



QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

**S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF JOSEPH R. MICALLEF
ONOR. IMĦALLEF TONIO MALLIA**

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 12 ta' Lulju, 2023.

Numru 19

Rikors numru 118/16/1 RGM

**Patrick Caruana Dingli, Elena Caruana Dingli, Anthony Cremona,
Blanche Cremona, Joseph Mamo, Marthese Mamo, Roberto
Bugeja, Daniela Bugeja, Helja Marjut Fells**

v.

Alberto Bonello Ghio

PRELIMINARI:

1. Permezz ta' din il-kawża, l-atturi (ilkoll proprjetarji tal-appartamenti rispettivi tagħhom fil-blokka bin-numru 183, Triq Rodolfu, Sliema) qegħdin jitolbu id-demolizzjoni tal-penthouse mibnija mill-konvenut, u dan sabiex il-bejt jerġa' jiġi reintegrat għall-istat anteedenti tiegħu u ma jibqax preġudikat id-dritt tagħhom tal-użu tal-istess bejt.

2. Permezz ta' sentenza mogħtija fid-29 ta' Settembru 2022 il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili ċaħdet l-eċċezzjonijiet tal-konvenut u laqgħet it-talbiet attriċi, bl-ispejjeż kontra l-konvenut.

3. Il-konvenut ħassu ferm aggravat b'tali deċiżjoni u għalhekk fit-28 ta' Ottubru 2022 interpona appell quddiem din il-Qorti fejn talabha:

"...tħassar, tannulla u tirrevoka s-sentenza appellata.....u minflok tiċħad it-talbiet attriċi, u tilqa' l-eċċezzjonijiet tal-konvenut, bl-ispejjeż, kemm dawk ta' quddiem il-qorti tal-ewwel grad u ta' dawk quddiem din l-Onorabbli Qorti, a karigu tal-appellati."

4. Għal intendiment aħjar ta' dan l-appell din il-Qorti qegħda tirriproduċi s-sentenza appellata:

"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'kawża oħra anteedenti 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 attakkata 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 attriċi "*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 ghadha mibnija u it-talba tal-atturi ghat-twaqqif tal-kostruzzjoni taghha, 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 tat-tielet 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 svilupp 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 kalpestat, 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 triq ohra ghajr li jadixxu din il-Qorti ghall-protezzjoni ta' drittijietom.

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 eccepit izjed 'l isfel f'din ir-Risposta Guramentata) huwa marbut kuntrattwalment bil-kuntratti rispettivi li permezz taghhom huma akkwistaw l-appartament relattiv 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 publikat fil-21 ta' Jannar 1993 fl-atti tan-Nutar Joseph Henry Saydon huma obligaw 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 publikat fil-11 ta' Novembru, 1992 in atti Nutar Anthony Grech Trapani huma obligaw 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-respondent bena fuq l-arja tieghu stante illi:

(i) Ir-respondent 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-respondent izda ghandhom dritt ta' uzu tal-bejt, liema bejt, qabel ma r-respondent 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 interpretata 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 taccedi 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 tinholq hliet 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 kien u 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 opramorta 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-risponent kellu kull fakulta' u poter legalment illi jaghti dan id-dritt tal-uzu tal-bejt lissidien tal-appartamenti l-ohra tal-blokk (li tikkomprendi 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 jew 5 persuni biss. Oltre dan, kieku verament ir-rikorrenti gew imtellfa mill-uzu tal-bejt minhabba illi dan ckien, ma kinux ihallu fuq il-bejt tankijiet tal-ilma mkissrin, injam u imbarazz iehor illi kollu jcekken 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 tagghom (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 ovvju) u ghaldastant, una volta li huma baqghu jaghmlu uzu mill-imsemi bejt tal-*penthouse* minkejja li sostnew illi dan kien leziv ghad-drittijiet tagghom, 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' Diċembru 2019 fejn gie eċċepit: "Illi minghajr pregudizzju ghall-eċċezzjonijiet precedenti kontenuti fir-risposta guramentata tat-22 ta' Marzu 2016, jigi eccepit 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-kawza 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 ludjenza tat-30 ta' Marzu 2022.

Rat li l-kawża tħalliet għallum għas-sentenza.

Ikkunsidrat.

L-Azzjoni Attrici.

Is-saga ġudizzjarja 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 jibni 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;
- 2) Tiddikjara illi b'risultat tal-isvilupp tal-imsemmija arja f'penthouse da parti tal-konvenut, id-dritt tal-atturi ta' uzu tal-bejt sejjer jew jispiċċa 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 deċiż mill-Qorti tal-Appell jiġi hawn riprodott:

"Dak li jiddistingwi servitu` minn semplici obbligazzjoni hija r-relazzjoni ta' dominazzjoni ta' proprjeta` fuq oħra fl-istess inhawi li jinholoq fl-ewwel kaz.Fil-kaz in ezami, tezisti din ir-relazzjoni

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

² Rik Ġur nru 727/09RCP

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 talappartamenti, izda hu kien qed jintrabat ghalih u ghal 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 taghmel dawn l-osservazzjonijiet:

(1) Fil-kaz tal-appartament ta’ Patrick Caruana Dingli, jinghad li sid l-appartament inghata “the right to use the roof”, ghalkemm 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 specifkament id-dritt li jibni penthouse fuq il-bejt, bix-xerejja jkunu obbligati jaccettaw 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 joqoghdu ghal uzu ta’ bejt izghar.

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

Huwa dan id-dritt liberu u wiesgha li ghandu 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 gawdex l-atturi. Meta l-konvenut, pero`, ghazel illi jibni penthouse is-sitwazzjoni tinbidel. L-argument tal-konvenut illi mhux hu izda l-ligi stess li qeghda tnaqqas jew timina d-drittijiet tal-atturi huwa sofizmu, 'il ghaliex huwa l-konvenut illi jixtieq jizviluppa penthouse u mhux l-Awtorita` tal-lppjanar.

Il-konstruzzjoni ta' penthouse ggorr maghha restrizzjonijiet imposti mir-regolamenti tal-bini, u dan isarraf fl-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 tqeghid ta' cilindri tal-gass ma jistghux isiru fuq il-bejt tal-penthouse, li jkun minghajr ilqugh, ċjoè, minghajr opra morta effettiva, u l-access tiegħu 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 tiegħu. Intqal f'dik ilkawza, f'sitwazzjoni li tixbah dik prezenti, illi:

“L-access li nġhata lill-appellanti kien għall-bejt kollu u minghajr limitazzjonijiet, u għalkemm id-dritt inġhata għall-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 għall-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 inġhata għall-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 għax jolqot, b'mod dirett, l-uzu li jistghu jagħmlu mill-istess bejt.

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 Eva Castillo (u ovvjament il-konjuġi Cassar li cedew l-atti sa fejn jirrigwarda lilhom) l-ewwel zewg talbiet għandhom u jistghu jigu milqugħa, b'riserva si et quatenus għal kull rimedju iehor li jista' jintalab.

Għaldaqstant, għar-ragunijiet premissi, tilqa' l-appell tal-atturi appellanti – hlief dak ta' Stephen Urpani, Jeremy u Eva Castillo – thassar u tirrevoka s-sentenza 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, tastjani milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tattielet talba.”

L-Eċċezzjonijiet tal-Konvenut.

L-Eċċezzjoni tar-Res Judicata.

Permezz ta' eċċezzjoni ulterjuri l-konvenut qed jilqa' għat-talbiet attrici

billi jeċċepixxi l-eċċezzjoni tar-res judicata in vista tas-sentenza tal-Qorti tal-Appell hawn fuq ċitata.

Tlieta huma l-elementi li jeħtieġ li jiġu sodisfaċentement murija minn min iqanqal l-eċċezzjoni tar-res judicata biex din tintlaqa'. Dawn huma (a) l-istess oġġett (eadem res), (b) l-istess partijiet (eadem personae) u (ċ) l-istess mertu (eadem causa petendi). Jekk imqar waħda mill-elementi ma tirriżultax allura l-eċċezzjoni tar-res judicata ma tistax tiġi akkolta u dan in linea mal-massima legali "nisi omnia concurrunt, alia res est". L-eċċezzjoni 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 jiġu 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 tiġi 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'inhu 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 ġie 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 inbriet il-penthouse.

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

Fil-fehma tal-Qorti it-tielet element (*eadem causa petendi*) **(SIC)** 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-premessi 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 llum tinsab deċiża definittivament wara li l-konvenut ittenta bla suċċess sabiex jottjeni t-tfassir 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-petiturum. Jekk dak li jkun qed jintalab fit-tieni kawża, għalkemm mhux identiku għal dak mitlub u deċiż fl-ewwel kawża, jirrikjedi ri-eżami u deċiżzjoni tal-mertu jew ta' parti mill-mertu deċiż fil-kawża preċedenti, allura iseħħ l-element ta' *eadem causa petendi* u l-kawża m'għandix tinstema' għaliex il-mertu jkun res iudicata.

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 iudicata 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.

Jiċċita l-konvenut għurispudenza li żżomm illi l-ġudikat jiffirma ruħu mhux biss għar-rigward ta' dak li jkun għe espressament diskuss fil-kawża iżda wkoll fir-rigward ta' dak li messu għe diskuss. Inżamm ukoll

li l-ġudikat ma jiġix nieqes minħabba d-diversita' tal-motivi tal-“causa petendi.”⁴

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

Għalhekk il-Qorti tqis illi ma seħħx 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 è attribuita a ciò che è stato domandato, discusso e deciso nella precedente istanza. Fuori di ciò il diritto degli'individui si spiegherebbe in tutta la sua energia ne' potrebbe essere allontanato dal sole della giustizia, opponendo loro che sia stato già' deciso ciò che essi domandano, quando essi cercano una cosa diversa da quella che è 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.

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 ġiet inkluża klawsola li tistitpula illi l-kompraturi bl-ebda mod ma setgħu jostakolaw lill-vendituri fil-bini ta' sulari ġodda.

Il-Qorti tqis tali eċċezzjonijiet bħala pależament infondati. Kienet is-

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

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

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 kompju u mhux dak biss ipplanat. Dik is-sentenza tal-Qorti tal-Appell hija llum definittiva u tagħmel stat di fronte għall-partijiet.

Fi kliem ieħor, il-partijiet huma llum 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 ħlief 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 tipprovdli 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 jstgħu jigu milqugħa, b'riserva si et quatenus għal kull rimedju ieħor 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-

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

atturi “bħala proprjetarji tal-flats sottostanti... ma jistghux iwaqqfu lill-istess proprjetarji tal-imsemmija arja/bejt milli jizviluppaw l-istess arja/bejt.” Imbagħad fir-raba’ eċċezzjoni tiegħu f’dik il-kawża l-konvenut kien eċċepixxa illi l-atturi kienu qed jippruvaw jakkwistaw jedd li kjarament m’ghandhomx 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 ippreġudikat. 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-añharnett 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 baqgħu jagħmlu uzu mill-imsemmi bejt tal-penthouse minkejja li sostnew illi dan kien leziv għad-drittijiet tagħom, 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 minħabba li nonostante li kien ta' daqs iżgħar xorta għamlu uzu mill-bejt il-ġdid tal-penthouse.

Minflok il-konvenut issottometta illi l-Qorti tal-Appell waslet għad-deċizzjoni tagħha tal-1 ta' April 2014 minħabba numru ta' preokkupazzjonijiet li kellha dwar limitazzjoni ta' uzu eżistenti fil-jum li ġiet ippronunzjata dik is-sentenza liema preokkupazzjonijiet illum m'għandhomx jibqgħu in vista ta' regolamenti ġodda li jippermettu l-inxir u uzu 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 deċiżjoni 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 mingħajr 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 uzu wiesgħa ta' bejt ta' penthouse fiż-żmien li ingħatat is-sentenza tal-Qorti tal-Appell, tali sentenza kienet ser tkun favurij. Dan ma hux xejn flief spekulazzjoni li ma ssib l-ebda riskontru fil-provi akwiżiti.

Deċide.

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

Bl-ispejjeż kontra l-konvenut.”

RIKORS TAL-APPELL tal-konvenut (28.10.2022):

5. L-aggravji tal-konvenut appellant, in suċċint, huma s-segwenti:

(A) L-ewwel aggravju:

L-eċċezzjoni tar-res judicata:

Fl-ewwel lok jilmenta li kienet żbaljata l-Ewwel Qorti meta ċaħdet l-eċċezzjoni tiegħu tar-res *judicata* (rigwardanti l-kawża 727/2009).

- Kwantu għall-eadem personae m'hemmx kwistjoni għaliex l-ewwel qorti qablet li dan il-kriterju għie sodisfatt.
- Kwantu għall-eadem res jargumenta illi hemm l-istess oġġett tal-ġudizzju, ossia li d-dritt ta' użu tal-bejt tal-atturi appellati ma jiġix disturbat.
- Kwantu għall-eadem causa petendi jgħid li l-kawżali tat-talba l-ġdida fil-kawża odjerna u l-kawżali tat-talba fil-kawża preċedenti huma identiċi u huma bbażati fuq l-istess fatt ġuridiku, ossia li qed jiġi vantat dritt ta' użu fuq il-bejt mill-atturi li skont huma qed jiġi leż bl-azzjoni tiegħu, u li qed jitolbu li dak il-fatt li għamel jiġi imwaqqaf jew imneħħi.

(B) It-tieni aggravju:

L-eċċezzjonijiet fil-mertu u t-talba għad-demolizzjoni tal-penthouse

Fit-tieni lok jargumenta li ladarba l-Ewwel Qorti ċaħdet l-aggravju tar-*res judicata* mela allura kellha tiddeċiedi l-eċċezzjonijiet kollha tiegħu, anke jekk kienu simili għal dawk tal-kawża preċedenti, u kellha tiddeċiedi fuq il-provi kollha

prodotti u mhux tistrieħ fuq is-sentenza tal-ewwel kawża (727/2009) biss.

Jargumenta li għalkemm hu minnu li hemm deċiżjoni tal-Qorti tal-Appell fejn ġie deċiż li bil-bini tal-*penthouse* ġie preġudikat id-dritt tal-użu għar-raġunijiet elenkati fl-istess sentenza, dan ma jfissirx li l-Qorti kellha awtomatikament tordna d-demolizzjoni. Isostni li kellha in vista taċ-ċirkostanzi, dak li setgħu jitolbu l-atturi kienu biss danni.

RISPOSTA TAL-APPELL tal-atturi appellati (25.11.2022):

6. L-atturi appellati wieġbu biex jgħidu li s-sentenza hija ġusta u timmerita konferma u taw ir-raġunijiet tagħhom għaliex l-appell tal-konvenut għandu jiġi miċħud.

KWADRU TAL-FATTI:

7. L-atturi huma proprjetarji ta' diversi appartamenti fil-blokka bin-numru 183, Triq Rodolfu, Sliema, filwaqt li l-konvenut huwa s-sid tal-arja ta' din il-blokka.

8. Il-konvenut applika u ottjerna l-permess mill-Awtorità tal-Ippjanar sabiex jiżviluppa tali arja f'*penthouse* (PA 0567/07).

9. **Fit-22 ta' Ġunju 2009** I-atturi odjerni (u oħrajn magħhom, ilkoll proprjetarji ta' diversi appartamenti fl-imsemmija blokka) ipprezentaw rikors għall-ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni (1039/2009/RCP) kontra l-konvenut Alberto Bonello Ghio kif ukoll kontra Daniela Bonello Ghio sabiex dawn jiġu inibiti milli jibnu l-penthouse prospettata minnhom.

Huma ppremettew hekk:

“Illi l-esponenti, sabiex jikkawtelaw id-drittijiet tagħhom, jixtiequ jżommu l-intimati milli jagħmlu kwalsiasi xogħlijiet ta' żvilupp, kostruzzjoni, jew kwalsiasi xogħlijiet oħra fuq il-bejt u l-arja tal-blokk bin-numru 183, Rudolphe Street, Sliema u dan stante illi r-rikorrenti li huma proprjetarji ta' appartamenti rispettivi fl-imsemmi blokk għandhom id-dritt tal-użu tal-bejt relattiv, skont ma jirriżulta mill-kuntratti tal-akkwist relattivi u dawk tal-awturi tagħhom, hawn annessi, u għalhekk f' każ illi l-intimati jagħmlu x-xogħlijiet prospetti minnhom, ossia illi tinbena penthouse fuq l-imsemmija bejt u arja, dan bi ksur tad-drittijiet tar-rikorrenti b'dan illi d-dritt ta' użu li għandhom ir-rikorrenti jiġi preġudikat b'mod irrimedjabbli u ma jibqax ikollhom liberu godiment tal-użu tal-bejt relattiv....”

10. Il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-22 ta' Ġunju 2009 laqgħet it-talba provviżorjament, iżda fid-**9 ta' Lulju 2009** irrevokat tali digriet *contrario imperio* u **ċaħdet it-talba għall-ħruġ tal-mandat ta' inibizzjoni.**

11. **Fid-29 ta' Settembru 2009** l-istess atturi odjerni (u oħrajn magħhom) intavolaw kawża kontra l-konvenut odjern Albert Bonello Ghio (**727/2009/RCP**) fejn talbu lill-Qorti:

[1] Tiddikjara u tiddeciedi illi r-rikorrenti jew min minnhom għandhom id-dritt irrevokabbli tal-użu tal-bejt tal-imsemmija blokka appartamenti f' 183, Rudolphe Street Sliema;

[2] Tiddikjara u tiddeciedi illi b'riżultata tal-iżvilupp tal-imsemmija arja f' penthouse da parte tal-intimat, dan id-dritt tar-rikorrenti ta' użu

tal-bejt sejjer jew jispiċċa jew jiġi serjament preġudikat;

[3] *Twaqqaf b'mod definittiv lill-intimat milli jagħmel xogħlijiet fl-arja tiegħu fuq il-bloka appartamenti in kwistjoni f' forma ta' penthouse u jew b'mod li jilledi fuq id-drittijiet tar-rikorrenti stante li tali żvilupp jilledi serjament u irremedjabilment id-drittijiet tar-rikorrenti...*

12. Il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-**17 ta' Ġunju 2010** ċaħdet it-talbiet attriċi.

13. Din il-Qorti tal-Appell⁷ fl-**1 ta' April 2014** minflok irriżultatla li t-talbiet tal-atturi kienu fondati⁸ għalkemm irritereniet li “***sfortunatament illum il-bini tal-penthouse sar u huwa lest u għalhekk it-tielet talba ma tistax tintlaqa.***” Hija għalhekk irrevokat is-sentenza tas-17 ta' Ġunju 2010 u laqgħet l-ewwel żewġ talbiet tal-atturi “***b'riserva si et quatenus għal kull rimedju ieħor li jista' jintalab***”.

14. Din il-Qorti tal-Appell⁹ fis-**27 ta' April 2015** ċaħdet it-talba tal-konvenut għat-tħassir tas-sentenza tal-1 ta' April 2014 u sabiex l-appell jiġi ritrattat.

15. Fis-**16 ta' Frar 2016** l-atturi odjerni intavolaw il-kawża odjerna (**118/2016/JPG**) fejn wara li għamlu referenza għas-sentenza ta' din il-Qorti tal-Appell mogħtija fil-kawża 727/2009, fejn ġew milqugħa l-ewwel

⁷ SC/TM/JA

⁸ Hlief għall-atturi Stephen Urpani, u Jeremy u Eva Castillo (li fil-kuntratti tal-akkwist rispettivi għall-appartamenti tagħhom ġie riservat id-dritt li jinbena *penthouse*, fejn allura l-bini tal-*penthouse* da parti tal-konvenut jirriżulta fil-limiti tad-drittijiet tiegħu).

⁹ GCD/NC/JZM

zewġ talbiet tagħhom, talbu lill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (i) tordna lill-konvenut jiddemolixxi l-*penthouse* fi żmien qasir u perentorju biex jiġu reintegrati d-drittijiet tagħhom, u (ii) tawtorizzahom okkorrendo b'nomina ta' perit ġudizzjarju jeseġwixxu huma l-istess sentenza a riskju u spejjeż tal-konvenut f'każ li l-istess konvenut jonqos milli jonora l-ewwel talba.

16. Permezz ta' sentenza mogħtija fid-**29 ta' Settembru 2022**, il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (wara li ċaħdet l-eċċezzjonijiet tal-konvenut, inkluż dik tar-*res judicata*) laqgħet it-talbiet attriċi u ordnat lill-konvenut sabiex fi żmien sitt (6) xhur jiddemolixxi l-*penthouse* u jirreintegra l-bejt għall-istat anteedenti tiegħu taħt is-superviżjoni tal-Perit Michael Lanfranco, u awtorizzat lill-atturi jeseġwixxu d-demolizzjoni huma (ukoll taħt id-direzzjoni tal-istess perit) fl-eventwalità li l-konvenut jonqos milli jottemperu ruħu.

KUNSIDERAZZJONIJIET TA' DIN IL-QORTI:

(A) L-aggravju dwar ir-res judicata:

17. L-Ewwel Qorti ċaħdet l-eċċezzjoni ulterjuri tar-*res judicata* fir-rigward tas-sentenza mogħtija fil-kawża 727/2009 wara li kkonkludiet li għalkemm jirriżulta r-rekwiżit tal-*eadem personam*, l-istess ma jistax jingħad fir-rigward tar-rekwiżiti tal-*eadem res* u tal-*eadem causa petendi*. Il-konvenut appellant min-naħa l-oħra jsostni li dawn ir-rekwiżiti wkoll jirriżultaw.

Eadem res (l-oġġett tal-kawża)

18. Fis-sentenza **Rabat Construction Ltd v. Cutajar Construction Company Limited**, deċiża fid-9 ta' Jannar 2002, il-Prim'Awla tal-Qorti

Ċivili spjegat:

“Illi mill-interpretazzjoni li jaghtu d-diversi awturi ta' kif ghandha tigi determinata l-identita` ta' l-oġġett jidher illi l-ahjar mod hu li tezamina jekk il-kwistjoni mqajjma fit-talbiet attrici gietx jew le deciza minn sentenza li tkun ghaddiet in gudikat. Illi ghalhekk, wiehed irid jara jekk il-punt imqajjem fl-istess talbiet gewx determinati mis-sentenza l-ohra jew jekk baqax irrisolt. Illi jekk il-kwistjoni tkun giet diskussa u deciza, allura jkun hemm l-identita` ta' l-oġġett.”

Gie ritenut ukoll li:

“Illi a rigward ta' l-“eadem res”, din tinkorpora li l-oġġett mitlub fit-talba l-gdida hu identiku ghal talba precedenti li giet determinata minn sentenza li ghaddiet in gudikat.

.....

Illi l-bazi ghal dan ir-rekwizit hija cara: sentenza li tikkostitwixxi gudikat ma tistax timpedixxi talba gdida milli tigi proposta quddiem il-Qorti, jekk din hi ntiza sabiex tottjeni xi haga differenti ghal dak li kien ipprova jitlob b'talba precedenti li giet determinata minn sentenza precedentement. Minn dan isegwi li anki jekk l-oġġett ta' talba gdida hu simili ghal ta' decizjoni precedenti, din is-similarita` mhix ostaklu ghall-talba gdida ghaliex l-effetti ta' sentenza li tkun ghaddiet in gudikat huma limitati ghal dak li kienu ssottomettew il-partijiet u ghal dak li jkunu ddecidew il-Qrati.”

19. Għalkemm huwa minnu li ż-żewġ kawżi (727/2009 u din odjerna) jirrigwardaw l-arja tal-bejt tal-blokka 183, Triq Rodolfu, Sliema, l-oġġett f'kull kawża huwa divers.

20. Fl-ewwel kawża l-Qorti fl-ewwel lok (1) intalbet tiddikjara li l-atturi

għandhom dritt irrevokabbli ta' użu fuq l-imsemmi bejt, u fit-tieni lok (2) intalbet tiddikjara li bil-bini tal-*penthouse* prospettata mill-konvenut tali dritt kien ser jiġi mxejjen jew serjament preġudikat. Tali kwistjoni ġiet deċiża definittivament. It-tielet talba (3) - biex il-konvenut jitwaqqaf milli jibni l-*penthouse* - ma setgħetx tintlaqa' stante li f'dak l-istadju kienet diġà nbriet.

21. F'din il-kawża l-Qorti mhix qegħda tintalab terġa' tiddeċiedi l-kwistjoni (1) dwar id-dritt tal-użu tal-bejt, u (2) dwar l-effetti tal-bini tal-*penthouse* fuq tali dritt (ċjoè l-mertu tal-ewwel żewġ talbiet fil-kawża 727/2009); iżda qiegħda tintalab tordna d-demolizzjoni tal-*penthouse* bħala konsegwenza ta' dak li ġie deċiż definittivament fl-ewwel kawża, fejn intlaqgħu l-imsemmija żewġ talbiet.

22. F'din il-kawża mhux qed jintalab li terġa' tiġi diskussa u deċiża l-kwistjoni dwar id-dritt tal-użu tal-bejt vantat mill-atturi, u l-effetti tal-bini tal-*penthouse*. Tali kwistjoni diġà ġiet deċiża definittivament bis-sentenza tal-Qorti tal-Appell. Tali sentenza però ma tistax timpedixxi li ssir talba ġdida intiża sabiex tiġi ottjenuta haġa differenti minn dak mitlub fl-ewwel kawża, ossia d-demolizzjoni tal-*penthouse*. It-talba l-ġdida qed issir fuq is-saħħa ta' kwistjoni diġà deċiża fl-ewwel kawża, u tali talba ma setgħetx issir ukoll fl-ewwel kawża ladarba ma kien hemm l-ebda *penthouse* eżistenti meta ġiet intavolata l-ewwel kawża. Il-bdil fiċ-ċirkostanzi seħħ wara li ġiet intavolata l-ewwel kawża. Il-Qorti tal-Appell fl-ewwel kawża fil-fatt kienet

irriteniet li *“sfortunatament”* ma setgħetx tilqa’ t-tielet talba stante li l-*penthouse* inbiegħet fil-mori tal-kawża; għalhekk hija laqgħet biss l-ewwel żewġ talbiet *b’riserva si et quatenus għal kull rimedju iehor li jista’ jintalab.*” Huwa proprju permezz ta’ din il-kawża li l-atturi qegħdin jitolbu tali *“rimedju iehor”*.

Eadem causa petendi – ir-raġuni għall-kawża

23. Dan ir-rekwiżit jirrikjedi li *“the cause of the claim”* kontenuta fit-talba l-ġdida, tkun l-istess bħat-talba preċedenti u li għet deċiża minn sentenza li għaddiet in ġudikat. L-istess sentenza suċitata tgħid hekk fuq dan ir-rekwiżit:

“Illi l-Prof. Caruana Galizia f’“Notes on Civil Law” (Pt. IV p.1428) spjega li l-causa petendi hi “the title on which the demand is based”. Illi għalhekk, din hija t-titlu, cioe’, l-fatt guridiku li fuqu d-dritt pretiz hu bbazat. Illi sabiex il-kundizzjoni ta’ l-“eadem causa petendi” tirnexxi, irid jigi ppruvat li l-kawzali kontenuta fit-talba l-ġdida hi fondata fuq l-istess fatt guridiku li kien jiffirma l-bazi tat-talba precedenti, li għet determinata b’sentenza li għaddiet in ġudikat.”

24. Evidentement il-fatt ġuridiku mertu tal-ewwel kawża (ċjoè il-*penthouse* prospettata mill-konvenut u t-theddida li d-dritt ta’ użu vantat minnhom fuq il-bejt jiġi imxejjen jew serjament preġudikat bil-bini tagħha) huwa differenti mill-fatt ġuridiku mertu tal-kawża odjerna (ċjoè l-materjalizzazzjoni tal-*penthouse* bil-konsegwenza li din effettivament ħalliet fuq id-dritt ta’ użu vantat minnhom); daqstant l-effett ġuridiku mhux l-istess.

25. Għalhekk din il-Qorti ssib li kellha raġun l-Ewwel Qorti meta kkonkludiet li dawn iż-żewġ rekwiżiti (*l-eadem res* u *l-eadem causa petendi*) ma jirriżultawx, u li konsegwentement l-eċċezzjoni ulterjuri *res judicata sollevata* mill-konvenut hija bla bażi.

26. Isegwi li dan l-ewwel aggravju huwa infondat.

(B) L-aggravju dwar il-mertu:

27. Il-Qorti tal-Appell fis-sentenza tagħha tal-1 ta' April 2014 fil-kawża 727/2009 irriteriet li d-dritt ta' użu tal-bejt huwa servitù li jorbot lis-sid ta' fond serventi li jirrispetta l-użu li jista' jsir mill-istess. Enfasizzat ukoll li dan l-użu huwa limitazzjoni għad-dritt li żamm is-sid tal-bejt u l-arja sovrastanti u li tali limitazzjoni ma tistax titnaqqar jekk mhux bil-kunsens tas-sidien tal-fondi dominanti. Irriteniet li d-dritt tal-użu tal-bejt huwa wieħed liberu u wiesgħa li għandu jiġi rispettat mis-sid tal-arja tal-blokk u li għalkemm bil-bini ta' sular ieħor il-firxa tal-bejt tkun bejn wieħed u ieħor l-istess, minnaħa l-oħra bil-bini ta' *penthouse* is-sitwazzjoni tinbidel. Apparti t-tnaqqis fil-firxa tal-bejt, issottolineat ukoll il-fatt li l-bejt tal-*penthouse* ikun minnaħa l-oħra opramorta u li għalhekk kwalunkwe *enforcement notice* li tista' toħroġ l-awtorità kompetenti minħabba l-użu li jkun qed isir tal-bejt tal-*penthouse* jaffettwa wkoll lil min għandu d-dritt tal-użu tal-bejt. Wara li eżaminat il-kuntratti relattivi, irriteriet li apparti fil-każ ta' Urpani u

Castillo (li kienu atturi fil-kawża 727/2009 iżda mhux ukoll f'din odjerna) l-użu tal-bejt huwa mingħajr limiti, u ħlief fil-każ tal-attur Patrick Caruana Dingli, ma ġiex patwit li l-bejt jista' jkun iżgħar milli kien. Hija kkonkludiet:

- (i) *li l-atturi (ħlief Urpani u Castillo li m'hum iex atturi f'din il-kawża odjerna) għandhom dritt irrevokabbli tal-użu tal-bejt in kwistjoni; u*
- (ii) *li b'riżultat tal-iżvilupp tal-arja f'penthouse da parti tal-konvenut dan id-dritt ser jispicċa jew jiġi serjament preġudikat.*

28. Dawn iż-żewġ talbiet għalhekk illum jinsabu deċiżi b'mod definittiv.

29. L-atturi f'din il-kawża odjerna talbu d-demolizzjoni tal-penthouse proprju fuq is-saħħa tad-deċiżjoni tal-Qorti tal-Appell fis-sentenza tal-1 ta' April 2014.

30. L-Ewwel Qorti fil-fatt qieset l-eċċezzjonijiet kollha sollevati mill-konvenut, iżda rriteniet li ma setgħetx terġa' tiddelibera bl-iskop li tiddeċiedi mill-ġdid dak li diġà ġie deċiż finalment mill-Qorti tal-Appell fl-ewwel kawża.

31. Din il-Qorti issa ser tgħaddi biex tikkunsidra l-punti li jagħmel il-konvenut appellant f'dan l-aggravju tiegħu, li qegħdin jiġu sintetizzati kif ġej.

- (i) Ladarba s-sentenza tal-kawża 727/2009 mhux *res judicata* l-Ewwel

Qorti ma kellhiex tistrieñ fuqha:

32. Il-konvenut appellant jilmenta li l-Ewwel Qorti strañet biss fuq is-sentenza tal-ewwel kawża sabiex waslet għall-konklużjonijiet tagħha u ordnat id-demolizzjoni tal-*penthouse*. Jargumenta li ladarba l-Ewwel Qorti ċaħdet l-aggravju tar-*res judicata* mela allura kellha terġa' tagħmel eżami approfondit tal-provi kollha mressqa, u tiddeċiedi l-eċċezzjonijiet kollha tiegħu, anke jekk dawn huma simili għal dawk tal-ewwel kawża.

33. Dan l-argument huwa infondat għall-añhar. Il-fatt innifsu li (għar-raġunijiet mogħtija minn din il-Qorti fil-kunsiderazzjonijiet tagħha dwar l-ewwel aggravju) rriżulta li s-sentenza tal-1 ta' April 2014 ma tikkostitwixxix *res judicata vis-à-vis* il-kawża odjerna, assolutament ma jfissirx li l-eżami li għamlet din il-Qorti tal-Appell fil-kawża 727/2009 li wassalha biex tilqa' l-ewwel żewġ talbiet (dwar id-dritt irrevokabbli tal-atturi li jużaw il-bejt, u l-effetti tal-*penthouse* fuq tali dritt), qisu qatt ma sar. Tali żewġ talbiet (li ma ntabx ukoll f'din il-kawża odjerna) diġà għaddew mill-għarbiel tal-interpretazzjoni ta' din il-Qorti tal-Appell u ġew deċiżi b'mod definittiv, u għalhekk ma tistax terġa' ssir deliberazzjoni tal-istess f'din il-kawża odjerna.

- (ii) Id-dritt tal-atturi tal-użu tal-bejt u l-obbligazzjoni tagħhom li ma jostakolawx il-bini ta' sulari addizzjonali:

34. Il-konvenut appellant jenfasizza li fil-kuntratti rispettivi tagħhom l-atturi intrabtu li ma jostakolawx il-bini ta' sulari addizzjonali. Jargumenta li għalhekk ma setgħux jitolbu d-demolizzjoni tal-*penthouse* għaliex dan imur kontra l-ftehim espress li sar f'tali kuntratti. Jargumenta li d-dritt tal-atturi kien li jekk jitla' bini ieħor ikollhom dritt li jagħmlu użu tal-bejt il-ġdid. Jenfasizza li imkien ma hemm imniżżel li l-kejl ta' bejt ġdid kellu jkun eżatt daqs il-bejt eżistenti.

35. Din il-kwistjoni diġà ġiet deciża fis-sentenza tal-1 ta' April 2014 fejn din il-Qorti tal-Appell tat ir-raġunijiet tagħha għaliex il-bini tal-*penthouse* fil-fatt tilledi d-drittijiet tal-atturi.

36. Ma' dak li diġà rriteniet din il-Qorti f'tali sentenza tal-1 ta' April 2014, huwa utli li ssir referenza għas-sentenza mogħtija minn din il-Qorti¹⁰ fl-24 ta' Ġunju 2016 fil-kawża fl-ismijiet **Georgina Borg v. Errol Cassar** (754/03/CFS), kawża li tagħmel kunsiderazzjonijiet dwar kif il-bini ta' *penthouse* jaffettwa lil min ikollu d-dritt tal-użu tal-bejt. Din il-Qorti tal-Appell kienet irriteniet hekk (sottolinejar ta' din il-Qorti):

"Kwindi d-daqs tal-bejt irid jibqa' tal-qies li kien meta d-dritt ta' uzu gie koncess, u s-sid tal-fond servjenti ma jistax inaqqsu, u ma jista' jagħmel xejn li b'xi mod itellef mit-tgawdija tieghu kif previst fl-att kostituttiv tieghu, u çjoè, f'dan il-kaz, bla limitazzjoni hlief għal dak li jrid ir-rispett lejn il-buon vicinat.

....

¹⁰ SC/TM/JA

....*bil-bini tal-penthouse fuq il-bejt se jitnaqqas serjament l-uzu tal-bejt. Ma hemmx ghalfejn wiehed jidhol fid-dettal tal-provi biex juri li dan il-bini, minn natura tieghu, johloq inkonvenjent u tnaqqis serju fit-tgawdija tal-uzu tal-bejt.*

....

Dan ma jfissirx li l-konvenut huwa pprojbit b'mod assolut milli jibni fuq il-bejt, kif qalet l-ewwel Qorti. Ma jistax jinghad illi l-konvenut ma ghandux dritt li jagħmel zvilupp jew kwalsiasi kostruzzjoni ulterjuri. Dan jista' jibni, bil-permessi mehtiega, sulari ohra fuq il-blokk, pero`, mhux penthouse. Sakemm jibni sulari ohra li jhallu l-bejt il-gdid tal-istess daqs kif inhu, u accessibbli u utilizzabbli kif jinsab il-bejt illum, dan jista' jsir mingħair htiega ta' permess mill-attrici. Biex, pero`, jibni l-penthouse jew xi zvilupp iehor li jnaqqas mit-tgawdija tal-bejt mill-attrici, dan ma jistax isir jekk mhux bil-kunsens ta' min ghandu dritt ta' dik it-tgawdija. Dan qed jinghad peress illi l-uzu koncess tal-bejt mhux marbut mal-arja jew bejt kif kien f'xi data partikolari, izda ghal kull eventwali bejt li jkun hemm wara l-izvilupp li jsir tal-arja tal-istess blokk.

37. Ladarba l-kwistjoni dwar il-bini tal-penthouse u l-leżjoni tad-drittijiet tal-atturi diġà għaddiet in ġudikat, l-argumenti kollha li jagħmel il-konvenut fuq is-saħħa ta' provi eżistenti fil-mument tas-sentenza tal-Qorti tal-Appell (bħal, per eżempju, li l-uzu li kienu jagħmlu l-atturi mill-bejt oriġinali kien minimu, jew li fl-*objection letter* lill-Awtorità tal-Ippjanar l-atturi kienu wrew it-tfassib tagħhom biss dwar li kienu ser jitilfu “*their contractual rights to the use of the roof, namely the placing of water tanks, satellite dishes and vitally for the hanging of clothes to dry*”) ovyament ma jimmeritaw l-ebda kunsiderazzjoni.

(iii) Bdil fir-regolamenti dwar il-penthouses wara s-sentenza tal-Qorti tal-Appell tal-1 ta' April 2014:

38. Il-konvenut appellant jaċċenna għax-xhieda ta' Oliver Magro (rappreżentant tal-Awtorità tal-Ippjanar) fejn qal li wara li ġiet deċiża s-sentenza tal-Qorti tal-Appell tal-1 ta' April 2014 ir-regolamenti dwar il-*penthouses* inbidlu bis-saħħa tad-dhul tad-DC2015, senjatament fejn spjega li issa tista' ssir opramorta mal-bjut tal-*penthouses* u li jistgħu jintużaw għall-inxir, u li ma kienx hemm biża' li toħroġ *enforcement notice*.

39. Dwar dan il-punt l-Ewwel Qorti kienet ikkonkludiet li ma kienx korrett il-konvenut meta jispekola li kieku r-regolamenti tal-bini kienu jippermettu użu wiesgħa ta' bejt ta' *penthouse* fiż-żmien li ngħatat is-sentenza tal-Qorti tal-Appell, tali sentenza kienet tkun favurih.

40. Din il-Qorti ssib li kellha raġun l-Ewwel Qorti, għaliex il-kwistjoni dwar l-opramorta ma kinitx fil-fatt l-unika kunsiderazzjoni li bis-saħħa tagħha l-Qorti tal-Appell ikkonkludiet li bil-bini tal-*penthouse* kienu qegħdin jiġu leżi d-drittijiet ta' użu tal-bejt li jgawdu l-atturi. Il-Qorti tal-Appell kienet ukoll qieset il-"firxa" tal-bejt (ossia d-daqs tal-bejt) fejn irriteniet li bil-bini ta' sular normali ieħor din kienet ser tkun bejn wieħed l-istess, iżda li bil-bini ta' *penthouse* għall-kuntrarju, ma setax jingħad l-istess.

(iv) Il-pożizzjoni tal-attriċi Helja Marjut Fells:

41. Il-konvenut appellant jenfasizza li d-dritt li għandha Fells huwa

limitat biss għall-istallazzjoni tat-tank tal-ilma u tal-*aerial* u għall-aċċess għall-manutenzjoni tal-istess. Jilmenta bil-fatt li minkejja li l-Ewwel Qorti qablet miegħu in kwantu l-attriċi Helja Marjut Fells m'għandhiex "*voce in capitolo*" stante li fil-kuntratt tal-akkwist tagħha tal-31 ta' Jannar 1991 hija ma ngħatatx bħall-atturi d-dritt tal-użu tal-bejt, l-Ewwel Qorti reġgħet straħet fuq id-deċiżjoni tal-Qorti tal-Appell tal-1 ta' April 2014, fejn qalet:

"Pero` l-attriċi Helia Marjut Fells għandha favur tagħha sentenza tal-Qorti tal-Appell li tiddikjara illi hija għandha dritt irrevokabbli li tuża l-bejt tal-blokk ta' appartament in kwistjoni u li bl-iżvilupp tal-penthouse dan id-dritt tagħha ġie serjament ippreġudikat."

42. Huwa jsostni li kienet żbaljata l-Ewwel Qorti meta straħet fuq id-deċiżjoni tal-Qorti tal-Appell u jargumenta li dan ifisser illi li kieku l-kawża nfetħet minnha biss l-Ewwel Qorti kienet tordna d-demolizzjoni ta' *penthouse* anke jekk hija ma kellhiex id-dritt tal-użu tal-bejt bħall-atturi l-oħra.

43. Din il-Qorti tikkonċedi li hija sitwazzjoni pjuttost infeliċi li Fells għandha favur tagħha s-sentenza tal-1 ta' April 2014 meta fil-fatt ma kellhiex dritt tippromwovi l-azzjoni, iżda l-Ewwel Qorti f'din il-kawża odjerna kienet korretta meta qieset li dan ma jagħtihix dritt tiddelibera mill-ġdid fuq il-kwistjoni. Kwantu għall-kumment l-ieħor, dan huwa ipotetiku u rrilevanti għaliex fil-fatt Fells mhux l-unika attriċi fil-kawża.

(v) In-nuqqas ta' riserva ta' talba għad-demolizzjoni da parti tal-atturi fil-kawża 727/2009:

44. Argument ieħor li jagħmel il-konvenut appellant huwa li meta l-atturi intavolaw il-kawża 727/2009 (sabiex iżommuh milli jibni l-*penthouse*) ma rriservawx talba għad-demolizzjoni, iżda l-unika riserva saret biss għad-danni. Fil-fatt isostni li *se mai* dak li setgħu jitolbu l-atturi kienu biss danni, u dan imqabbel man-nuqqas ta' metraġġ li issa fih il-bejt ta' fuq il-*penthouse* u tenut kont ukoll li l-użu normali minn bejt ma ġiex imxekkel.

45. Jiġi osservat li fil-fatt wara li l-atturi fil-kawża 727/2009 għamlu t-tliet talbiet tagħhom ([1] biex jiġi dikjarat li għandhom dritt għall-użu tal-bejt, [2] biex jiġi dikjarat li l-iżvilupp tal-*penthouse* sejjer ixejjen jew jippreġudika dan id-dritt, u [3] biex huwa – l-konvenut - jitwaqqaf milli jibni l-*penthouse*) għamlu riżerva s-segwenti riżerva (enfasi ta' din il-qorti):

“B’riserva ta’ kull azzjoni oħra spettanti lir-rikorrenti, senjatament dik għad-danni u bl-ispejjeż kontra l-intimat u bl-ingunzjoni għas-subizzjoni tal-intimat.”

46. Assolutament mhux minnu għalhekk li l-unika riżerva li għamlu hija għal azzjoni għad-danni. Bil-fatt li semmew “*senjatament*” azzjoni għad-danni, bl-ebda mod ma kienu qegħdin jeskludu “*kull azzjoni oħra*” bħal ma hija dik odjerna għad-demolizzjoni.

(vi) Kumpens pekunjarju flok demolizzjoni:

47. Il-konvenut appellant jargumenta li skont ir-rikors ġuramentat

tagħhom¹¹, u anke skont ma jirriżulta mill-affidavits tagħhom, l-atturi jistqarru li flok demolizzjoni kienu talbu kumpens pekunjarju.

48. Iżda kwalsiasi kumpens pekunjarju li setgħu talbu ma jfissirx li kienu qegħdin jirrinunzjaw għad-dritt li jitolbu r-reintegrazzjoni tal-bejt, ossia d-demolizzjoni tal-*penthouse*.

49. Il-konvenut appellant jargumenta wkoll li hekk kif meta persuna li tkun qiegħda tagħmel xogħol ta' żvilupp tużurpa in *bona fede* xi art ta' ħaddieħor ma tiġix ordnata tiddemolixxi fejn użurpat iżda tiġi ordnata tħallas kumpens, l-istess għandu japplika fir-rigward tiegħu.

50. Apparti li ċ-ċirkostanzi tal-kawża odjerna ma jinkwadrawx taħt l-Artikolu 571¹², din il-Qorti għandha dubji serji dwar kemm il-konvenut aġixxa in *bona fede*. Għalkemm it-talba għall-mandat ta' inibizzjoni ġiet miċħuda fid-9 ta' Lulju 2009, l-atturi odjerni (u oħrajn magħhom) pront intavolaw il-kawża 727/2009 fid-29 ta' Settembru 2009 fejn talbu li

¹¹ Fit-tmin premessa tagħhom fil-fatt spjegaw kif wara li ġiet deċiża definittivament il-kawża 727/2009, kienu stiednu lill-konvenut jagħmel is-suġġerimenti tiegħu biex id-drittijiet tagħhom ma jibqgħux jiġu kkalpestati, bħal per eżempju billi jikkompleta l-parti tal-arja tal-bejt li mhix mibnija u allura jagħmel appartament sħiħ u l-arja tal-bejt terġa tiġi reintegrata (u f'dan il-każ ma tahom l-ebda risposta), u "***bla preġudizzju, kien hemm offerta ta' kumpens pekunjarju, liema proposta ma ġietx aċċettata.***"

¹² Evidentement ir-referenza hija għall-Art. 571 tal-Kap 12 li jipprovdi li:

"Jekk fit-tluġħ ta' bini tiġi okkupata b'bona fidi biċċa mill-fond li jmiss ma' dak il-bini, u l-gar ikun ja' li qiegħed isir dak il-bini, u ma jagħmilx oppożizzjoni, l-art li tiġi hekk okkupata u l-bini li jsir fuqha jistgħu jiġu ddikjarati ta' proprjetà ta' min bona, taħt l-obbligu li jħallas lil sid l-art il-valur tal-wiċċ li jkun okkupa, u li jagħmel tajba kull ħsara li tkun saret."

jitwaqqaf milli jibni *penthouse*. Din il-Qorti fil-fatt tikkondividi dak li jgħidu

I-atturi appellati fir-risposta tal-appell tagħhom f'dan ir-rigward:

“...forsi ma jgħidux li l-appellanti għamel dak li għamel in mala fede biex ma joffenduhx, iżda ċertament għamlu b'għajnejh miftuħa, konsapevoli tal-fatt li l-atturi kienu kontra l-bini tal-penthouse, u kwindi bħala persuna raġonevoli, messu fehem jew issoppona illi l-atturi ma kinux ser jieqfu bl-ewwel kawża, jekk din jirbħuha, kif fil-fatt għamlu.”

51. Il-konvenut appellant jagħmel ukoll referenza għal żewġ sentenzi fejn minkejja li kienet intalbet ir-reintegrazzjoni l-Qorti kienet ordnat minflok f'las ta' danni/somma flus stabbilita *arbitrio boni viri*. Dawn is-sentenzi però jirrigwardaw fatti li m'għandhom x'jaqsmu xejn mal-kawża odjerna.

- (i) Fil-każ tal-ewwel waħda, ***Panol Ltd et v. Emanuel Busuttil Dougall et*** (deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fis-27 ta' Ottubru 2021, 524/2015/MH, mhux appellata) it-talba għar-reintegrazzjoni ma ġietx milqugħa fuq parir tal-perit tekniku, u dan anke bi qbil mal-perit tal-atturi, fejn kien rakkomandat li flok ir-reintegrazzjoni tad-distanza jiġu likwidati danni li għandhom jitħallsu biex jagħmlu tajjeb għal spejjeż addizzjonali li l-atturi jkunu kostretti jagħmlu fl-istruttura jekk jiġu biex jibnu iktar sulari.
- (ii) Fil-każ tat-tieni waħda, ***L-Onor Dr John Attard Montalto et v. Siar Property Investments Ltd et*** (deċiża fl-24 ta'

Ottubru 2013, 685/2005/SM) din kienet l-*Actio Manutentionis*, fejn l-atturi kienu ippremettew li kienu ġew immolestati fil-pussess li kellhom ta' porzjon art, u fejn talbu li jiġu rreintegrati fil-pussess tal-istess. Għalkemm huwa minnu li l-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili kkundannat *arbitrio boni viri* lill-konvenuti jħallsu lill-atturi s-somma ta' €5,000, hija effettivament ma ppronunzjatx ruħha dwar it-talba għar-reintegrazzjoni. Għalkemm huwa minnu wkoll, kif jgħid il-konvenut appellant, li d-deċiżjoni ġiet ikkonfermata fl-appell, fil-verita` li ġara hu li l-appell irriżulta rritu u null stante li l-atturi ma adoperawx il-proċedura idoneja sabiex jindirizzaw l-ommissjoni tal-Ewwel Qorti li tindirizza t-talba tagħhom għar-reintegrazzjoni.

52. Għalhekk dawn is-sentenzi ċitati mill-konvenut ma huma ta' ebda konfort għalih.

53. Dan it-tieni aggravju għalhekk, jirriżulta wkoll bla bażi.

DECIDE:

54. Għal dawn il-motivi din il-Qorti qegħda tiċhad l-appell tal-konvenut u tikkonferma s-sentenza appellata *in toto*. It-terminu ta' sitt xhur għad-demolizzjoni tal-*penthouse* jiddekorri mil-lum.

55. L-ispejjeż taż-żewġ istanzi għandhom jitħallsu mill-konvenut appellant.

Mark Chetcuti
Prim Imħallef

Joseph R. Micallef
Imħallef

Tonio Mallia
Imħallef

Deputat Reġistratur
gr