



**QORTI ĊIVILI – PRIM'AWLA**  
**ONOR. IMHALLEF MIRIAM HAYMAN LL.D.**  
**Seduta tal-lum it-Tnejn 4 ta' Marzu, 2024**

**Rikors Ġuramentat Nru.: 1223/2020 MH**

**Numru:**

**Joseph Zerafa, Michelina Zerafa, Kenneth Somerville, Martu Carmen Somerville, Joseph Mary Azzopardi, Martu Gemma Azzopardi, John Grech u Martu Gemma Grech**

**Vs**

**George Micallef, Paul Micallef, Joseph Micallef u Charles Camilleri**

**Il-Qorti**

**Rat ir-rikors ġuramentat fejn gie premiss u mitlub is-segwent**

- 1. Illi skond ma jidher mill-varji kuntratti ta' akkwist, kopja ta' liema huma hawn annessi u mmarkati kollettivament bhala Dok. A, ir-rikorrenti f'dan il-mandat huma rispettivament is-sidien tal-Appartamenti 1, 2, 3, 5 u 6, tal-blokka appartamenti li ggib l-indirizz 218, Antonia Flats, Triq it-Turisti, Bugibba, San Pawl il-Bahar.*

2. *Illi skond ma jidher mill-imsemmija kuntratti tal-akkwist rispettivi taghhom, ir-rikorrenti kollha jgawdu mis-servitu tal-uzu tal-bejt tal-blokka. Fil-fatt huma ilhom juzaw liberament dan il-bejt sa minn meta akkwistaw l-fondi rispettivi taghhom ghaxieren ta' snin ilu u fil-fatt sallum ghad hemm il-hbula tal-inxir fuq dan il-bejt.*
3. *Illi ricentement, gie a konjizzjoni tal-esponenti illi l-intimati jew min minnhom applikaw u ottjenew il-hrug ta' permess tal-izvilupp tal-arja tal-imsemmija blokka bis-sahha ta' liema huma gew awtorizzati sabiex jizviluppaw sular addizzjonali u duplex penthouse, u dan skond ma jidher ahjar mill-pjanta tal-izvilupp li giet sottomessa mal-Awtorita' tal-Ippjanar, u kif ukoll, approvvata mill-istess, kopja ta' liema hija hawn annessa u mmarkata bhala Dok. 'B'.*
4. *Illi skond ma jirrizulta palesement minn din il-pjanta il-bejt ta' din il-blokka ser jkun qed jigi mcekken konsiderevolment; apparti mill-fatt illi l-unika bejt li ser jkun hemm ser jkun dak tal-penthouse illi skond l-policies vigenti tal-ippjanar lanqas biss jista' jintuza bhala bejt.*
5. *Ghaldaqstant, bl-izvilupp kif prospettat illi jsehh, l-esponenti ser jkunu qed effettivament jitilfu l-uzu tal-bejt kollu, minkejja li fil-prezent huma jgawdu minn tali servitu.*
6. *Illi skond kif stabbilit minn din l-Onorabbli Qorti, diversament presjeduta, fil-kawza fl-ismijiet 'Joseph Buhagiar et vs George u Jospheh u Paul ahwa Micallef', deciza nhar is-6 ta' Mejju 2004, kif citata b'approvvazzjoni fil-kawza ukoll deciza minn din l-Onorabbli Qorti, diversament presjeduta, fl-ismijiet 'Oreste Cilia vs Realco Developments Ltd u b'nota tal-10 tal-Lulju 2000 Mario Vella assumma l-atti ta' din il-kawza minflok Realco Developments Ltd', deciza nhar l-24 t'April 2008, u kkonfermata mill-*

*Onorabbli Qorti tal-Appell b'sentenza fl-istess ismijiet deciza nhar is-7 ta' Mejju 2010, illi:*

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

7. *Illi f'dan il-kaz dan l-jedd ta' uzu tal-bejt jirrizulta palesement minn titolu validu ghall-akkwist u t-titolu ta' uzu jirrizulta derivattiv mill-proprietarju precedenti ta' dak il-bejt.*
8. *Inoltre fl-istess sentenzi jinghad illi: "il-ligi u r-regolamenti ta' l-Ippjanar ma jippermettux l-uzu ta' bejt fuq 'penthouse'." Illi ladarba , il-ligi u r-regolamenti tal-Ippjanar ma jippremettu l-ebda uzu permanenti ta' bejt ta' 'penthouse' dan ma jista' jfisser xejn ghajr illi ser jintilef l-uzu tal-bejt kollu.*
9. *Apparti minn hekk fl-istess sentenzi ssir riferenza ghall-Artikolu 474 tal-Kodici Civili jghid hekk fis-subartikolu 1 tieghu : "Is-sid tal-fond serventi ma jista' jaghmel xejn li jista' jnaqqas l-uzu tas-servitù jew li jaghmel li dan l-uzu jkun ta' xkiel akbar. Hu ma jistax ibiddel il-kondizzjoni tal-fond,*

*lanqas ma jista' jiddestina għall-eżercizzju tas-servitu parti ohra tal-fond diversa minn dik li fiha s-servitù kienet giet stabbilita fil-bidu."*

10. *Illi b'applikazzjoni ta' dawn il-principji din l-Onorabbli Qorti diversament presjeduta kkonkludiet illi:*

*Illi jekk il-konvenut jithalla jagħmel il-kostruzzjoni skond il-permessi li huwa ottjena mill-Awtorita ta' Malta dwar l-Ippjanar il-MEPA ser jitnaqqas serjament id-dritt ta' l-uzu tal-bejt illi igawdi bhalissa l-attur... u inoltre l-attur ser ikollu jitla' ferm aktar tarag sabiex jasal għall-bejt; liema bejt ser ikun ta' daqs ferm anqas minn dak ezistenti. [emfasi mizjuda]*

*Għal dan il-ghan il-Qorti ddecidiet illi l-izvilupp prospettat f'dawk il-kawzi ma kellux jsehh.*

11. *Illi jekk l-izvilupp li hu propsettat li jsir mill-intimati jithalla jsir, allura effettivament l-esponenti ser jkun qed jitilfu l-uzu shih tal-bejt.*

12. *Illi għalhekk kellha ssir din il-kawza.*

13. *Illi r-rikorrenti talbu l-hrug ta' mandat t'inibizzjoni sabiex jikkawtelaw d-drittijiet tagħhom, u talbu biex jzommu lill-intimati intimati u/jew nies minnhom mqabba milli jizviluppaw, jibnu, jew b'xi mod iehor jagħmlu ebda zvilupp li permezz tieghu jillimitaw, jew jeliminaw jew b'xi mod jfixklu l-jedd ta' uzu tal-bejt li r-rikorrenti jgawdu fuq il-bejt tal-blokka t'appartamenti Antonia Flats, 218, Triq it-Turisti, Bugibba, San Pawl il-Bahar. Dan il-mandat giet milqugh nhar l-1 ta' Dicembru 2020.*

14. *Illi l-fatti hawn fuq esposti huma kollha magħrufa lill-esponenti personalment.*

*Għaldaqstant għar-raġunijiet premessi tgħid s-socjeta' intimata għaliex din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex prevja dawk il-provvedimenti kollha li jidrilha opportuni:*

- 1. Tiddikjara illi r-rikorrenti jgawdu mid-dritt ta' uzu tal-bejt tal-blokka ta' appartamenti 218, Antonia Flats, Triq it-Turisti, Bugibba, San Pawl il-Bahar.*
- 2. Tiddikjara illi bl-izvilupp prospettat mill-intimati fuq il-bejt u l-arja ta' dik il-blokka, ser jigi mfixxkel l-uzu tal-bejt li r-rikorrenti jgawdu fuq il-bejt tal-blokka t'appartamenti Antonia Flats, 218, Triq it-Turisti, Bugibba, San Pawl il-Bahar.*
- 3. Tiddikjara illi l-intimati m'għandhomx dritt li jizviluppaw jew jaghmlu xi kostruzzjoni fuq il-bejt attwali tal-blokk t'appartamenti Antonia Flats, 218, Triq it-Turisti, Bugibba, San Pawl il-Bahar, in kwantu dan jkun bi ksur tad-dritt tal-uzu li jgawdu l-atturi tal-bejt in kwestjoni.*
- 4. Tordna illi ma jsir l-ebda zvilupp jew bini li permezz tiegħu jigi limitat jew eliminat jew imfixxkel il-jedd ta' uzu tal-bejt li r-rikorrenti jgawdu fuq il-bejt tal-blokka t'appartamenti Antonia Flats, 218, Triq it-Turisti, Bugibba, San Pawl il-Bahar.*

*Bl-ispejjeż kontra l-intimati, inkluzi dawk tal-mandat t'inibizzjoni 1451/2020, li huma min issa imsejha għas-subizzjoni tagħhom u b'rizerva għal kull azzjoni oħra spettanti lis-socjeta' esponenti.*

Rat ir-risposta ġuramentat tal-konvenuti George Micallef et.<sup>1</sup> fejn gie eċċepiet illi:-

1. *Illi l-fatti dikjarati fl-ewwel paragrafu attrici ma humiex kontestati*
2. *Illi l-fatti dikjarati fit-tieni paragrafu attrici huma kontestati u kull wiehed mir-rikorrenti ghandhu jgib il-prova tieghu skond il-ligi tas-servitu li jippretendi li jgawdi*
3. *Il-fatti dikjarati fit-tielet u r-raba' paragrafu attrici ma humiex kontestati izda ghandhu jigi precizat li l-bejt, bhal kull bejt iehor, ikun jista' jintuza' skond il-ligi vigenti minn zmien ghal zmien, u huwa skorrett u impreciz li jinghad li l-bejt ma jistax jintuza;*
4. *Dwar il-hames paragrafu l-atturi ghandhu jgibu prova tat-titolu taghhom ghal-bejt u l-uzu li qed jitilfu;*
5. *Illi s-sitt paragrafu ma huwiex dikjarazzjoni tal-fatti u ghalhekk ghandhu jigi sfilzat. Ghal kull buon fini l-esponenti jissenjalaw l-oggezzjoni taghhom ghal din il-paragrafu;*
6. *Il-paragrafi l-oħra (sat tlethax-il paragrafu) huma kollha kontestati anke 'l ghaliex huma iktar senjalazzjoni tad-dritt pretiz mill-atturi minn dikjarazzjoni ta' fatti rilevanti ghal din il-kawza.*

#### *Eccezzjonijiet*

1. *Fl-ewwel lok it-tielet u r-raba' talbiet attrici huma nulli u ghandhom jigu michuda billi ma jistax jintalab inibizzjoni perpetwa fil-mod kif qed jaghmlu l-atturi;*
2. *Fit-tieni lok l-atturi ghandhom igibu prova tat-titolu taghhom partikolarment tat-titolu ghas-servitu li jallegaw li ghandhom fuq il-bejt u l-kontenut ta' l-istess servitu;*
3. *Fit-tielet lok u minghajr pregudizzju ghal premess kienu kkonfermaw u akkwixew li s-sid ta' l-arja ghandu d-dritt u l-jedd li jizviluppaw l-istess arja, u dan jillimita kull servitu li setgha kellhom l-atturi;*

---

<sup>1</sup> Folio 9

4. *Fir-raba' lok u minghajr pregudizzju ghal premess l-izvilupp in kwistjoni ma jnehix id-dritt t'uzu tal-bejt, liema bejt ghandhu jintuza skond il-ligijiet u regolamenti applikabbli minn zmien ghal zmien;*
5. *Fil-hames lok u bla pregudizzju ghal premess l-atturi ma humiex ser jitilfu xi uzu iktar minn dak li gja qed jaghmlu hekk huma;*
6. *Fis-sitt lok u bla pregudizzju ghal premess it-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt.*
7. *Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.*

*Bl-ispejjez.*

Rat l-atti kollha tal-kawża, inkluż is-sottomissjonijiet.

Rat lil-kawża thalliet għas-sentenza għal lum.

Ikkonsidrat

### **Xhieda miġjuba**

**-Kaptan Joseph Zerafa**, wieħed mill-atturi fl-affidavit tiegħu<sup>2</sup> jixhed illi b'kuntratt ippubblikat minn Nutar Pierre Falzon kien akkwista appartament fil-blokka imsemmija, li kellha n komin l-entrata, entrata, tarag, tromba tat-tarag, drains u drenagġ u l-uzu komuni tal-bejt. Jgħid li l-arja ta' l-istess bejt baqgħet propjeta' tal-vendituri l-konvenuti.

Jgħid li huma kienu jużaw il-bejt b'mod liberu. Li fuq il-bejt kien hemm ħbula ta' l-inxir illi kien ilhom hemm snin ukoll li anke kien biddel hu dawn meta inħass il-ħtiega għalhekk.

Igħid lil bejt dejjem inżamm fi stat tajjeb dan in kongunt ma sidien oħra tal-blokka. Għalhekk kienu jieħdu ħsieb jagħmlu manutenzjoni tiegħu.

---

<sup>2</sup> Folio 12

Jispjega l-użu liberu tal-bejt billi jgħid li uħud mir-residenti l-oħra anke kellhom appartat sportiv fuq l-istess.

Igħid ukoll li servicing tal-lift komuni ukoll kien isir minn aċċess mill-istess bejt.

Jgħid li l-użu tal-bejt tagħhom kien naxxenti mill-kuntratt ta' akkwist tal-appartament. Ukoll li l-użu tal-bejt kien jagħti valur kummerċjali iżjed lil propjeta' tagħhom.

Igħid li bl-iżvillup tal-bejt kif propost mill-konvenuti, huma r-residenti mhux se jkun jistgħu jaċċedu fuq il-bejt, ukoll minħabba l-ispazzju tal-penthouse kien se jiċkien l-istess bejt, tant li kellu dubbju kienux joqgħodu t-tankijiet tal-ilma.

**Joseph M. Azzopardi** ukoll xehed permezz ta' affidavit<sup>3</sup>. Jispjega li permezz ta' kuntratt pubbliku hu u martu akkwistaw l-flat fil-blokka indikata fit-tieni sular ta' l-istess bin-numru 5. Jixhed li fil-kuntratt kellhom imniżżel lil flat kellu in komin l-entrata, tarag, tromba, drains u drenagg u l-użu komuni tal-bejt. Jikkonferma li l-arja ta' l-istess bejt baqgħet propjeta' tal-vendituri.

Igħid lir-residenti tal-blokka kellhom l-użu, għal tlettin sena, tal-bejt b'mod liberu, fejn kellhom ħbula ta' l-inxir, ukoll lir-residenti kienu jmantnu l-bejt a spejjeż tagħhom. Igħid lit-tromba u t-tarag kienu jinżammu fi stat ta manutenzjoni tajba mis-sidien. Ukoll li a spejjeż tas-sidien kienu anke saru travi biex it-tankijiet ta' l-ilma fuq il bejt jistrieħu fuq travi u b'hekk jiproteġu aktar l-istess bejt.

Tant kellhom użu liberu tal-bejt, li igħid lir-residenti sidien kienu jagħmlu l-laqqgħat ta' kull sena fuq l-istess bejt. Kien hemm xi residenti li kellhom anke apparat sportiv fuq l-istess bejt anke kumpressuri tal-airconditioning. Ukoll liservicing tal-lift a karigu tar-residenti kien isir minn tieqa fit-tromba tat-tarag li għaliha kont tidhol minn fuq il-bejt.

Jikkontendi lid-dritt ta' l-użu tal-bejt ma kellux jiġi limitat. Ukoll li dana l-użu kien jarrekixxi l-valur kummerċjali tal-propjeta' tiegħu.

Žid ili hu kien gie nformat minn ċerta Carmen Sommerville, residenti oħra, li permezz ta' email xi persuni mhux magħrufa kienu daħħlu fil-blokka tal-appartamenti, u qalgħu l-ħbula ta' l-inxir minn fuq il-bejt ukoll l-arbli li magħhom kienu marbuta l-istess ħbula. Jixhed li dawn l-arbbli u l-ħbula kienu ilhom imwaħħlin għal madwar tlettin sena.

Jilmenta ukoll li jekk isir l-iżvillup pprospettat mill-konvenuti, l-użu tal-bejt kien se jispiċċa għal kollox.

---

<sup>3</sup> Dok JMA1 Folio 46.



Xehed **Salvatore DeMartina**<sup>4</sup> n rappresentanza ta l-Awtorità' ta' l-Ipjannar. Dwar l-applikazzjoni 10764/18 in relazzjoni għal blokk flats de quo esebixxa kopja ta' l-objection letters li daħhlu fir-rigward ta' l-iżvillup propost, Dok SD<sup>5</sup>, dawn mis-sidien tal-flats, l-atturi.

Esebixxa ukoll bħala Dok SD1 pjanti li juri l-iżvillup propost in partikolari kif kien se jiġi żvillupat u affettwat il-bejt. Gie esebit il DPA<sup>6</sup> report Dok SD2<sup>7</sup> Dan jaqra ċar li l-iżvillup propost kien “ *This full developement application seeks permission to construct two floors and a setback floor (containing 2 apartments and 2 duplex penthouses)*.”<sup>8</sup>

Ittella' jixhed il-**Perit Stephen Grech**<sup>9</sup> li esebixxa l-pjanta<sup>10</sup> biex jispjega li kif inhi l-blokk llum, hemm tarag komuni li jitla fuq il-bejt ta' area 146 metri kwadri. Jiddiskrivi lil bejt huwa miftuħ u li ma hemm ebda binja ħlief il-boċċa tat-tarag li jwassal għalih.

Jispjega li bl-iżvillup li qed jiġi pprospettat il-bejt se jinbidel billi minħabba l-irtirar lura tal-binja l ġdida, l-ammont ta' bejt li se jibqa' liberu se jiċkien kemm min-naħa ta' wara ukoll minn naħa ta' quddiem. Jgħid lil metragg tal-bejt li se jibqa' liberu se jinżel għal 56 metri kwadri.

Jispega li l-iżvillup prospetat se jhalli a disposizzjoni 46% mill-bejt ta' dak li kien hemm qabel.

Dwar l-aċċess għal bejt minflok it-tarag komdu eżistenti fil-prezent minn fejn titla' għal kamra fuq il-bejt, dak issa propost kien garigor żgħir illi kien jgħaddi bejn l-appartamenti proposti u lli biex toħroġ fuq il-bejt, issa l-aċċess kien minn go hatch u trid li trid tgħaddi koċċa.

Spejga hekk; “...*imbagħad x'hin titla fuq hemm, hemm boqqa (recte bokka) li fiha metru għoli b'tieqa fil-gemb, trid tgħaddi kokka biex toħroġ barra, u għax bil-permess kif gie ma jistax ikollhom, ma jistax ikun hemm strutturi ta' xi kamra tat-targ li jibqa tiela fuq il-bejt. Naqsu l-għoli li jista jkollok għal metru daqs il-*

---

<sup>4</sup> Folio 21A

<sup>5</sup> Folio 22-24

<sup>6</sup> Develpement Planning Authority Report

<sup>7</sup> Folio 31

<sup>8</sup> Folio 38

<sup>9</sup> Seduta 22 ta' Frar, 2023

<sup>10</sup> A folio 44

*livell ta' daqs l-għoli tal-parapett. Efettivament per eżempju l-genituri tiegħi illi huwa avvanzati ma ..jistgħux joħorġu jiġifieri.*

...

*Anqas tista' ttella hwejjeg u ikollok naqra żmien kwazi impossibbli ...titla u l-area naqra small signifikanti.*"<sup>11</sup>.

Ikompili jispjega lil bejt kien jintuża għal inxir mir-residenti, ukoll li wieħed mir-residenti kellu anke barbecue fuq l-istess. Mistoqsi kemm kellhom il-genituri tiegħu li kienu jgħixu fil-blokka wieġeb li l-eta' kienet ta' 89 u 90 sena rispettivament, ukoll li ma kienux baqgħu jonxru fuq il-bejt u lanqas jużaw l-istess bejt.

Da parti tiegħu **George Micallef** ukoll tramite affidavit<sup>12</sup> jikkonferma li hu kien żvilluppa flimkien ma ħutu konvenuti disa' appartamenti u dawn kollha ġew mibjugħa *shell form*. Dan dejjem b'referenza għal blokka *de quo*.

Jgħid li fil-kuntratti ta' kompro-vendita kien hemm klawsoli dwar il-partijiet in komuni pero is-sidien kienu rriservaw d-dritt li jiżviluppaw l-arja għax il-vendituri kellhom intenzjoni fil-futur li jibnu sulari addizzjonali. B'dan kienu jaf l-akkwirenti ta' kull flat.

Jixhed dwar id-diffikultajiet biex jseħħ dan l-iżvillup minħabba resistenza mir-residenti minħabba oġgezzjoni għal iżvillup. Jispjega li anke iż-żewġ residenti li fil-bidu kienu qalulu li ma kellhomx oġgezzjoni spiċċaw biddlu l-ħsieb.

Igħid li huma kienu anke lesti jhallsu għal kull ħsara li seta' jinqala minħabba l-iżvillup proġettat.

Jixhed ukoll li l-aħħar li telgħa fuq il-bejt, sab li kien hemm ħafna materjal ta' bini li kien qed jikkaguna ħsara fl-opra morta. Jgħid lit-tqegħid ta' kumpressur fuq il-bejt kien abbuz ta' użu, ukoll li hu kien ħalla u ta l-użu biss bħala konvenjenta pero bl-intendiment li dana l-użu " *...ma kienx ser jibqa hekk meta jien u ħuti konna ser niżviluppawh. Nerga ntenni li huma minn dejjem kienu jafu li fil-futur kien ser isir l-iżvillup fuq dan il-bejt.* '

---

<sup>11</sup> Seduta tat-22 ta' Frar, 2023.

<sup>12</sup> Folio 59

Esebixxa ritratti biex juri l-istat tal-bejt u skontu ħsara fl-opra morta.<sup>13</sup>

Esebixxa ukoll sensiela ta' kuntratti, mhux dejjem ċari fid-diċitura, biex jisatbillixxi l-fatt lil vendituri kienu żamm u d-dritt li jiżvillupaw l-arja tal-bejt.

-Kuntratt ta' kompro vendita li sar bejn il-konvenuti u Joseph Zerafa, datat 12 ta' Novembru, 1980<sup>14</sup>. Dan jaqra lil flat numru wiehed fil-blokka imemmija kien qed jiġi trasferit b'dan illi dan il-flat kellu “...*komuni mal-flats l-oħra tal-blokka l-entratura, entrata, tarag, tromba tat-tarag, drains u drenagg u l-użu komuni tal-bejt pero' l-arja tal- tal-blokk u l-istess bejt jibqgħu propjeta' tal-vendituri li jżommu dritt li jibnu sulari oħra fuq l-istess arja pero' d-drittijiet tal-kumpratur jiġu trasferiti fl-intier tagħhom fuq il-bejt eventwali...*”

-Kuntratt ieħor fil-konfront ta' l-appartament numru 2 fl-istess fond, fl-atti tan-Nutar Joseph Spiteri datat 18 ta' Lulju, 1990<sup>15</sup>, hemm stipulat li “*inkluz fil-bejgħ hemm .....parti ndiviża tal-parttijiet komuni bħal ma huma it-tarag, il-lift, d-dritt tal-użu tal-bejt.*”

Ukoll lil “*..kumpratur għandu d-dritt li jpoggi ariel tat-television u tank tal-ilma fuq il-bejt*”

-F'kuntratt ieħor datat 22 ta' Novembru, 1990 ippubblikat fl-atti tan-Nutar Pierre Falzon<sup>16</sup> bejn il-konvenuti u Joseph Azzopardi, dan fir-rigward tal-flat numru 5 bil-kundizzjonijiet li dan il-flat kellu n komuni “...*mal flats l-oħra fil-blokka l-entratura, entrata, tarag, tromba tat-tarag, drains u drenagg u l-lift u kif ukoll l-użu komuni tal-bejt pero' l-arja tal-blokk il-vendituri jirriservaw għalihom u jżommu d-dritt li jibnu sular/jew sulari fuq l-istess arja ....*”

-Kuntratt ieħor fil-konfront tal-flat numru 3 din id-darba mibjugħ lil ċertu Raymond Bugeja mill-konvenuti b'att ippubblikat minn Nutar Pierre Falzon datat 14 ta' Frar, 1991<sup>17</sup> jaqra li “*...having in common the said flat with the other flats in the block the entrance, entrance hall, stairs, stairwell, drains and drainage*”

---

<sup>13</sup> Folio 88 et seq.

<sup>14</sup> Folio 64

<sup>15</sup> Folio 68

<sup>16</sup> Folio 70

<sup>17</sup> Folio 84

*system as well as the common use of the roof since the airspace of the block shall remain the property of the vendors who reserve the right to build other stories on the said block,...*

## Ikkunsidrat

Illi l-pern ta' din il-vertenza tidher li d-dur mad-drittijiet li nżammu a favur l-akkwirenti residenti presenti jew l-awturi fit-titolu tagħhom fuq il-kuntratt tal-kompro-vendita fir-rigward ta' l-użu tal-bejt, u d-drittijiet proprjetarji tal-bejjieġha konvenuti fir-rigward ta' l-arja ta' l-istess bejt.

Huwa ċar kemm mix-xhieda mismugħa u prodotta, u fuq kollox mill-kuntratti esebiti, lli għalkemm il-bejjieġha żammew il-propjeta' ta' l-arja tal-bejt ġie mogħti lil akkwirenti l-użu ta' l-istess bejt. Hawn si tratta ta' servitu' kostitwita b'kuntratt pubbliku fejn ir-residenti tal-appartamenti mibjugħa huma s-sidien tal-fond dominanti u l-propjeta' tal-bejt tal-konvenuti b'hekk servjenti. Dwar x'għandu jfisser dan il-Qorti se tagħmel riproduzzjoni ta' tagħlim ġurisprudenzjali fir-rigward.

Fid-deċiżjoni fl-ismijiet **L-Av.Grazio Mercieca et. vs Alan Tabone**<sup>18</sup> ingħad hekk:-

*“Minn qari tal-kuntratt ta' akkwist hu evidenti li d-dritt ta' uzu tal-bejt favur l-atturi m'huwiex limitat għal tqeghid ta' tank ta' ilma, aerial u inxir ta' hwejjeg fuq l-ghola bejt. Tant hu hekk li fil-kuntratt jinghad: “...the right to install a water tank and television antenna..... as well as the right of access and use of the same, **including** the hanging of washing.”. L-uzu tal-bejt ma giex limitat għal tqeghid ta' tank ta' ilma, aerial u inxir<sup>19</sup>. Fatt li jidher li hu rikonoxxut mill-atturi stess<sup>20</sup>. Għalkemm fis-seduta tal-14 ta' Mejju 2008 Colin Tabone xehed li “...jienna dejjem fhimt illi l-uzu jfisser inxir u manutenzjoni tat-tankijiet ta' l-ilma” (fol. 95), din l-interpretazzjoni ma tirriflettix dak li jghid il-kuntratt; “meta l-kliem ta' l-att huma cari, l-interpretu għandu joqghod għal dawn il-kliem u mhux jirrikorri*

<sup>18</sup> Deċiża 28/10/2008 Rikors 2/2008AE

<sup>19</sup> Ara sentenza tal-Qorti ta' l-Appell fl-ismijiet: **Joseph Grima et vs Sydney Atkins et** tas-6 ta' Lulju 2007.

<sup>20</sup> Ara nota ta' sottomissjonijiet prezentata fit-22 ta' Settembru 2008.

ghallkongetturi.”<sup>21</sup>. L-Artikolu 1002 tal-Kodici Civili jipprovdi: “Meta l-kliem ta’ konvenzjoni, mehud fis-sens li ghandu skond l-uzu fiz-zmien tal-kuntratt, hu car, ma hemmx lok ghal interpretazzjoni.”

Fil-kawza fl-ismijiet **Joseph Grima et vs Sydney Atkins et** deciza mill-Qorti ta’ l-Appell fis-6 ta’ Lulju 2007, il-konvenuti kellhom l-uzu komuni tal-bejt flimkien ma’ ohrajn u fil-kuntratt kien jinghad li kellhom dritt li jpoggu tank tal-ilma u aerial fuq l-istess. Il-qorti osservat li, “Id-dritt specifika ta’ l-installazzjoni tat-tank ta’ l-ilma u ta’ l-aerial tat-televizjoni nghata mhux biex jikkwalifika jew jillimta l-uzu tal-bejt, izda ex abundanti cautela, u biex jigu evitati dubji dwar l-estensjoni ta’ l-uzu, peress li, f’kull kaz, il-konvenuti kienu akkwistaw l-uzu komuni ma’ ohrajn tal-bejt bhala parti mill-proprjeta’”. Minnaha l-ohra, mill-istess kuntratt jidher li fiz-zmien tal-bejgh il-vendituri (Tabone) kienu qeghdin jikkontemplaw il-possibilita’ li jinbnew iktar sulari, tant li gie dikjarat li l-atturi nghataw id-dritt ta’ uzu “....**on the highest roof overlying the said block.....**”.

Il-konvenuti m’huwiex jikkontestaw li l-bejt tal-penthouse ser ikun jista’ jintuza biss ghal tqeghid ta’ servizzi u manutenzjoni. Fil-fatt skond Policy and Design Guidance 2007, f’kaz ta’ penthouse: “..... Access to the roof is to be used for the purpose of maintenance only.....”<sup>22</sup>. Inoltre, fil-livell tal-penthouse l-parti tal-bejt li ser tkun ghall-uzu ta’ l-atturi, ser tkun wahda ferm ridotta fid-daqs minn dik ezistenti llum. Alan Tabone kkonferma li wara l-bini tal-penthouse l-kejl superficjali li ser jibqa’ mill-bejt ikun inqas minn dak ezistenti; “jiena nikkalkola li bhala surface area bejn wiehed u iehor jibqa’ xi terz mill-bejt ezistenti.”<sup>23</sup>. Millpjanta jidher li l-kejl superficjali tal-bejt li ser jibqa’ ghall-uzu komuni ser ikun inqas minn dak indikat millkonvenut. Skond il-Policy and Design Guidance 2007<sup>24</sup>, il-penthouse ghandha tkun irtirata 4.25 metri mill-faccata tal-bini. Dan l-ispazju ser ikun qieghed iservi bhala terrazzin ghall-uzu tal-penthouse biss. F’dan il-kuntest Alan Tabone spjega: “Jien nikkonferma illi l-hsieb hu, illi t-terrazzin illi ser ikun jiffirma parti mill-penthouse ser jinqasam mill-kumplement tal-bejt li ser ikun qed jintuza mir-residenti tal-blokk, permezz ta’ hajt gholi ta’ seba’ (7) filati u dan ser isir ovvjament ghall-skopijiet ta’ privatezza u wkoll ghall-skopijiet ta’ sigurta” (fol. 94).

Il-partijiet qeghdin jaqblu li d-dritt ta’ uzu tal-bejt m’huwiex xi dritt personali ta’ l-atturi. Il-konvenuti qalu: “**Huma jirrikonoxxu illi dan id-dritt ghandu jigi annoverat fost is-servitujiet predjali u kwindi huwa dritt reali.**”<sup>12</sup>. Skond l-

<sup>21</sup> S.M.W. Cortis Limited vs Lewis Press Limited deciza mill-Qorti ta’ l-Appell fil-25 ta’ April 2008.

<sup>22</sup> Fol. 84 fl-atti tal-kawza 3/2008.

<sup>23</sup> Fol. 93 tal-atti tal-kawza 3/2008.

<sup>24</sup> Fol. 76 fl-atti tal-kawza 3/2008. <sup>12</sup> Ara nota ta’ sottomissjonijiet.

Artikolu 454 tal-Kodici Civili (Kap. 16):- “*Is-sidien jistghu jistabilixxu, skond l-Artikolu 400, kull servitu’ li ma tkun bl-ebda mod kuntrarja ghall-ordni pubbliku.*”. Ovvjament is-servitu’ irid ikun ta’ vantagg stabbilit ghall-fond (dominanti) fuq fond ta’ haddiehor (serventi). Il-qorti ma tarax ghalfejn il-jedd ta’ uzu ta’ bejt ma tistax tigi kwalifikata bhala servitu predjali, in kwantu qeghda taghti lok ghal iktar konvenjenza u amenita ghall-fond dominanti. Interessanti kif per ezempju l-Qorti ta’ Kassazzjoni Taljana kkunsidrat li “*il divieto di ingombrare un piazzale con veicoli in parcheggio, materiali od altri oggetti, e’ idoneo a conferire maggiore amenita’ e decoro agli appartamenti di un contiguo edificio, e, pertanto, put costituire contenuto di un diritto reale di servitu a carico di quell piazzale ed in favore di quegli appartamenti (76/2122).*”<sup>25</sup>. Fil-kawza deciza fis-6 ta’ Mejju 2004 mill-Prim’Awla tal-Qorti Civili<sup>26</sup> fl-ismijiet **Joseph Buhagiar et vs George Micallef et** gie osservat: “**Id-dritt ta’ uzu ta’ bejt huwa servitu’ mhux kontinwu**, kif inhu s-servitu’ ta’ moghdija, u dan peress li ghall-ezercizzju tieghu hu mehtieg filwaqt il-fatt tal-bniedem (artikolu 455(3) tal-Kodici civili), u jista’ jinghad ukoll li hu servitu’ li ma jidhirx, peress li m’ghandux sinjali li jidhru ta’ l-ezistenza tieghu (artikolu 455(5) tal-Kodici Civili). Bhala servitu’ mhux kontinwu u li ma jidhirx, l-istess servitu’ jista’ jigi akkwistat biss b’sahha ta’ titolu, u ma jistax jigi stabbilit bil-preskrizzjoni jew bid-destinazzjoni ta’ sid ta’ zewg fondi (artikolu 469(1) tal-Kodici Civili).”.

5. Ghalkemm il-bejt hu proprjeta’ tal-konvenuti Alan Tabone u Anita Tonna<sup>27</sup>, b’daqshekk ma jfissirx li huma jistghu jaghmlu li jridu. Id-dritt ta’ proprjetarju li jgawdi l-proprjeta’ bl-ahjar mod li jqies, hi soggetta ghal limitazzjoni li m’ghandux jithalla jaghmel xogholijiet li jippregudikaw drittijiet tad-dominus servitus. In sostenn tad-difiza taghhom il-konvenuti qeghdin jinvokaw l-Artikolu 474 tal-Kodici Civili:-

**474. (1)** Is-sid tal-fond serventi ma jista’ jaghmel xejn li jista’ jnaqqas l-uzu tas-servitu’ jew li jaghmel li dan l-uzu jkun ta’ xkiel akbar. Hu ma jistax ibiddel il-kondizzjoni tal-fond, lanqas ma jista’ jiddestina ghall-ezerçizzju tas-servitu’ parti ohra tal-fond diversa minn dik li fiha s-servitu’ kienet giet stabbilita fil-bidu.

(2) Izda, jekk l-ezerçizzju tas-servitu’ fil-parti jew fuq il-parti tal-fond li fil-bidu tkun giet iddestinata jsir ta’ xkiel akbar ghas-sid tal-fond serventi, jew jekk dan is-sid ma jkunx jista’ minhabba dan l-ezerçizzju jaghmel xogholijiet, tiswijiet jew miljoramenti fil-fond tieghu, hu jista’ joffri lil sid il-fond dominanti parti ohra xorta wahda tajba ghall-ezerçizzju tas-servitu’, u dan ma jistax jirrifjutaha.

<sup>25</sup> *Commentario Breve al Codice Civile* (Cedam, 1996), G. Cian e A. Trabucchi, pagina 915.

<sup>26</sup> Imhalled T. Mallia.

<sup>27</sup> Ara sentenza li ngihatat illum fil-kawza **Maria Antonia Galea et vs Alan Tabone et** (Rikors nru: 3/2008AE) deciza illum.

*F'dan ir-rigward il-qorti tirrileva li:-*

(a) *Il-ligi 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 concorrano le condizioni volute dal legislatore, deroga alla convenzione, anche senza il consenso del proprietario del fondo dominante, una volta che questo non puo ricusarsi."*<sup>28</sup>.

(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. Dan ma jidhirx li hu l-kaz fil-kawza odjerna. Bix-xogholijiet li l-konvenuti jridu jaghmlu (ghal dak li jikkoncerna l-uzu tal-bejt mhux relatat ma tqeghid ta' servizzi) mhux ser ikunu qeghdin joffru lill atturi "parti ohra" imma parti nqas minn dak li diga' ghandhom l-uzu tieghu. Ghalhekk il-qorti ma tistax tasal biex tghid li l-parti li ser jibqa' mill-bejt ezistenti jista' jigi kunsidrat li l-konvenuti qeghdin joffru "parti ohra" fejn ghandha tigi ezercitata s-servitu. Ghal dak li hu l-bejt tal-penthouse dan certament ma jistax jikkwalifika bhala "...parti ohra xorta wahda tajba ghall-ezercizzju tas-servitu..." ghaliex tkun tista' tintuza biss ghat-tqeghid ta' servizzi. Dan meta mill-provi rrizulta li d-dritt ta' l-atturi m'huwiex limitat ghat-tqeghid ta' servizzi fuq il-bejt. (d) F'kull kaz il-qorti ma tistax tqies li l-parti fejn il-konvenuti qeghdin jippretendu li l-atturi ghandhom jezercitaw is-servitu' hi "**xorta tajba**" meqjus:-*

- i) *Id-daqs tal-bejt meta paragnat ma' dik il-parti tal-bejt li ser jibqa' utilizabbli jekk tinbena l penthouse. Dan fis-sens li fl-izvilupp propost, il-parti tal-bejt li l-konvenuti qeghda jirrizervaw ghall-uzu ta' l-atturi u li qeghda taghti ghal fuq ix-xatt, hi limitata hafna meta paragnata ma' dak li hemm illum.*
- ii) *Il-fatt li l-bejt li jigi fuq il-penthouse jista' jintuza biss biex jitqieghdu s-servizzi u l-mantuenzjoni taghhom. Hu veru li din hi limitazzjoni mposta mill-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar, pero' b'daqshekk ma jfissirx li s-sidien tal-fond dominanti ghandhom b'daqshekk isofru tnaqqis tas-servitu'.*

<sup>28</sup> Il Digesto Italiano, Volum XXI, pagna 169 (UTET, 1925).

iii) *In-numru ta' appartamenti li hemm filblokk (tlett appartamenti, mhux inkluza l-penthouse li lkonvenuti jridu jibnu<sup>29</sup>). L-uzu tal-bejt m'huwiex xi dritt uniku ta' l-atturi, imma ta' appartament iehor (numru wiehed) u wkoll il-penthouse.*

iv) *Fil-kuntratt ta' xiri ma saret l-ebda restrizzjoni fuq it-tip ta' uzu li jista' jsir mill-bejt;*

v) *Il-fatt li tista' tghid li dan il-blokk qiegħed max-xatt u mill-bejt hemm veduta li tpaxxi l-ghajn. F'dan ilfattur hemm l-element ekonomiku tal-proprjeta'.*

*Il-qorti tikkunsidra li jekk kellu jigi accettat dak li qegħdin joffru l-konvenuti, fil-kumpless ikun ifisser diminuzzjoni tal-kumdità li llum igawdi l-fond dominanti. Filwaqt li l-qorti m'ghandix dubju li l-miljoramenti li jridu jagħmlu l-konvenuti fi hwejjighom hu ta' gid biex jisfruttaw bl-aħjar mod għalihom il-proprjeta', min-naha l-oħra ma tistax pero' tasal għal konkluzjoni li l-progett propost mhu ta' ebda hsara għall-fond serventi."*

**Fid-deċiżjoni fl-ismijiet Dr.Eric Mamo et. Vs Inventures Ltd.<sup>30</sup> -:**

*"Illi din hi kawza dwar bejt ta' blokk ta' appartamenti, milliema blokk l-atturi kienu xtraw zewg appartamenti fil-pjan terran. Meta xtraw l-appartamenti, fil-kuntratt gie registrat li inkluz fil-bejgħ, hemm "an undivided pro rata share of all the common parts of the block, inclusive of the entrance hall, the stairs and the landings, the drains and the drainage systems, and the right of use of the roof of the block." Intqal ukoll li "this right of use of the roof may in the future be transferred to a roof which would be at a higher level."*

*Meta sar dan il-bejgħ, il-blokk kien jikkonsisti fi tlett sulari. Wara xi zmien, is-socjeta` konvenuta, li zammet il-proprjeta` tal-arja tal-bejt, tellgħet zewg sulari oħra. Il-bejt il-gdid, pero`, ma thalliex kif kien dak originali, għax il-parti l-kbira mill-arja tiegħu hija okkupata bi struttura oħra, li ssaqfet bl-aluminium u l-access għall-'bejt' tiegħu huwa b'sellum wieqaf li l-perit tekniku mahtur mill-ewwel Qorti ddeskriva bħala instabbli u perikoluz; fuq dan il-bejt m'hemmx opra morta.*

*L-atturi ilmentaw li b'dan l-izvilupp li sar, id-drittijiet tagħhom ta' uzu tal-bejt gie mxekkel u mnaqqas drastikament, u l-ewwel Qorti wara li qieset ic-cirkostanzi*

---

<sup>29</sup> Alan Tabone xehed. "Jiena qiegħed nikkonferma wkoll illi la darba tinbena l-penthouse, min ser ikun qed jagħmel uzu mill-penthouse, ser ikollu wkoll il-facilita' li jagħmel uzu minn dik il-parti tal-bejt illi ahna qegħdin nirrizervaw għall-uzu tar-residenti tal-blokk ta' appartamenti." (fol. 94 tal-atti tal-kawza 3/2008).

<sup>30</sup> Deċiża 29/05/2009 Rikors Ġur 974/2001/1



*kollha tal-kaz, inkluz il-fatt ta' tnaqqis fl-arja tal-bejt li thalla utilizzabbli, sabet favur l-atturi u ordnat li jsiru x-xoghljiet rimedjali.*

*Is-socjeta` konvenuta appellat mis-sentenza, bl-aggravju principali jkun li l-uzu tal-bejt koncess lill-atturi ma kienx wiehed assolut, u hi rizervat id-dritt li tizviluppa l-bejt u tikkoncedi lill-atturi a roof, u mhux necessarjament bejt ta' l-istess daqs u utilizzabbli kif kien originarjament.*

*Din il-Qorti tara li dan l-argument hu wiehed fieragh u mhux konsistenti mat-tifsira tal-klawsola partikolari registrata fil-kuntratt tal-akkwist tal-atturi. Fil-fatt, anke jekk wiehed jorbot mal-kliem uzati fil-kuntratt, isib sufragju ghat-tezi tal-atturi, ghax kif jinghad fil-klawsola in kwistjoni, ghalkemm is-socjeta` venditrici zammet id-dritt li tizvilupp l-arja tal-bejt, gie patwit li huwa “this right of use of the roof”, u mhux xi dritt ta' uzu iehor u ipotetiku, li kellu jigi trasferit fuq il-bejt il-gdid. Kien, fi kliem iehor, dak l-uzu indikat u kontemplat fiz-zmien tat-trasferiment, li kellu jibqa' jitgawda mill-atturi, u mhux xi uzu tip differenti.*

*Barra minn dan, kif qalet il-Prim Awla tal-Qorti Civili fil-kawza **Delicata et v. Pasaila Manche` et**, deciza fis-17 ta' Ottubru 2003, li kienet ukoll tittratta zvilupp fuq bejt bi hsara tad-drittijiet ta' uzu koncess lis-sidein tal-appartamenti fuq il-kuntratt ta' akkwist, il-jedd ta' uzu hekk koncess;*

*“huwa jedd in re ta' dgawdija perpetwa ta' proprjeta` immobbli, li ghandu jigi interpretat fil-kuntest tan-*numerus clausus* tal-iura in re fuq immobbli. Li hu relevanti ghall ghanijiet ta' din il-kawza huwa l-fatt illi, hliief biex jinghata listess dritt lis-sidien tal-appartamenti l-godda, il-konvenuti ma jistghux inaqsu dan id-dritt ta' “uzu” tal-atturi jew ibiddu l-modalita` tad-dgawdija tieghu, jekk mhux bilkunsens tal-atturi.”*

*Kif gie ikkonstatat mill-ewwel Qorti, bl-izvilupp li ghamlet is-socjeta` konvenuta, mhux biss naqset b'mod sinifikanti l-arja tal-bejt accessibbli ghall-atturi, izda bidlet ukoll il-modalita` tad-dgawdija tieghu, u ghamlet l-access ghall-parti minnu skomdu u perikoluz.*

*Mhux kontestat li s-socjeta` konvenuta zammet id-dritt li tizviluppa l-arja tal-bejt tal-blokk l-originali, pero`, dan lizvilupp kellu jsir billi, wara li jitlestha, jippermetti lill-utenti tal-bejt il-gdid jaghmlu l-istess uzu li qabel kien isir mill-bejt originali. Dan l-obbligu hu intizfid-drittijiet u obbligu li assumew il-partijiet fuq l-att ta' trasferiment u ma kienx hemm hteiga li jkun miktub li l-uzu li jsir mill-bejt il-gdid ghandu jkun l-istess. Is-socjeta` konvenuta obbligat ruhha li*

tippermetti li l-istess uzu (dak koncess fuq l-att) ikun jista' jigi ezercitat fuq il-bejt il-gdid, u la ma rrizervatx id-dritt li tnaqqas jew tbiddel il-modalita' ta' dak l-uzu, ma tistax taghmel dan minghajr il-kunsens tal-atturi.

Is-socjeta` konvenuta tghid li l-izvilupp li ghamlet fl-ahhar sular, li ddeskrivietu bhala penthouse, huwa normali fil mestjier, u sar kif trid is-sengha ghal dak l-izvilupp. Hu fatt, pero`, li penthouse jiznatura uzu ta' bejt, li ma jkunx jista' jintuza kif soltu wiehed jaghmel uzu minn bejt normali. Fil-kawza **Bundy et v. Bonello**, deciza mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fit-12 ta' Ottubru 2006, li kellha fattispecie li jixbhu dawk ta' din il-kawza, intqal kif penthouse mibni fuq bejt inaqas b'mod sostanzjali l-uzu ta' dak il-bejt.

“Hu fatt li s-saqaf ta' penthouse ma jistax iservi ta' bejt ta' blokk bini normali. F'kaz ta' blokk bini, il-bejt ikun accessibbli minn tromba ta' tarag li taghti ghal kamra tal-bejt li jkollha bieb ta' daqs normali jaghti ghall-istess bejt. Il-bejt jista' jservi mhux biss biex fih jitqieghdu tankijiet talilma jew aerials tat-television, izda wkoll ghall-inxir ta' kull tip ta' hwejjeg u anke ghall-kostruzzjoni ta' wash-rooms ghall-uzu mis-sidien rispettivi tal-appartamenti. Is-saqaf ta' penthouse ma jistax jintuza ghal dawn l-iskopijiet. Fuq saqaf ta' penthouse wiehed jista', forsi, jpoggi t-tank tal ilma u l-aerial tat-television, pero`, ma jistax jibni wash-rooms fuqu u lanqas jonxor il-hasla tal-gimgha, partikolarment lozor u oggetti kbar ohra. Is-saqaf ta' penthouse zgur li ma jistax jintuza ghall-istess skopijiet kif jintuza bejt ta' blokk flats. Lanqas ma jkun permess li ssaqaf ta' penthouse jkun imdawwar b'cint (opra morta) gholi sitt filati kif tesigi l-ligi. Ghalkemm illum, wiehed jista' jipprovi access ghas-saqaf ta' penthouse, kif jammetti l istess konvenut, dan irid jigi provdut by non-solid construction means, u l-kamra tas-saqaf m'ghandhiex tkun ghola minn metru u nofs, b'access ghas-saqaf ikun minn hatch flok minn bieb. Dan ifisser li l-access irid ikun provdut b'xi sellum jew tarag ta' non-solid construction u, imbaghad dak li jkun jkollu jixref ghal fuq is-saqaf b'certa skumdita billi jintlewa l-isfel halli jghaddi mill-gol hatch provdut. Zgur li dan l-uzu mhux kontemplat ghall-mara tad-dar li tkun trid itella' l-hassla ghall-inxir!”

Is-socjeta` konvenuta f'din il-kawza donna trid taghmel l istess tip ta' zvilupp, li mhux permessibbli li jsir fid-dawl tal-obbligazzjonijiet li assumiet fuq il-kuntratt ta' vendita` tal-appartamenti lill-atturi.

Is-socjeta` konvenuta tallega wkoll li dak li sar sehh bl approvazzjoni tal-atturi. Dan, pero`, ma jirrizultax; allegazzjoni bhal din trid tirrizulta minn prova jew indizzji li jkunu cari u konkludenti izda mill-assjem tal-provi jirrizulta biss li l-atturi kienu jafu li kienet l-intenzjoni tas-socjeta` konvenuta li tizviluppa l-arja tal-bejt, pero`, ma jirrizultax li l-atturi kienu jafu bid-dettalji tal-izvilupp propost. L-atturi ma setghux iwaqqfu lis-socjeta` konvenuta milli tizviluppa l-arja; kien

*biss meta ndunaw li l-izvilupp ma kienx ser jirrispetta d-drittijiet taghhom li huma aggixew legalment billi talbu l-hrug ta' Mandat ta' Inibizzjoni kontra s-socjeta` konvenuta. Ir-rinunzja tacita tkun accettabbli meta l-agir tat-titolat tad-dritt ikun inkompatibbli mal-volonta` li jigi asserit dak id-dritt; bl-ebda mod ma jista` jinghad, f'dan il-kaz, li l-agir tal-atturi ghandu jitqies ekwivalenti ghal rinunzja tacita tad-drittijiet taghhom naxxenti mill-kuntratt ta' akkwist.*

*Dwar l-argument li l-atturi setghu jkunu jafu bix-xoghlijiet li kellhom il-hsieb jaghmlu ghax kollox kien muri fuq il-permess tal-Awtorita` Maltija dwar l-Ambjent u l-Ippjanar, twiegeb il-Prim Awla tal-Qorti Civili fil-kawza **Delicata et v. Psaila Manche` et**, aktar qabel imsemmija, fis-sens li;*

*“L-avvizi li jinchargu mill-Awtorita` tal-Ippjanar, u z-zmien li jinghata lil min irid joggezzjona ghax-xoghlijiet li jkunu mahsuba li jsiru, huma relevanti ghall-ghanijiet ta' dritt pubbliku dwar il-bini u l-ippjanar; ma jolqtux drittijiet privati.”*

Dawn huma ftit mid-deciżjonijiet tal-Qrati tagħna li jagħtu komfort lit-teżi ta' l-atturi magħduda dawk li saret referenza għalihom fin-nota ta' sottomissjonijiet ta' l-istess.

Ikkunsidrat.

**Huwa paċifiku mill-ġurisprudenza ċitata li għandha sew mill-fatti in eżami fil-kaz tal-lum lil vertenza odjerna titratta ta' servitu' kostitwit bil-kuntratti tal-bejgħ u kif dan jista' jigi limitat bil-proposti ta' żvillup tal-konvenuti.**

Illi mix-xhieda tal-perit Stephen Grech ġia riprodotta huwa ċar l-impatt li l-izvillup propost se jkollu fuq l-użu tal-bejt li bil-kuntratti ta' l-akkwist ġie mħolli lil akkwirenti sidien ta' l-appartamenti.

Senjatament l-istess perit jiddeskrivi li se jigi alterat kemm l-aċċess għal bejt, li kif propost issa mhux se jkun aktar minn taraġ komdu imma minn “*spiral staircase hatch and structure not to exceed one metre height above roof level*”<sup>31</sup>

---

<sup>31</sup> Folio 45.

Jixhed ukoll dwar it-tnaqis sostanzjali li se jkun hemm fl-area tal-bejt li se tibqa' disponibbli għar-residenti jekk jsir l-iżvilupp mixtieq mil-konvenuti.

Lanqas hu ta' konfort għal konvenuti lil ġenituri ta' l-istess perit, għax ta' eta' kbira ma għadhomx jitolgħu fuq dan il-bejt, dan ma jfissirx li huma tilfu il-vantagg mogħti lilhom bħala sidien ta' fond dominanti. Barra mill-fatt li fil-blokka hemm residenti oħra li favur tagħhom hemm dan.

Bla dubbju l-azzjoni proposta mill-konvenuti taqa' sew f'dak maħsub fl-artikolu 474 tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta għax bil-bini propost huwa ċert li l-użu tal-bejt se jkun sew limitat. Mhux biss l-aċċess tal-parti rimanenti se tiġi alterata, għax l-użu huwa determinat ukoll mill-aċċess, imma adirittura l-ispazju li se jibqa' wara l-iżvilupp huwa anqas min nofs li hu mogħti għal użu tar-residenti illum.

Dan ma jfissirx lil propjetarji tal-arja huma miżmuma milli jiżviluppaw dak li hu tagħhom, imma bħala fond servjenti, għax dik hi n-natura tas-servitu', huma jistgħu jiżviluppaw l-arja imma jhallu mhux mittiefes kull dritt pertinenti lir-residenti akkwistaw fiż-żmien ta' kull kuntratt relattiv tal-kompro-vedita, allura żgur mhux bil-bini ta' *pent house* jew *receded development* ieħor ta' l-istess natura.

Lanqas huwa ta' konfront dak li xehed fl-affidavit George Micallef u ċioe' li kellu xi ftit mir-residenti li fl-inizjali ma oġġezzjonawx għal iżvilupp propost u li wara biddlu il-fehma tagħhom. Ukoll jekk hemm xi materjal fuq il-bejt li skont il-konvenut Micallef mhux postu jew desiderabbli, dan għandu jiġi ventilat mill-konvenuti f' istanza oħra għax ma jincidix fuq id-dritt ta' użu in eżami f'din l-vertenza. L-atturi xorta jibqgħu responsabbli għal użu diligenti ta' bejt kif lilhom konċess.

Inoltre dak patwit f'kull kuntratt ta' bejgħ esebit huwa ċar, u ma jhalli ebda lok ta' interpretazzjoni oħra, *l-użu tal-bejt*. Anke jekk kif jikkontendu l-konvenuti, l-atturi kienu jafu u konsapevoli lil xi darba kien hemm ħsieb ta' żvilupp ulterjuri tal-bejt mill-konvenuti, dan m'għandux l-interpretazzjoni mixtieqa minn George Micallef. **Dan l-iżvilupp ma jista' jnaqqar qatt mid-dritt ta' l-użu mogħti lir-residenti tal-bejt kif eżistenti fiż-żmien ta' l-akkwist.**

**Konsegwentement taqta' u tiddeciedi billi fil-kuntest ta' dak premess, tilqa' t-talbiet attriċi kif marbuta mal-iżvillup propost mertu ta' dawn il-proċeduri.**

**Tiċhad l-eċċezzjonijiet kollha tal-konvenuti fi hdan ta' dak deċiż.**

**Bl-ispejjeż għal konvenuti.**

**Onor. Miriam Hayman.**

**Imħallef**

**Maraya Aquilna**

**Dep.Reg.**