal-penthouse minkejja li sostnew illi dan kien leziv ghad-drittijiet taghom, huma effettivament tilfu d-dritt illi jipponu l-azzjoni odjerna.”

Fin-nota ta' osservazzjonijiet tiegħu l-konvenut ma jagħmel l-ebda sottomissjoni fir-rigward ta' l-eċċezzjoni li l-atturi tilfu d-dritt tal-azzjoni minhabba li nonostante li kien ta' daqs iżgħar xorta għamlu użu mill-bejt il-ġdid tal-penthouse.

Minflok il-konvenut issottometta illi l-Qorti tal-Appell waslet għad-deċizzjoni tagħha tal-1 ta' April 2014 minhabba numru ta' preokkupazzjonijiet li kellha dwar limitazzjoni ta' użu eżistenti fil-jum li giet ippronunzjata dik is-sentenza liema preokkupazzjonijiet illum m'għandhomx jibqgħu in vista ta' regolamenti ġodda li jippermettu l-inxir u użu ieħor fuq il-bjut ta' penthouses.

Fir-rigward il-Qorti tagħmel is-segweni konsiderazzjonijiet.

L-emendi fir-regolamenti tal-bini bl-ebda mod ma jistgħu iwasslu sabiex il-Qorti tinjora deċizzjoni finali mogħtija mill-Qorti tal-Appell fejn stabbilit ksur tad-drittijiet tal-atturi b'riżultat tal-iżvilupp magħmul mill-konvenut.

Il-Qorti tal-Appell kienet ċara: "... l-uzu tal-bejt hu minghajr limiti,ma hux patwit li l-bejt jista' jkun iżgħar milli kien.....il-venditur, għalkemm f'kull kaz zamm id-dritt li jizviluppa l-arja tal-bejt, intrabat li jzomm ferm dan l-uzu kif originarjament koncess. Dan huwa l-implikazzjoni tad-dritt koncess fil-kuntratti. Dan l-uzu huwa limitazzjoni għad-dritt ta' tgawdija li zamm is-sid tal-bejt u l-

arja sovrastanti, u din il-limitazzjoni ma tistax titnaqqar jekk mhux bil-kunsens tas-sidien tal-fondi dominanti.”

Għalhekk mhux korrett il-konvenut meta jispekula illi kieku r-regolamenti tal-bini kienu jippermettu użu wiesgħa ta’ bejt ta’ penthouse fiż-żmien li ingħatat is-sentenza tal-Qorti tal-Appell, tali sentenza kienet ser tkun favurih. Dan ma hux xejn ħlief spekulazzjoni li ma ssib l-ebda riskontru fil-provi akwiziti.

Decide.

Għal dawn il-motivi l-Qorti qed taqta’ u tiddeċiedi l-kawża billi,

1. Tiċhad l-eċċezzjoni ulterjuri tal-konvenut imressqa permezz ta’ risposta ġuramentata ulterjuri ppreżentata fl-20 ta’ Diċembru 2019 li permezz tagħha eċċepixxa l-eċċezzjoni tar-res judicata minħabba s-sentenza tal-Qorti tal-Appell fl-istess ismijiet mogħtija fl-1 ta’ April 2014;
2. Tiċhad il-kumpliment tal-eċċezzjonijiet tal-konvenut;
3. Tilqa’ l-ewwel talba attriċi, tordna d-demolizzjoni tal-*penthouse* fuq imsemmija u r-reintegrazjoni tal-bejt għall-istat anteedenti tiegħu qabel ma inbriet il-*penthouse*, a spejjes tal-konvenut, u dan fi żmien perentorju ta’ sitt xhur millum kollox taħt is-superviżżjoni tal-Perit Arkitett Michael Lanfranco li qed jigi hawn nominat għal dan l-iskop a spejjeż tal-konvenut pagabbli jekk meħtieġ provvizorjament mill-atturi;

4. Tilqa' t-tieni talba attriċi, tordna li fl-eventwalita' li l-konvenut jonqos milli jottepera ruħu ma' dak hawn fuq deċiż fit-terminu perentorju stipulat, tawtorizza lill-atturi jagħmlu huma u jese gwixxu huma d-demolizzjoni tal-*penthouse* a spejjeż tal-konvenut u dan taħt id-direzzjoni tal-Perit Arkitett Michael Lanfrano li qed jiġi hawn nominat għal dan l-iskopp a spejjeż tal-konvenut, pagabbli jekk meħtieġ provviżorjament mill-atturi.

Bl-ispejjeż kontra l-konvenut.

Onor. Robert G. Mangion

Imhalef

29 ta' Settembru 2022

Lydia Ellul

Deputat Registratur