



## QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF TONI ABELA LL.D.

Seduta ta' nhar it-Tlieta, 5 ta' Diċembru, 2023

Numru 5

Rikors Numru 204/21TA

**Stephen Gauci (ID711958M)**

**vs**

**Kim Camenzuli (ID523995M)**

### II-Qorti:

Rat ir-Rikors Ġuramentat tar-Rikorrenti pprezentat u maħluf fil-5 ta' Marzu

2021 li permezz tiegħu talab is-segwentanti:-

1. Illi r-rikorrenti xtara parti diviza ta' "*duplex apartment*" internament innumerat bin-numru tlieta (3) li jinsab fit-tielet (3) sular fil-blokk appartamenti maghruf bhala 91, Triq George Borg Olivier, San Giljan u dana permezz ta' kuntratt datat 12 ta' Ottubru 1992 fl-atti tan-Nutar Pierre Attard (Dok "A");
2. Illi din l-proprjeta' inxtrat mir-rikorrenti *inter alia* "*with all its rights and appurtenances including the right in perpetuity to make use of all the common parts and areas and services in the said block of flats including the common entrance; the landings, stairs and staircase and the roof, lift and lift shafts, drains and drainage systems and internal shafts or common internal or back yards. For all intents and*

*purposes, it is being declared that the roof of the said block of flats is the property of Globe Financial Investments Limited.”;*

3. Illi fl-istess kuntratt inghad wkoll illi *“For all intents and purposes it is hereby being declared that in the above mentioned deed of acquisition in the records of Carmel Mangion of the twenty first day of January 1991 Globe Financial Investments Limited had limited the Vendor from hanging clothes on the roof of the said block and in virtue of the above mentioned deed in my records of this same day Globe Financial Investments Limited removed this limitation thus allowing the Vendor and his successors in title to hang clothes on the said roof”;*
4. Illi fil-fatt fl-istess gurnata tal-kuntratt su-imsemmi, l-venditur tar-rikorrenti kien iffirma att pubbliku iehor fl-atti tan-Nutar Pierre Attard (Vide Dok “B”) flimkien mas-socjeta’ Globe Financial Investments Limited (ossia minghand min huwa kien xtara din l-istess proprjeta’ permezz tal-kuntratt datat 21 ta’ Jannar 1991 fl-atti tan-Nutar Carmelo Mangion Dok “C”) fejn il-venditur (li eventwalment biegh lir-rikorrenti) kien feda ic-cens gravanti din l-istess propjeta’ u fejn is-socjeta’ Globe Financial Investments Limited kienet rrevokat il-klawsola numru erbgha (4) tal-kuntratt ta’ bejgh datat 21 ta’ Jannar 1991 fl-atti tan-Nutar Carmel Mangion li ffisher illi l-venditur u kif ukoll is-succesuri fit-titolu tieghu (cioe’ r-rikorrenti) kellhom kull dritt li jonxru l-hwejjeg fuq il-bejt, u dana apparti l-uzu tal-istess bejt;
5. Illi ghalhekk huwa car illi r-rikorrenti kellu u ghad ghandu d-dritt assolut tal-uzu tal-bejt u kif ukoll id-dritt li jonxor il-hwejjeg fuq il-bejt;
6. Illi eventwalment Anthony Camenzuli, missier l-Intimat, kien xtara l-arja *de quo* minghad Globe Financial Investments Limited u dana permezz ta’ kuntratt datat 23 ta’ Awwissu 1994 fl-atti tan-Nutar Patrick Critien (Dok “D”) fejn *inter alia* intqal illi *“The Vendor guarantees that all the flats in the said block have been transferred to third parties together with the right of use of the airspace of the block for the purpose of fixing television aerals and water-tanks and for their maintenance, and for no other purposes”;*
7. Illi jinghad illi dina d-dikjarazzjoni hija wahda erroneja u skoretta ghall-ahhar ghaliex kif intqal iktar ‘l fuq, huwa car illi r-rikorrenti nghata dritt ta’ uzu tal-bejt minghajr l-ebda rizervi, anzi huwa nghata wkoll id-dritt li jonxor fuq il-bejt li kienet l-unika rizerva illi kienet mponiet l-aventi kawza tar-rikorrenti ossia s-socjeta’ Globe Financial Investments Limited u li tnehhiet wkoll;
8. Illi eventwalment Anthony Camenzuli u martu Carmen *inter alia* ttrasferew l-arja tal-bejt *de quo* lill-Inimtat Kim Camenzuli fuq titolu ta’ donazzjoni permezz ta’ att pubbliku datat hamsa (5) ta’ Mejju 2018 fl-Atti tan-Nutar Patrick Critien (Dok “E”);

9. Illi l-Intimat Kim Camenzuli, talab permess sabiex jizviluppa tal-arja tal-bejt *de quo* (PA04283/18), liema permess inghata u liema zvilupp effettivament sar u fejn essenzjalment l-arja tal-bejt originali (“Bejt Originali”) nbriet u llum minflok hemm appartament iehor internament nnumerat bin-numru tmienja (8) u kif ukoll bejt gdid li issa jinsab fid-disa’ (9) sular tal-blokk in kwisjoni (il-“Bejt Gdid”);
10. Illi isegwi illi d-drittijiet naxxenti mill-kuntratt ta’ akkwist tar-rikorrenti u li kien qed igawdi fuq l-Bejt Orginali huwa ghandu jibqa’ igawdihom fuq il-Bejt il-Gdid;
11. Illi bhala konsegwenza ta’ dan l-izvilupp, l-arja tal-Bejt il-Gdid sar ikbar minn dak li kien originarjament u fil-fatt il-Bejt il-Gdid sar tad-daqs ta’ circa 61m<sup>2</sup> mentri il-bejt originali kien ta’ circa 45m<sup>2</sup> (Vide Rapport Dok “F”);
12. Illi madanakollu l-Intimat Kim Camenzuli, talab u nghata permess iehor (PA03207/2020) fejn talab “*To extend approved duplex unit at ninth floor level*”, li jfisser illi huwa se jizviluppa parti mill-Bejt il-Gdid biex b’hekk dik il-parti tal-Bejt il-Gdid li se tithalla ghall-uzu tar-rikorrenti se jkun tad-daqs ta’ circa 24m<sup>2</sup>, liema spazju se jitkompla jitnaqqas peress illi r-rikorrenti huwa nformat illi l-Intimat bi hisebu ukoll li jarma l-kompessuri tal-arja kondizjonata tal-appartament numru tmienja (8) u tal-estensjoni tieghu, fuq dik il-parti tal-bejt li huwa bi hsebu li jhalli ghall-uzu tar-rikorrenti liema haga se ikompli jimminimizza d-dritt tal-uzu tal-bejt *de quo* da parti tar-rikorrenti;
13. Illi meta l-Intimat bena u saqqaf dak li sar l-appartament numru tmienja (8) biex b’hekk bhala konsegwenza gie krejat il-Bejt il-Gdid, huwa halla bokka fl-istess bejt li prezentament hija miftuha sabiex tniiffed l-appartament numru tmienja (8) mall-izvilupp li kellu jsir skont il-permess PA03207/2020 liema bokka ghalhekk hija parti mill-estensjoni li l-Intimat irid jaghmel fuq l-istess Bejt il-Gdid u ghalhekk ghandu tinghalaq b’mod permanenti;
14. Illi in oltre l-access ghall-Bejt il-Gdid sar iktar difficili ghar-rikorrenti u dana peress illi naturalment zdiegu t-tarag sabiex wiehed jasal ghall-istess bejt u in oltre sal-lum l-Intimat ghadu ma’ estendix l-uzu tas-servizz tal-*lift* mis-seba’ (7) sular sat-tmien (8) sular, *ossia* sa sular taht il-Bejt il-Gdid, hekk kif kien qabel l-izvilupp li sar mill-Intimat biex inbena l-appartament numru tmienja (8);
15. Illi ghalhekk jekk l-Intimat ikompli bl-izvilupp tal-Bejt il-Gdid skont il-permess PA03207/2020 huwa sejjer jillimita, jilledi u jnaqqas d-dritt tar-rikorrenti ghall-uzu tal-istess bejt hekk kif inghata lilu permezz tal-kuntratt t’akkwist tieghu, u ghalhekk huwa sejjer jigi ppregudikat fid-drittijiet tieghu;

16. Illi minkejja li l-Intimat gie debitament interpellat sabiex jirregola ruhu f'dan ir-gward, huwa baqa' inadempjenti;
17. Illi r-rikorrenti ottjena mandat ta' inibizzjoni sabiex l-Intimat jigi inibit milli jizviluppa l-arja skont il-permess PA03207/2020 liema digriet nghata fil-hamsa (5) ta' Novembru 2020 (Nru:1382/20/FDP) u l-effetti tieghu, bi qbil mal-Intimat, gew estizi sal-hmistax (15) ta' Marzu 2021 (Dok "G") sabiex issir transazzjoni, liema transazzjoni ma sehhitx;
18. Illi r-rikorrenti jaf b'dawn il-fatti personalment u ghalhekk kella ssir dina l-kawza;

**Għaldaqstant, r-rikorrenti umilment jitlob lill din l-Onorabbli Qorti jogħgobha sabiex prevja kwalunkwe dikjarazzjoni jew ordni ohra li tista' taghti:**

1. Tiddikjara u tiddeciedi li r-rikorrenti jgawdi d-dritt ta' uzu ta' mill-inqas hamsa u erbghin metru kwadru (45m<sup>2</sup>) tal-Bejt il-Gdid u kif ukoll d-dritt li jonxor l-hwejjeg fl-istess arja tal-Bejt il-Gdid li jinsab fuq il-blokk bini li jgib in-numru ufficjali 91, fi Triq George Borg Olivier, San Giljan kif kien igawdi fuq il-Bejt Originali;
2. Tiddikjara u tiddeciedi illi x-xoghlijiet ta' bini jew zvilupp iehor li sejjer isir mill-Intimat fuq l-arja tal-Bejt il-Gdid u li gew approvati bil-permess PA03207/2020 ser iwasslu ghat-tnaqqis tad-dritt tar-rikorrenti tal-uzu ta' mill-anqas hamsa u erbghin metru kwadru (45m<sup>2</sup>) tal-bejt *ai termini* tal-kuntratt t'akkwist tieghu datat 12 ta' Ottubru 1992 fl-atti tan-Nutar Pierre Attard (Dok "A");
3. Tiddikjara u tiddeciedi li l-Intimat m'ghandu l-ebda jedd li jese gwixxi dawn ix-xoghlijiet lezivi għall-istess dritt tar-rikorrenti;
4. Tordna lill-Intimat sabiex fi zmien qasir u perentorju jaghmel dawk ix-xoghlijiet kollha neccessarji a spejjez esklussivament tieghu sabiex:
  - (i) inehhi kwalunkwe xoghol leziv għad-dritt tar-rikorrenti li seta' lahaq sar minnu fuq il-Bejt il-Gdid skont il-permess PA03207/2020;y
  - (ii) jestendi s-servizz tal-*lift* mis-seba' (7) sular sa mill-inqas it-tmien (8) sular tal-blokk *de quo* u dana għall-uzu mhux esklussiv tar-rikorrenti sabiex ir-rikorrenti ikun jista' juza il-Bejt il-Gdid bl-istess mod li huwa kien juza l-Bejt Originali;
  - (iii) jaghmel dawk ix-xoghlijiet kollha neccessarji sabiex il-Bejt il-Gdid ikun wiehed li jista' jintuza bhala tali inkluz izda mhux limitament għal xoghol ta' *waterproofing* u tibjid u jsir kwalunkwe xoghol neccessarju sabiex dan ikun wiehed sikur u mhux ta' perikolu għar-rikorrenti; u

- (iv) jaghlaq b'mod permanenti l-bokka li prezentament hija miftuha u tniffed l-appartament numru tmienja (8) appartenenti lill-istess Intimat mal-Bejt il-Gdid;

u dana skont id-direzzjoni u taht is-supervizjoni ta' perit/i *nominandi*, jekk ikun il-kaz; u

- 5. Tiddikjara u tiddiecedi illi kwalunkwe zvilupp li għad jista' jsir mill-Intimat fl-arja tal-Bejt il-Gdid ghandu jsir b'rispett għad-dritt tar-rikorrenti li juża mill-anqas ħamsa w erbgħin metru kwadru (45m<sup>2</sup>) ta' l-istess bejt u r-rikorrenti ghandu jithalla jgawdi dan id-dritt bl-istess mod illi huwa kien jgawdih qabel ma' sar l-izvilupp tal-Bejt Originali;

Bl-Ispejjez kontra l-Intimat li minn issa huwa ngunt ghas-subizzjoni.”

Rat ir-Risposta Ġuramentata tal-Intimat Kim Camenzuli pprezentata u maħlufa fid-29 ta' April 2021 li permezz tagħha wieġeb is-segwentanti:-

- “1. Illi fl-ewwel lok l-esponent jirrilevaw l-inutilita' ta' din il-procedura, ghaliex f'nezojati minghajr pregudizzju, il-konvenut kien, minghajr ammissjoni ta' responsabilita', izda bonarjament biex jaghlaq u jittransigi l-pendenza u spirtu ta' buon vicinat, kien ippreparat jakkomoda hafna minn dak rikjest mir-rikorrenti.
- 2. Illi minghajr pregudizzju ghal dak li intqal qabel, ghalkemm ir-rikorrenti xtara qabel missier l-intimat esponenti, ma jfissirx illi dan ghandu dritt aktar potenti jew li jipprevali fuq dak ta' l-iehor – dan jinvolvi ezami tat-titolu u kwistjonijiet ta' proprjeta' u provenjenza ta' titolu illi ghandu jigi ezaminat. Dan ghaliex wiehed irid jara xi drittijiet kelli l-awtur tal-partijiet; wiehed irid ghalhekk jezamina t-titolu tar-rikorrenti u l-oneru tal-prova hawn huwa fuqu;
- 3. Illi huwa minnu li r-rikorrenti kien inghata l-uzu tal-bejn imma l-kuntratt immarkat bhal Dok. C u li hemm referenza tieghu fir-raba' premessa tar-rikors guramentat tar-rikorrenti, pero' il-kuntratt ikompli jghid li:  
*'The parties do hereby agree and make it amply clear that notwithstanding the revocation of the Owner's limitations to hang clothes on the roof. The Company's rights as owner of the said roof and arising from the above mentioned deed in the records of Notary Carmel Mangion of the twenty first day of January of thousand nine hundred and ninety one (1991) are in no way limited, impaired and affected.'*
- 4. Illi dan ifisser li ghalkemm ir-rikorrent inghata l-uzu biex jonxor f'din l-arja, dan kien dejjem bir-rizerva li d-drittijiet li kellha l-kumpanija (sid

ta' din l-arja) u li ghaddew lil Kim Camenzuli ma setghux jigu bl-ebda mod limitati, vjolati u affetwati, u ghalhekk ir-rikorrenti ma jistax jimponi restrizzjonijiet fuq din l-arja. Jidher li dan id-dritt inghata b'koncessjoni *on encroachment*. Meta wiehed jara li sussegwentement il-kumpanija bieghet l-arja lil Anthony Camenzuli, li sussegwentement dan ghadda b'donnazzjoni lil Kim Camenzuli, wiehed mill-ewwel jinduna li dak li inghad li l-uzu inghata b'*encroachment* kien proprju l-ispirtu ta' din il-klawsola u mhux kif qed jallega r-rikorrenti;

5. Illi minghajr pregudizzju ghall-dak li intqal qabel mill-ebda kuntratt tar-rikorrenti ma johrog xi metrac tal-arja li qed jallega li ckienet. Ghall-kompletezza, meta r-rikorrenti xtara l-post u l-inghata l-uzu tal-bejt kien konformi mal-permessi rikjest tal-bini, di fatti r-rikorrenti applika biex dan il-post jigi konformi mal-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar (MEPA);
6. Illi ghal kull buon fini, il-fond numru 7 mhux appartament imma *penthouse* u ghalhekk parti minn dan il-fond huwa l-bejt li japuli biss u jappartjeni lil esponenti, Kim Camenzuli biss u ma ghandux l-ebda servitu versu terzi;
7. Illi r-rikorrenti qed jitlob li l-intimat esponenti jnehhi dak kollu li ghamel fuq il-bejt in kwistjoni. Ir-rikorrenti ma jistax jitlob u/jew jordna dan stante
  - (i) li l-fond u l-arja in kwistjoni huma tal-intimat esponenti;
  - (ii) l-intimat esponenti ghamel xoghol ta' immiljorament fil-proprjeta' tieghu mill-fondi personali tieghu, anki fil-parti mertu ta' din il-kawza;
8. Illi bla pregudizzju ghal dak li intqal qabel ir-rikorrenti seta' intervjena quddiem l-Awtorita' ta' l-Ippjanar u pprotesta dwar it-titoli, izda ghazel li ma jaghmilx dan minkejja li kien pjenament konsapevoli; daqshekk iehor kien ir-rikorrent konsapevoli ta' tahdidiet li kienu ghaddejja bejn il-partijiet u bil-permessi, kemm li nhargu u anki fil-permessi li inhargu u gew irtirati mill-intimat esponenti biex jippruvaw jilhqu xi forma ta' kompromess skond il-buon vicinat;
9. Illi fir-rigward tal-*lift*, l-intimat esponenti il-kumpanija Liftmann, inkluz l-engineer biex il-*lift* ikun jista' jasal sas-sular li jmiss, pero' il-*lift* huwa tant antik u sa cert limitu perikoluz, li gie suggerit li ghandu jinbidel. L-intimat offra li kullhadd johrog sehemu *pro rata* tas-sehem ta' kull wiehed, u huwa lest li jhallas ghad-differenza tas-sular li hu riflessjoni ta' kif kien hemm qabel. Din il-kwistjoni qed jindirizza wiehed mill-inkwilini fil-binja kif ser jiu ppruvati fil-mori tal-kawza. Ghar-referenza, Flat 1, Flat 2, Flat 5, Flat 6, Flat 7, Flat 8 qablu ma din il-mozzjoni. Ir-rikorrenti u Flat 4 ghadhom ma tahx risposta;
10. Illi ghall-kuntrarju ta' dak li hemm fil-premessa numru sittax (16), l-intimat esponenti jichad u jirrespingi bil-forza l-allegazzjoni li huwa baqa' inadempjenti. Huma ghamel kull sforz possibbli biex jintlahaq ftehim bonarja mar-rikorrenti, izda kull darba r-rikorrenti jitlob xi haga gdida u/jew jipprova jillimita l-proprjeta' bla gustifikazzjoni u

jippreġudika lill-intimat esponenti. L-intimat esponenti sa ippropona li jhallas lir-rikorrenti kumpens, izda dan l-anqas biss ikkunsidraha. Ir-rikorrenti talab diversi affarijiet u inpona hafna obligazzjonijiet fuq l-intimat esponenti bla giustificazzjoni. Talab ukoll biex tinalaq l-blokka ta' metru kwadru li bhalissa qeda magħluqa b'*cement board*. Stante li hemm mandat ta' inibizzjoni, l-intimat esponenti talab permess mmir-rikorrenti biex jalaq din il-bokka ta' metru kwadru. Din it-talba mill-intimat esponenti saret tramite *email* skambjata bejn l-avukati tal-partijiet, u wara sar anki protest gudizzjarju f'dan ir-rigward. Dan kollu ser jigi ppruvat fil-mori tal-kawża;

11. Illi għall-kompletezza, r-rikorrenti attaka lil missier l-intimat esponenti, li spicca għand it-tabib, u lill-intimat esponent innifsu, fil-*common area* tal-blokka, u dan wassal għar-rapport lil-Pulizija. L-intimat esponenti u l-familjari tiegħu huma nies li jemmnu fil-buon vicinat u lanqas hawn ma mexxew bi proceduri kriminali kontra r-rikorrenti izda ipprezentaw rikors ta' twiddiba fil-qorti, kopja ta' din ser tigi prodotta fil-mori tal-kawża;
12. Illi apparti kollox, sa issa għadha ma saret l-ebda attivita' fuq il-bejt in kwistjoni.

Għalhekk, it-talbiet tal-attur għandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti, bir-riserva ta' kull dritt u azzjoni fil-Ligi.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-kaz.”

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti;

Qrat ix-xhieda fil-kawża;

Rat il-verbal tal-udjenza tat-3 ta' Lulju 2023 fejn il-kawża tħalliet għal-lum għas-sentenza.

### **Punti ta' fatti**

1. Ir-rikorrent akkwista parti diviża ta' “duplex apartment” internament innumerat bin-numru 3, fit-tielet sular fil-blokk apartamenti magħruf bħala

91, Triq George Borg Olivier, San Giljan permezz tal-Kuntratt tal-Akkwist datat 12 ta' Ottubru 1992 (a' fol 8). Din il-proprjetá ġiet hekk akkwistata *“with vacant possession and with all its rights and appurtenances including the right in perpetuity to make use of all the common parts and areas and services in the said block of flats including the main entrance, the landings, stairs and staircase and the roof, lift and lift shafts, drains and drainage system and internal shafts or common internal or back yards. For all intents and purposes it is hereby declared that the roof of the said block of flats is the property of Globe Financial Investments Limited.”*

2. L-istess kuntratt jistipula b'mod addizzjonali li *“it is hereby declared that in the above mentioned deed of acquisition in the Records of Notary Carmel Mangion of the twenty first day of January of the year one thousand nine hundred and ninety one (1991) Globe Financial Investments Limited had limited the Vendor from hanging clothes on the roof of the said block and that in virtue of the above mentioned deed in my Record of this same day Globe Financial Investments Limited removed this limitation thus allowing the Vendor and his successors in title to hang clothes on the said roof.”* (ara fol 11). Il-kuntratti hemm riferuti, jiġifieri tal-21 ta' Jannar 1991 (limitazzjoni naxra) u tat-12 ta' Ottubru 1992 (revoka limitazzjoni naxra) ġew preżentati in atti bħala Dok B u Dok C a' fol 18 u 14 rispettivament.



3. Joħroġ inkontestat li d-daqs ta' dan il-bejt kien ta' 45m<sup>2</sup> (ara premessa numru 11 a' fol 2, affidavit Rikorrenti a' fol 89 para 15, xhieda intimat a' fol 350 et seq, xhieda u rapport Perit Andrea Vassallo Cesareo a' fol 80 u 82, xhieda Perit Godwin Abela a' fol 374 a tergo).

4. L-arja ta' din il-blokka ġiet eventwalment akkwistata minn missier il-konvenut Anthony Camenzuli permezz ta' kuntratt datat 23 ta' Awwissu 1994 (a' fol 26). Dan l-akkwist sar taħt il-garanzija li "*all the flats in the said block have been transferred to third parties together with the right of use of the airspace of the block for the prupose of fixing television arials and water-tanks and for their maintenance, and for no other purpose, and consequently purchaser, subject to the above-mentioned restriction, shall have the full un-obstructed right of ownership and enjoyment of the said airspace.*" B'att tal-5 ta' Mejju 2018, din l-arja ġiet akkwistata mill-konvenut b'titolu ta' donazzjoni (ara fol 28).

5. Il-konvenut żviluppa din l-arja f'appartament ieħor u bejt ġdid, skont permess numru PA04283/18 (ara fol 71). Dan l-appartament huwa internament numerat bin-numru 8 filwaqt li l-bejt ġdid issa jinsab fid-disa' sular tal-blokk in kwistjoni. Konsegwenza ta' dan l-iżvilupp, id-daqs tal-arja tal-bejt il-ġdid kiber għal 61m<sup>2</sup>.

6. Il-konvenut madanakollu talab u ingħata permess ieħor, numru PA03207/2020, sabiex jiżviluppa parti min dan il-bejt il-ġdid (ara permess a' fol 63). Il-konvenut ħalla wkoll bokka fil-bejt il-ġdid bil-għan li jniffed l-

appartament tiegħu numru 8 mal-iżvilupp li għandu jsir skont dan il-permess (ara premessa numru 13, affidavit rikorrenti a' fol 90 para 20, xhieda konvenut a' fol 350 et seq, xhieda Perit Godwin Abela a' fol 201 et seq u fol 374 et seq).

7. Konsegwenza ta' dan l-iżvilupp, id-daqs tal-bejt se jonqos għal spazju ta' 24 m<sup>2</sup>, jiġifieri 21m<sup>2</sup> inqas mid-daqs tal-bejt oriġinali li fuqu ġie kostitwit favur l-Attur id-dritt ta' użu bl-imsemmi kuntratt tat-12 ta' Ottubru 1992 (ibid. ara wkoll rapport u xhieda tal-Perit Andrea Vassallo Cesareo a' fol 80 u 82). Dan huwa ikkonfermat bejn wiehed u iehor mill-Perit Godwin Abela imqabbad mill-konvenut meta jixhed li mill-bejt ser jifdal 22.87mt (ara 'a fol 202 tergo). Dan il-Perit jixhed ukoll li l-aċċess għall-kamra l-ġdida kien ser ikun minn ġewwa l-ispiral biss (a' fol 204). Meta l-Qorti għamlet l-aċċess kellha opportunita' tara il-bokka minn fejn għandi jkun hemm dan l-ispiral stair u li din tinsab fil-parti kontestata. (ara ukoll pjanti a' fol 284).

8. L-Attur jippremetti li dan l-ispazju ta' 24m<sup>2</sup> se jkompli jonqos *“peress illi r-rikorrenti huwa nformat illi l-Intimat bi ħsiebu ukoll li jarma l-kompressuri tal-arja kondizzjonata tal-appartament numru tmienja (8) u tal-estensjoni tiegħu, fuq dik il-parti tal-bejt li huwa bi ħsiebu li jħalli għall-użu tar-rikorrenti”* (ara premessa numru 12 a' fol 2).

9. Magħdud dan, ġie ulterjorment premiss mill-Attur li l-aċċess għall-Bejt il-Ġdid sar aktar diffiċli peress li *“sal-lum l-Intimat għadu ma' estendix*

*l-użu tas-servizz tal-lift mis-seba' (7) sular sat-tmien (8) sular, ossia sa sular taht il-Bejt il-Ġdid, hekk kif kien qabel l-iżvilupp li sar mill-Intimat biex inbena l-appartament numru tmienja (8)” (ara premessa numru 14).*

**10.** Qabel ma istitwixxa din l-azzjoni, l-Attur ottjena b'mod definittiv il-ħruġ ta' mandat ta' Inibizzjoni bin-numru 1382/20FDP kontra l-konvenut permezz ta' digriet datat 5 ta' Novembru 2020 (ara fol 37).

**11.** Permezz ta' din l-azzjoni, l-Attur irid li l-konvenut jagħmel tiegħu “*dawk ix-xogħolijiet kollha neċessarji*” sabiex “*ir-rikorrenti ikun jista' juża il-Bejt il-Ġdid bl-istess mod li huwa kien juża l-Bejt Originali*” (ara talba numru 4), ossia li:

1. Ineñhi kwalunkwe xogħol li seta' laħaq sar minnu fuq il-Bejt il-Ġdid skont il-permess PA03207/2020;
2. Jestendi s-servizz tal-lift mis-7 sular sa mill-inqas it-8 sular tal-blokk de quo
3. Jagħmel dawk ix-xogħlijiet kollha neċessarji sabiex il-Bejt il-Ġdid ikun jista' jintuża bħala tali inkluż iżda mhux limitatament għal xogħol ta' waterproofing u tibjid u kwalunkwe xogħol neċessarju sabiex dan ikun wieħed sikur u mhux ta' perikolu għall-Attur;
4. Jagħlaq b'mod permanenti l-bokka li preżentament hija miftuħa u tniffed l-appartament numru 8 appartenenti lill-istess konvenut mal-Bejt il-Ġdid.

12. Bl-istess azzjoni l-Attur irid ukoll iwaqqaf lill-konvenut milli jiżviluppa l-bejt il-ġdid skont il-permess maħruġ fit-2 ta' Ottubru 2020, numru PA03207/2020 (a' fol 63). Dan sabiex ma jiġix preġudikat id-dritt tiegħu "*li juża mill-anqas ħamsa w erbgħin metru kwadru (45m<sup>2</sup>) ta' l-istess bejt ...[u]...jithalla jgwdi dan id-dritt bl-istess mod illi huwa kien jgawdih qabel ma' sar l-iżvilupp tal-Bejt Originali.*" (ara talba numru 5).

### **Punti ta' Liġi**

13. F'din l-azzjoni l-Attur qed jinsisti li bl-iżvilupp kif propost, l-konvenut, qua sid tal-fond serventi fis-sens tal-artikolu 400(2) tal-Kap. 16, se jnaqqas jew ixekkel l-użu tas-servitù tad-dritt ta' użu tan-naxra favur l-Attur. Huwa ċar għalhekk li, bil-lanzjanza odjerna, l-Attur qed jilmenta aggravament ta' servitù eżistenti projbit bl-Artikolu 474 tal-Kodiċi Ċivili.

14. Il-projbizzjoni ta' xogħolijiet li jagħmlu ħsara lis-servitù taħt l-Artikolu 474 tal-Kodiċi Ċivili jillimita d-dritt mogħti lill-konvenut bħala sid tal-arja/bejt il-ġdid tal-appartament tiegħu numru 8 tal-blokk in kwistjoni permezz tal-Artikolu 320 tal-Kodiċi Ċivili "*li jgawdi u jiddisponi minn hwejġu bil-mod l-aktar assolut*":

*"Bhala materja ta' dritt jinsab ritenut fl-Artikolu 320 tal-Kodiċi Civili illi "l-proprietarju ghandu l-jedd li jgawdi u jiddisponi minn hwejġu bil-mod l-aktar assolut; izda hu ma jistax jagħmel minn hwejġu uzu pprojbit mil-ligi."*  
*Hekk, per eżempju, jitqies kontra l-ligi li xi hadd mill-girien, minghajr il-*

*kunsens ta' l-iehor, jaghmel twieqi jew aperturi ohra fil-hajt divizorju (Artikolu 425 tal-Kodici Civili). B'egwal mod, il-ligi tivvjeta kull aggravament ta' servitu` ezistenti (Artikolu 474 u Artikolu 475 tal-Kapitolu 16; Vol. XXXVII P II p 637);” (Ara **Sentenza fl-ismijiet George Mifsud et -vs- Raymond Vella et, Prim’ Awla tal-Qorti Civili (per kompjanj Imhallel Philip Sciberras), 16 ta’ Gunju 2003**).*

**15.** Dan il-jedd taht l-artikolu 320 tal-Kodici Civili u l-limitazzjonijiet tal-istess huwa amplifikat fid-dispost tal-Artikolu 323 tal-Kodici Civili. Kif ritenut mill-**Qorti Civili Prim’ Awla (per Imhallel Philip Sciberras) fis-sentenza Nazzareno Borg vs Direttur tal-Muzewijiet moghtija fis-27 ta’ April 2005** *“In linea ta’ principju generali kull pretendent [ta’ dritt fuq proprjeta`]...jista’ jivvanta li jgawdi u jiddisponi mill-haga bl-aktar mod assolut, kif hekk jippreciza l-Artikolu 320 tal-Kodici Civili. Naturalment, kif inhu sew maghruf u stabbilit, anke dan id-dritt ghandu l-limitazzjonijiet tieghu, kemm ta’ indoli pubblika kif ukoll ta’ natura privata, u jistghu jirrigwardaw kemm il-fakolta tat-tgawdija kif ukoll tad-disponibilita`. Hekk, per ezempju, ghal dawk li huma limiti pubblicistici fuq il-fakolta tat-tgawdija tista’ tissema’ r-rekwizzjonijiet jew is-servitujiet pubblici [Artikolu 402 (1) ghal liema tirreferi s-saving provision ta’ l-Artikolu 323, Kodici Civili]...”*

**16.** Fuq l-artikolu 474 tal-Kodici Civili, gie diversi drabi sostnut li *“d-disposizzjoni appena citata, fuq l-istregwa tad-duttrina u l-gurisprudenza*

*Taljana, giet interpretata bhala li ma ghandhiex titqies b'mod assolut. Dan "ghaliex il-principji illi kulhadd huwa 'moderator et arbiter' fi hwejgu japplika wkoll f'materja ta' servitu`; u kif il-proprjetarji tal-fond dominanti ma jistax jaghmel fil-fond tieghu dawk l-innovazzjonijiet biss li jarrekkaw dannu apprezzabbli lill-fond serventi, hekk ukoll il-proprjetarju tal-fond serventi ma jistghax jaghmel biss dawk l-innovazzjonijiet li jnaqqsu l-uzut tas-servitu` jew jirrendu s-servitu` aktar skomoda, b'mod li jarrekkaw pregudizzju apprezzabbli lill-proprjetarju qal-fond dominanti, avut rigward ghan-natura u l-oggett tas-servitu`. Ghaldaqstant jekk sid il-fond soggett ghall-passagg ta' haddiehor jaghmel fil-fond serventi xi alterazzjoni l-proprejtarju tal-fond dominanti ma jistghax jezigi li l-proprjetarju tal-fond serventi jerga' jqieghed kollox fl-istat pristinu, jekk b'dik l-alternazzjoni huwa jibqa' fil-liberta` li jezercita l-passagg tieghu bla tfixkil apprezzabbli jew pregudizzjevoli ghalih."* – **"Giuseppe Vella Gatt –vs- Philip Agius", Prim' Awla, Qorti Civili, 24 ta' Marzu 1958 a Vol. XLII P I p 967."** (Theresa Schembri et vs Bartholomeo sive Bertu Camilleri et, Qorti Civili Prim' Awla (per Imhallef Philip Sciberras), 16 ta' Gunju 2003).

17. Gie ulterjorment rilevat li "(a) *Il-ligi [taht l-artikolu 474 tal-Kodici Civili] ma tidhirx li tillimita l-applikazzjoni ta' dan il-provvediment ghal kazijiet biss ta' servitujiet li jitnisslu mil-ligi; "Questo diritto trova la sua ragione di essere nel principio generale che, nella restrizione del diritto di proprieta', concilia l'interesse pubblico col private. Quindi la volonta' di una delle parti, quando concorrono le condizioni volute dal legislatore,*

*deroga alla convenzione, anche senza il consenso del proprietario del fondo dominante, una volta che questo non puo rikusarsi.” (Il Digesto Italiano, Volum XXI, pagna 169 (UTET, 1925)). (b) Ghal finijiet ta’ l-Artikolu 474(2) li qieghed jikkontempla l-possibilita’ li s-sid tal-fond serventi joffri parti ohra lill-fond dominanti, m’hemmx dubju li din hi materja ta’ apprezzament ta’ fatt li trid issir mill-gudikant. (c) Jidher li l-Artikolu 474(2) qieghed jipprovdi ghal sitwazzjoni fejn is-sid tal-fond serventi joffri alternattiva differenti bil-mod kif tigi ezercitata servitu’, fis-sens li jkun post differenti fil-fond dominanti.” (L-Avukat Grazio Mercieca et vs Alan Tabone et, Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) Ġurisdizzjoni Superjuri, 28 ta’ Ottubru 2008).*

### **Konsiderazzjonijiet**

**18.** Il-Qorti tibda biex tirrileva li fil-każ li għandha quddiemha huma innovazzjonijiet edilizji fejn diġa’ jidher li kien hemm servitujiet esistenti. Ir-regola principali f’każijiet b’hal dawn hi *“Le innovazione sono costentite al proprietraio del fondo servente soltanto a condizione che costui non compia ‘ alcuna cosa che tenda a diminuire l’ezercizio della servitu’ o renderlo piu’ incomodo”* (Ara **Diritto Civile, Vol 2, Diritti rejali, Utet, L. Bigiazzi Geri u oħrajn; pg 266**, Emfaži tal-Qorti). Minn din id-definizzjoni pjuttost qasira imma ċara jiskaturixxi d-drittijiet u obbligi tas-sid tal-fond servjenti li la jista’ jnaqqas mit-tgawdija jew jagħmel aktar diffiċli sabiex jiġi eżercitat.

19. Il-konvenut jibda biex jilqa' għal din l-azzjoni billi jeċċepixxi li d-dritt ta' użu invokat mill-Attur ingħata, mhux b'servitù, iżda "*b'konċessjoni on encroachment*". Huwa jibbaża din l-eċċezzjoni fuq ir-riżerva stipulata fil-kuntratt tal-1 ta' Jannar 1991 (Dok C a' fol 18) li "*The Company's rights as owner of the said roof ... are in no way limited, impaired and affected*" bid-dritt tal-użu tan-naxra hemm kostitwit (ara eċċezzjoni numru 3, 4 u 6).

20. Għe ritenut li, a tenur ta' dak dettat fl-artikolu 458 tal-Kap. 16 kif abbinat mal-artikolu 400 tal-istess Kap, tlieta huma l-punti kardinali li għandhom jissemmew fil-kuntratt sabiex jiġi effettivament kostitwit dritt reali ta' servitù. Dawn huma d-dritt mañluq, li f'dan il-każ jikkonsisti fi dritt ta' użu ta' naxra; il-fond dominanti li favur tiegħu is-servitù għet istitwita, senjatament l-bejt proprjetá tal-Attur; u l-fond serventi li fuqu hemm is-servitù, senjatament l-appartament proprjetá tal-Attur (**Joseph Abela et vs Philip Borg et, Qorti tal-Appell, 29 ta' Jannar 2016; ara wkoll David Portelli et vs John Mercieca et, Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) Ġurisdizzjoni Superjuri, 2 ta' Ottubru 2008**).

21. Ma hux kontestat li dan id-dritt għe espressament imnissel fil-kuntratt pubblikat fl-istess data tal-kuntratt ta' akkwist mill-Attur tal-appartament numru 3, jiġifieri 12 ta' Ottubru 1992 (ara Dok B a' fol 15). Lanqas ma hu kontestat li l-kuntratt espressament isemmi wkoll il-fond servjenti li fuqu għandu jiġi eżerċitat dan id-dritt, ossia l-bejt ("roof"), illum



proprietá tal-konvenut. Il-kuntratt ma jispeċifikax espressament li dan id-dritt ta' naxra fuq il-bejt ġie maħluq favur l-appartament numru 3 bħala l-fondi dominanti. L-istess kuntratt madankollu espressament jikkostitwixxi dan il-jedd favur s-sid ("owner") "*for himself and his successors in title*" tal-appartament in kwistjoni. Huwa ċar għalhekk li l-appartament tal-Attur huwa dak il-fond li għall-vantaġġ tiegħu ġiet hekk maħluqa is-servitu ta' dritt ta' użu tan-naxra fuq il-bejt proprietá tal-konvenut. Il-Qorti tfakkar li dan id-dritt ġie emfatikament kostitwit għaliex fil-bidu s-Socjeta' Globe Investments Ltd kienet projbit id-dritt tal-inxir u kif anke jirrisulta mill-kuntratt ta' akkwist tal-Attur, b'att korrettorju ikkonċediet dan id-dritt lill-aventi kawza tagħhom u s-suċċessuri tagħhom (Ara' fol 11, 12, u 14). F'dan ir-rigward il-konvenut jargumenta li dan id-dritt ingħatalu "*b'koncessjoni on encroachment*" (ara ir-raba eccezzjoni a' fol 50). Fi ftit kliem il-konvenut bħal donnu qed jgħid li dan id-dritt ingħata b'mera tolleranza. Il-Qorti ma taqbel xejn ma dan l-argument għaliex minn eżami tal-kuntratti, partikolarment dawk korrettorji huwa aktar minn ċar li dan id-dritt ingħata anke għas-suċċessuri tal-Attur u propju għaliex si tratta ta' kostituzzjoni vera u propja ta' servitu' kif trid il-liġi.

**22.** Minn dan isegwi li l-elementi kollha li għandhom jissemmew fil-kuntratt sabiex tiġi effettivament kostitwita servitù b'att intervivos skont kif dettat bl-artikoli 458 u 400 tal-Kodiċi Ċivili, ġew fil-fatt sodisfatti.

**23.** Issa l-Qorti ezaminat l-atti u minn imkien ma jirrisulta li l-Attur ghamel xi xorta ta' offerta alternattiva fejn jista' jsir dan l-inxir, anke jekk fl-ewwel eċċezzjoni tiegħu jgħid li prova jakkomoda lill-Attur b'xi proposti. Id-dritt hemm kostitwit għandu għaldaqstant jiġi operat fil-konfront tal-konvenut. Dan qiegħed jingħad fid-dawl ta' dak li jiddisponi l-artikolu 474(2) u cioe' *"li jekk l-eżercizzju tas-servitù fil-parti jew fuq il-parti tal-fond li fil-bidu tkun giet iddestinata jsir ta' xkiel akbar għas-sid tal-fond serventi, jew jekk dan is-sid ma jkunx jista' minħabba dan l-eżercizzju jagħmel xogħlijiet, tiswijiet jew miljoramenti fil-fond tiegħu, hu jista' joffri lil sid il-fond dominanti parti oħra xorta waħda tajba għall-eżercizzju tas-servitù, u dan ma jistax jirrifjutaha"*.

**24.** L-import legali ta' dan l-artikolu ġie insenjat mill-**Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fis-sentenza Theresa Schembri et vs Bartholomeo sive Bertu Camilleri et**, citata supra, kif ġej:

*"Dan hu certament provvediment eccezzjonali u biex jirrikorri hemm bżonn li jiġi provat minn sid il-fond serventi: (i) illi l-eżercizzju tas-servitu fil-lok originarju jirrendi dik is-servitu` aktar oneruza jew jimpedih milli jagħmel ix-xogħlijiet, tiswijiet jew miljoramenti mehtiega, u (ii) illi l-fond dominanti ma jigix pregudikat mit-tibdil tal-lok għall-eżercizzju tas-servitu`;* Eppure, anke biex tinghata risposta wkoll lill-kontenzjoni tal-konvenuti, kif ammoniet il-Qorti ta' l-Appell fid-decizjoni tagħha tas-16 ta' Novembru 1956 fil-kawza fl-ismijiet *"Giuseppe Muscat –vs- Giuseppe Bugeja et"*, **il-**

**proprietarju tal-fond serventi ma jistax jezercita minn rajh it-tibdil tal-passagg minghajr ma jinterpella lill-proprietarju tal-fond dominanti u, fil-kaz li dan jirrifjuta li jaghti l-kunsens tieghu ghal dak it-tibdil, minghajr ma jirrikorri lill-Qorti biex ibiddel il-post originarju tas-servitu` (Demolombe, Cir. Civ. Tom. XII, n. 902). Il-ligi, meta tippermetti lill-proprietarju tal-fond serventi li "joffri" lill-proprietarju tal-fond dominanti post ugwalment komodu ghall-ezercizzju tas-servitu`, u meta tivvjeta lil dan ta' l-ahhar li "jirrifjuta" dik l-offerta fil-kazi mill-istess ligi preveduti, evidentement timponi lill-proprietarju tal-fond serventi li jottjeni ghal dak it-tibdil il-kunsens tal-proprietarju tal-fond dominanti, u, f'kaz ta' opposizzjoni, l-awtorizzazzjoni tal-Qorti, u tivvjetalu li jispolja lill-vicin mill-pussess tas-servitu` (Kollez. Vol. XV p 400)."; Hekk ukoll messhom agixxew il-konvenuti u mhux jippretendu issa per via di eccezzjoni jew ta' difiza illi l-atturi jakkweitaw ruhhom ghal fatt kompjut, jew addirittura li l-Qorti tinjora l-abbuz taghhom u tippremja l-att spoljattiv taghhom bis-semplici akkoljiment tar-regola eccezzjonali mil-ligi kontemplata," (emfaži u sottolinear ta' din il-Qorti).**

**25.** L-istess japplika għal dan il-kaz. Kien ikun iktar għaqli għall-konvenut, li kieku fittex li jirrikorri għall-Qorti, malli ra li l-Attur qed joġġezzjona għat-tibdil fil-kundizzjonijiet tal-fond, sabiex fin-nuqqas tal-kunsens tal-Attur, jikseb l-awtorizzazzjoni tal-Qorti abbaži tal-artikolu 474(2) tal-Kodiċi Ċivili. Fin-nuqqas ta' talba għal tali awtorizzazzjoni, l-Qorti ma tistax tħalli l-konvenut inaqqas/ibiddel l-użu ta' din is-servitù

inkwistjoni, altrimenti tkun qed tgħati lok sabiex f'ċirkostanzi simili kull min jixtieq jagħmel xogħlijiet, tiswijiet jew miljoramenti fil-fond tiegħu, jieħu l-liġi b'idejha u jbidel unilaterament servitù imnissla favur sid tal-fond dominanti. L-Awtorità arbitrali li tiddeċiedi jekk l-opposizzjoni tas-sid dominanti hijiex waħda raġjonevoli jew le, hija riservata għall-Qrati ordinarji u mhux għall-konvenut qua sid tal-fond servjenti.

**26.** Il-Qorti sejra għaldaqstant tiċċad it-tielet, ir-raba' u s-sitt eċċezzjoni tal-konvenut. Skont rapport tal-Perit Andrea Vassallo Cesareo, bl-iżvillupp li qiegħed jipproponi l-konvenut l-ispazju tal-bejt ser jonqos għal 21mk minn 45mk (a' fol 36 ara ukoll xhieda tiegħu a' fol 81 u rapport minn fol 82 sa 84). (Ara wkoll xhieda tal-perit Godwin Aquilina a fol 204.) Konsegwentement sejra tiċċad il-bqija tal-eċċezzjonijiet rigwardanti t-tnaqqis mill-konvenut tal-metraċ tal-arja disponibbli għall-Attur sabiex jeżerċita d-dritt tiegħu, u x-xogħolijiet li huwa għamel fuq il-bejt inkwistjoni. Dan billi dawn jammontaw għal tnaqqis/u jew xkiel akbar tas-servitù u għaldaqstant projbiti bl-artikolu 474(1) tal-Kodiċi Ċivili.

**27.** Kif għe diverżi drabi ribadit, *“ghalkemm sid l-arja tal-bejt ta' blokk ta' appartamenti, mhuwiex ipprojbit milli jibni, bil-permessi mehtiega, diversi sulari fuq il-proprjetà tiegħu, dan però għandu jsir b'rispett shih għad diversi drittijiet li jista' jkollhom is-sidien tal-appartamenti sottostanti l-istess arja, fuq l-uzu tal-bejt, hekk kif rizzultanti mill-kuntratt ta' akkwist rizzettiv tagħhom. Kwindi meta l-istess sidien tal-appartamenti sottostanti*

ikollhom dritt ta' uzu tal-arja fuq il-bejt, sid l-arja jista' jibni sulari ohra, sakemm ihalli l-bejt il-gdid tal-istess daqs bl-istess accessibilità u utilizzabbli kif kien precedentement. Madankollu, meta sid l-arja ikun irid jibni penthouse, jew zvilupp iehor li b'xi mod jista' jnaqqas it-tgawdija tal-bejt, dan ma jistax isir jekk mhux bil-kunsens ta' min ghandu dritt ta' dik it-tgawdija [jew dik tal-Qorti skont il-każ]. (Ara f'dan is-sens is-sentenza ta' din il-Qorti tal-24 ta' Gunju, 2016, fil-kawza fl-ismijiet Georgina Borg v. Errol Cassar fost hafna ohra)." (Ara **Sentenza fl-ismijiet Joseph Calleja et vs Ronald Apap, Qorti tal-Appell, 31 ta' Jannar 2019**) (sottolinear u kliem miżjud minn din il-Qorti).

28. In kwantu għat-tmien eċċezzjoni rigwardanti l-intervent l-Attur seta' għamel quddiem l-Awtoritá tal-Ippjanar, il-Qorti tfakkar li applikazzjonijiet u proċeduri ta' natura pubblika, bħal ma huma dawk tal-Awtorita' tal-Ippjanar ai fini ta' żvilupp ta' bini, jaqgħu fil-kamp ta' dritt pubbliku u bl-ebda mod ma jinċidu fuq id-dritt privat, partikolarment fir-rigward ta' servitujiet tax-xorta li għandha quddiemha din il-Qorti. Di fatti, kull permess li toħroġ l-Awtorita' tal-Ippjanar kważi dejjem ikollu l-monit ta' 'save third party civil rights'.

29. Fis-Sentenza tal-Prim Awla Qorti Ċivili, fl-ismijiet **Carmel Delicata et vs Sonja Mary Psaila Manche' et, per Imħallef Giannino Caruana Demajo tas-17 ta' Ottubru 2013** intqal hekk in propositu: "L-avviżi li jinħarġu mill-Awtorita' ta' l-Ippjanar, u ż-żmien li jingħata lil min irid

*joġġezzjona għax-xogħlijiet li jkunu maħsuba li jsiru, huma rilevanti għall-għanijiet ta' dritt pubbliku dwar il-bini u l-ippjanar; ma jolqtux drittijiet privati. Il-fatt illi l-atturi kienu jafu, jew setgħu jsiru jafu, in-natura tax-xogħlijiet li għamlu l-konvenuti iżda ma waqqfuhomx ma jfissirx li tilfu l-jedd tagħhom li jitolbu rimedju jekk b'dawk ix-xogħlijiet saritilhom ħsara.”*

**30.** Dwar l-użu tal-lifts l-Attur jixhed li “*Sabiex naccessa għal bejt il-gdid li sar iktar diffiċli u dana peress illi naturalment zdiedu t-tarag sabiex nasal għall-istess bejt u sal-lum Camenzuli ma estendiex l-uzu tas-servizz tal-bejt mis-sebgha (7) sular sat-tmien (8) sular u cioe sas-sular taht il-bejt il-gdid hekk kif kien qabel l-izvillupp biex inbena l-appartament numru tmienja (8)*” (a’ fol 90). Issa mill-kuntratt ta’ l-Attur jirrisulta b’mod ċar li fost id-drittijiet kommuni “*...lift and lift shafts...*” (a’ fol 10). Issa artikolu 474(1) tal-Kodiċi Ċivili jiddisponi espressament li s-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. Għalhekk jekk il-konvenut ma jestendix dan il-lift, bil-fatt li l-Attur ser ikollu skariġġ akbar minn dak li kien hemm qabel biex jaċċedi għall-bejt inkwistjoni, ser ikollu is-servitù inkwistjoni preġudikat.

**31.** Kwantu għal ħames talba Attrici din hija ipotetika u l-Qrati ma jistgħux ikunu aditi biex jiddeċiedu talbiet ipotetici. Apparti dan, id-drittijiet tal-Attur illum huma ben stabbiliti anke b’din is-Sentenza u l-konvenut

huwa dejjem tenut li jirrispettahom, altrimenti ikollu jregġa' jħabbat wiċċu ma' proċeduri ġodda li jsiru biss fil-waqt li jkun hemm il-ksur.

**32.** Dan huwa każ ta' eżempju ċar li dak li jkun qabel ma jagħmel ħwejjeg li x'aktarx ikunu ta' preġudizzju għal oħrajn għandu qabel jottjeni parir legali ċar. Ma jistax jagħmilha ta' avukat innifsu iżda jkun aħjar li jikkonsulta avukat għaliex iz-zalza tista' tkun ogħla mill-ħuta.

**33.** Fl-aħħar nett, a' skanz ta' ekwivoku din il-Qorti ma hiex tinkludi fid-decide tagħha, dik il-parti tal-bejt li għandha madum kulur kannella b'disinn ta' parquet li tidher fir-ritratt a' fol 191. Dan għaliex li kif fehmet din il-Qorti dan huwa saqaf riċenti sovrappost għal fond sottostanti li huwa tal-konvenut.

**34.** Għalhekk fid-dawl ta' dan kollu l-Qorti hija tal-fehma li t-talbiet Attriċi huma ġustifikati.

## **Decide**

Għaldaqstant u għar-raġunijiet fuq imsemmija, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi;

**Tilqa' l-ewwel talba** bil-mod kif ġej:

Tiddikjara u tiddeċiedi li r-rikorrenti jgawdu d-dritt ta' użu tal-bejt il-ġdid, pero' mhux inkluża dik il-parti tal-bejt li għandha kulur kannella b'disinn ta' parquet li tidher fir-ritratt a fol 191 u kif ukoll għandu d-dritt li jonxor il-

ħwejjeġ fl-istess arja msemmija tal-bejt il-ġdid li jinsab fuq il-blokk bini li jġib in-numru uffiċċjali, 91, fi Triq George Borg Olivier, San Giljan kif kien igawdi fuq il-bejt oriġinali.<sup>1</sup>

**Tilqa' t-tieni talba** u tiddikjara u tiddeċiedi li l-iżvilupp tal-arja approvat bil-permess PA03207/2020 ser iwassal għat-tnaqqis tad-dritt tal-Attur tal-użu tal-arja tal-bejt ai termini tal-kuntratt t'akkwist tiegħu datat 12 ta' Ottubru 1992 fl-atti tan-Nutar Pierre Attard.

**Tilqa' t-tielet talba** billi tiddikjara u tiddeċiedi li l-konvenut m'għandu l-ebda jedd li jeseġwixxi dawn ix-xogħlijiet leżivi għall-istess dritt tar-rikorrenti jekk mhux bid-debita awtorizzazzjoni tal-istess rikorrenti jew dik tal-Qorti skont il-każ.

**Tilqa' r-raba talba** u tordna lill-konvenut sabiex fi żmien qasir u perentorju jagħmel dawk ix-xogħolijiet kollha neċessarji a spejjeż tiegħu sabiex:

- (i) Ineñhi kwalunkwe xogħol leżiv għad-dritt tal-Attur li seta' laħaq sar minnu fuq il-Bejt il-Ġdid skont il-permess PA03207/2020
- (ii) Jestendi s-servizz tal-lift mis-seba' (7) sular sa mill-inqas it-tmien (8) sular tal-blokk de quo u dana għall-użu mhux esklussiv tal-Attur sabiex dan ikun jista' juża l-Bejt il-Ġdid bl-istess mod li huwa kien juża l-Bejt Oriġinali.

---

<sup>1</sup> korrezzjoni awtorizzata b'digriet datat 8 ta' Jannar 2024



- (iii) Jagħmel dawk ix-xogħlijiet kollha neċessarji sabiex l-Attur jkun f'qagħda li jista' jeżerċita d-dritt tiegħu b'mod sikur u mhux ta' perikolu għall-Attur, inkluż iżda mhux limitatament għal xogħol ta' waterproofing u tibjid.
- (iv) Jagħlaq b'mod permanenti l-bokka li preżentament hija miftuħa u tniffed l-appartament numru tmienja (8) appartenenti lill-istess konvenut mal-Bejt il-Ġdid u dana skont id-direzzjoni u taħt is-superviżjoni tal-perit Stephanie Cassar li qed tinħatar appositament. Dawn ix-xogħolijiet għandhom isiru fi żmien qasir u perentorju ta' tlett xhur, fin-nuqqas qed tawtorizza lill-konvenut jagħmel dawn ix-xogħolijiet a' spejjes tal-Attur taħt is-superviżjoni tal-Perit fuq imsemmi.

Tiċhad il-ħames talba Attriċi.

**Tiċhad l-eċċezzjonijiet tal-konvenut.**

Bl-ispejjeż kontra l-konvenut.

**Imħallef Toni Abela**

**Deputat Registratur**