PRIM' AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF
ONOR. ROBERT G. MANGION

SEDUTA TAL-15 TA' ĠUNJU, 2023

Kawża Numru: 5

Rik. Ġur 174/2007

Bernardette Licari

vs.

Victor Emanuel Gusman u Silvia Gusman

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza dwar il-jedd ta' servitu ta' użu ta' bejt ta' blokk ta' appartamenti, proprjeta' tas-sid tal-*penthouse*, għall-installazzjoni ta' tank tal-ilma, tv aerial u dish antenna kif ukoll dwar is-servitu' ta' aċċess għall-finijiet ta' manutenzjoni.

   Daħla.

2. Permezz tar-rikors ġuramentat tagħha l-attriċi fissret li permezz ta' kuntratt pubbliku fl-atti tan-Nutar Dottor Mario Felice datat 30 ta' Jannar 1995 hija akkwistat mingħand Denelir Properties Limited il-flat internament bin-numru disgħa (9) li jifforma parti mill-blokk ta' appartamenti bin-numru stradali 166 / 167, Tower Road, tas-Sliema, kif sottopost u sovrapost għal propjeta ta', dak iż-żmien, il-kumpanija Denelir Properties Limited, liberu u frank bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tiegħu,

kompriż is-sehem pro rata, flimkien mal-appartamenti l-oħra fl-istess blokk, tal-partijiet komuni bid-dritt ta' użu perpetwu tal-bejt fuq l-istess blokk, liema użu ikun limitat għal servizzi, ċioe tankijiet tal-ilma, *aerials* tat-televixin u dish antenna. Min-naħa l-oħra permezz ta' kuntratt pubbliku fl-atti tan-Nutar George Bonello DuPuis datat 29 ta' Ottubru 1997 il-konvenuti xtraw mingħand Denelir Properties Limited il-*penthouse* numru għaxra li jifforma parti mill-blokk ta' appartamenti magħruf bħala Crown Towers enumerat 166 / 167 ġewwa Tower Road, Sliema, bl-arja sovraposta liema arja hija soġġetta għad-dritt tal-appartamenti l-oħra fil-blokk li jwaħħlu *television aerials* u tankijiet tal-ilma fuq il-partijiet komuni tat-tromba tat-taraġ, eskluż il-parti delinejata bil-kulur ahdar fil-pjanta hemm annessa u markata ittra "A". L-attriċi tippremetti li bis-saħħa tal-kuntratt ta' akkwist tagħha hija għandha dritt ta' użu in perpetwu tal-bejt sovrastanti l-blokk ta' appartamenti magħruf bħala Crown Towers ġewwa Tower Road, Sliema numerat 166 / 167 liema dritt ta' użu in perpetwu huwa limitat għas-servizzi fuq imsemmija u liema dritt għandu jsir minn bieb appożitu li hemm fl-għola parti tat-tromba tat-taraġ komuni tal-istess blokk. L-attriċi spjegat li b'mod abużiv u illegali l-konvenuti Gusman bidlu s-serratura tal-bieb imsemmi u naqsu milli jipprovdu kopja tal-istess ċavetta lilha sabiex tkun tista' taċċedi għall-bejt li tiegħu hija għandha użu, b'mod illi hija qiegħda tiġi mċaħħda milli tagħmel użu mill-istess bejt. Tippremetti li l-aċċess tagħha huwa minn tieqa li hemm fl-għola parti tat-tromba tat-taraġ komuni tal-blokk in kwistjoni, tinżel għal fuq parti zgħira mill-bejt tal-blokk li hija magħluqa bil-ħadid għoli sular u sabiex taċċedi għas-servizzi fuq it-tromba hija għandha titla b'sellum tal-ħadid. Tinsisti li dawn ix-xogħlijiet saru mill-konvenuti sabiex jeskludu l-aċċess u l-użu li l-attriċi għandha tal-bejt tal-blokk. Spjegat ukoll li l-pajpijiet, katusi u servizzi oħra li jikkomunikaw is-servizzi tal-attriċi għal ġewwa l-appartament jgħaddu minn fuq l-bejt sovrastanti l-blokk tal-appartamenti għal liema hija m'għandhiex aċċess u dan stante li l-konvenuti qegħdin jimpedixxu l-aċċess tal-attriċi għal fuq il-bejt tal-blokk anke għal materji ta' urġenza. Huwa għalhekk li bis-saħħa ta' din l-azzjoni qiegħda titlob lill-Qorit sabiex

i. "Tiddikjara u tiddecidi illi r-rikorrenti ghandha d-dritt ta' uzu perpetwu tal-bejt tal-blokk ta' appartamenti gewwa Tower Road bin-numru stradali mija u sitta u sittin (166) u mija u sebgha u sittin (167) maghruf bhala "Crown Towers", liema uzu huwa limitat ghal servizzi, cioe ghal tankijiet ta' l-ilma, aerials tat-television u dish antenna;
ii. Tiddikjara u tiddecidi illi b'konsegwenza r-rikorrenti ghandha dritt ta' access ghal fuq il-bejt tal-blokk ta' appartamenti gewwa Tower Road bin-numru stradali mija u sitta u sittin (166) u mija u sebgha u sittin (167) maghruf bhala "Crown Towers";

iii. Tiddikjara u tiddecidi illi l-access ghall-imsemmi bejt ghandhu jkun mill-bieb appozitu li hemm fl-ghola parti tat-tromba tat-tarag komuni tal-istess blokk u jinsab muri fir-ritratt hawn anness u markat bhala Dok. “C”;
iv. Tordna lill-intimati Gusman sabiex fi zmien qasir u perentorju jikkonsenjaw lir-rikorrenti cavetta li tiftah il-bieb li hemm fl-ghola parti tat-tromba tat-tarag komuni tal-istess blokk u jinsab muri fir-ritratt hawn anness u markat bhala Dok. “C” li minnhu r-rikorrenti trid taccedi ghall-bejt;
v. Tordna illi f’kaz li l-intimati Gusman jonqsu, fi zmien prefiss minn dina l-Onorabbli Qorti, milli jikkonsejaw cavetta li tiftah il-bieb li hemm fl-ghola parti tat-tromba tat-tarag komuni tal-istess blokk u jinsab muri fir-ritratt hawn anness u markat bhala Dok. “C” li minnhu r-rikorrenti trid teccedi ghall-bejt, r-rikorrenti, jew persuni minnha imqabbda, hija awtorizzata tizgassa l-bieb imsemmi u tibdel s-serratura tal-istess u dana ghas-spejjes tal-intimati Gusman u taht is-supervizjoni ta’ periti nominandi;
vi. Tordna lill-intimati Gusman sabiex ma jaghmlu xejn li jista jfixkel lir-rikorrenti fl-ezercizzju tal-jedd *in re* taghha ta’ tgawdija perpetwa tal-bejt sovrastanti l-blokk in kwistjoni;

Bl-ispejjes kontra l-intimati, li huma minn issa ingunti in subizzjoni u b’riserva ta’ kull azzjoni spettanti lir-rikorrenti inkuz dika ghad-danni.”

3. Il-konvenuti Gusman jilqgħu għat-talbiet attriċi billi ppreżentaw risposta ġuramentata li permezz tagħha eċċepew is-segwenti:

“1. Illi fl-ewwel lok id-dritt pretiz mill-attrici ma jezistix stante illi ma jirrizulta minn imkien. Infatti, kif jirrizulta mill-kuntratt t’akkwist ta’ l-attrici tat-30 ta’ Jannar, 1995, l-attrici tgawdi drittijiet biss f’dak illi jirrigwarda l-entratura, it-tromba tat-tarag u l-*lift*, Inoltre, jezisti dritt “*biss ta’ uzu perpetwu tal-bejt fuq l-istess block, liema uzu ikun limitat ghal servizzi,* cioe` ghal *tankijiet ta’ l-ilma, aerials tat-television u dish antenna”.* Min imkien ma jirrizulta illi l-access ghal bejt ghandu jinghata mill-bieb indikat f’Dok. C anness mac-citazzjoni – ma hemm xejn espressament stipulat f’dan is-sens. Dan tant huwa minnu illi ma jirrizulta ebda obbligu korrispettiv fil-kuntratt t’akkwist tal-konvenuti datat 29 t’Ottubru, 1997 illi permezz tieghu il-konvenuti ghandhom jaghtu access lill-attrici mill-bieb indikat f’Dok C anness mac-citazzjoni. Jissemma biss illi l-arja sovrapposta hija “*soggetta ghad-dritt ta’ l-appartamenti l-ohra fil-blokk li jwahhlu television aerials u watertanks fuq il-partijiet komuni tat-tromba tat-tarag, esklus l-area delinejatat bil-kulur ahdar fil-pjanta hemm annessa u mmarkata ittra A.*” Huwa minhabba f’hekk, *inter alia,* illi t-talbiet kollha ta’ l-attrici, fl-umili fehma ta’ l-eccipjenti, ma jistghux jintlaqghu minn din l-

Onorabbli Qorti, bl-ecczzjoni ta' l-ewwel talba li mhix ikkontestata. Inoltre, l-access in kwistjoni minn dejjem kien limitat, ristrett, perikoluz u minn dejjem kellu jsir min-nies tas-sengha (u mhux l-attrici) peress illi t-tank ta' l-ilma u t-*television aerial* li jinsabu fuq it-tromba tat-tarag tal-bejt jinsabu iktar minn erba' metri 'l fuq mill-bejt proprjeta` tal-konvenut, kif jirrizulta mid-dokument annessi u mmarkati bhala Doks. VG2 – VG6, fejn jidher car illi persuna ma ghandux fejn iqieghed saqajh minhabba pipes u ostakli ohra.

2. Illi sekondarjament, u minghajr pregudizzju ghas-sueccepit, l-attrici diga tgawdi minn access liberu stante illi dan l-access jigi ezercitat mit-tieqa indikata f'Dok. D u f'Dok VG2 (li tinsab vicinissima ghall-bieb indikat f'Dok. C), kif tammetti l-attrici stess fic-citazzjoni. L-access ghalhekk jezisti, huwa ampju, liberu u bla kundizzjoni, u hadd mill-kondominji m'huma qed ixekklu, wisq inqas il-konvenuti.

3. Illi fit-tielet lok, sussidjarjament u minghajr pregudizzju ghas-sueccepit, anke illi kieku (*dato ma non concesso*) l-attrici tgawdi d-dritt pretiz (jekk jezisti tali dritt), hi diga irrinunzjat ghalih (*she has acquiesced to it)* stante illi hi, mat-trapass taz-zmien, accettat illi l-access taghha jkun mit-tieqa surriferita, liema tieqa hija kbira bizzejjed biex tkun intiza merament biex taghti access lill-kondominji kollha (tant illi l-kondominji l-ohra kollha ma jilmentawx dwar dan), kif fil-fatt gara fil-prattika ghal dawn l-ahhar tmin snin shah, f'liema zmien l-attrici qatt ma lmentat minn dan il-fatt. Dan ghaliex kif jinsenja l-massimu legali *electa una via non datur recursus ad alteram.* Inoltre, u in sostenn ta' dan kollu, l-ebda kwerela ghall-*allegat ragion fattasi* ma saret mill-attrici fiz-zmien relattiv ghall-bidla tac-cavetta.

4. Illi fir-raba' lok, sussidjarjament u minghajr pregudizzju ghas-sueccepit, xi xhur ilu u cioe` meta l-attrici allegat illi kellha bzonn access ghal fuq il-bejt tal-blokk b'urgenza peress illi kien qieghed allegatament jiskula xi ilma minn xi *pipe* u talbet l-ghajnuna tal-konvenuti, dawn kienu disposti jaghmlu koncessjoni wahda u b'mera tolleranza, jippermettu tali access (kif mitlub mill-attrici) purche` din tiffirma d-dikjarazzjoni hawn annessa ummarkata bhala Dok. VG 1. L-attrici ghazlet li ma tiffirmahhiex u ghalhekk hi volontarjament regghet irrinunzjat ghad-drittijiet taghha (dejjem jekk jezisti tali dritt u jekk huwa dritt ta' l-attrici). Ma tistax issa illi gia` gie ikkonsentit lilha dan kollu, tilmenta illi "*qed tigi mcahhda mill-ezercizzju tad-dritt ta' uzu legittimu taghha,*" ghaliex *electa una via non datur recursus ad alteram.*

5. Illi fil-hames lok, sussidjarjament u minghajr pregudizzju ghas-sueccepit, u dejjem jekk jezisti tali dritt u jekk huwa dritt ta' l-attrici, il-konvenuti ma humiex qeghdin jonqsu milli jaghtu kopja tac-cavetta in kwistjoni ghal ragunijiet frivoli u/jew vessatorji. Infatti meta l-konvenuti kienu xtraw il-post originarjament inghataw kopja tac-cavetta mir-rapprezentanti ta' Denelir Properties Limited, diversi kondominji kienu qeghdin jaghmlu uzu illegali u abbuziv ta' l-arja sovrapposta l-*penthouse* (proprjeta` tal-konvenuti biss) billi kienu jonxru l-hwejjeg taghhom fuq il-bejt. Gara wkoll illi l-konvenuti gieli sfaw vittmi ta' attentat serq minn terzi persuni peress illi l-bieb in kwistjoni thalla miftuh minn xi kondominji. F'diversi okkazzjonijiet l-attrici ghamlet uzu illegali u abbuziv tal-bieb in kwistjoni (qabel ma tbiddlet ic-cavetta mill-konvenuti) meta halliet terzi persuni jitilghu fuq il-bejt (proprjeta` tal-konvenuti) minghajr kunsens u/jew awtorizzazzjoni tal-konvenuti, ttiehdu diversi ritratti mill-attrici u/jew in-nies imqabbda minnha tal-proprjeta` privata tal-konvenuti, u gew installati mill-attrici u/jew nies imqabbda minnha *pipes* fuq l-arja proprjeta` tal-konvenuti u kif ukoll *vents* mill-aerial tat-*television*, minghajr permess.

6. Illi fis-sitt lok, sussidjarjament u minghajr pregudizzju ghas-sueccepit, l-attrici ma tistax tissottometti illi l-access mit-tieqa huwa "ta' periklu ghas-sahha u l-hajja ta' minn ikun irid juzah". Dan kemm ghaliex ix-xoghol ta' manutenzjoni ma jsirx mill-attrici illi hija mara relattivament anzjana izda minn persuni mharrga biex jaghmlu tali xogholijiet, u kif ukoll ghaliex gialadarba l-*occupational health and safety measures* jigu attwati minn min qed iwettaq ix-xogholijiet dan il-periklu ma jezistix assolutament. Infatti fil-passat gara illi tali mizuri ma ntuzawx mill-haddiema in kwistjoni, u dan seta' kellu konsegwenzi guridici fuq il-konvenuti stess stante illi l-arja sovrapposta ghall-*penthouse* hija taghhom, bil-konsegwenza illi tista' jinqala incident fil-proprjeta` taghhom – haga illi l-konvenuti naturalment iridu jevitaw. Dawn il-fatti kollha ser jirrizultaw mill-provi, kif ser jirrizultaw ukoll diversi skorrettezzi fil-fatti dikjarati mill-attrici fic-citazzjoni.

7. Salv risposta/I ulterjuri permessi mill-Ligi."

4. Rat l-atti tal-kawża kif ukoll il-provi kollha li ġew ippreżentati. Rat ukoll illi ġie nominat minn din il-Qorti diversament presjduta l-Perit Tekniku Dr. Robert Musumeci sabiex jaċċedi fil-proprjetà mertu tal-kawża u jirrelata dwar l-aċċess kif kien u kif ġie varjat mill-konvenuti u jekk dan l-aċċess jikkostitwixxix periklu o meno għar-residenti[1] u l-ħaddiema illi jkollhom bżonn jagħmlu xi xogħlijiet fuq is-

[1] Fol 189 tal-proċess.

servizzi kollha li hemm fuq il-bejt[2]. Il-Perit aċċeda fuq il-post u ħejja r-relazzjoni tiegħu li ġiet ippreżentata fis-6 t'Awwissu 2013 u maħlufa fit-30 t'Ottubru 2014[3].

5. Il-Qorti ħadet kont ukoll tal-verbal tas-17 ta' Novembru 2017 fejn il-legali tal-konvenuti ġab għall-attenzjoni ta' din il-Qorti diversament presjeduta illi l-istruttura li kien hemm tneħħiet u saret struttura illi tieħu in konsiderazzjoni l-lanjanzi tal-attriċi. In segwietu għal dak il-verbal, il-Qorti awtorizzat lil Perit Dr Robert Musumeci jispezzjona x-xogħlijiet illi l-konvenuti wettqu fuq il-bejt.[4] Rat in-nota li permezz tagħha ġew ippreżentati sitt ritratti tax-xogħol il-ġdid li sar mill-konvenuti.[5] Rat ukoll ir-relazzjoni addizzjonali tal-Perit Dr. Robert Musumeci maħluf fit-28 t'April 2015.[6] Il-konvenuti fit-18 ta' Ġunju 2015[7] ippreżentaw il-mistoqsijiet in eskussjoni liema ingħataw tweġiba fit-23 ta' Ġunju 2015[8]. L-attriċi wkoll għamlet mistoqsijiet in eskussjoni li ġew ippreżentati fit-12 ta' Jannar 2016[9] u risposta għall-istess ingħatat fl-istess ġurnata[10];

6. Illi wara l-preżentata tar-rapport peritali l-partijiet komplew iresqu l-provi sew quddiem il-Qorti kif ukoll quddiem l-assistent ġudizzjarju

7. Il-provi ingħalqu fis-seduta tal-4 ta' Mejju, 2022 fejn il-Qorti tat termini lill-partijiet sabiex jippreżentaw noti ta' osservazzjonijet. Ma jirriżultax mill-atti li l-partijiet ottemperaw ruħhom.

8. Fis-seduta tad-19 ta' Ottubru, 2022 l-avukati tal-partijiet għamlu t-trattazzjoni finali tagħhom u l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Ikkunsidrat

Fatti fil-Qosor.

9. Bis-saħħa ta' kuntratt tat-30 ta' Jannar 1995 l-attriċi akkwistat il-flat bin-numru 9, formanti parti minn blokk t'appartamenti bin-nurmu 166 / 167 ġewwa Tower Road, tas-Sliema "bid-dritt biss ta' usu perpetwu tal-bejt fuq l-istess blokk, liema usu jkun

---

[2] Fol 192 tal-proċess.
[3] Fol 203 et seq tal-proċess.
[4] Fol 281 tal-proċess.
[5] Fol 284 et seq tal-proċess.
[6] Fol 299 et seq tal-proċess.
[7] Fol 313 tal-proċess.
[8] Fol 315 et seq tal-proċess.
[9] Fol 323 tal-proċess.
[10] Fol 327et seq tal-proċess.

limitat ghal servizzi, cioe ghal tankijiet ta' l-ilma, aerials tat-television, u dish antenna."[11] In oltre l-istess kuntratt sar u ġie aċċetat bil-patt li "l-komratrici ghandha dritt izzomm tank ta' l-ilma fuq il-bejt tal-blokk fuq deskritt, u kif ukoll tank iehor fil-basement, liema tankijiet ikunu tal-kapacita ta' elf litru il-wiehed. Il-kompratrici ghandha wkoll dritt twahhal television receiving apparatus, kompriz communal dish, ghalkemm dan ta' l-ahhar jista' jitwahhal mill-kompratrici wahdeha."[12] Min-naħa tagħhom il-konvenuti b'kuntratt tad-29 t'Ottubru 1997 xtraw il-*penthouse* bin-numru 10 formanti parti minn blokk t'appartamenti bl-isem Crown Towers, bin-numru uffiċċjali 166 / 167 fi Tower Road, tas-Sliema "*with its overlying air space subject to the right of the underlying apartments to fix television aerials and watertanks on the common areas of the stairwells* [...]"[13]

10. L-attriċi tinsisti li l-aċċess għall-bejt tal-blokka 166 – 167, Triq it-Torri, tas-Sliema huwa minn bieb appożitu li hemm fl-għola parti tat-tromba tat-taraġ komuni tal-istess blokk. Ġara li s-serratura tal-bieb ġiet mibdula u l-attriċi qatt ma rċeviet kopja tal-istess ċavetta sabiex tkun tista' taċċedi fuq il-bejt. L-aċċess għal fuq il-bejt ġie limitat minn tieqa li hemm fl-għola parti tat-tromba tat-taraġ komuni tal-blokka. Fil-mori tal-kawża l-aċċess reġa' ingħata mill-bieb imsemmi iżda fuq in-naħa ta' barra tal-bejt saret xatba b'bieb ieħor fiha liema bieb l-attriċi m'għandhiex ċavetta.= għalih. Filwaqt li l-attriċi għandha aċċess għas-servizzi li qegħdin installati fuq it-tromba, l-istess m'għandhiex aċċess għal pajpijiet u servizzi oħra li għaddejjien minn fuq il-bejt. Sabiex taċċedi għalihom għandha tikkuntatja lill-konvenut jew lil Piju Sant, persuna inkarigata mill-konvenut. Kien proprju għalhekk li l-attriċi ntavolat il-kawża odjerna.

Ikkunsidrat

Provi

11. Xehdet permezz t'affidavit l-**attriċi** fejn spjegat li permezz ta' kuntratt t'akkwist tat-30 ta' Jannar 1995 xtrat il-flat numru 9 formanti parti minn blokka bl-isem Crown Towers u bin-numri 166-167, Tower Road, Sliema. Tispjega li fil-blokka hemm disa' appartamenti u *penthouse* bin-numru 10 li hija l-proprjetà tal-konvenuti. Spjegat li bis-saħħa tal-kuntratt pubbliku hija akksiwtat ukoll il-jedd għall-użu perpetwu ta-bejt tal-blokka sabiex jitqiegħdu t-tankijiet tal-ilma kif ukoll konnessjoni tat-televixion. L-aċċess, tgħid, kien minn bieb tal-aluminju iswed li kien jinstab fit-tarf tat-taraġ komuni tal-blokk. L-attriċi tispjega fl-affidavit tagħha li

[11] Fol 9 tal-proċess.
[12] Fol 10 tal-proċess.
[13] Fol 17 tal-proċess.

sakemm l-*penthouse* kienet għadha ma nbiegħetx lil Gusman, qatt ma kellha problemi sabiex taċċedi għall-bejt tal-blokk tramite dak il-bieb. Kien meta l-konvenuti xtraw il-*penthouse* li hija ġiet imċaħħda l-aċċess u dan meta s-Sur Gusman biddel is-serratura u sakkar il-bieb. L-attriċi irreferit għall-istanza fejn hija kellha tbiddel il-wire tat-telefon li kellu jgħaddi minn ġo t-tromba tat-taraġ. Tgħid ukoll li hija kellha tbiddel valv tal-ilma tal-kċina u tal-kmamar tal-banju u biex tagħmel dan hija kellha titla fuq il-bejt. Peress li ma kellix ċavetta u peress li l-konvenut kien imsiefer, hija talbet għaċ-ċavetta lil persuni oħra li joqgħodu fil-blokka, peress li dawn kellhom iċ-ċavetta. Qalet li kienet is-Sinjura Anna Pace li tagħta ċ-ċavetta u għax għamlet hekk is-Sur Gusman irrabja magħha u reġa' biddel is-serratura. Kompliet tispjega hekk:

> "L-istess gara meta pipe, li diehel fol-kamra tal-banju, ittaqqab u b'hekk beda diehel l-ilma taht il-madum tal-banju. Kelli naghlaq b'urgenza is-servizz ta' l-ilma min fuq il-bejt. Is-Sur Gusman ma stajtx nsibu biex jiftah il-bejt. Saqsejt lil wiehed mill-inkwilini, is-Sur Edward Cassar, jekk kellhux ċavetta tal-bieb tal-bejt u weġibni li kellu. Wara dan avzajt l-plumber, li ssoltu kien jaghti servizz lill-blokk, biex jigi issewwi il-hsara fuq il-bejt. Wara xi hin deher is-Sur Gusman u ndirrizza lill-plumber li jekk jerga jitla fuq il-bejt kien ha jgiblu l-Pulizija. Dan il-plumber, kif accennajt, qabel dan l-incident kien gie drabi biex issewwi is-servizzi ta' haddiehor u is-Sur Gusman qatt ma' qallu xejn. Inqala dan l-incident ghax ġejt bzonnu jien."[14]

Tgħid li l-problemi komplew bejn il-partijiet meta f'Ġunju tal-2004, hija talbet permess lill-konvenut sabiex itiha aċċess għal fuq il-bejt sabiex tagħmel manutenzjoni madwar il-flat tagħha fuq in-naħa ta' barra, iżda dan irrifjuta li jtiha l-imsemmi aċċess. Sussegwentement f'Diċembru 2006, l-attriċi ndunat li kien hemm ilma iċċarċar mal-ħajt u beda dieħel minn ġot-tieqa tal-kċina. Hija nformat lil Piju Sant, il-*handyman* tal-konvenuti b'dan u kien qalilha li l-pajp li jagħti għal ġot-tank tal-ilma tagħha kien inqasam. Tgħid li ħuha għamel kuntatt mal-avukat biex jitlob aċċess ħalli l-ħsara li hemm titranġa u wara ħafna telefonati, is-Sur Sant ġie b'ittra biex tiffirmha iżda hi rrifjutat. Tgħid li ħuha introduċiha mal-avukat tagħha li kien dderiġiha tieħu passi bil-Pulizija. Meta l-Pulizija marru fuq il-post, ħadd ma fetħilhom u dan nonostante li skont l-attriċi kien hemm xi ħadd fl-appartament għaliex semgħet il-passi. Tgħid li meta rat hekk, hija għażlet li tipproċedi b'dawn il-proċeduri.

In kontro-eżami x-xhud tikkonferma li t-tank tal-ilma kien diġà fuq it-turretta meta xtrat l-appartament hi, però l-*aerial* tat-televixin kienet għamlitu hi fuq it-turretta.

[14] Fol 38 tal-proċess.

Ix-xhud tikjarifika li l-użu li hi tippretendi m'huwiex limitat għat-turretta iżda wkoll għall-kumplament tal-bejt għaliex hemm l-*istopcock* ta' pajpijiet li neżlin mit-turretta biex jagħtu l-ilma għall-appartamenti. Tikkonferma li waqt il-prosegwiment tal-kawża hija kellha bżonn tbiddel it-tank tal-ilma u kienet tellgħatu bi krejn flimkien ma' dak tas-Sur Pace. Tgħid li kienu tellgħuh bi krejn għaliex kien tond u kbir u ma kienx jgħaddi mill-bieb, però t-tank li kien hemm kien jgħaddi mill-bieb. Tgħid li qabel xtara s-Sur Gusman, hi kienet titla' fuq il-bejt meta jkollha bżonn tagħmel xi manutenzjoni u kienet tgħaddi mill-bieb. Ix-xhud tispjega li hi ma tippretendix li għandha titla' fuq il-bejt meta trid iżda meta jkollha l-ħsara. Tispjega li mhux dejjem kellha aċċess u dan għaliex mhux dejjem kien ikun hemm is-Sur Gusman. Tgħid li l-lavrant tiegħu mhux dejjem kien hemm u ġieli talbet iċ-ċavetta lis-Sinjura Pace u lil Edward Cassar għax kellhom ċavetta però lilha qatt ma taha ċavetta. Tgħid li biex isolvi l-problema li kellha bit-tnixxija tal-ilma mit-tank, peress li ma kienx qiegħed itiha aċċess is-Sur Gusman, hija kienet tinżel tagħlaq il-*main* fil-*basement*. Sabiex tevita din il-problema għamlet sistema fejn għamlet *main* dirett għal ġol-kċina.

12. Xehed ukoll ħu l-attriċi, **Ignatius Licari** permezz t'affidavit. Jgħid li oħtu qatt ma kellha problemi sabiex taċċedi fuq il-bejt sakemm il-*penthouse* ġiet mixtrija mill-konvenuti. Kien wara li l-*penthouse* inxtrat mill-konvenuti, li l-serratura tal-bieb li jagħti għal fuq il-bejt inbidlet u din inbidlet mis-Sur Gusman. Jgħid li minn dak iż-żmien sabiex jeċċedu fuq il-bejt huma kellhom jitolbu lil residenti l-oħra tal-blokk sabiex jiftħu l-bieb biex ikollha aċċess. Jgħid li oħtu spiss ikollha bżonn taċċedi għall-bejt sabiex tagħmel manutenzjoni lis-servizzi tal-*flat* tagħha. Jgħid li għal bidu oħtu kienet tikteb messaġġ lil Gusman biex jagħtiha aċċess għallbejt għax hu kien sakkar il-bieb li jagħti għal fuq il-bejt u ma tahiex ċavetta. Jirreferi wkoll għal istanza fejn oħtu kienet talbet iċ-ċavetta lis-Sinjura Anna Pace. Jirreferri għal istanza oħra fejn oħtu kellha bżonn tagħlaq l-ilma b'urġenza għaliex tqaċċat pajp li kien nieżel minn fuq il-bejt b'konsegwenza li beda dieħel l-ilma fl-appartament ta' taħtha. Oħtu talbet iċ-ċavetta lil Edward Cassar, mar il-*plumber* sabiex jagħmel it-tiswijiet u meta Gusman sab lil *plumber* fuq il-bejt qallu li jekk jerġa' jarah fuq il-bejt kien ser iġib il-pulizija. Għal dan kollu huwa kien preżenti. Jgħid li dan il-*plumber* ġie drabi oħra biex isewwi is-servizzi tal-appartamenti l-oħra fil-blokk. Jgħid li f'Jannar 2006 oħtu kellha problema fir-*reception* tat-televixin u meta tela' fit-tromba tat-taraġ komuni sabiex jara x'kellu l-*aerial*, induna li kienet twaħħlet struttura tal-ħadid forma ta' tarġa taħt it-tieqa, twaħħlet struttura tal-ħadid forma ta' ħajt li għalqet biċċa żgħira mill-bejt u ġiet installata skalapiża tal-ħadid mal-ħajt tat-turretta li tagħti eżattament għal ġol-*aerial* tat-televixin t'oħtu. Jgħid ukoll li għal ħabta ta' nofs Diċembru 2006 ċertu Piju Sant, il-*handyman* ta' Victor Gusman, għarraf lill-oħtu li fuq il-bejt tal-blokk kien hemm *leakage* tal-ilma liema kien ġej minn pajp li jagħti għat-tank

tagħha. Jgħid li huwa immedjatament ċempel lil Eugunio Guzman, il-*handyman* tiegħu biex imur isewwi il-ħsara. Jgħid li huwa talab lill-avukat tiegħu ta' dak iż-żmien sabiex jikkuntatja lill-avukat tal-konvenuti, sabiex jingħataw aċċess immedjat. Jgħid li huwa kien ġie infurmat mill-avukat tiegħu li Victor Gusman kien ser jiftaħ il-bieb tal-bejt, iżda minflok sabu l-bieb magħluq. Spjega li huwa reġa' ċempel lill-avukat tiegħu li kellem lill-avukat tal-konvenuti li min-naħa tiegħu informah illi Victor Gusman kien qiegħed jippretendi li jgħaddu mit-tieqa. Kompla jgħid li sussegwentement kien informat li Victor Gusman kien lest jagħti aċċess mill-bieb għal din id-darba biss iżda sabiex jagħmel dan oħtu kellha tiffirma karta fejn tiċħad kull dritt li jista' jkollha fuq il-bejt. Jgħid li huwa nforma lill-oħtu sabiex dokument bħal dak ma tiffirmahx.

In kontro-eżami x-xhud jispjega li l-*aerial* tat-televixin kienu waħħluh huma fuq it-turretta. Jgħid li s-Sur Gusman qatt ma ħallihom jagħmlu antenna. Jikkonferma li t-tank tal-ilma kien fuq it-turretta meta oħtu xtrat il-post. Ix-xhud jinsisti li oħtu m'għandhiex imniżżel fil-kuntratt li s-servizzi għandhom ikunu fuq it-turretta iżda fuq il-bejt. Jispjega li x-xogħol tal-pajpijiet ma kienx sar sew u għalhekk il-pajpijiet kienu jnixxu l-ilma u qabel Gusman xtraw il-*pentouse* oħtu qatt ma kellha problemi taċċedi fuq il-bejt biex tagħlaq l-ilma meta kellha bżonn. Jgħid li però meta Gusman xtraw il-*penthouse* kien jagħtihom it-torturi biex jeċċedu fuq il-bejt. Jgħid li anke meta talbu permess lis-Sur Gusman kien jgħidilhom li minħabba l-kawżi li kienu fetħu kontrih fuq affarijiet oħra ma kienx itihom permess. Jikkonferma li riċentement kienu bidlu t-tank tal-ilma u dan tellgħuh permezz ta' krejn u flimkien ma tagħhom kienu tellgħu tas-Sinjuri Pace. Jikkonferma li t-tank ma kienx jgħaddi mill-bieb li jagħti għal fuq il-bejt. Huwa jispjega li ma jafx minn verament għandu ċ-ċavetta li jaf però hu li huma m'għandhomx. Meta ġie mistoqsi kif inhu l-aċċess issa li saru xi tibdiliet minn kif kienet qabel, ix-xhud jgħid li ma jafx għax kien għadu ma telgħax fuq it-turretta. Jikkonferma li huwa jaf lil Piju Sant li jagħmel xi xogħol għas-Sur Gusman. Il-konvenut kien bagħat ittra lill-oħtu fejn qal li "*neither you nor anybody else from the family, employees or engaged for any purpose by yourself or your family has my permission for access to my roof. Kindly note that nobody is allowed on my part of the roof for any reason except to open/close your water supply in an emergency [...]*"[15]

In ri-eżami x-xhud jispjega li qabel akkwistaw il-*penthouse* l-konjuġi Gusman, huma kienu jeċċedu fuq il-bejt mill-bieb. Jgħid li dan il-bieb kien jissakkar iżda ċ-ċavetta kienet tkun dejjem fis-serratura.

[15] Fol 373 tal-proċess.

13. Xehed permezz t'affidavit **Eugenio Gusman**. Huwa spjega li ta' sikwit jagħmel xogħol ta' manutenzjoni fil-proprjetajiet tal-attriċi inkluż l-appartament li għandha ġewwa Tower Road, Sliema. Jgħid li huwa jaf li hemm tilwima bejn l-attriċi Bernardette Licari u l-konvenut Gusman dwar l-użu u l-aċċess għall-bejt tal-blokk. Jgħid li dan huwa jafu għaliex is-Sinjorina Licari riedet tiżboħ il-ħitan tal-*flat* min-naħa ta' barra iżda s-Sur Gusman ma ħalliehomx jitilgħu fuq il-bejt tal-blokk sabiex ikunu jistgħu jiddendlu bil-pont. Jgħid li għall-ħabta ta' nofs Diċembru 2006, ċempillu ħu Bernardette Licari sabiex imur malajr għand oħtu għax kien hemm xi pajp tal-ilma li kien qiegħed jagħmel l-ilma. Jgħid li meta mar sabiex jara x'kienet il-problema, huwa ma setax jitla fuq il-bejt għaliex il-bieb li jagħti aċċess għall-bejt kien magħluq b'ċavetta u s-Sinjorina Licari ma kellhiex iċ-ċavetta għal dan il-bieb. Jgħid li l-aċċess għall-bejt mill-blokk huwa biss minn dak il-bieb. Jgħid li huwa jaf li l-aħwa Licari għamlu kuntatt mal-avukat tagħhom dwar din l-problema. Jgħid li huwa ġie nfurmat li l-bieb kien ser jinfetaħ minn Gusman aktar tard u kien għalhekk li mar iġib l-għodda li kellu bżonn, iżda meta mar lura l-bieb kien għadu magħluq. Jgħid li l-aħwa Licari infurmawh li Gusman, skont l-avukat tiegħu, ma riedx jiftaħ il-bieb u kien qiegħed jippretendi li jgħaddu mit-tieqa li hemm fil-kamra tal-bejt u jitla' minn skalapiża tal-ħadid. Jgħid li huwa dan m'għamlux għaliex faċilment seta' jweġġa'.

14. Xehdet **Anna Pace**, ko-propjetarja flimkien ma' żewġha tal-appartament numru 3 fil-blokka bin-numru 166 u 167 ġewwa Tower Road, Sliema. Meta ġiet mistoqsija jekk għandhiex xi drittijiet fuq il-bejt tal-blokka, ix-xhud tgħid li safejn taf hi, m'għandhiex u li t-tank tal-ilma qiegħed fuq it-turretta u li dejjem hemm kien. Tgħid li jekk kien ikollha ħsara fit-tank tal-ilma, hija kienet titlob iċ-ċavetta tal-bieb illi jagħti mit-taraġ komuni għall-bejt lis-Sinjuri Gusman u kienet taċċedi fuq il-bejt. Tippreċiża li jekk kien ikun hemm is-Sur Gusman kien jiftħilha huwa iżda jekk le kienet titlob iċ-ċavetta. Tispjega li kien hemm darba partikolari fejn hija kellha tagħmel xi tiswijiet u s-Sur Gusman kien ser ikun imsiefer u kien għalhekk li kien taha ċ-ċavetta iżda hija kienet irritornat l-istess ċavetta. Tgħid li hija dejjem b'dan il-mod aċċeddiet fuq il-bejt. Tgħid ukoll li qatt ma kellha bżonn tgħaddi bit-tieqa biex titla' fuq il-bejt. Tikkonferma li fil-perjodu meta kellha ċ-ċavetta hija kienet ġiet mitluba minn Bernardette Licari tingħata aċċess. Tispjega li apparti s-Sur Gusman, hemm lavrant tas-Sur Gusman, jismu Piju, li għandu ċavetta għall-bieb tal-bejt u dan tafu għaliex meta kellha bżonn taċċedi fuq il-bejt hija kienet tkellmet ma' dak il-ħaddiem li kien fetaħ u għalaq hu l-imsemmi bieb. Tgħid li dan qatt ma sab problema biex jiftħilha l-bieb tal-bejt. Tgħid ukoll li qatt ma ġiet mitluba tiffirma xi karti jew tagħmel xi dikjarazzjoni mis-Sur Gusman meta tiġi biex titla' fuq il-bejt u wisq anqas ġiet mitluba tirrinunzja għal xi dritti li għandha fuq il-bejt. Tispjega li hija m'għandhiex aċċess għall-bejt fuq il-kuntratt ħlief biex tagħmel manutenzjoni.

Tgħid li però qabel daħlu fil-*penthouse* is-Sinjuri Gusman hija dejjem kellha aċċess liberu għal fuq il-bejt u hija ma setgħetx tkompli taċċedi fuq il-bejt liberament minn meta xtara s-Sur Gusman.

15. Xehdet bil-lingwa Taljana l-konvenuta **Silvia Gusman**. Tikkonferma li hija miżżewġa lill-konvenut Victor Gusman u li tirrisjedi fl-appartament numru 10 fil-blokka nnumerata 166-167, Tower Road, Sliema. Tgħid li huma xtraw l-appartament f'Ottubru 1997. Tikkonferma li s-Sinjorina Licari toqgħod fl-appartament ta' taħthom u li kienet tirrisjedi qabel huma bdew joqgħodu fil-*penthouse*. Tispjega li huma xtraw l-arja fuq l-appartament għajr għal biċċa mmarkata ħadra fil-kuntratt t'akkwist. Tikkonferma li hemm bieb mit-tromba li jagħti għal fuq il-bejt. Ix-xhud tgħid li l-aċċess għar-residenti l-oħra m'huwiex liberu għaliex il-bennej ta ċ-ċavetta lilhom u għalhekk l-aċċess li seta' kellhom ir-residenti kellu jitwaqqaf. Ix-xhud tgħid li ma kienx il-każ li bidlu s-serratura iżda sempliċiment sakkru biċ-ċavetta li tahom il-bennej – is-serratura dejjem baqgħet l-istess. Tispjega li jekk ir-residenti li kienu jirrisjedu fil-blokka ma kinux jitolbuhom jeċċedu għal fuq il-bejt, dawn ma kienux jistgħu jitilgħu fuq il-bejt. Ix-xhud tgħid li ma tafx jekk il-bieb ingħalaqx biċ-ċavvetta għax qatt ma kienet interessata fil-bejt tant li qatt ma telgħet fuq il-bejt. Tgħid li għalkemm ma tafx x'kien jiġri qabel huma xtraw l-appartament u l-arja u sakkru l-bieb, tgħid li dak li taf huwa li huma kellhom jagħtu aċċess għat-tiswijiet; kienet bono volontà tagħhom li jagħtu aċċess. Tgħid li minn żmien għal ieħor kienu jiġu jitolbu ċ-ċavetta u hi kienet tagħtiha. Tikkonferma li fuq is-saqaf tagħhom hemm ħafna pajpijiet li ma taħsibx li huma kollha tagħhom. Ix-xhud tikkjarifika li meta xi ħadd jistaqsiha għaċ-ċavetta hija l-ewwel tistaqsi lil żewġha. Tikkonferma li Bernardette Licari għandha aċċess għal fuq il-bejt u li ingħatat aċċess però għal xi żmien, ma kinitx tista' tippreċiża kemm eżatt.

16. Tgħid li l-attriċi intavolat numru ta' kawżi kontrihom u allura l-aċċess ma baqax jingħata. Kompliet tispjega li l-bieb muri f'paġna 21 tal-proċess ġie imsakkar immedjatament wara li kienu akkwistaw il-*penthouse* għaliex dak kien proprjetà tagħhom u kellu jingħalaq qabel ix-xiri. Terġa tgħid li r-residenti kienu jitolbuhom iċ-ċavetta meta kien ikollhom xi problema bit-tankijiet tal-ilma. Tgħid li huma għamlu l-iskalapiża u ħajt tal-ħadid sabiex jiffaċilitaw l-aċċess tar-residenti meta jkollhom bżonn u kull meta huma kienu jkunu barra minn Malta li kienet tkun ta' spiss. L-aċċess mill-bieb jagħtuh meta jkun hemm raġuni valida. Rigward ir-rifjut għall-aċċess lil Bernardette Licari tgħid li ma tathomx raġuni valida għall-aċċess. Tgħid li Bernardette Licari rrifjutat ukoll milli tiffirma skrittura "*nella quale lei diciarava apparte altre cose, perche lei voleva accedere al nostro tetto*"[16]. Tgħid li din l-iskrittura ma tistax tgħid x'kien fiha għaliex mhux hi kitbitha però taf li l-iskop

[16] Fol 131 tal-proċess.

ta' dik l-iskrittura kien li jiġu evitati abbużi minn Licari. Ix-xhud tgħid li hemm pajpijiet li m'humiex aċċessibbli mit-tieqa għaliex huma barra mill-istruttura tal-ħadid li ddawwar l-istess tieqa. Tgħid li f'dak il-każ, ir-residenti għandhom jitolbuhom permess sabiex jeċċedu mill-bieb. Tgħid li ma tafx jekk is-Sinjorina Licari qattx talbet permess sabiex tidħol ħdejn dawk il-pajpijiet.

17. Xehed il-konvenut **Victor Gusman**. Jgħid li huwa xtara *penthouse* fil-fond 166 – 167 Tower Road, Sliema kif ukoll l-arja ta' fuq il-*penthouse*. Spjega li huwa kien kellem lir-rappreżentant tas-soċjetà Denelir Properties Limited, is-soċjetà li mingħandha akkwista l-*penthouse*, kif ukoll lin-Nutar dwar x'drittijiet kellhom is-sidien l-oħra tal-blokka. Jgħid li kien ġie infurmat li t-terzi kellhom id-dritt li jinstallaw tankijiet tal-ilma u *aerials* tat-televixin fuq il-parti komuni speċifikata bħal t-turretta u li l-manutenzjoni fuq it-tankijiet isiru billi jsaqsu lilhom għall-aċċess għal fuq it-turretta. Għall-mistoqsija minn fejn irriżultalu dawn id-drittijiet jew limitazzjonijiet, jgħid li kien Anglu Zahra li qallu dak id-diskors. Rigward Bernardette Licari, ix-xhud ikkonferma li kienet xtrat l-appartament tagħha qabilhom, jgħid ukoll li Licari kellha "access limitat biss sabiex jaghmlu *maintenance* ghall-istess tankijiet u jirranġaw il-hsarat u jaghmlu tv aerial. Nghid li l-access huwa limitat ghal dan l-iskop specifikament."[17] Jgħid li meta huwa xtara, it-tankijiet tal-ilma u l-*aerials* kienu kollha fuq it-turretta. Qal ukoll li Anglu Zahra kien ikkonfermalu li ħadd m'għandu d-dritt jitla' fuq il-bejt ħlief biex jagħmlu manutenzjoni tal-attrezzaturi tagħhom.

18. Mitlub jindika fejn hemm imniżżel fil-kuntratt ta' Licari li s-servizzi għandhom jitwaħħlu fuq it-turretta. il-konvenut qara l-parti relattiva fil-kuntratt u qal li ma jirriżultax li hemm referenza speċifika għat-turretta iżda skontu ġaladarba l-kuntratt jagħmel referenza biss għal manutenzjoni u ġaladarba l-affarijiet qegħdin fuq it-turretti għandu jinftiehem li l-aċċess huwa limitat għat-turretta. Għal mistoqsija x'jikkostitwixxi l-bejt tal-blokka 166 - 167, Tower Road, Sliema, ix-xhud jgħid li huwa l-bejt sovvrapost il-proprjetà tiegħu .Jgħid li biex wieħed jaċċedi għal fuq il-bejt jista' jgaħddi kemm mill-bieb kif ukoll hemm żewġt it-twieqi. Għal mistoqsija minn fejn persuna toħroġ fuq il-bejt, ix-xhud jirrispondi li mill-bieb "però maintenance ghall-affarijiet jistghu johorgu anke minn tieqa."[18] Il-konvenut ġie muri r-ritratt li hemm f'paġna 21 tal-proċess u jikkonferma li dak huwa l-bieb li jagħti miż-żona komuni għal fuq il-bejt u għat-turretta. Jikkonferma li minn dak il-bieb Bernardette Licari ma tistax toħroġ iżda tista' toħroġ minn tieqa li hemm żewġ piedi 'l bogħod minn dak il-bieb. Jispjega li ma tistax tgħaddi mill-bieb għaliex kien dejjem magħluq. Jgħid li ċavetta għal dan il-bieb għandu hu, il-*handyman* tiegħu u

[17] Fol 168 tal-proċess.
[18] Fol 176 tal-proċess.

s-Sinjuri Pace (li joqgħodu fl-istess blokka) għal raġunijiet ta' emerġenza. Jikkonferma li s-Sinjorina Licari m'għandhiex ċavetta ta' dan il-bieb b'dan ifisser li hi ma tistax toħroġ fuq il-bejt jekk ma titolbux permess. Meta ġie mitlub jindika fejn fil-kuntratt ta' Licari hemm imniżżel li hija riedet titlob permess, ix-xhud jgħid li ma kien hemm xejn imniżżel f'dak is-sens fl-imsemmi kuntratt. Ix-xhud jgħid li huwa għamel tibdiliet mad-dawra tat-tieqa sabiex tkun aktar sigura għal minn ser jagħmel il-manutenzjoni. Jispjega li mit-tieqa m'hemmx għalfejn jinżel fuq il-bejt iżda jaqbad l-iskalapiża mill-ewwel li qiegħed fil-ġenb tal-istess tieqa. Jikkonferma wkoll li mad-dawra tat-tieqa għamel ħajt tal-ħadid, bħal gaġġa, fuq in-naħa ta' barra u għalhekk ħadd ma jkun jista' joqgħod jiġri fuq il-bejt kollu. Jgħid li l-ħtieġa li l-aċċess kellu jsir mit-tieqa iffaċilitat il-ħajja ta' kulħadd għax b'hekk m'hemm bżonn tintalab l-ebda permess. Skont ix-xhud, l-attriċi marret tiġri ma' kullimkien meta telgħet fuq il-bejt u kien għalhekk, għal raġunijiet ta' privatezza, li waqqfilha l-aċċess għal fuq il-bejt mill-bieb.

19. Jikkonferma li fuq il-bejt, apparti t-turretta, hemm pajpijiet tal-ilma għaddejjin li jagħtu għall-appartamenti kollha. Jgħid li jekk Licari trid tagħmel manutenzjoni f'wieħed minn dawk il-pajpijiet hija għandha titlob permess lilu jew tal-*handyman* tiegħu għaliex dawn m'humiex aċċessibbli mit-tieqa. Jgħid li sabiex toħroġ fuq il-bejt, l-avukat tiegħu kien ħejja skrittura li tgħid li hija għandha aċċess ta' darba u li l-aċċess huwa ta' mera tolleranza sabiex issir il-manutenzjoni.

Spjega li t-tankijiet tal-ilma li hemm fuq it-turretta huma tal-ħames mitt litru u huma kbar li ma jgħaddux mit-taraġ. Jgħid li s-serratura tal-bejt huwa bidilha xi sena jew sena u nofs wara li mar joqgħod fil-post u ċioe fl-1998 jew 1999. Jgħid ukoll li fis-sena 2000 huwa kien għamel skalapiża ingastata mal-ħajt sabiex jiġi evitat periklu u għamel gaġġa tal-ħadid mad-dawra tal-iskalapiża. Jgħid li eventwalment il-'gaġġa' kien kabbarha sabiex wieħed ikun jista' jidħol b'għodda b'aktar kumdità. Jgħid li peress li huwa kien ikun spiss imsiefer huwa kien ħalla ċavetta ma' Anna Pace "illi kienet żammitha from the oriġinal time"[19] u s-Sur Edward Cassar. Jgħid ukoll li Piju Sant, il-*handyman* tiegħu, kellu ċ-ċavetta għall-bejt u kulħadd jaf b'dan. Illum il-ġurnata huma Edward Cassar u Piju Sant li għandhom ċavetta. Is-sinjura Anna Pace tagħtu ċ-ċavetta lura kienet. Jinsisti li kull meta intalab jiftaħ il-bieb tal-bejt sabiex issir xi manutenzjoni fuq xi tank tal-ilma huwa dejjem fetħu u dejjem assista. Jgħid li però kien hemm istanza waħda fejn Bernardette Licari talbitu permess jippermetti xi ħaddiema jeċċedu fuq il-bejt biex ikunu jistgħu jiżbgħu x-xaft, pero huwa kien talabha tiffirma dikjarazzjoni mħejjiha mill-avukat tiegħu sabiex jiġi eżentat minn kwalunkwe responsabiltà jekk jinqala xi ħaġa. Ix-xhud jispjega li l-bejt tiegħu huwa aċċessibbli minn blokka oħra.

[19] Fol 395 tal-proċess.

20. Xehed **il-Perit Carmelo Vella**. Il-Perit Vella kien Direttur tal-kumpanija Denelir Properties Ltd li kienet il-kumpanija li żviluppat il-bini Crown Tower, Tower Road, Sliema. Wara li ġie muri l-kuntratt t'akkwist tas-Sinjura Licari, ix-xhud ikkonferma li kien sar dak il-bejgħ. Jikkonferma wkoll li s-Sinjura Licari kienet akkwistat bejt fuq in-naħa ta' wara tal-proprjetà tagħha (klawżola 9 tal-kuntratt) li m'għandu x'jaqsam xejn mal-bejt tal-blokka li fiha jinstab l-appartament tagħha. Ix-xhud ikkonferma wkoll li l-bejt li jissemma fil-klawżola 3 tal-kuntratt ta' Licari jirreferi għall-estensjoni tas-saqaf tal-*penthouse*, però jgħid ukoll li "parti ta' fejn setghu jużaw għas-servizzi jekk m'inix sejjer żball nahseb kienet indikata jew kellhom xi parti fuq it-turretta tal-*penthouse* nahseb, ma niftakarx."[20] Jgħid li normalment li jiġri huwa li s-servizzi jkunu kollha miġbura f'post wieħed u mhux imxerdin mal-bejt kollu u minn dak li jiftakar iż-żona li kellhom isiru s-servizzi kienu fuq it-turretta u mhux fuq il-bejt għalkemm jifhem li dan mhux indikat hekk fil-kuntratt. Ix-xhud jikkonferma li l-aċċess għall-bejt kien minn bieb għal fuq l-istess bejt, jikkonferma wkoll li "qatt ma sar access minn tieqa"[21] u li l-bieb kien proprju sabiex jingħata aċċess għall-manutenzjoni. Fir-rigward tal-*penthouse* ix-xhud jgħid li kienet inbiegħet lil Gusman għajr il-parti fejn kellhom jiġu mqiegħda s-servizzi u li allura hija kkunsidrata parti mill-komun. Għal mistoqsija minn fejn għandhom jgħaddu r-residenti sabiex jeċċedu għas-servizzi tagħhom li hemm fuq it-turretta, ix-xhud jgħid li jridu jgħaddu minn dak il-bieb li jidher f'paġna 21 tal-proċess.

    In kontro-eżami x-xhud spjega li biex ir-residenti li joqgħodu fil-blokk jitilgħu fuq il-bejt sabiex jagħmlu manutenzjoni huma riedu jitolbu permess tas-sid tal-*penthouse* però jgħid li ma jaħsibx li din ġiet indikata fil-kuntratt. Jgħid li kien hemm ftehim verbali bejn kulħadd dwar dan.

21. Xehed **Piju Sant** permezz t'affidavit li jgħid li ilu jaf lis-Sur Gusman għal tletin sena. Jgħid li s-Sur Gusman kien għamel żmien jgħix l-Ingilterra però kellu post ġewwa Tower Road, Sliema, u kien jiġi Malta għal xi btala. Jgħid li hu u martu kienu jieħdu ħsieb dan l-appartament għas-Sur Gusman. Spjega li fis-sena 1997 Gusman ġie jgħix Malta u jgħid li hu beda jaħdem *full-time* ma Gusman bħala *handyman* kemm għall-appartament kif ukoll għall-uffiċċju u d-dgħajsa tiegħu. Jgħid ukoll li meta fl-1996 / 1997 Gusman xtara il-*penthouse* ġewwa Crown Towers, Sliema hu baqa' jieħu ħsieb il-post. Hu qal li kellu u għad għandu f'idejh "ic-cwievet kemm tal-appartament tieghu fil-Crown Towers u tal-garage kif ukoll tal-bieb li jaghtu ghal fuq il-bejt u tal-gates li hemm fuq il-bejt." Jgħid li huwa jaf li numru ta' residenti oħra li joqgħodu fil-blokka kienu jafu n-numru tat-telefon tiegħu u kienu jafu li

[20] Fol 192d tal-proċess.
[21] Fol 192h tal-proċess.

għandu ċ-ċwievet f'idejh. Ġieli ċemplulu biex jiftħilhom il-bieb tal-bejt biex jagħmlu l-manutenzjoni tas-servizzi, dawn kienu nies mill-uffiċċju ta' Dhalia, Peter Sullivan, Anthony u martu Anna Pace, Charles Attard, Edward Cassar u Ignatius u oħtu Bernardette Licari. Jgħid li meta kien ikollu talba ta' din ix-xorta huwa kien jitlob permess lis-Sur Gusman ħlief meta kien ikun hemm xi emerġenza jew meta s-Sur Gusman kien ikun imsiefer. Jgħid li s-Sur Gusman qatt ma qallu biex ma jiftħilhomx il-bieb tal-bejt jew tal-gradi u dejjem fetħilhom inkluż Ħdud u festi u ġieli fetaħ ukoll meta intalab jiftaħ mill-ħaddiema tar-residenti tal-blokka. Huwa jgħid li darba fl-2017 kienet ċemplitlu Bernardette Licari u qaltlu li kien niżel l-ilma u li kien qiegħed jixxarrab l-appartament ta' taħtha (appartament 8). Qal li huwa mar kemm fl-appartament 8 kif ukoll fl-appartament ta' Licari. Qal li l-ħsara kienet f'pajp tal-kamra tal-banju. Qal ukoll li meta indunaw li kien hemm din il-ħsara s-Sinjuri Licari għalqu l-valv li hemm fil-bitħa interna fuq barra u qatt ma talbuh jitilgħu fuq il-bejt. Spjega li kemm Anna Pace u kif ukoll Bernardette Licai kienu talbuh kopja taċ-ċwievet iżda huwa rrifjuta li jagħmlilhom kopja.

In kontro-eżami Sant jispjega li wara li Gusman xtara l-*penthouse* l-aċċess għal fuq il-bejt ma baqax mill-bieb bħal ma kien iżda ġie minn tieqa li taħtha kien għamel żewġ skaluni fil-ħajt. Jikkonferma wkoll li Gusman għamel sellum tal-ħadid mat-tromba tat-taraġ biex wieħed jitla għat-tankijiet tal-bejt. Jikkonferma wkoll li fuq in-naħa ta' barra, wara li toħroġ mit-tieqa issib grada tal-ħadid. Jispjega li fuq it-tromba wieħed isib it-tankijiet tal-ilma u xi *aerials*. Il-pajpijiet tal-ilma li ħirġien mit-tankijiet jinżlu mill-ġenb tat-turretta, jaqsmu l-bejt u jinżlu fix-xaft. Meta ġie mistoqsi jekk wieħed jistax jaċċedi għal dawk il-pajpijiet bl-istruttura li hemm, ix-xhud spjega li le għaliex hija struttura magħluqa. Dan ix-xhud jgħid li sabiex wieħed jaċċeddi għal pajpijiet, irid joħroġ mill-bieb li hemm fil-komun u mhux mit-tieqa. Jgħid li huwa s-Sur Gusman u hu li għandhom ċavetta ta' dan il-bejt. Jgħid li meta jiġi kkuntatjat min xi ħadd tal-blokka jitolbu jiftaħlu l-bieb, huwa jikkuntatja lil Gusman għal *go-ahead* u jekk dan ma jtijulux huwa ma jiftaħx. Jikkonferma għal aktar minn darba li l-aċċess isir biss jekk jiftħilhom hu jew s-Sur Gusman meta jkun jista'.

22. Xehed in-**Nutar Mario Felice** li ppreżenta kopja ffirmata tal-kuntratt tat-30 ta' Jannar 1995 li bis-saħħa tiegħu akkwistat l-attriċi l-appartament tagħha[22].

23. Xehed ukoll **Angelo Zahra**, li kien Direttur tal-Kumpanija Denelir Properties Ltd u kkonferma li kienu għamlu żvilupp ġewwa 166 – 167 Tower Road, Sliema. Jgħid ukoll li fi kwalunkwe *flat* li biegħu dejjem taw dritt ta' l-użu bħala s-servizz tal-ilma u għalhekk ikollhom aċċess biex jagħmlu tiswijiet jekk ikollhom il-ħsara fis-

[22] Fol 244 et seq tal-proċess.

servizzi. Jgħid li biex joħroġ fuq il-bejt għandu juża l-bieb u minn dak il-bejt li jidher f'paġna 21 tal-proċess iwassal għall-bejt tal-*penthouse* u hemm suppost kellha ssir skalapiża mal-ħajt biex wieħed ikun jista' jitla' fuq l-għola tromba. Minn dak li jiftakar ix-xhud jgħid li l-pajpijiet tal-ilma kienu jgħaddu minn fuq il-bejt b'mod orizzontali mgħollija fuq tilar.

In kontro-eżami s-Sur Zahra spjega li t-tankijiet tal-ilma kienu għamluhom fuq it-turretta u ċioe fuq l-għola parti tal-binja sabiex ikollhom ċertu pressa ta' ilma. In ri-eżami x-xhud spjega li r-residenti tal-blokka kellhom aċċess fuq il-bejt jekk kien ikollhom xi ħsarat jew manutenzjoni ta' xi servizz.

24. Xehed **Anthony Pace**, propjetarju ta' appartament numru 3 fil-blokk 166 – 167 Tower Road, Sliema. Jispjega li t-tank tal-ilma tiegħu qiegħed fuq kamra fuq il-bejt u l-pajpijiet jinżlu 'l isfel għal fuq il-bejt u jikkonferma li dan huwa kif huma stallati s-servizzi tal-appartamenti l-oħra. Jgħid li l-aċċess li għandu huwa sabiex jagħmel manutenzjoni tat-tank tal-ilma. Meta xtara huwa kien jgħaddi minn bieb li jagħti għal fuq il-bejt però dan ingħalaq mis-Sur Gusman u l-aċċess issa ġie mit-tieqa li tidher fir-ritratti li hemm f'paġni 23 sa 25 tal-proċess. Jispjega li biex wieħed jaċċedi għal ħdejn it-tankijiet wieħed għandu jitla' fuq il-ħoġor tat-tieqa, jaqbad mas-sellum tal-ħadid li hemm imwaħħal mal-ħajt li jidher f'paġna 26 tal-proċess. Jispjega li faċċata ta' din it-tieqa hemm xibka li żżomm lil dak li jkun milli joħroġ fuq il-bejt. Jgħid li kemm is-sellum kif ukoll ix-xibka ġew imwaħħla mis-Sur Gusman. Jikkonferma li jekk ikollu jbiddel it-tank tal-ilma huwa ma jistax minħabba dik l-istruttura. Meta ġie mistoqsi minn fejn jgħaddu l-pajpijiet tal-ilma, ix-xhud jgħid li jaqsmu l-bejt u li mit-tieqa m'għandux aċċess għalihom minħabba li hemm ix-xibka tal-ħadid. Ix-xhud jikkonferma li jekk l-ilma jkun qiegħed inixxi minn wieħed mill-pajpijiet li hemm fuq il-bejt huwa ma jistax imur isewwihom. Jgħid li meta kellu bżonn jagħmel manutenzjoni huwa kien telgħa mas-sellum u jagħlaq l-ilma. Però jgħid li meta huwa xtara ma kienx hemm l-istruttura tal-ħadid u indikawlu li l-aċċess kien mill-bieb.

In kontro-eżami jgħid li sabiex biddel it-tank tal-ilma huwa kellu jġib krejn u dan għaliex la t-tank li kellu u lanqas il-ġdid ma kienu jgħaddu mill-bieb. Jikkonferma li kieku kellu aċċess mill-bieb huwa xorta kien ikollu jitla' s-sellum. Meta ġie ssuġġerit lilu li s-sellum illum qiegħed hemm huwa jikkonferma u jikkonferma wkoll li hemm żewġ skaluni mal-ħajt taħt it-tieqa. Jgħid li huwa ġieli staqsa lis-Sur Gusman biex jagħmel manutenzjoni iżda qatt ma qallu li ma jistax għax ma jistax jgħidlu le. Jgħid li meta kellu jagħlaq l-i*stopcock* huwa kellu jaqbeż ix-xibka li għoli ta' madwar sular għaliex apparti l-valv li hemm mat-tank huwa kellu bżonn jagħlaq

dak li hemm fuq il-bejt tas-Sur Gusman. Huwa jgħid li ma ħassux komdu jċempel lis-Sur Gusman fil-ħamsa ta' filgħodu biex jiġi jiftaħlu l-bieb.

In ri-eżami ix-xhud jgħid li s-Sur Gusman mhux dejjem ikun fl-appartament tiegħu; jgħid li s-Sur Gusman ġieli jkun imsiefer u hu m'għandux ċavetta biex jiftaħ il-bieb. Jgħid li s-Sur Gusman kien tah ċavetta darba u milli jiftakar hu kien taha lura lis-Sur Gusman. Jgħid li huwa ma jafx li martu għandha ċavetta tal-bieb tal-bejt. Jgħid li huwa jaf li hemm *handyman* ċertu Piju Sant però qatt ma ċempilu meta kellu bżonn jagħmel tiswijiet.

25. Xehed **Edward Cassar** fejn spjega li huwa joqgħod fl-appartament numru 5, 166, Tower Road, Sliema u ilu joqgħod hemm għal madwar għaxar snin. Meta ġie mistoqsi dwar is-servizzi huwa jgħid li fuq it-turretta hemm it-tankijiet tal-ilma, satelliti u hemm xi *aerials* u dejjem hemm jafhom. Ix-xhud jgħid li hemm diffikultà biex wieħed jeċċedi għat-turretta u dan għaliex wieħed irid joħroġ minn tieqa imbagħad titla' ma' skalapiża imqabbda mal-ħajt u hemm struttura tal-ħadid dejqa madwaru bħala qafas. Jgħid li safejn jaf huwa dan kien għamlu s-Sur Gusman iżda meta sar eżatt huwa ma jiftakarx. Huwa jgħid li ċavetta għal bieb m'għandux u li ma jafx jekk it-tieqa għandhiex serratura però jgħid li t-tieqa dejjem miftuħa tkun.

26. Xehed **Robert Micallef** fejn ikkonferma li huwa joqgħod fl-appartament numru 4, 166, Tower Road, Sliema u ilu joqgħod hemm mill-aħħar tal-2014. Meta ġie mistoqsi fejn jinstabu s-servizzi tal-blokka, ix-xhud wieġeb li t-tankijiet tal-ilma jinstabu fuq it-turretta u l-pajpijiet għaddejjin minn fuq il-bejt. Meta ġie mistoqsi x'kien jagħmel sabiex jagħmel il-manutenzjoni huwa jgħid li f'każ ta' urġenza kien jgħaddi mit-tieqa u jitla' t-turretta fejn hemm il-gaġġa jew inkella jċempel lis-Sur Gusman biex jagħtih iċ-ċavetta jew jibgħat lil xi ħadd biex jiftaħ.

In kontro-eżami x-xhud ikkonferma li meta jgħid li jgħaddi mit-tieqa huwa ried ifisser li kien jitla' fuq il-ħoġor tat-tieqa li tinstab fl-indana tal-komun, jgħaddi mit-tieqa li tinfetaħ *sliding* imbagħad isib ruħu ġo qisha gaġġa tal-ħadid li tiċċirkonda t-tromba. Jispjega li din il-gaġġa għandha bieb ieħor għal fuq il-bejt proprju li jkun imsakkar ukoll. Kull ma jista' jagħmel huwa li jitla' fuq it-tromba tat-taraġ permezz tal-iskalapizza li tinstab imwaħħla mal-ħajt. Jikkonferma li jekk irid jeċċedi għal pajpijiet huwa jrid jistenna lis-Sur Gusman u jekk ma jkunx hemm jistenna sakemm jibgħat lil xi ħadd jiftaħ. In ri-eżami x-xhud jgħid li ġieli kellu bżonn jeċċedi fuq il-bejt mal-*plumber* biex jara xi pajp però jgħid li dejjem inqeda.

Ikkunsidrat

L-Azzjoni tal-Attriċi hija waħda Petitorja

27. Mill-qari tat-talbiet attriċi jidher ċar li l-azzjoni mqiegħda quddiem il-Qorti hija waħda petitorja fejn il-fundament ġuridiku tal-azzjoni ta' din ix-xorta huwa l-offiża tad-dritt. Bis-saħħa tar-rikors tagħha, l-attriċi qiegħda titlob lil din il-Qorti tirrikonoxxi id-dritt li hija tgawdi minn servitu ta' użu u aċċess fuq il-bejt proprjeta tal-konvenuti Gusman. Dritt li jissarraf f'servitu praedjali.

28. Bħala punt ta' tluq il-Qorti tagħmel referenza għas-sentenza **Louis Gauci vs. Angela Attard** mogħtija mill-Prim' Awla fid-9 ta' Diċembru 2002 fejn ġie osservat li:

> "Dejjem in tema ta' servitujiet m'ghandux jonqos li jigu senjalati ukoll dawn l-aspetti ta' interess, hekk dottrinalment u gurisprudenzjalment affermati:-
> (a) Is-servitujiet huma '*di stretto diritto*' u kull limitazzjoni ghad-dritt li wiehed jisserva liberament bi hwejjgu ghandha tircievi interpretazzjoni rigoruza anke ghaliex is-servitu hi eccezzjoni ghar-regola tal-massimu u liberu godiment ta' fond;
> (b) Tant dan hu hekk illi jinsorgi l-principju l-iehor li fejn ikun hemm dubbji dwar l-estensjoni ta' servitu`, '*quod minimum est sequimur*' ("**Maria Azzopardi -vs- Giuseppe Sciberras**, Appell Civili, 18 ta' Ottubru 1963; Vol. XXX P I p 139). Li jfisser li "*si deve interpretare in senso restrittivo e qualunque dubbio circa la detta materia si deve risolversi in vantaggio del possessore del fondo serviente ...*", (**Vol. XVIII P II p 325; Vol. XXVI P I p 759**);"

29. Fil-każ de quo, id-dritt tal-użu tal-bejt huwa servitu mhux kontinwu u li ma jidhirx.[23] Ai termini tal-**Artikolu 469 (1) tal-Kodiċi Ċivili**, is-servitujiet mhux kontinwi u li ma jkunux jidhru, jistgħu biss jiġu stabbiliti b'saħħa ta' titolu u ma jistgħux jiġu stabbiliti bil-preskrizzjoni jew bid-destinazzjoni ta' sid ta' żewġ fondi.

30. Bil-kisba ta' servitu għall-użu tal-bejt b'kuntratt ma jkunx ifisser li jkun akkwista wkoll sehem mill-proprjeta, f'dan il-każ tal-bejt, iżda biss l-użu tiegħu u konsegwentament l-aċċess fuqu.

31. Il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-sentenza **Joseph Buhagiar et vs. George Micallef et** mogħtija fis-5 ta' Mejju 2004 irriteniet li:

---

[23] Ara **Dr Neville Montanaro Gauci vs. L & M Camilleri Ltd et** deċiża mill-Prim'Awla fid-29 t'Ottubru 2012 u ikkonfermata mill-Qorti tal-Appell b'deċiżjoni tat-28 t'April 2017.

"Id-dritt ta' uzu ta' bejt huwa servitu' mhux kontinwu, kif inhu s-servitu' ta' moghdija, u dan peress li ghall-ezercizzju tieghu hu mehtieg filwaqt il-fatt tal-bniedem (artikolu 455(3) tal-Kodici civili), u jista' jinghad ukoll li hu servitu' li ma jidhirx, peress li m'ghandux sinjali li jidhru ta' l-ezistenza tieghu (artikolu 455(5) tal-Kodici Civili). Bhala servitu' mhux kontinwu u li ma jidhirx, l-istess servitu' jista jigi akkwistat biss b'sahha ta' titolu, u ma jistax jigi stabbilit bil-preskrizzjoni jew bid-destinazzjoni ta' sid ta' zewg fondi (artikolu 469(1) tal-Kodici Civili). Dan ifisser li l-atturi jridu juru titolu validu ghall-akkwist ta' dak is-servitu, u dan it-titolu ta' uzu ta' bejt irid jirrizulta derivattiv mill-proprjetarju ta' dak il-bejt, ghax huma biss is-sidien tal-proprjeta' li jistghu jistabilixxu servitujiet (artikolu 454 Kodici Civili)."

32. Kif ingħad ukoll mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili fil-kawża fl-ismijiet **Carmel Delicata et vs. Sonja Mary Psaila Manche` et**, deċiża fis-17 ta' Ottubru 2003, (li kienet ukoll tittratta zvilupp fuq bejt bi hsara tad-drittijiet ta' uzu koncess lis-sidien tal-appartamenti fuq il-kuntratt ta' akkwist), il-jedd ta' użu hekk konċess "*huwa jedd in re ta' dgawdija perpetwa ta' proprjeta` immobbli, [...]"*

33. Id-dritt ta' proprjetarju li jgawdi l-proprjeta bl-aħjar mod li jqis, hi soġġetta għal limitazzjoni li m'għandux jippreġudika d-drittijiet tad-*dominus servitus*.[24] Dan huwa in linea ma' dak li jrid l-**Artikolu 474 (1)** tal-**Kodiċi Ċivili** li jipprovdi:

"Is-sid tal-fond serventi ma jista' jagħmel xejn li jista' jnaqqas l-użu tas-servitù jew li jagħmel li dan l-użu jkun ta' xkiel akbar. Hu ma jistax ibiddel il-kondizzjoni tal-fond, lanqas ma jista' jiddestina għall-eżerċizzju tas-servitù parti oħra tal-fond diversa minn dik li fiha s-servitù kienet ġiet stabbilita fil-bidu."

34. Kif ġie hawn fuq ritenut, sabiex din l-azzjoni tal-attriċi tirnexxi, jeħtiġilha tipprova li hija għandha l-jedd vantat minnha u ċioe jedd t'użu u konsegwentament t'aċċess għal fuq il-bejt proprjeta tal-konvenuti. Jekk l-attriċi jseħħilha turi tali jedd, sid il-bejt u ċioe l-konvenuti Gusman ma jistgħu jagħmlu xejn li jnaqqas jew ixxekkel tali servitu.

35. Il-Qrati nostrana kkunsidraw diversi drabi l-prinċipji li għandhom jiġu meqjusa meta si tratta ta' servitu ta' użu tal-bejt. Ġabra ta' sentenzi ewlenin saret minn din il-Qorti diversament preseduta fil-kawża fl-ismijiet **Anthony Zarb et vs. Emanuele Carabott et** deċiża fit-12 ta' Mejju 2006[25]:

---

[24] Ara **Anthony Zarb et vs. Emanuele Carabott et** mogħtija mill-Qorti tal-Appell (sede Superjuri) fis-27 t'Ottubru 2021.
[25] Ikkonfermata mill-Qorti tal-Appell (sede Superjuri) fis-27 t'Ottubru 2021.

“Il-Qorti tqis illi anke fid-dawl tal-gurisprudenza rigward id-definizzjoni tat-termini 'uzu tal-bejt' l-interpretazzjoni logika u naturali ta' dawk pattwit fil-kuntratt ta' akkwist tal-intimati huwa illi huma kellhom dritt ta' uzu u mhux biss dritt ta' access tal-bejt in kwistjoni. Wara kollox, li kieku r-rikorrenti riedu jaghtu biss dritt ta' access ghal bejt, ma kienux jikkontrattaw fuq dritt ta' uzu, u kienu jirristringu dan d-dritt espressament fil-kuntratt ghall-dritt ta' access.

Il-Qorti taghmel referenza ghas-sentenza tal-Qorti tal-Appell deciza fil-31 ta' Ottubru 2014 fl-ismijiet **Giselle Cini vs Martin Baron**, fejn il-kuntratt in dezamina kellu klawsola simili fis-sens illi kien jipprovdi li *“[p]urchaser shall have the right of use of a divided part of the roof...”* Il-Qorti tal-Appell irritniet illi:

> “[d]war l-uzu ta’ bejt din il-Qorti tirreferi ghas-sentenza taghha fil-kaz **Grima v. Atkins**, deciza fis-6 ta’ Lulju 2007 fejn jinghad li dritt ta’ uzu ta’ bejt ghandu tifsira wiesgha; ntqal hekk a propositu:
>
> “Jista' jkun hemm xi limitazzonijiet amministrattivi fir-rigward ta' l-uzu tal-bejt, pero`, it-twahhil tal-kanen u hbula ta' l-inxir zgur jitqies bhala uzu normali tal-bejt. 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 ghall-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'ghandhiex id-dritt li twahhal apparat bhal dak imsemmi fuq il-bejt jew li tuzah ghall-hbula ta' l-inxir, dejjem sakemm dan taghmlu fil-qies gust u billi tirrendi l-anqas inkonvenjent possibbli lill-proprjetarji l-ohra tal-blokk,

inkluz l-atturi. Infatti, din il-Qorti, kif komposta, diga` kellha l-opportunita` tirrimarka li min ghandu d-dritt li juza' bejt komuni, uza d-dritt tieghu fil-qies gust meta installa "air conditioner" fuq il-bejt (**AIC R. Laferla v. Spizjar F. Vella et**). Fil-kaz in kwistjoni, ghalkemm il-bejt jappartjeni lill-atturi, huwa suggett ghad-dritt ta' uzu mill-utenti ta' l-appartamenti li jinsabu fil-blokk u ghalhekk huwa bejt komuni."

Inoltre, rigward dak li huwa l-uzu normali ta' bejt, fis-sentenza fl-ismijiet "**Leslie u Maureen konjugi Bundy vs Paul Bonello**" deciza fit-12 t'Ottubru 2006, din il-Qorti diversament presjeduta kienet tal-fehma illi:

"[i]l-bejt jista` jservi mhux biss biex fih jitqieghdu tankijiet tal-ilma jew aerials tat-television, izda wkoll ghall-inxir ta` kull tip ta` hwejjeg u anke ghall-kostruzzjoni ta` washrooms ghall-uzu mis-sidien rispettivi tal-appartamenti

Fis-sentenza fl-ismijiet **Josephine Gerada et vs Alphonse u Elizabeth konjugi Sant** deciza mill-Qorti tal-Appell fil-25 ta' Marzu 2011 intqal illi:

"[s]ervitu` ta' access wahdu ma jaghmilx sens jekk ma jitqiesx bhala accessorju l-jedd ta' dgawdija tal-istess bejt. L-uzu tal-bejt ghandu jitqies "mehtieg ghat-tgawdija" tas-servitu` koncess lill-appellanti (ara Artikolu 470 tal-Kodici Civili), ghax altrimenti nigu ghall-assurd li l-appellanti jkollha tinzel minn fuq il-bejt hekk kif tirfes l-istess – ghax ma jkollhiex dritt li tinqeda mill-istess bejt ghal skopijiet normali marbuta ma' bejt!"

Il-Qorti ghalhekk ma tikkondividix l-argument tar-rikorrenti illi l-intimati inghataw biss dritt ta' access ghal bejt, ghaliex mill-kuntratt jidher *ictu oculi* illi l-intimati kienu qed jinghataw dritt ta' uzu tal-bejt. Galadarba id-dicitura tal-kuntratt hija cara, u ma giex sufficjentement pruvat illi l-partijiet kellhom intenzjoni xort'ohra waqt il-konkluzjoni tal-kuntratt, il-Qorti hija marbuta mit-termini cari tal-kuntratt in kwistjoni, li jipprovdu espressament illi l-intimati ghandhom dritt ta' uzu tal-bejt in kwistjoni."[26]

36. Fil-każ de quo, il-fattispeċi huma kemmxejn differenti minn dawk li jirriżulta mis-sentenzi suċċitati, u dan stante li fil-każ odjern il-kuntratt li bih akkwistat il-fond tagħha l-attriċi u ċioe dak datat 30 ta' Jannar 1995, speċifikament isemmi li huwa jedd limitat biss għat-tqegħid tas-servizzi, ċioe tankijiet tal-ilma, *aerials* tat-televixin u dish antenna. L-attriċi m'hijiex tippretendi li tagħmel użu mill-bejt oltre dak

[26] Ara wkoll **Patrick Caruana Dingli et vs. Alberto Bonello Ghio** deċiża mill-Qorti tal-Appell (sede Superjuri) fl-1 t'April 2014

permess lilha, tant li l-legali tagħha fit-trattazzjoni spjega li l-attriċi m'hijiex tippretendi li hija tonxor il-ħwejjeġ u dan peress li s-servitu tal-użu ma jikkomprendix tali jedd. Il-konvenuti min-naħa tagħhom lanqas ma jinnegaw li l-attriċi għandha tali dritt t'użu tal-bejt tant li fl-ewwel eċċezzjoni tagħhom huma eċċipew li l-ewwel talba "mhix ikkontestata."

37. Il-kontestazzjoni tirrigwarda il-modalita' tal-aċċess. Il-Qorti tagħraf li l-konvenuti m'humiex jgħidu li l-attriċi m'għandhiex dritt ta' aċċess għall-bejt u dan bix-xieraq għaliex argumenti kuntrarji jwasslu għal sitwazzjoni assurda fejn l-attriċi tista' tagħmel użu mill-bejt kif stipulat fil-kuntratt iżda ma tistax taċċedi għall-istess.

38. L-ewwel argument tal-konvenuti fl-ewwel eċċezzjoni tagħhom huwa li la fil-kuntratt t'akkwist tal-attriċi tat-30 ta' Jannar 1995 u lanqas fil-kuntratt t'akkwist tagħhom tad-29 t'Ottubru 1997 m'hemm ippreċiżat li l-aċċess għandu jsir jew jingħata mill-bieb fl-aktar parti għolja tal-blokka. Skont il-konvenuti l-aċċess mit-tieqa huwa suffiċjenti u liberu u mhux minnu li dak l-aċċess huwa perikoluż.

39. F'dan ir-rigward il-Qorti tagħmel referenza għar-rapport imħejji mill-**Perit Tekniku Dr. Robert Musumeci** fejn iddeskriva l-aċċess li għandha l-attriċi bit-tali mod:

> "[...] trid tghaddi mit-tieqa, trid tmexxi l-apertura fil-genb peress li hi tat-tip *sliding*, minn fetha (u dan meta tressaq l-apertura fil-genb) ta' 42 centimetru, u dan dejjem jekk it-tieqa ma tinqalax kollha (f'dak il-kaz il-fetha tekwivali madwar 80 centimetru). Il-hogor tat-tieqa jinsab gholi 1.02 metri mil-livell tal-madum fl-*istairwell* fuq gewwa u 0.91 metri mil-livell tal-bejt meta allura mkejjel minn barra (mil-livell tal-bejt). Biex tasal għall-hogor tat-tieqa minn gewwa wiehed irid jaċċedi fuq skalapiża ingassata fil-hajt li tinsab 0.38 metri aktar baxxa mis-soll ta' l-imsemmija tieqa. Biex imbaghad tasal ghal fuq it-turretta (il-bejt tal-istairwell), trid titla' minn fuq sellum li jikkonsisti minn serje ta' skaluni tal-metall ingassati fil-hajt (fuq il-bejt) u jibqa tiela' mal-hajt fuq barra ghal fuq it-turretta fejn hemm it-tankijiet ta' l-ilma. L-istruttura tas-sellum testendi *oltre* l-opramorta u terġa jaqbad mal-opramorta min-naha ta' wara. Madwar is-sellum hemm spazju ta' 1.54 metri x 0.64 metri imdawwar bi struttura tal-metall (gagga) li ghandha gholi ta' 2.13 metri. Dan is-sellum huma maqlugh 'il barra mill-hajt b'distanza ta' 10 centimetri."[27]

40. Il-Perit kompla jispjega li huwa tal-fehma li l-aċċess mit-tieqa m'huwa xejn komdu għal nies ta' ċertu età u/jew statura, aktar u aktar jekk ikun hemm il-ħtieġa li jġorr xi opra goffa (bħal tank tal-ilma) jew elongata (bħal pajp tal-ilma). Jinnota wkoll li

[27] Paġni 211 – 212 tal-proċess.

fuq il-bejt l-attriċi, bħal l-okkupanti kollha tal-blokk, għandhom diversi pajpijiet tal-ilma mimduda mal-art għaddejja u m'għandhomx aċċess għalihom jekk jeħtieġu li jagħmlu xi manutenzjoni. Huwa biss bil-bono volontà tal-konvenuti li l-attriċi tingħata aċċess u dan minkejja li fil-kuntratt tagħha hemm imniżżel li għandha użu tal-bejt.

41. Rigward periklu l-Perit Tekniku jgħid hekk:

> "Il-fatt li biex taċċedi ghal fuq il-bejt trid tghaddi minn tieqa alzata mill-art, wiesgha biss 42 centimetru, diġà ma tantx jawgura tajjeb mill-aspett ta' *safety*. *Per di più*, huwa diffiċli hafna, jekk mhux impossibbli, li qiehed jittrasporta xi opra goffa (bhal tank ta' l-ilma) minn din il-wisgha u dan aktar w aktar meta biex wiehed jipproċedi ghal fuq is-sellum fuq barra, hemm bzonn li jiggranfa bl-opra b'kollox. Id-diffikultà tkompli tikber peress li l-ispazju bejn is-sellum fuq barra u l-gagga tal-metall huwa limitat [...] u allura lanqas hemm spazju bizzejjed biex almenu isserrah oġġett fl-art tal-bejt".[28]

42. Jikkonkludi li huwa tal-fehma li għal fuq il-bejt, għandu jingħata aċċess minn bieb u mhux minn tieqa, il-gaġġa għandha titneħħa minn postha peress li din mhux biss qed tirrestrinġi l-ispazju fejn wieħed jista' jimmanuvra, iżda tista' sservi ta' periklu jekk wieħed jiżloq u jaħbat magħha u għandha togħla wkoll l-opramorta li dawwar il-bejt tat-turretta għal massimu permess mill-*policies* tal-Awtorità tal-Ippjanar.

43. Wara dan ir-rapport il-konvenuti, bħal donnhom kellhom ripensament u għamlu xi alterazzjonijiet fl-aċċess. Il-Perit Tekniku reġgħa mar fuq il-post u relata hekk:

> "1. Il-bieb ta' l-*aluminium* li jagħti għal fuq il-bejt mill-blokka komuni kien ghal darb'ohra imsakkar;
>
> 2. Biex jaċċedi ghal fuq il-bejt, l-esponenti kellu neċessarjament jghaddi mit-tieqa fuq il-lemin ta' l-imsemmi bieb. Ghaldaqstant, biex wiehed ipoġġi saqajh fuq is-soll ta' l-imsemmija tieqa saret aktar diffiċli peress li il-*bracket* tal-hadid li kienet preċedentement imqabbda mal-hajt taht is-soll tnehhiet;
>
> 3. L-*enclosure* tal-hadid li preċedentement kien idawwar l-access ghat-turretta sovrastanti l-bokka kien imnehhi u minn flok tqieghed *enclosure* ta' l-*aluminium* b'wisgha ta' ċirca metru ghat-tul intier tal-bokka. Minkejja li wiehed jista' jimmanuvra b'mod aktar faċli entro l-area ta' l-*enclosure,* stante li l-firxa (il-footprint) issa kibret sostanzjalment, tajjeb jinghad li l-bieb tal-*aluminium* li

[28] Fol 217 tal-proċess.

jifforma parti minn dan l-istess *enclosure* u li jipprovdi l-uniku access minn fuq il-bejt għall-istess *enclosure* kien ghaldaqstant imsakkar ukoll."

44. Għall-mistoqsija in eskussjoni tal-konvenuti jekk l-aċċess mill-*enclosure* tal-aluminju hijiex kkunsidrata bħala sigura, il-Perit ikkonstata li l-*enclosure* hija spazjuża biżżejjed li tippermetti aċċess għal fuq it-turretta b'mod sigur. Għal mistoqsijiet in eskussjoni tal-attriċi, il-Perit Tekniku jaqbel li fuq il-bejt tal-blokk mertu tal-kawża hemm diversi installazzjonijiet appartenenti lill-appartament tal-attriċi inkluż pajpijiet tal-ilma u *stopcocks* u li bl-istruttura tal-aluminju l-aċċess qiegħed jiġi inibit lill-attriċi għal kumplament tal-bejt u installazzjonijiet meta l-bieb tal-istruttura tal-aluminju jkun imsakkar. Jispjega li l-attriċi jkollha aċċess għall-manutenzjoni tas-servizzi li hemm installati fuq il-bejt meta l-bieb li jifforma parti mill-*enclosure* ma jkunx imsakkar. Dan ifisser li bl-*enclosure* l-attriċi xorta waħda għadha qiegħda tiġi mċaħħda mill-aċċess għall-bejt tal-blokk u għas-servizzi hemm installati meta l-bieb tal-*enclosure* ikun imsakkar.

45. Mir-relazzjoni tal-Perit Tekniku jidher li l-aċċess, għalkemm sar tibdil fih wara li ġiet intavolata l-azzjoni, xorta waħda baqa' skomdu u bid-diffikultajiet tiegħu.

46. In oltre l-Qorti tagħmel referenza għal dak li xehed il-Perit responsabbli mill-iżvilupp tal-blokka li fiha huma residenti l-partijiet fil-kawża, il-Perit Carmelo Vella, fejn ikkonferma li l-aċċess għall-bejt kien minn bieb għal fuq l-istess bejt. Il-Perit ikkonferma wkoll li "qatt ma sar access minn tieqa"[29] u li l-bieb kien proprju sabiex jingħata aċċess għall-manutenzjoni. Għall-mistoqsija minn fejn għandhom jgħaddu r-residenti sabiex jeċċedu għas-servizzi tagħhom li hemm fuq it-turretta, ix-xhud insista li jridu jgħaddu minn dak il-bieb li jidher f'paġna 21 tal-proċess u ċioe l-istess bieb imsemmi qabel minn dan ix-xhud. Referenza ssir ukoll għal dak li xhed Angelo Zahra, id-Direttur tal-kumpanija Denelir Properties Ltd, il-kumpanija responsabbli mill-iżvilupp. Huwa spjega li ma' kull appartament li biegħu dejjem taw dritt ta' l-użu bħal mhu s-servizz tal-ilma u għalhekk ikollhom aċċess biex jagħmlu tiswijiet jekk ikollhom il-ħsara fis-servizzi. Jgħid li biex joħroġ fuq il-bejt wieħed għandu juża l-bieb u minn dak il-bejt li jidher f'paġna 21 tal-proċess iwassal għall-bejt tal-*penthouse*.In ri-eżami x-xhud ikkjarifika li r-residenti tal-blokka kellhom aċċess fuq il-bejt jekk kien ikollhom xi ħsarat jew ħtieġa ta manutenzjoni f'xi servizz.

47. Fid-dawl ta' dan kollu, senjatament ix-xhieda tal-persuni direttament involuti fl-iżvilupp, jidher ċar li l-intenzjoni dejjem kienet li l-aċċess jingħata mill-bieb u mhux mit-tieqa li hemm ħdejh. Għaldaqstant f'dan ir-rigward il-Qorti mhiex taċċetta l-posizzjoni tal-konvenuti fir-rigward.

[29] Fol 192h tal-proċess.

48. It-tieni difiża tal-konvenuti hija li l-"aċċess in kwistjoni minn dejjem kien **limitat, ristrett, perikoluz** u minn dejjem kellu jsir min-nies tas-sengha (u mhux l-attrici) peress illi t-tank ta' l-ilma u t-*television aerial* li jinsabu fuq it-tromba tat-tarag tal-bejt jinsabu iktar minn erba' metri 'l fuq mill-bejt proprjeta` tal-konvenut". Rigward li l-aċċess kien limitat il-Qorti diġa għamlet l-osservazzjonijiet tagħha li mhux minnu li l-aċċess kien wieħed limitat qabel saru sidien tal-bejt il-konvenuti. Tant li anke kondominji oħra li telgħu jixhdu spjegaw li huma kienu jgħaddu mill-bieb. Kien biss ftit żmien wara li l-konvenuti saru sidien tal-bejt li s-serratura tal-bieb inbidlet u l-aċċess sar mit-tieqa.

49. Dwar li l-aċċess huwa ristrett, m'hemmx kontestazzjoni mill-attriċi li l-aċċess huma limitat għall-manutenzjoni tas-servizzi mwaħħla fuq it-turretta (aċċessibbli mill-bejt) kif ukoll għall-pajpijiet orizżontali li hemm mqiegħda fuq il-bejt proprjeta tal-konvenuti Gusman. Il-konvenuti jgħidu wkoll li l-aċċess huwa perikoluż. Dwar dan ma nġabitx prova, l-unika prova li nġabet dwar perikolu huwa r-rapport tal-Perit Tekniku fejn spjega li l-istruttura kif oriġinarjament magħmula mill-konvenuti kienet ta' perikolu. Ta' minn josserva li s-servizzi minn dejjem kienu mwaħħla fuq it-turretta u għalhekk minn żmien qabel li l-konvenuti saru sidien tal-bejt. Il-periklu għandu jiġi determinat u jittieħdu passi neċċessarji mill-utent u m'għandux ikun skuża għalfejn l-aċċess għandu jiġi limitat.

50. Finalment il-konvenuti eċċipew li l-aċċess minn dejjem kellu jsir min-nies tas-sengħa u mhux l-attriċi. Tali difiża ma ġietx spjegata mill-konvenuti. Il-Qorti iżda tqis li tali sottomissjoni ma treġġix u dan stante li l-jedd tal-aċċess ingħata in forza tal-kuntratt ta' akkwist lill-attriċi. It-terzi jaċċeddu fuq il-bejt fuq direzzjoni mogħtija mill-istess attriċi.

51. Din l-eċċezzjoni hija wkoll kontradetta bl-eċċezzjoni numru ħamsa fejn ġie eċċepiet li l-attriċi ħalliet terzi persuni jitilgħu fuq il-bejt. Mill-provi mressqa jirriżulta illi dawn it-terzi huma nies tas-sengħa inkarigati sabiex jagħmlu l-manutenzjoni meħtieġa u mhux għall-skopijiet oħra bħal per eżempju sabiex jorganizzaw party fuq il-bejt..

52. Din il-Qorti tqis li l-kuntratt tal-attriċi huwa ċar u ċioe l-jedd t'użu tal-bejt ingħata lill-attriċi allura konsegwentament il-jedd t'aċċess ingħata wkoll lill-attriċi, liema aċċess pero huwa limitat għall-manutenzjoni tas-servizzi mwaħħla fuq it-turretta u l-bejt u dan entro d-drittijiet konċessi lilha fil-kuntratt t'akkwist tat-30 ta' Jannar 1995. Kif stabbilit fl-**Artikolu 1002 tal-Kapitolu 16** "il-kliem ta' konvenzjoni, mehud fis-sens li ghandu skond l-uzu taz-zmien tal-kuntratt, hu car, ma hemmx lok ta' interpretazzjoni."

53. Fid-deċiżjoni **Giuseppe Borg vs. Emmanuele sive Lino Aquilina** mogħtija mill-Qorti tal-Appell (sede Superjuri) fit-8 ta' Novembru 1957 irriteniet illi meta:

> "s-servitu` tkun giet kostitwita b'titolu, hija volonta` tal-kontraenti li tistabilixxi l-estensjoni u tirregola l-esercizzju taghha; u ghalhekk il-kwistjonijiet relattivi ghal dik l-estensjoni ghandhom jigu rizoluti fuq l-interpretazzjoni li ghandha tinghata lill-volonta` tal-kontraenti. Meta din il-volonta` tirrizulta mill-att kostituttiv tas-servitu`, ghandha tigi rispettata u effettwata, u biss fid-dubju ghandu jintervjeni l-gudikant, li f'dan il-kaz ghandu jkun gwidat mill-ekwita`, billi jikkoncilja l-akbar vantagg tal-fond dominanti ma' l-icken inkomodu tal-fond serventi. Ghalhekk il-kwistjonijiet relattivi ghall-estensjoni u uzu tas-servitu` jiddependu minn natura taghhom, mil-lokalita`, mill-intenzjoni tal-partijiet, u minn cirkustanzi ohra li jistghu jirrizultaw."

54. Fil-kuntratt ta' kompra-vendita tal-attriċi, m'hemm ebda waħda mil-limitazzjonijiet imsemmija mill-konvenuti għajr limitazzjoni konsegwenzjali li l-aċċess huwa biss għall-muntenzjoni. F'dan ir-rigward din it-tieni difiża tal-konvenuti wkoll qegħda tiġi miċħuda.

55. Il-konvenuti jgħaddu sabiex jeċċepixxu li l-attriċi rrinunzjat għall-jedd tagħha t'aċċess u dan għaliex (a) kien hemm trapass taż-żmien, (b) aċċettat li tgħaddi mit-tieqa, u (ċ) meta irrifjutat li tiffirma dokument li bih l-konvenuti kienu qegħdin ituha aċċess b'mera tolleranza.

56. Fir-rigward tal-ewwel raġuni ta' rinunzja, din il-Qorti tosserva li l-konvenuti naqsu milli jindikaw l-artikolu applikabbli. Jekk huwa l-**Artikolu 481 (1) tal-Kodiċi Ċivili**, mela allura huwa evidenti li t-tletin sena hemm imsemmija ċertament li ma kinux għaddew meta l-azzjoni odjerna ġiet intavolata u dan stante li l-konvenuti saru sidien tal-fond fl-1997 filwaqt li l-azzjoni ġiet intavolata għaxar snin wara. Mela allura ma kienx għadda biżżejjed żmien. Apparti l-fatt ukoll li l-jedd ma setax isir użu minnu minħabba atteġjament tal-konvenuti stess. Ai termini tal-Artikolu 481 (2) it-terminu ta' tletin sena ikkontemplat fl-ewwel sub-artikolu ma jibdix jiddekorri jekk wieħed ma jkunx inqeda bis-servitu minħabba li l-ħaġa suġġetta għaliha tinsab fi stat tali li wieħed ma jistax iżjed jinqeda biha.

57. Il-Qorti tosserva li l-attriċi ma kellhiex alternattiva oħra sabiex taċċeddi fuq il-bejt meta kellha l-ħsarat fis-servizzi tagħha. Kienu l-konvenuti stess li ċaħħdu lill-attriċi milli teżerċita l-jedd tagħha kif mistħoqq. Ma jistax imbagħad il-konvenut jgħid li

hija rrinunzjat għal dak il-jedd meta kien jirrifjuta milli jiftħilha l-bieb tal-bejt li huwa kien sakkar mingħajr il-kunsens tal-attriċi.

58. In oltre din it-tieni raġuni sfumat fix-xejn mal-mument li fil-mori tal-kawża l-konvenuti għamlu alterazzjoni b'tali mod li l-aċċess jidher li jista' jerġa jsir mill-bieb u dan in linea ma dak li jipprovdi l-**Artikolu 479 (1) tal-Kodiċi Ċivili**.

59. It-tielet raġuni mressqa mill-konvenuti li l-attriċi rrifjutat li tiffirma dokument minnhom ippreparat sabiex l-attriċi tiddikjara li kienet qed tingħata aċċess b'mera tolleranza u mhux bi dritt jirrażenta l-arroganza sfaċċata. Dan għaliex b'dak li kienu qed jitolbu lill-attriċi tiffirma kien ikun ifisser li qed tirrinunzja għad-drittijiet tagħha naxxenti mill-kuntratt pubbliku ta' kompra-vendita.

60. Fil-każ odjern il-jedd t'aċċess għal manutenzjoni tas-servizzi ingħata b'kuntratt u għalhekk il-konvenuti ma għandhom l-ebda dritt jipprentedu li l-attriċi tirrinunzja għal tali dritt. Il-fatt waħdu li ġustament ma ffirmatx l-imsemmi dokument m'għandux jammonta għar-rinunzja kif qed jippretendu l-konvenuti u dan għaliex il-jedd kien hemm u għadu hemm bis-saħħa tal-kuntratt tat-30 ta' Jannar 1995.

61. Il-Qorti għalhekk qed tiċħad ukoll l-eċċezzjoni tal-konvenuti li l-attriċi irrinunzjat għad-dritt ta' servitu li hija tgawdi bis-saħħa tal-preċitat kuntratt.

62. Il-Qorti tagħmel referenza wkoll għal dak allegat mill-konvenuti li kien hemm diversi kondomini li kienu qegħdin jagħmlu użu illegali u abbużiv tal-bejt tal-blokka billi kienu jonxru ħwejjeġ. Allegaw ukoll li l-attriċi kienet titla' fuq il-bejt sabiex toqgħod tieħu r-ritratti. Allegazzjonijiet dawn li bl-ebda mod ma ġew ippruvati jew sostanzjati.

63. In konklużżjoni, l-Qorti tqis li l-attriċi seħħilha tipprova li hija għandha jedd t'użu tal-bejt ta' blokka appartamenti hekk ristrett għall-użu kif indikat fil-kuntratt t'akkwist tagħha, konsegwentament l-aċċess mogħti lill-attriċi huwa limitat għal manutenzjoni relattati mal-istess servizzi. B'dan ifisser għalhekk li l-konvenuti ma setgħux unilateralment jtemmu jew ibiddlu n-natura tas-servitu u għalhekk ma setgħux jissegregaw parti mill-bejt bi struttura tal-ħadid u eventwalment tal-aluminju, b'mod li għall-parti mill-istess bejt ikollhom użu esklussiv. Id-dritt mogħti bil-kuntratt ma jistax jitnaqqas unilateralment mill-konvenuti Gusman u ċioe mis-sidien tal-bejt u l-arja u dan meta fil-kuntratt tagħhom datat 29 t'Ottubru 1997 huma kienu konxji bis-servitujiet u konsegwentament kienu intrabtu li jippermettu tali użu. Dan l-atteġġjament mill-konvenuti imur kontra d-dritt tal-aċċess u tal-użu tal-bejt tal-blokk tal-appartamenti in kwistjoni mogħti lill-attriċi permezz tal-kuntratt datat 30 ta' Jannar 1995.

64. Fid-dawl ta’ dawn l-osservazzjonijiet il-Qorti għalhekk qed tiddeċiedi illi l-jedd tal-attriċi għall-użu tal-bejt kif stipulat fil-kuntratt tal-akkwist tagħha ġie leż mill-mument li l-konvenuti bidlu s-serratura tal-bieb li jagħti għall-bejt ta’ blokk ta’ appartamenti de quo u ma kkonsenjawlhiex ċavetta tal-istess bieb lill-attiriċ kif ukoll ikkostruwew struttura tal-ħadid li mblokka kompletament l-aċċess tal-attriċi għall-kumplament tal-bejt u ċioe fejn hija (flimkien mal-kondominji l-oħra) għandha wkoll servizzi għaddejjin.

Decide.

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

1. **Tiċħad** l-eċċezzjonijiet kollha sollevati mill-konvenuti;

2. **Tilqa’** l-ewwel talba, tiddikjara illi l-attriċi għandha d-dritt ta’ użu perpetwu tal-bejt tal-blokk ta’ appartamenti ġewwa Triq it-Torri, tas-Sliema, bin-numru stradali mija u sitta u sittin (166) u mija u sebgha u sittin (167) magħruf bħala “Crown Towers”, liema użu huwa limitat għal servizzi, ċioe għal tankijiet ta’ l-ilma, aerials tat-television u dish antenna;

3. **Tilqa’** t-tieni talba, tiddikjara illi b’konsegwenza l-attriċi għandha dritt ta’ aċċess għal fuq il-bejt tal-blokka ta’ appartamenti fuq imsemmija limitatament għall-manutenzjoni tal-istess servizzi;

4. **Tilqa’** t-tielet talba, tiddikjara illi l-aċċess għall-imsemmi bejt għandhu jkun mill-bieb appożitu li hemm fl-għola parti tat-tromba tat-taraġ komuni tal-istess blokk u li jinsab muri fir-ritratt markat Dok. “C” mar-rikors promotur;

5. **Tilqa’** r-raba’ talba, tiddikjara illi l-konvenuti Gusman kisru dan il-jedd tal-attriċi meta bidlu s-serratura u impedew l-aċċess tal-attriċi għal fuq il-bejt tal-blokka mill-imsemmi bieb. Għalhekk tordna lill-konvenuti Gusman sabiex **fi żmien xahar** mil-lum jikkonsenjaw lill-attriċi ċavetta li tiftaħ il-bieb li hemm fl-ghola parti tat-tromba tat-taraġ komuni tal-istess blokk li minnhu l-attriċi trid taċċedi għall-bejt;

6. **Tilqa’** l-ħames talba, tordna illi f’każ li l-konvenuti Gusman jonqsu milli jottemperaw ruħhom ma’ dak hawn deċiż fit-terminu lilhom hawn mogħti, tawtorizza lill-attriċi sabiex tisgassa l-bieb imsemmi u tibdel is-serratura tal-istess a

spejjeż tal-istess konvenuti u tagħti ċavetta lill-konvenuti; taħt is-superviżżjoni tal-Perit Tekniku Dr Robert Musumeci u bl-assistenza tal-marixxalli tal-Qorti; kollox a spejjeż tal-konvenuti.

7. **Tilqa'** s-sitt talba, tordna lill-konvenuti Gusman sabiex ma jagħmlu xejn li jista' ifixkel lill-attriċi fl-eżerċizzju tal-jedd tagħha ta' servitu' kif fuq spjegat tal-bejt tal-blokk ta' appartamenti fuq imsemmi.

Bl-ispejjeż kontra l-konvenuti.

Moqrija.

Robert G. Mangion
Imħallef
15 ta' Ġunju, 2023

Lydia Ellul
Deputat Registratur