



PRIM' AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF

ONOR. ROBERT G. MANGION

SEDUTA TAD-19 TA' OTTUBRU, 2023

Kawża Numru: 7

Rik. Ġur. 393/2018

**Dr Kimberly Galea fil-kwalità tagħha ta' mandatarja
speċjali ta' Joseph John Mifsud u David James Mifsud**

vs.

**Bromage Emily u b'digriet tal-21 ta' Jannar 2021 ġew kjamati in kawża:
Andrew Attard Montaldo, Stephanie Attard Montaldo,
Stefan Bonello Ghio, Anna Maria Bonello,
John Mark Portelli u Victoria Portelli**

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza dwar il-protezzjoni li jgawdi jedd ta' servitu ta' użu ta' bejt ta' blokk ta' appartement minn żvilupp li joħloq bejt ġdid b'arja superfiċjali ta' daqs anqas u limitazzjoni fit-tgawdija tas-servitu.

Daħla.

2. Rat li bis-saħħa tar-rikors ġuramentat tas-26 ta' April, 2018 li kien ipprezentat minn Dr. Jonathan Attard bħala mandatarju speċjali ta' John Mifsud, Joseph John Mifsud u David James Mifsud u li b'digriet tal-31 ta' Jananr, 2023 saret

korrezzjoni fl-okkju biex gie jaqra kif issa jidher supra, fisser u talab isegwenti:

“Illi l-attur John Mifsud kien akkwista appartement f’Caledonia Tower, bin-numru 15, f’Xatt ta’ Qui Si Sana, Triq il-Ponta ta’ Dragut , Sliema, Malta, permezz ta’ kuntratt ta’ akkwist iffirmit fid-dsatax (19) ta’ Lulju tas-sena 1999, fl-atti tan-Nutar Alexander Joseph Sceberras Trigona, hawn anness u mmarkat b’hal DOK A;

Illi, l-attur permezz tal-kuntratt ta’ akkwist surriferit ingħata dritt liberu tal-użu tal-bejt, inkluż id-dritt li jonxor fuq il-bejt tal-korp ossija blokk ta’ appartamenti bl-isem Caledonia Towers, f’Xatt ta’ Qui Si Sana, Triq il-Ponta ta’ Dragut, Sliema: *“...together with the use of the roof which roof however shall remain the property of third parties, which right of use means that the purchaser can instal a water tank and use the roof for the hanging and drying of clothes, (in the event that the owners of the airspace build a further storey or storeys on the roof on the said block of flats the purchaser is hereby giving his consent to such further building and binds himself to give up the use of the existing roof and of any other facility therein for reasonable time, provided that the owner of the airspace shall remove at his expense the water tanks, television aerals, and other services including the air conditioning system and instal them at his expense on the new roof and the purchaser retains the rights to and will then enjoy the use of the new roof and all benefits over it, as before)”*; (Estratt mill-Kuntratt t’Akkwist - DOK A)

Illi sussegwentament l-attur John Mifsud, permezz ta’ kuntratt fl-atti tan-Nutar Alicia Agius, għadda b’ donazzjoni l-appartement f’Caledonia Tower, bin-numru 15, f’Xatt ta’ Qui Si Sana, Triq il-Ponta ta’ Dragut , Sliema, Malta, lil atturi uliedu David James Mifsud u Joseph John Mifsud, waqt li zamm id-dritt tal-uzufut, kif ikkonfermat fil-kuntratt anness u mmarkat b’hal DOK B;

Illi, l-kuntratt ta’ akkwist u l-kuntratt ta’ donazzjoni surriferiti jikkonfermaw li fl-evenwalita’ li jsir żvillup fl-arja ta’ fuq il-bejt, l-esponenti jzommu d-drittijiet ta’ użu u benefiċċji tal-bejt il-ġdid b’hal qabel ma jkun sar l-iżvillup;

Illi z-zewġ atti pubbliċi surriferti jstabilixxu ukoll li fl-eventwalita’ li jsir żvillup fl-arja ta’ fuq il-bejt tal-blokk inkwistjoni, it-tneħħija minn fuq il-bejt ezistenti u l-eventwali installazzjoni mill-ġdid tal-faċilitajiet fuq il-bejt il-ġdid, inkluż ta’ tankijiet tal-ilma, aerals tat-television u sistemi ta’ arjakundizzjonata, għandhom isiru a spejjez tas-sid l-arja li se tkun qed tinbena;

Illi l-konvenuta resqet applikazzjoni għall-konsiderazzjoni tal-Awtorita tal-ippjanar bin-numru PA/07546/16 biex testendi t-tmien sular u tibni

penthouse fuq il-blokka ta' appartamenti ezistenti surriferiti, osia Caledonia Tower, f'Xatt ta' Qui Si Sana, Triq il-Ponta ta' Dragut, Sliema, Malta;

Illi fis-27 ta' Frar 2017, l-atturi bagħatu ittra ġudizzjarja lill-konvenuta, fejn għarfuha bid-drittijiet tagħhom naxxenti mis-surriferiti atti pubbliċi u oġġezzjonaw għal iżvillup pjanat mill-intitmata;

Illi fid-19 ta' April 2017 l-Awtorita' tal-Ippjanar ippublikat id-deċizjoni tagħha li tapprova l-permess 'salv drittijiet ta' terzi' kif ikkonfermat fl-anness document immarkat bħala DOK Ċ, dan wara li ma kkonidratx l-oġġezzjonijiet mressqa mill-esponenti stante li tali oġġezzjonijiet kienu ta' natura ċivili li għandhom ikunu determinata mill-Qorti u mhux mill-Awtorita tal-Ippjanar;

Illi, jekk kemm-il darba l-intimata se tipproċedi bl-iżvillup pjanat skont l-applikazzjoni mal-Awtorita' tal-Ippjanar (PA/07546/16) u s-surriferit dokument (DOK Ċ) id-drittijiet tal-esponenti naxxenti mill-kuntratt ta' akkwist, se jiġu uzurpati;

Illi, skont il-permess inkwistjoni, l-uzu ta' l-arja superficjali attwali tal-bejt ser tiġi drastikament limitata u ħafna inqas minn dak l-uzu li għandhom bħalissa l-atturi;

Illi huwa paċifiku illi r-regoli tal-Awtorita' tal-Ippjanar jipprojbixxu illi ssir attività bħal inxir, jew xort'oħra fuq il-bejt ta' penthouse;

Illi, jekk kemm-il darba l-intimata se tipproċedi bl-iżvillup pjanat skont l-applikazzjoni mal-Awtorita' tal-Ippjanar (PA/07546/16) u s-surriferit dokument (DOK Ċ), l-atturi mhux biss se jtilfu d-dritt ta' uzu u benefiċċji tal-bejt il-ġdid bħal qabel ma jkun sar l-iżvillup, imma lanqas se jkun possibli li jitrasferixxu s-sistemi ta' arja kundizzjonata bi preġudizzju għall-propjeta' tagħhom;

Għaldaqstant, l-esponenti qegħdin bil-qima jitolbu lil dina l-Onorabli Qorti għar-raġunijiet fuq premissi, jogħgobha, prevja kull dikjarazzjoni opportuna:

1. Tiddikjara li l-esponenti għandhom dritt ta' l-uzu tal-bejt, inkluż id-dritt li jonxru u jwaħħlu t-tankijiet tal-ilma, aerials tat-televizjoni u servizzi oħrajn inkluż sistemi ta' arjakundizzjonata;
2. Tiddikjara li jekk il-konvenuti jew min minnhom jikkonstruwixxu l-arja a bazi tal-permess fuq imsemmi tal-MEPA dawn ikunu qegħdin b'għemilhom jillimitaw u jippreġudikaw id-drittijiet ta' l-istess atturi li jagħmlu l-uzu tal-bejt bil-kuntratti fuq imsemmija;

3. Tiddikjara għalhekk illi l-konvenuti; jew min minnhom m' għandhomx id-dritt illi jibnu bil-mod imsemmi peress li dan jillimita u jippreġudika d-drittijiet rispettivi ta' l-atturi li jagħmlu l-użu tal-bejt skont kif minnhom akkwistat bil-kuntratti rispettivi fuq imsemmija;

4. Tordna lill-konvenuta jew min minnhom sabiex ma tiddemolixx, tiżvillupa, tedifika, tibni l-arja fuq il-korp ossija blokk ta' appartamenti bl-isem Caledonia Towers, f'Xatt ta' Qui Si Sana, Triq il-Ponta ta' Dragut, Sliema, Malta bil-mod kif huwa deskritt fl-applikazzjoni tal-MEPA numru PA/07546/16;

5. Tinibixxi definittivament lill-istess konvenuta jew min minnhom milli hekk jibnu l-bejt in kwistjoni u f'każ illi issir bini, tiddikjara li dan ikun qed isir b'disprezz lejn l-Awtorita' ta' dina l-Onorabbli Qorti in vista tat-tieni, t-tielet u r-raba' talba.

Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-mandat ta' inibizzjoni numru 617/2017 u l-ittra ġudizzjarja 775/2017 kontra l-konvenuta, minn issa ngunta għas-subizzjoni.”

3. Rat li b'risposta ġuramentata pprezentata fit-12 ta' Settembru 2018, il-konvenuta Emily Bromage eċċepiet dak li ġej:

“1. Preliminarjament illi r-rikorrenti noe Dr. Jonathan Attard ghandu jesebixxi d-dokumenti li jirrigwardaw il-mandat tieghu.

2. Dwar il-mertu, illi t-talbiet atturi huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante illi d-drittijiet li setghu talvolta jappertjenu lir-rikorrenti noe ma gewx affettwati bl-izvilupp mertu tal-Permess mahrug favur l-intimata.

3. Illi t-talbiet atturi huma wkoll infondati fil-fatt u fid-dritt stante illi l-allegat dritt ta' uzu li seta' talvolta kellu r-rikorrenti noe fuq il-bejt tal-binja in mertu qatt ma ntuzza.

4. Illi t-talbiet atturi huma ukoll infondati fil-fatt u fid-dritt stante illi l-allegat uzu li r-rikorrenti noe seta' kellu fuq il-bejt tal-binja ma hix delineata għall-uzu fuq il-parti tal-bejt mertu tal-Permess mahrug favur l-intimata izda hija intiza għall-uzu fuq il-bejt shih bhal bqija tar-residenti tal-fond in mertu.

5. Salv eccezzjonijiet ohra.

6. Salv kull dritt spettanti lill-intimata minhabba telf ta' uzu tal-Permess in mertu u konsegwenzjali danni.

Fir-risposta ġuramentata ppreżentata fit-8 ta' Frar 2021 il-kjamati in kawża Andrew Attard Montaldo, Stephanie Attard Montaldo, Stefan Bonello Ghio, Anna Maria Bonello, John Mark Portelli u Victoria Portelli eċċipew is-segwenti:

1. "L-esponenti ġew kjamati in kawża mill-attur *nomine* permezz ta' rikors tat-30 ta' Novembru 2020. In segwitu għal digriet mogħti minn din l-Onorabbli Qorti fil-21 ta' Jannar 2021 fejn intlaqgħet l-istess talba, l-esponenti qed jipprezentaw ir-risposta maħlufa tagħhom kif ordnati jagħmlu permezz tal-istess digriet.

2. L-esponenti kollha ffirmaw kuntratt ta' bejgħ ma' iben l-intimata Emily Bromage – Kevin Redver Nairne – fit-2 ta' Settembru 2020 quddiem in-Nutar Pierre Cassar (il-**"Kuntratt"**, diġa' eżebit mill-attur *nomine* u wkoll mill-intimata Bromage). Permezz tal-Kuntratt, l-esponenti konjuġi Attard Montalto u l-esponenti konjuġi Bonello Ghio akkwistaw nofs sehem individwally rispettivament waqt li l-esponenti konjuġi Portelli akkwistaw id-dritt tal-użufrutt fuq il-*penthouse* numru dsatax (19) fil-blokk *Caledonia Towers* fix-Xatt ta' Qui-si-Sana ġewwa Tas-Sliema.

3. L-esponenti jikkonfermaw illi huma jafu bil-permess numru PA/07546/16 li kien inħareġ f'isem l-intimata Emily Bromage u jafu wkoll li l-istess permess ġie rtirat mill-istess intimata (bħala l-applikanta għall-permess) u minn binha (bħala sid il-*penthouse* in kwistjoni). L-esponenti ma kellhom l-ebda interess li jużaw il-permess numru PA/07546/16 pero' fi kwalunkwe każ dan xorta issa m'għadux possibbli ladarba l-permess m'għadux validu.

4. Mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti jirriżervaw id-dritt tagħhom – liema dritt hu wkoll rikonoxxut u aċċettat fil-kuntratti tal-akkwisti relattivi tal-attur *nomine* – li japplikaw għal permess ġdid biex jiżviluppaw il-*penhouse* in kwistjoni. Madankollu, l-esponenti jikkonfermaw li m'għandhom l-ebda intenzjoni li japplikaw għal permess ta' żvilupp a bażi tal-istess pjanti, fuq l-istess kriterji u bl-istess mod kif inħareġ il-permess numru PA/07546/16. L-esponenti fil-fatt, jekk kemm - il darba jiddeċiedu li japplikaw għal permess ġdid, se jagħmlu dan skond il-liġijiet ta' żvilupp applikabbli fiż-żmien tal-applikazzjoni, u ċertament mhux bi ksur tad-drittijiet tal-attur *nomine* (u tas-sidien l-oħra kollha tal-appartamenti fl-istess blokk) liema drittijiet huma fil-fatt stabbiliti fil-Kuntratt u naturalment aċċettati mill-esponenti fil-mument tal-akkwist tal-istess *penthouse*.

5. Isegwi għalhekk li l-kawża kif imposta mill-attur *nomine* ma fadlilha l-ebda skop ladarba (i) il-permess numru PA/07546/16 – anke jekk għall-grazzja tal-argument kien ixekkel id-drittijiet tal-attur *nomine* – issa

m'għadux vigenti u iktar minn hekk (ii) l-esponenti m'applikaw għall-ebda permess relatat mal-*penthouse* in kwistjoni.

6. Għaldaqstant kwalunkwe azzjoni tal-attur *nomine* kontra l-esponenti hija mhux biss intempestiva iżda wkoll frivola u vessatorja għaliex mhix ġustifikata. Dan għaliex l-esponenti għadhom m'applikawx għal permess ta' żvilupp u m'hemm l-ebda indikazzjoni f'dan l-istadju li ser japplikaw. Anke jekk fil-futur japplikaw għal permess, fl-ewwel lok l-esponenti m'għandhom l-ebda intenzjoni li jcaħħdu lill-attur *nomine* mid-drittijiet skond il-kuntratti relattivi tal-akkwist u allura l-azzjoni kif mibdija fil-proċeduri odjerni kontra l-esponenti hi purament waħda ipotetika li ċertament m'għandiex tintlaqa' minn din l-Onorabbli Qorti.

7. Għaldaqstant, it-talbiet tal-attur *nomine* huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u għalhekk għandhom jiġu miċhuda fl-intier tagħhom għaliex m'hemm l-ebda dritt tal-atturi *nomine* li qed jiġi miksur mill-esponenti.

8. In vista ta' dan kollu, l-esponenti m'għandhomx ibatu l-ispejjeż ta' din il-kawża li, la qatt kellhom u la għandhom, involviment jew wisq inqas xi tort fiha u għalhekk qatt ma kellhom jiġu kjamati fiha mill-attur *nomine*.

Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri.”

4. Rat li fil-mori tal-kawża l-arja in kwistjoni inbiegħet minn iben il-konvenuta u ċioe sid l-arja lill-kjamati in kawża.
5. Rat ukoll li b'nota tal-5 t'Ottubru 2020 il-konvenuta Emily Bromage informat lill-Qorti li hi bħala l-applikanti u binha bħala sid l-arja irtiraw il-permess mertu tal-kawża fit-12 ta' Settembru 2020¹.
6. B'nota tas-17 ta' Novembru 2021 il-Qorti giet informata li l-kjamat n kawża John Mark Portelli issottometta applikazzjoni tal-lppjanar għal *full development permission* ġdid bin-numru PA/07178/21 sabiex isir żvilupp fi Flat 19 u 20, Caledonia Towers, Qui Si Sana, Sliema.
7. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet ulterjuri tal-atturi pprezentata fid-9 ta' Marzu 2023² kif ukoll tal-kjamati in kawża pprezentata fil-31 ta' Mejju 2023³.
8. Rat l-atti kollha tal-kawża.
9. Semgħet it-trattazzjoni finali tal-avukati tal-partijiet.

¹ Fol 213 - 214 tal-proċess.

² Fol 491 et seq tal-proċess.

³ Fol 499 et seq tal-proċess.

10. Rat illi l-kawża thalliet għas-sentenza.

Ikkunsidrat;

L-Azzjoni Attrici.

11. Din hija azzjoni rigwardanti dritt għal użu mill-atturi ta' bejt ta' blokka t'appartamenti ġewwa tas-Sliema. L-atturi jinsistu li bis-saħħa tal-kuntratt ta' xiri huma kisbu l-jedd li jagħmlu użu mill-bejt kemm għat-tqegħid ta' tankijiet tal-ilma kif wkoll installazzjoni ta' sistema ta' arja kondizzjonata u inxir. Jinsistu wkoll li dan l-istess kuntratt jipproteggilhom dan il-jedd fl-eventwalita li l-bejt jiġi żviluppat. Jirriżulta li l-permess li kien inħareġ lill-konvenujta Bromage numru PA/07546/16 gie irtirat fuq talba tal-istess konvenuta..
12. Irriżulta li fil-mori tal-kawża iben il-konvenuta Emily Bromage, li kien sid il-penthouse bin-numru 19, itrasferixxa l-imsemmi fond lill-kjamati in kawża, bis-saħħa ta' kuntratt ta' bejgħ tat-2 ta' Settembru 2020 fl-atti tan-Nutar Pierre Cassar.
13. Fit-12 ta' Awissu, 2021 il-kjamat in kawża John Mark Portelli ipprezenta mal-Awtorita' tal-Ippjanar applikazzjoni għal żvilupp bin-numru tal-applikazzjoni PA/7178/21 għas-segwent i xogħol: *“the demolition and reconstruction of apartment 19, extending the apartment to the Building line on Triq ix-Xatt ta' Qui Si Sana and the amendment of all the facades of apartment 20 to create one homogenised facade. Proposal also includes the creation of a new recessed/penthouse level (Apartment 21) which is to include the creation of a swimming pool”*.

Ikkunsidrat;

Provi

14. **John Mifsud**, l-attur originali, pprezenta affidavit fejn spjega li permezz ta' kuntratt tad-19 ta' Lulju 1999 in atti Nutar Alexander Joseph Sciberras Trigona huwa kien xtara appartement numru 15 ġewwa Caledonia Tower, Qui Si Sana Shore, Dragut Point Street, Sliema. Jgħid li bis-saħħa ta' dan il-kuntratt huwa ingħata dritt ġenerali sabiex jagħmel użu mill-bejt meta jixtieq, inkluż li jista' jonxor il-ħwejjeg fuq il-bejt tal-blokk tal-appartament.

15. Jispjega li bis-saħħa ta' kuntratt in atti utar Alicia Agius huwa ittrasferixxa b'titolu ta' donazzjoni din l-imsemmija proprjeta lill-atturi David James Mifsud u Joseph John Mifsud, filwaqt li huwa żamm l-użufrutt.
16. Jgħid li fit-3 t'Ottubru 2016, il-konvenuta issottomettiet applikazzjoni mall-Awtorità tal-Ippjanar sabiex testendi t-8 sular u tibni *penthouse* fuq il-blokk odjern. Meta sar jaf b'din l-applikazzjoni huwa issottometta oġġezzjoni fit-28 ta' Jannar 2017. Fit-22 ta' Frar 2017 gie informat mill-Awtorità tal-Ippjanar li in segwietu għal oġġezzjoni tiegħu saru sottomissjonijiet ġodda mill-applikanta inkluż pjanti ġodda iżda jgħid li dawn is-sottomissjonijiet ma indirizzawx it-tħassib tiegħu. Kien għalhekk li ppreżenta oġġezzjoni oħra fit-23 ta' Frar 2017, *"wherein we informed the Planning Authority that regardless of the new submissions made by the applicant my objections would stand since the proposed development would still be in breach of my rights arising from the Deed of Purchase of my apartment situated in the block."*⁴ Jgħid li fis-27 ta' Frar 2017 ippreżenta ittra ufficċjali kontra l-konvenuta Emily Bromage jinformati bil-jeddijiet tiegħu u li jekk għandha tissottometti pjanti ġodda hija għandha tiegħu qies tal-jeddijiet tiegħu. Jgħid li fil-15 ta' Marzu 2017 gie notifikat li d-*Development Permit Application Report* tlesta u li fid-19 t'April 2017 inħareġ il-permess salv għad-drittijiet ta' terzi. Huwa jgħid li *"according to the permit in question, the use of the current airspace is going to become drastically limited and much less than that which we currently enjoy. This is also due to the fact that the rules of the Planning Authority prohibit the hanging of clothes, or anything similar on the roof of a penthouse."*⁵ Ikompli jgħid li jekk il-konvenuta tipproċedi bil-binja skont l-applikazzjoni li giet sottomessa lill-Awtorità tal-Ippjanar, huma ser jitolfu l-jedd tagħhom tal-użu u t-tgawdija tal-bejt kif ukoll li mhux ser ikun possibbli li jirrilokaw is-sistema tal-arja kundizzjonata. Micallef jgħid li in vista ta' dan huwa kien kostrett jiproċedi bi proċeduri ġudizzjarji inkluż b'mandat t'inibizzjoni sabiex jinibixxi lil Bromage milli tkompli bl-iżvilupp.
17. Huwa ippreċiża li għalkemm għandu interess kummerċjali ġewwa l-Ingilterra, ir-residenza tiegħu hija f'Malta proprju fl-appartament mertu tal-kawża.
18. L-attur **David James Mifsud**, iben John Mifsud, xehed permezz t'affidavit. Beda billi spjega li meta kien tifel kien jitla' jilgħab fuq il-bejt flimkien ma' ħuħ Joseph kif ukoll jixxemxu. Jgħid li huma dejjem gawdew il-bejt. Jgħid li ommu wkoll tuża l-bejt sabiex tonxor il-ħwejjeg. Jispjega li għalkemm iqattgħu ħafna ħin l-Ingilterra, huma jigu Malta kull darba li jkollhom ċans speċjalment waqt

⁴ Pagna 82 tal-process.

⁵ *ibid.*

il-vaganzi. Jgħid li jiġi Malta qisu f'ames darbiet fis-sena u l-intenzjoni tiegħu hija li jiġi jgħix Malta b'mod permanenti aktar u aktar issa li qiegħed jistabbilixxi l-*business* tiegħu hawn. Jgħid li fil-fatt l-appartament qatt ma inkera lil terzi peress li din hija d-dar tagħhom f'Malta. Jikkonferma wkoll li missieru ittrasferixxa dan l-appartament lilu u lil fuq l-attur l-ieħor Joseph John Mifsud permezz ta' kuntratt ta' donazzjoni fis-27 ta' Jannar 2017, filwaqt li missieru żamm l-użufrutt. Jinsisti li skont il-permess li ingħata lill-konvenuta l-użu tal-bejt ser ikun limitat b'mod drastiku u dan anke għaliex skont ir-regolamenti tal-Awtorità tal-Ippjanar, il-ħwejjeġ ma jistgħux jiġu minxura fuq il-bejt ta' *penthouse*. Jgħid li għalkemm kien hemm tentattivi sabiex jintlaħaq ftehim, dawn ma waslu imkien. Jgħid li *"if Ms. Bromage is to proceed with the development we will lose the enjoyment of the roof as is included in the rights we enjoy over our property whilst also causing prejudice to us since we would not be able to install the current air-conditioning units that we have due to height limitation issues."*

19. Xehdet **Kathleen Mifsud**, mart l-attur John Mifsud. B'hal ibinha, hi tgħid li meta ma kinitx tkun ix-xita hija kienet tonxor il-ħwejjeġ fuq il-bejt. Tiftakar ukoll li t-tfal tagħha jilgħabu fuq il-bejt. Tgħid li *"the right of free access to the roof on our block was one of the advantages of our apartment over other apartment blocks in the area that we had viewed at the time and this helped us make our final choice and proceed with the purchase, even though this was more expensive than other apartments in the area."*⁶ Tgħid li b'dan l-iżvilupp il-jeddijiet tagħhom ser jiġu limitati drastikament. Tikkonkludi billi tgħid li saru diversi tentattivi sabiex ikun hemm qbil iżda qatt ma waslu għal ftehim.

20. L-atturi pprezentaw rapport tal-**Perit Robert Musumeci** datata l-1 ta' Novembru 2018 fejn fih huwa jispjega li bil-permess li inħareġ mill-Awtorità tal-Ippjanar, il-propjetarji atturi m'humix ser igawdu mill-jedd mogħti lilhom fil-kuntratt ta' xiri u cioe li jonxru fuq il-bejt il-ġdid u għalhekk ser ixerjen id-dritt ta' użu tal-bejt. Jasal għal din il-konklużjoni wara li jirrimarka li *"l-pjanti tal-permess PA7546/16 jindikaw bic-car li l-anqas l-arja ta' fuq il-penthouse mhu se tkun accessibbli darba din l-istess penthouse tinbena fin-9th floor"*⁷.

21. Il-konvenuta **Emily Bromage** pprezentat affidavit fejn fih hija tispjega li binha Kevin Nairne permezz ta' kuntratt pubbliku tal-1 t'Ottubru 2015, akkwista l-*penthouse* internament immarkata bin-numru 19 formanti parti mill-blokka t'appartamenti bl-isem Caledonia Tower, fi Qui Si Sana Shore, Triq il-Ponta ta' Dragut, Sliema. Tgħid li hija kienet ingħatat mandat minn binha sabiex tidher

⁶ Pagna 125 tal-process.

⁷ Pagna 129 tal-process.

hi fuq l-kuntratt. Tkompli tgħid li *“included in the acquisition was the exclusive overlying airspace. The contract also indicates that the airspace is subject to the right of use in favour of the other flat owners in the same block of apartments for the installation of a television aerial, a water tank and for the hanging and drying of clothes.”*⁸ Taħlef li hija ma kellha l-ebda għarfien tal-jeddijiet li kellhom l-atturi qabel ġew ipprezentati l-atti l-Qorti. Tgħid li *“when I had seen the said airspace the first time and on subsequent dates it was abundantly clear that the airspace was not used for anything except for the placing of an air conditioning unit and water tanks.”*⁹ Tgħid li safejn taf hi, l-ebda ħwejjeg qatt ma ġew minxura fuq il-bejt. Tikkonferma li saret applikazzjoni sabiex tiġi żviluppata l-arja.

22. Xhed in-**Nutar Alex Sciberras Trigona** li ppubblikat l-kuntratt ta' bejgħ tad-19 ta' Lulju 1999 dwar l-appartament internament immarkat 15, Caledonia Tower, Qui Si Sana Shore, Triq il-Ponta ta' Dragut, Sliema. B'referenza għal użu tal-bejt, ix-xhud jgħid li l-kuntratt jistabbilixxi li hemm użu tal-bejt, liema użu jinkludu dritt li jiġi installat tank tal-ilma u għall-inxir tal-ħwejjeg. Jispjega li l-kuntratt jipprovdi li jekk jinbena s-sular, is-sid tal-arja għandu jcaqlaq a spejjeż tiegħu t-tankijiet tal-ilma, aerals tat-televisin, sistemi tal-arja ikkundizzjonata u sistemi oħra fuq il-bejt il-ġdid. Jikkonferma li *“ix-xerrej kellu dritt li jzomm it-tgawdija ta' l-uzu tal-bejt il-ġdid u tal-beneficcj kollha fuqu bhal qabel. Dan saret biex il-kumpratur ma jitnaqqaslu ebda beneficcj.”*¹⁰ Meta ġie mistoqsi dwar id-dritt naxxenti mill-kuntratt ta' qabel, ix-xhud spjega li l-kuntratt pubbliku li jsemmi l-provenjenza huwa l-kuntratt tas-7 ta' Diċembru 1992 fl-atti tan-Nutar Frans Micallef u fejn fih *“jirrizulta li d-deskrizzjoni terga' ssemmi l-uzu tal-bejt li kellu jibqa' proprjetà tal-kumpanija venditrici izda bl-istess deskrizzjoni ndikata fil-kuntratt tad-19 ta' Lulju 1999 (verbatim) għall-kontinwita ta' drittijiet u obbligi.”* In kontro-eżami x-xhud ġie mistoqsi jekk din il-kundizzjoni kinitx tirrizulta f'xi kuntratti oħra, izda x-xhud spjega li mir-riċerka fuq dan l-appartament sab l-kuntratt tal-1992 surreferit. Meta ġie mistoqsi dwar postilli, ix-xhud għamilha ċara li fil-kopja legali li huwa ppreżenta m'hemm l-ebda postilli u jekk kien ikun hemm postilli dawn kienu jiġu integrati mal-kopja legali. Jgħid ukoll li fejn jagħmel postilli huwa jiffirma. Jgħid li *“sinjali oħra jafu jkunu ta' terzi”*¹¹.

23. Xhed il-**Perit Dr. Robert Musumeci** fejn huwa kkonferma r-rapport li huwa għamel fuq inkarigu tal-atturi. In kontro-eżami ġie mistoqsi jekk il-bejt huwiex

⁸ Pagna 164 tal-process.

⁹ *ibid.*

¹⁰ Pagna 165 tal-process.

¹¹ Pagna 166 tal-process.

komuni, ix-xhud jgħid li ma jistax jikkonferma, iżda li jista' jikkonferma huwa li fil-kuntratt ta' Mifsud huwa ingħata d-dritt ta' użu. Jikkonferma li l-kuntratt ma jindikax parti partikolari mill-bejt fejn għandu jsir l-inxir. Jgħid li huwa m'għamilx aċċess iżda sabiex wasal għall-konklużjonijiet tiegħu huwa ra l-pjanti approvati. Jgħid ukoll li huwa ma rax il-kuntratti ta' sidien oħra tal-blokk; huwa ra biss il-kuntratt tad-19 ta' Lulju 1999. Meta x-xhud gie mistoqsi jekk ivverifikax jekk kienx hemm permessi oħra fuq il-bejt tal-blokk, huwa jwieġeb li l-aħħar permess huwa 10607/17 li juri li hemm aċċess fiżiku permezz ta' taraġ. In ri-ezami x-xhud kjarifika li PA 07546/16 huwa il-*full development permit* fejn fih gie propost l-estensjoni tat-tmien sular u l-binja tal-*penthouse* u l-permess 10607/17 huwa *sanctioning* tat-taraġ eżistenti.

24. Reġa' xehed il-**Perit Dr Robert Musumeci** fejn spjega li bl-applikazzjoni tal-2021 l-area tas-servizzi naqas. Spjega li ai termini tal-*policy* P39 ta' DC15, servizz u strutturi addizzjonali m'humiex permessi oltre l-limitazzjoni ta' għoli massimu. Jgħid li l-massimu ta' għoli huwa ta' metru 'il fuq mil-bejt u allura ifisser li kwalunkwe ħbula tal-inxir huma esklużi kompletament.

25. L-atturi sejħu sabiex jixhed lil rappreżentant tal-Awtorità tal-Ippjanar. **Roderick Livori** pprezenta kopji ta' *site plan*, pjanti, applikazzjoni, oġġezzjoni kif ukoll talba għal sospensjoni. Ix-xhud ikkonferma li l-applikazzjoni saret minn John Mark Portelli fit-23 ta' Settembru 2021. Spjega li fl-24 ta' Jannar 2022 il-*case officer* baġħat lista t'affarijiet li kien hemm bżonn li jittrawgaw fuq il-pjanta iżda fit-3 ta' Frar 2022, il-Perit talab sospensjoni. Ix-xhud spjega li b'din l-applikazzjoni l-appartament fit-8 sular li jħares lejn il-baħar ser ikollu estensjoni għal fuq *s-seafront*, u fuq dal-appartament flimkien mal-ieħor li jinsab fuq l-istess livell ser tinbena *penthouse* waħda li tiegħu l-arja kollha taż-żewġ appartamenti. Spjega wkoll li terrazzin li ser isir fl-għola livell ser ikun aċċessibbli biss mill-*penthouse*. Ix-xhud spjega li l-*case officer* talab għal emenda; l-applikazzjoni għada mhux approvata. Għal mistoqsija jekk il-bejt tal-*penthouse* hux ser ikun aċċessibbli, ix-xhud jgħid li skont il-pjanti, il-bejt ser ikun aċċessibbli u li t-taraġ eżistenti tal-komun ser jibqa' jiġi estiż sal-bejt tal-*penthouse*. Ix-xhud ipprezenta wkoll kopja tal-permess PA 7546/16. In kontro-eżami x-xhud ikkonferma li l-Perit fuq il-pjanta relatata mal-applikazzjoni li saret fl-2021 indika mija u tnejn u sittin punt tnejn metri kwadri (162.2 mk) bħala l-arja superfiċjali għas-servizzi fuq is-saqaf tal-*penthouse*.

26. Xehed il-**Perit Michael Pace**. Huwa beda billi esebixxa rapport li huwa għamel fuq inkarigu tal-kjamati in kawża. Spjega li l-klijenti tiegħu kienu diġà sidien ta' *penthouse* waħda fuq il-blokk mertu tal-kawża, u eventwalment huma xtraw

it-tieni *penthouse* li hija ma' ġenbha sabiex b'hekk huma saru sidien tas-sular kollu. Jgħid li minhabba li l-*policies* inbidlu, huma raw opportunità fejn fuq Triq ix-Xatt ta' Tas-Sliema joħorġu s-sular eżistenti sal-faċċata u joħolqu *penthouse* ġdida. Il-Perit jgħid li huma raw liema kienu dawk is-servizzi li għadhom eżistenti u għandhom bżonn jittellgħu fuq il-bejt il-ġdid sabiex isir hekk. Il-bejt tal-*penthouse* huwa aċċessibbli mit-taraġ tal-komun, il-bejt huwa mdawwar b'opramorta ta' metru d-dawra kollha. Dwar is-sistema tal-arja kundizzjonata, ix-xhud jgħid li dawk huma mqiegħda fuq mera tolleranza tal-klijenti tiegħu u mhux għax għandhom dak il-jedd bis-saħħa tal-kuntratt t'akkwist. Dan magħdud il-Perit jgħid li m'hemm ebda intenzjoni li dawn il-*units* ma jittellgħux fuq il-bejt il-ġdid. Ix-xhud kjarifika li fir-rigward ta' Mifsud, is-sitwazzjoni hija differenti u dan għaliex fir-rigward tagħhom l-AC unit jissemma fil-kuntratt t'akkwist. In kontro-eżami x-xhud jgħid li fil-fehma tiegħu t-tqegħid ta' ħbula tal-inxir ma jistgħux jissejġu struttura. Jgħid li DC 2015 ma jsemmix ħbula tal-inxir u dan għaliex ma jsirux fuq blokka t'appartamenti. Jispjega li ħafna ħbula eżistenti waqgħu mal-art. Jgħid li l-klijent tiegħu però ma jsibx problema li jagħmel il-ħbula tal-inxir anke jekk ikunu għoli ta' metru bħal żwiemel tal-inxir. In kontro-eżami il-Perit ġie mistoqsi jekk id-daqs tal-bejt li ser jinbena huwiex indaqs jew anqas minn dak eżistenti u xhud spjega li ser jonqos madwar tlett u erba' metri minn tlett naħat. Meta ġie mistoqsi kemm huma għoljin il-ħbula tal-inxir eżistenti, ix-xhud jgħid li huma għoljin aktar minn metru żgur. Jikkonferma wkoll li l-*lift* li ser isir mhux ser ikun iwassal sa fuq nett għalkemm bħalissa l-*lift* jibqa' tila' sal-aħħar sular (cioe sal-bejt tal-*penthouse* eżistenti); l-aċċess għal-bejt tal-*penthouse* ħa jkun bit-taraġ biss. B'referenza għar-rapport tiegħu li l-klijent tiegħu m'huwiex obligat li jagħti servizz tal-*lift* sa fuq nett, ix-xhud jispjega li din kienet informazzjoni mogħtija lil mill-klijenti tiegħu.

Konsiderazzjonijiet tal-Qorti.

Prova tal-mandat

27. Emily Bromage eċċepiet in linea preliminari li l-attur nomine, dak iż-żmien Dr. Jonathan Attard, għandu jipprova l-mandat mogħti lilu.
28. B'nota pprezentata fl-24 t'Ottubru 2018 Dr. Attard ipprezenta tlett dokumenti li permezz tagħhom huwa ġie appuntat mandatarju speċjali tal-atturi indikati fl-att promotur. Dawn id-dokumenti ma ġewx ikkontestati mill-konvenuta Bromage. Il-mandat mogħti lil Dr. Jonathan Attard kien is-segwent:

“[...] empowering him to sue or bring other legal action on my behalf against any third-party for whatever reason the Attorney may in his absolute discretion see fit and to settle said legal action by any means the Attorney may see fit including the making and accepting of out of court settlements, in relation to our property, specifically Caledonia Tower, Fl15, Ix-Xatt ta’ Qui-si-sana, Tas-Sliema;

To appear in my name and in my stead before any competent court and legal or public authority”¹²

29. Kif ritenut fis-sentenza **Carmelo Farrugia vs. Grezzju Farrugia et** mogħtija mill-Qorti tal-Appell (sede Inferjuri) fis-16 ta’ Marzu 2005:

*“(1) Huwa pacifiku illi l-avukat huwa, fis-sens ta’ l-Artikolu 1862, Kodici Civili, mandatarju tal-klijent tieghu b’mandat specjali għall-finijiet tal-kawza. Ara **Vol. X pagna 301** u **Vol. XIX P I p 129**. Għaldaqstant il-varji disposizzjonijiet tal-Kodici ta’ Procedura Civili in kwantu jikkoncernaw ir-rappreżentanza jew assistenza ta’ avukat [*ad exemplum* Artikolu 688(3)] iservu u huma ntizi biex dak il-mandat jigi ezercitat fil-limiti tal-poteri konferiti lill-mandatarju biex ma jigix eccedut minghajr l-inkarigu specjali tal-klijent;”*

30. Bromage fl-ebda stadju ma sottomettiet li l-mandatarju kien qiegħed jeċċedi l-poteri mogħtija lilu. L-mertu tal-ewwel eċċezzjoni huwa eżawrit.

In-Natura tal-Azzjoni Attriċi.

31. Mill-qari tat-talbiet tal-atturi 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 tagħhom, l-atturi qiegħdin jitolbu lil din il-Qorti tagħti forza lis-servitu’ ta’ użu u aċċess fuq il-bejt proprjetà illum tal-kjamati in kawża. Dritt li jissarraf f’servitu predjali.

32. 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 ingħad kif ġej:

“Dejjem in tema ta’ servitujiet m’għandux jonqos li jigu senjalati ukoll dawn l-aspetti ta’ interess, hekk dottrinalment u guriprudenzjalment affermati:-

¹² Fol 74, 77 u 77C.

(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);"

33. Fil-każ de quo, id-dritt tal-użu tal-bejt huwa servitù mhux kontinwu u li ma jidhirx.¹³ 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.

34. Bil-kisba ta' servitù għall-użu tal-bejt b'kuntratt ma jkunx ifisser li jkun akkwista wkoll sehem mill-proprjetà, f'dan il-każ tal-bejt, iżda biss l-użu tiegħu u konsegwentement l-aċċess fuqu bil-modalita' kif stabbilita fl-att konstitutiv tas-servitu'.

35. Id-dritt ta' servitu ta' bejt huwa servitu' mhux kontinwu, kif inhu servitu' ta' mogħdija u dan peress li għall-eżerċizzju tiegħu hu meħtieġ il-fatt tal-bniedem (Artikolu 455 (3) tal-Kodiċi Ċivili). Huwa wkoll servitu li ma jidhirx peress li m'għandux sinjali li jidhru ta' l-eżistenza tiegħu (Artikolu 455 (5) tal-Kodiċi Ċivili). Bħala servitu' mhux kontinwu u li ma jidhirx jista' allura jiġi akkwistat biss bis-saħħa ta' titolu, u ma jstax jiġi stabbilit la bil-preskrizzjoni u lanqas bid-destinazzjoni ta' sid ta' żewġ fondi (Artikolu 469 (1) tal-Kodiċi Ċivili). Dan ifisser li l-atturi jridu juru titolu validu għall-akkwist ta' dak is-servitu u li dan it-titolu ta' użu tal-bejt irid jirrizulta li ġej mill-proprjetarju ta' dak il-bejt, għax huwa biss il-proprjetarju ta' dak il-bejt li jista' jstabbilixxi servitujiet fuqu (Artikolu 454 tal-Kodiċi Ċivili. (**Joseph Buhagiar et vs. George Micallef et** - Prim' Awla - 5 ta' Mejju 2004).

36. Kif ingħad ukoll mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili fil-kawża fl-ismijiet **Carmel Delicata et vs. Sonja Mary Psaila Manche` et**, mogħtija fis-17 ta' Ottubru 2003, (li kienet ukoll tittratta żvilupp fuq bejt bi ħsara tad-drittijiet ta' użu konċess lis-sidien tal-appartamenti fuq il-kuntratt ta' akkwist), il-jedd ta' użu

¹³ 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.

hekk konċess “*huwa jedd in re ta’ dgawdija perpetwa ta’ proprjeta` immobbli, [...]*”

37. Il-jedd ta’ tgawdija ta’ servitu timporta magħha l-limitazzjoni li tgawdija ta’ dak is-servitu huwa għal limitazzjoni li m’għandux jippreġudika d-drittijiet tad-*dominus servitus*.¹⁴ 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-eżercizzju tas-servitù parti oħra tal-fond diversa minn dik li fiha s-servitù kienet għet stabbilita fil-bidu.”

38. Sabiex din l-azzjoni tal-atturi tirnexxi, l-atturi jeħtigilhom jippruvaw li huma għandhom il-jedd vantat minnhom u ċioe jedd t’użu tal-bejt. Jekk l-atturi sseħħilhom juru tali jedd, sid il-bejt u ċioe l-kjamati in kawża ma jistgħu jagħmlu xejn li jnaqqsu jew ixkeklu tali servitù.

39. Jirrizulta mill-provi illi b’kuntratt tad-19 ta’ Lulju 1999 fl-atti tan-Nutar Alexander Sciberras Trigona John Mifsud, missier l-atturi, kiseb il-jedd segwenti:

“the use of the roof which roof however shall remain the property of third parties, which right of use means that the purchaser can instal a water tank and use the roof for the hanging and drying of clothes, (in the event that the owners of the airspace build a further storey or storeys on the roof of the said block of flats the purchaser is hereby giving his consents to such further buildings and binds himself to give up the use of the existing roof and any of any other facility therein for a reasonable time, provided that the owner of the airspace shall remove at his expense the water tanks, television aerals, and other services including the air conditioning system and instal them at his expense on the new roof and the purchaser retains the right to and will then enjoy the use of the new roof and all benefits over it, as before)”¹⁵

Dan il-jedd huwa marbut mal-fond li eventwalment gie trasferit minn John Mifsud lill-uliedu David James Mifsud u Joseph John Mifsud bis-saħħa tal-kuntratt ta’ donazzjoni tas-27 ta’ Jannar 2017 in atti Nutar Alicia Agius¹⁶.

¹⁴ Ara **Anthony Zarb et vs. Emanuele Carabott et** mogħtija mill-Qorti tal-Appell (sede Superjuri) fis-27 t’Ottubru 2021.

¹⁵ Fol 85 tal-proċess.

¹⁶ Fol 90 tal-proċess.

40. Min-naħa l-oħra fil-kuntratt ta' bejgħ minn Kevin Redver Nairne (iben Emily Bromage) lill-kjamati in kawża ppubblikat min-Nutar Pierre Cassar fit-2 ta' Settembru 2020, ġie dikjarat:

“the penthouse internally numbered nineteen (19), forming part of an apartment block, externally unnumbered and names “Caledonia Towers” having an entrance from Ix-Xatt ta’ Qui-si-Sana, Qui-si-Sana, Sliema, with all its rights and appurtenances, including the exclusive ownership of the roof and airspace and the small room which is found underneath the stairwell in the main entrance.

As an integral part of this sale and sale price is a proportionate share in ownership of the common parts, that is, the entrance, hall, stairs, shafts, lift and lift well and drainage system.

[...]

The airspace overlying the penthouse is subject to the right of use in favour of each apartment owner in the apartment block for the installation of a television aerial, a water tank and for the hanging and drying of clothes.

In the event that the Purchaser builds a further storey or storeys on the roof and airspace of the apartment block, the Purchaser is obliged to remove at his expense the water tanks, television aerials and other services and install them at his expense on the new roof.”¹⁷

41. In principju, għalkemm sid l-arja tal-bejt ta' blokk ta' appartamenti, mhuwiex ipprojbit milli jibni, bil-permessi meħtiega, diversi sulari fuq il-proprjetà tiegu, dan però għandu jsir b'rispett sħiħ għad-diversi drittijiet li jista' jkollhom is-sidien tal-appartamenti sottostanti l-istess arja, fuq l-użu tal-bejt, hekk kif rizzultanti mill-kuntratt ta' akkwist rispettiv tagħhom. Meta l-istess sidien tal-appartamenti sottostanti ikollhom dritt ta' uzu tal-arja fuq il-bejt, sid l-arja jista' jibni sulari ohra, sakemm iħalli l-bejt il-gdid **tal-istess daqs bl-istess accessibilità u utilizzabli kif kien precedentement**. Madankollu, meta sid l-arja ikun irid jibni penthouse, jew żvilupp ieħor li b'xi mod jista' jnaqqas it-tgawdija tal-bejt, dan ma jistax isir jekk mhux bil-kunsens ta' min għandu dritt ta' dik it-tgawdija. (emfasi tal-Qorti) (ara **Georgina Borg v. Errol Cassar** - Appell Superjuri - 24 ta' Gunju, 2016; **Joseph Calleja et vs. Ronald Apap** - Appell Superjuri – 31 ta' Jannar, 2019).

¹⁷ Fol 222 – 223 tal-proċess.

42. Rilevanti dak li intqal fis-sentenza **Anthony Zarb et vs. Emanuele Carabott et** mogħtija mill-Prim' Awla fit-12 ta' Mejju 2016 u konfermata mill-Qorti tal-Appell fis-27 ta' 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 jagħtu biss dritt ta' access għal bejt, ma kienux jikkontrattaw fuq dritt ta' uzu, u kienu jirringu dan d-dritt espressament fil-kuntratt għall-dritt ta' access.

Il-Qorti tagħmel referenza għas-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 għas-sentenza tagħha fil-kaz **Grima v. Atkins**, deciza fis-6 ta' Lulju 2007 fejn jingħad li dritt ta' uzu ta' bejt għandu tifsira wiesgħa; 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 jistgħu jagħmlu li jridu fuq il-bejt, għax hemm limitazzjonijiet li r-regoli tal-*buon vicinat* jimponu. Hekk, per eżempju, il-bejt ma jistax jintuza bhala *toilet* għall-*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 lisidien l-ohra mit-tgawdija li huma jistgħu jagħmlu tal-bejt, dak l-uzu għandu jithalla.

“Hawnhekk il-Qorti tagħmel riferenza għal 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 għamlet riferenza għan-*Novissimo Digesto Italiano*, il-Qorti osservat illi:

““Mill-premess jirrizulta li d-dritt ta' l-uzu koncess fl-att ta' akkwist ma għandux ikun ristrett għal semplici dritt ta' access fuq il-bejt għall-arja bhal dak koncess mill-Qorti ta' Prim Istanza. Il-fatt li l-proprjetarji precedenti ta' l-appartament ma hassewx il-bzonn li jwahhlu hbula ta' l-inxir jew li jtellgħu cilindru tal-gas fuq il-bejt komuni li tiegħu kellhom l-uzu ma jfissirx li l-appellanti m'għandhiex id-dritt li twahhal apparat bhal dak imsemmi fuq il-bejt jew li tuzah għall-hbula ta' l-inxir, dejjem sakemm dan tagħmlu fil-qies gust u billi tirrendi l-anqas inkonvenjent possibbli lill-proprjetarji l-

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 aerals tat-television, izda wkoll ghall-inxir ta` kull tip ta` hwejjeg u anke ghall-kostruzzjoni ta` washrooms ghall-uzu mis-sidien rispettivi tal-appartamenti"¹⁸

43. Fil-kaz odjern il-kjamati in kawza ma nnegawx li l-atturi għandhom il-jedd tal-uzu tal-bejt sabiex jitqieghed it-tank tal-ilma, is-sistema tal-arja kundizzjonata kif ukoll l-inxir tal-hwejjeg. Pjuttost jista' jingħad li l-kjamati in kawza iddikjaraw b'mod inekwivoku fir-risposta ġuramentata tagħhom li huma ma kellhom ebda intenzjoni li jcaħħdu lill-atturi d-drittijiet tagħhom fir-rigward tal-bejt de quo skont il-kuntratt relattiv tal-akkwist. Pero' nonostante tali dikjarazzjoni huwa evidenti illi l-kjamati in kawza kienu u għadhom jippretendu li għandhom il-jedd li meta jiżviluppaw l-arja eżistenti tal-blokka, l-arja superficjali tal-bejt il-ġdid tiġi mcekkna. Tali pretensjoni fil-fehma tal-Qorti ma hiex fondata.
44. Għandhom raġun l-atturi jinsistu illi l-arja superficjali tal-bejt li llum igawdu mgħandix tiġi ridotta meta jiġi żviluppat il-bejt eżistenti u kreat bejt ġdid f'livell superjuri. Il-kjamati in kawza jirritjenu li ma humiex marbutin b'tali restrizzjoni. Pero' kif rajna, l-ġurisprudenza fuq citata b'approvazzjoni ixxejjen il-pretensjoni tal-kjamati in kawza u dik tal-konvenuta qabilhom.
45. Il-kwistjoni llum bejn l-atturi u l-kjamati in kawza, apparti d-daqs tal-bejt, tirrigwardja wkoll il-kwistjoni dwar jekk fuq il-bejt il-ġdid hux ser ikun aktar possibbli li jitwaħħlu ħbula għall-inxir tal-hwejjeg tenut kont li r-regoli ta' żvilupp jistipulaw restrizzjonijiet fuq dak li jista' jiġi installat fuq bejt ta' penthouse.
46. Il-kjamati in kawza kif ukoll il-konvenuta insistew li l-atturi (kif ukoll is-sidien tal-appartamenti l-oħra) m'humix jagħmlu uzu mill-ħbula tal-inxir. Dan fil-

¹⁸ Ara wkoll **Patrick Caruana Dingli et vs. Alberto Bonello Ghio** deciza mill-Qorti tal-Appell (sede Superjuri) fl-1 t'April 2014

fehma tal-Qorti m'huwiex argument fondat. Ġaladarba l-kuntratt t'akkwist speċifikament isemmi tali dritt, sid l-arja m'għandux jedd li jippretendi li tali dritt intilef bin-*non uso*. Tali jedd jista' biss jispicċa bil-kunsens tas-sid tal-fond dominanti espress f'kuntratt pubbliku. Kif ingħad fis-sentenza **John Spietri et vs. Popeye Investment Ltd et** mogħtija mill-Qorti tal-Appell (sede Superjuri) fit-3 ta' Novembru 2006:

“Il-fatt li l-proprjetarji precedenti ta' l-apparatament ma hassewx il-bzonn li jwahhlu hbula ta' l-inxir jew li jtellghu cilindru tal-gas fuq il-bejt komuni li tieghu kellhom l-uzu ma jfissirx li l-appellanti m'għandhiex id-dritt li twahhal apparat bhal dak imsemmi fuq il-bejt jew li tuzah għall-hbula ta' l-inxir, dejjem sakemm dan tagħmlu fil-qies gust u billi tirrendi l-anqas inkonvenjent possibbli lill-proprjetarji l-ohra tal-blokk, inkluz l-atturi.”

47. In oltre, jista' jkun hemm xi limitazzjonijiet amministrattivi fir-rigward ta' l-uzu tal-bejt, però ġie meqjus mill-qrati nostrana li t-twaħħil tal-kanen u hbula ta' l-inxir żgur jitqies bħala uzu normali tal-bejt.¹⁹

48. Konsiderata l-ġurisprudenza fuq ċitata, is-sottomissjoni tal-kjamat in kawża fin-nota tagħhom ²⁰ li “8. anke kieku kellha tiġi żviluppata penthouse ġdida fuq sular għola u kellha tickien l-area tal-bejt tal-penthouse il-ġdida (meta kkumparata mal-bejt li hemm illum), ir-roof services area – cioe' il-parti tal-bejt allokata biex jitpoġġew is-servizzi kollha neċessarji - xorta ser tkun kbira biżżejjed biex jitpoġġew is-servizzi tal-kondomini kollha tal-blokk”, għalkemm fattwalment jista' jkun minnu, fl-istess ħin ma jnaqqas xejn mill-jedd tal-atturi li bl-iżvilupp propost jibqgħu igawdu l-istess arja superfiċjali tal-bejt bħal dik attwali. Jerga jiġi mtenni kliem il-Qorti tal-Appell fis-sentenzi fuq ċitati “ illi jista' jibni sulari ohra, sakemm iħalli l-bejt il-gdid **tal-istess daqs bl-istess accessibilità u utilizzabli kif kien precedentement**. Madankollu, meta sid l-arja ikun irid jibni penthouse, jew żvilupp ieħor li b'xi mod jista' jnaqqas it-tgawdija tal-bejt, dan ma jistax isir jekk mhux bil-kunsens ta' min għandu dritt ta' dik it-tgawdija.”

49. **Il-Qorti għalhekk tqis illi l-ewwel talba attriċi timmerita li tiġi akkolta.**

¹⁹ Ara **Joseph Grima et vs. Sydney Atkins et** deċiża mill-Qorti tal-Appell (sede Superjuri) fis-6 ta' Lulju 2007.

²⁰ Fol. 500 tal-proċess

50. Permezz tat-tieni talba tagħhom l-atturi qed jitolbu lill-Qorti:

“Tiddikjara li jekk il-konvenuti jew min minnhom jikkostruwixxu l-arja a bazi tal-permess fuq imsemmi tal-MEPA dawn ikunu qegħdin b'għemilhom jillimitaw u jippreġudikaw id-drittijiet ta' l-istess atturi li jagħmlu l-użu tal-bejt bil-kuntratti fuq imsemmija”

51. Fir-rikors promotur l-atturi qegħdin jagħmlu referenza għal “permess fuq imsemmi tal-MEPA”. Fil-premessi għamlu referenza għall-applikazzjoni bin-numru PA/07546/16 u l-iżvilupp skont l-imsemmija applikazzjoni. Irrizulta fil-mori tal-kawża li l-konvenuta Bromage u sid l-arja binha Kevin Redver Nairne, f'Settembru 2020 irtiraw l-applikazzjoni/permess PA/07546/16.

52. Sitt xhur wara li giet ipprezentata r-risposta ġuramentata mill-kjamati in kawża, John Mark Portelli, wieħed mill-kjamati in kawża, għamel applikazzjoni mal-Awtorità tal-Ippjanar għal żvilupp ġdid bin-numru tal-applikazzjoni PA/7178/21 li kien jinkludi bini ta' *penthouse* irtirata daqs tlett metri jew erba' metri minn tlett naħat u fejn il-bejt il-ġdid ser ikun aċċessibbli biss permezz ta' tarag.

53. Isegwi illi anke bl-applikazzjoni numru PA/7178/21 il-ħsieb tal-kjamati in kawża huwa li l-bejt il-ġdid ser ikun anqas mid-daqs tal-arja tal-bejt eżistenti.

54. Il-kjamati in kawża fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom jgħidu illi t-talbiet tar-rikorrenti huma issa eżawriti peress li l-permess numru PA/07546/16 gie fil-mori irtirat u peress li l-atturi naqsu milli jitolbu zieda jew korrezzjoni fir-rikors promotur sabiex jiġi rifless il-bdil fiċ-ċirkostanzi fil-mori tal-kawża b' mod partikolari referenza għall-applikazzjoni numru PA/7178/21.

55. L-ewwel talba attriċi ma hiex dipendenti dwar jekk hemmx vigenti l-permess maħruġ fuq talba tal-konvenuta jew inkella hemmx applikazzjoni għal żvilupp ipprezentata mill-kjamati in kawża. L-interess ġuridiku personali u dirett tal-atturi f'dak mitlub fl-ewwel talba, hemm kien fil-bidu tal-kawża u hemm għadu sallum, jekk mhux addirittura aktar pronunzjat, nonostante l-irtirar ta' permess u applikazzjoni ġdida għall-permess ta' żvilupp ieħor fuq l-istess arja tal-blokk.

56. Dwar it-tieni talba attriċi, huwa minnu kif jgħidu l-kjamati in kawża fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom, li l-atturi naqsu milli jagħmlu talba għal

emenda fir-rikors promotur sabiex tirrifletti l-iżviluppi fiċ-ċirkostanzi rilevanti għall-mertu tal-kawża; pero' dan fil-fehma tal-Qorti ma jwassalx għall-eżawritment tal-mertu kif jikkontendu l-kjamati in kawża. Fil-fehma tal-Qorti bil-fatt li l-atturi naqsu milli jitolbu emenda fir-rikors promotur ma għandux il-konsegwenza li l-mertu tal-kawża jinsab eżawrit.

57. Kif inżamm: “Meta wiehed jitkellem dwar azzjoni dikjaratorja, tqum minnufih il-kwestjoni tal-interess li wiehed iressaqha. Huwa stabilit li m'humix amissibbli azzjonijiet merament dikjaratorji, meta r-rimedju li ghalih jistghu jkunu preordinati mhux biss m'huwix mitlub, imma lanqas jista' jintalab mill-Qorti. Dan il-principju jintrabat mal-htiega li min jiftah kawza jrid juri li ghandu interess li m'huwix biss wiehed guridiku, imma wkoll wiehed attwali u dirett. Minbarra dan, azzjoni dikjaratorja ssib is-sens taghha jekk tkun pre-ordinata ghal kawza ohra li tiddependi sewwasew mis-sentenza dikjaratorja” (**Improved Design Ltd. v. Antoine Grima** - Prim' Awla - 4 ta' Marzu, 2004)

58. Huwa minnu li fit-tieni talba attriċi hemm referenza għall-permess PA/07546/16 meta jingħad “jikkostruwixxu l-arja a bażi tal-permess fuq imsemmi tal-MEPA.....”. Pero' l-Qorti tifhem, u jidher ċar illi anke l-kjamati in kawża fehmu, illi aktar milli l-permess li huwa rilevanti, huwa aktar dak li hemm indikat fil-pjanti u cioe' li l-arja superfiċjali tal-bejt propost hija anqas mill-arja superfiċjali tal-bejt eżistenti li fuqu l-atturi għandhom dritt ta' użu. Jidher ukoll illi l-ipproċessar tal-applikazzjoni numru PA 07178/21 gie sospiz pendent li eżistu ta' din il-kawża. Fil-fehma tal-Qorti dan kollu juri illi mhux minnu li l-mertu tal-kawża huwa llum eżawrit. Għall-kuntrarju, l-Qorti tqis illi l-mertu tal-kawża għadu viġenti u huwa fl-interess ukoll tal-kjamati in kawża li l-partijiet jingħataw deċiżzjoni dwar il-pretensjonijiet kontrastanti rispettivi tagħhom.

59. Tqis għalhekk illi jissussisti l-interess guridiku fl-atturi anke fir-rigward tat-tieni talba attriċi nonostante li r-referenza hemmhekk hi għall-permess li llum jinsab irtirat; tenut kont kif rajna li l-kjamati in kawża għandu applikazzjoni għal żvilupp pendent li wkoll qed tipproponi li ċċekken l-arja superfiċjali tal-bejt tal-blokka.

60. Għalhekk tqis illi anke t-tieni u t-tielet talba attriċi għandhom jiġu akkolti għall-istess raġunijiet li l-ewwel talba attriċi qed tiġi akkolta. Tenut kont li fit-tieni u t-tielet talba attriċi qed tintalab dikjarazzjoni intrinsikament marbuta u dipendenti fuq l-ewwel talba attriċi msejsa fuq il-pretensjoni illi bl-iżvilupp ta' penthouse fuq il-bejt tal-blokk ta' appartamenti ser jiġi mittiefes il-jedd tal-atturi li jużaw il-bejt.

61. Pero' l-Qorti tqis ukoll illi it-tielet u r-raba' talba attrici ma jistgħux jintlaqaw tenut kont li kif postulati huma diretti biss għal kundanna tal-konvenuta li kif rajna m'għadx għandha favur tagħha permess ta' żvilupp.

62. Għalhekk tqis illi l-mertu tar-raba' u tal-ħames talba attrici jinsab illum eżawrit.

Decide

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

1. **Tiċħad** l-eċċezzjonijiet tal-konvenuta u tal-kjamati in kawża;
2. **Tilqa'** l-ewwel talba, tiddikjara li l-atturi għandhom dritt ta' użu tal-bejt tal-blokk ta' appartamenti bl-isem Caledonia Tower f'Xatt Qui Si Sana, inkluż id-dritt li jonxru, jinstallaw tankijiet tal-ilma, aerals tat-televiżjoni u servizzi oħrajn inkluż sistema ta' arja kundizzjonata.
3. **Tilqa'** t-tieni u t-tielet talba, tiddikjara illi l-iżvilupp ta' penthouse fuq il-blokk ta' appartament in kwistjoni jippreġudika l-jeddijiet tal-atturi prinċipalment peress li l-bejt il-ġdid propost fuq penthouse talvolta aċċessibbli lill-atturi ser ikun ta' kejl superfiċjali anqas mill-kejl superfiċjali tal-bejt eżistenti filwaqt li l-jedd tal-inxir jiġi ristrett.
4. Għar-raġunijiet fuq imsemmija, tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-kumplement tat-talbiet attrici peress li tqis li l-mertu tagħhom huwa llum eżawrit.

Spejjeż a karigu tal-konvenuta u tal-kjamati in kawża.

Onor. Robert G. Mangion

Imħallef

19 ta' Ottubru, 2023

Lydia Ellul
Deputat Registratur