FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF

ONOR. GRAZIO MERCIECA LL.D.

ILLUM, 16 ta' Lulju 2024

Rikors Nru. 1130/2016 GM

Joseph Muscat (detentur tal-karta tal-identita` bin-numru: 54375 (M)); Maria Diane Mulè Stagno (detentriċi tal-karta tal-identita` bin-numru: 36373 (M)); SF Limited (C63866); Mary Grace Pace (detentriċi tal-karta tal-identita` bin-numru: 279044 (M)); Maria Bugeja (detentriċi tal-karta tal-identita` bin-numru: 722547 (M)); Antoinette Carmen Brock (detentriċi tal-karta tal-identita` bin-numru: 100347 (M)); Epifanio magħruf bħala Effie Schembri (detentur tal-karta tal-identita` bin-numru: 396962 (M)) u martu Rose Schembri (detentriċi tal-karta tal-identita` bin-numru: 525965 (M)); Joseph Grech (detentur tal-karta tal-identita` bin-numru: 566482 (M)) u martu Josephine Grech (detentriċi tal-karta tal-identita` bin-numru: 417664 (M)); George Derek Reeves (detentur tal-karta tal-identita` bin-numru: 46739 (A)) u martu Maria Antonia Reeves (detentriċi tal-karta tal-identita` bin-numru: 0530845 (M)); Patricia magħrufa bħala Petrina Mc Evoy (detentriċi tal-karta tal-identita` bin-numru: 246871 (M)); Brian Simon Vella (detentur tal-

karta tal-identita` bin-numru: 113373 (M)) u martu Michelle Vella (detentriċi tal-karta tal-identita` bin-numru: 568081 (M)); Stephen Frederick Murray (detentur tat-Passaport Ingliż bin-numru: 2010808212) u martu Janice Michelle Murray (detentriċi tal-Passaport Ingliż bin-numru: 201874269)

vs

S.C. Hire Services Ltd (C14849) u Saviour Casha (detentur tal-karta tal-identita` bin-numru: 208862 (M))

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Ġuramentat tal-atturi li permezz tiegħu wara li ppremettew illi:

1. Huma lkoll sidien ta' appartament ġewwa Blokk A jew Blokk B, "Rebecca Court", Triq Jean De La Valette, San Pawl il-Baħar.

2. Flimkien mal-appartament akkwistat minn kull wieħed u waħda minnhom hemm inkluż l-użu tat-partijiet kollha komuni tal-blokk appartamenti fosthom l-użu tal-bejt.

3. Il-bejt huwa aċċessibbli direttament permezz tat-taraġ u tal-"lift" komuni li jibqgħu telgħin sa fuq l-imsemmi bejt; għandu opramorta għolja ħames filati u hemm il-ħbula tal-inxir li l-atturi jew uħud minnhom jużaw għall-inxir tal-ħwejjeġ.

4. Permezz ta' applikazzjoni għall-iżvilupp ippreżentata lill-Awtorita' tal-Ippjanar li għandha n-numru PA/03226/16, il-konvenut Saviour Casha, direttur tal-kumpannija konvenuta S.C. Hire Services Ltd, applika sabiex jibni "*recessed floor*" fuq il-bejt tal-appartamenti Blokk A u Blokk B, "Rebecca Court", Triq Jean De La Valette, San Pawl il-Baħar. Il-kumpannija hija proprjetarja tal-arja tal-imsemmija Blokki.

5. B'deċiżjoni mogħtija nhar il-21 ta' Ottubru, 2016, l-Awtorita' tal-Ippjanar ħarġet il-permess għall-iżvilupp hawn fuq imsemmi "*saving third party rights*".

6. Għalkemm il-kumpannija konvenuta hija proprjetarja tal-arja tal-blokk appartamenti imsemmija hawn fuq u għalkemm kienet irriżervat lilha nnifisha l-jedd illi tibni aktar sulari fuq l-istess arja fil-kuntratti tal-atturi, il-bini ta' "*recessed floor*" kif minnha propost u approvat mill-Awtorita' tal-Ippjanar ser jippreġudika l-jeddijiet tal-atturi ta' użu tal-bejt in kwistjoni u dana billi, fost affarijiet oħra:

i. il-bejt tar-"recessed floor" mhux ser ikun faċilment aċċessibbli permezz tal-lift kif inhuwa aċċessibbli fil-preżent u kif kien meta l-atturi akkwistaw il-jeddijiet tagħhom.

ii. il-bejt tar-“recessed floor" mhux ser ikun faċilment aċċessibbli permezz ta' taraġ u bieb kif inhuwa aċċessibbli fil-preżent.

iii. il-bejt tar-"recessed floor" mhux ser ikun iċken mill-bejt eżistenti.

iv. l-opramorta tal-bejt tar-"recessed floor” ser tkun ċinta baxxa ta' madwar metru u dan kuntrarjament għall-opramorta normali li teżisti fil-preżent.

v. ma jista' jsir l-ebda użu tal-bejt tar-"recessed floor" jekk mhux għal raġunijiet limitati ħafna ta' manutenzjoni jew stallazzjoni ta' tagħmir u dana kuntrarjament għas-sitwazzjoni fil-preżent fejn l-atturi għandhom anke ħbula tal-inxir u jistgħu jużaw l-istess bejt mingħajr l-ebda restrizzjoni.

7. Għal dawn ir-raġunijiet, uħud mill-atturi talbu l-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni kontra l-konvenuti sabiex dawn jiġu inibiti milli jibnu u/jew iwettqu kwalsijasi tip ta’ xogħol ta' kostruzzjoni, kemm personalment kif ukoll tramite terzi, fuq il-bejt tal-appartamenti Blokk A u Blokk B, "Rebecca Court", Triq Jean De La Valette, San Pawl il-Baħar skont il-permess maħruġ mill-Awtorita’ tal-Ippjanar bin-numru PA/03226/16 għal kostruzzjoni ta' "recessed floor" u b'digriet mogħti minn dina l-Onorabbli Qorti nhar id-29 ta' Novembru, 2016 fl-atti tar-rikors għall-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni bin-numru: 1589/2016/JPG fl-ismijiet Joseph Muscat et v. S.C. Hire Services Ltd et dina l-Onorabbli Qorti ordnat il-ħruġ tal-mandat ta' inibizzjoni kif mitlub.

Talbu lil din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara u tiddetiedi illi l-atturi għandhom dritt ta' użu tal-bejt ta' Blokk A jew Blokk B, "Rebecca Court", Triq Jean De La Valette, San Pawl il-Baħar u dana skont it-titolu u l-akkwist rispettiv tagħhom.

2. Tiddikjara u tiddeċiedi illi jekk kemm-il darba l-konvenuti, jew min minnhom, jibnu u/jew iwettqu kwalsijasi tip ta' xogħol ta' kostruzzjoni fuq il-bejt tal-appartamenti Blokk A u Blokk B, "Rebecca Court", Triq Jean De La Valette, San Pawl il-Baħar skont il-permess maħruġ mill-Awtorità tal-Ippjanar bin-numru PA/03226/16 għal kostruzzjoni ta' "recessed floor" dawn jilledu, jillimitaw u jippreġudikaw id-drittijiet tal-atturi li jgħamlu użu tal-bejt in kwistjoni.

3. Tiddikjara u tiddetiedi għalhekk illi l-konvenuti, jew min minnhom, ma għandhomx id-dritt illi jibnu bil-mod imsemmi, senjatament skont il-permess maħruġ mill-Awtorità tal-Ippjanar bin-numru PA/03226/16 għal kostruzzjoni ta' "recessed floor', peress illi f'tali każ jilledu, jillimitaw u jippreġudikaw id-drittijiet talatturi li jagħmlu użu tal-bejt in kwistjoni.

4. Tordna għalhekk lill-konvenuti, jew min minnhom, sabiex ma jipproċedux bil-bini tal-bejt skont il-permess maħruġ mill-Awtorita' tal-Ippjanar bin-numru PA/03226/16 għal kostruzzjoni ta' "recessed floor".

Rat ir-Risposta tas-soċjeta' S. C. Hire Services Ltd (C-14849) debitament rappreżentata minn Saviour Casha, u tal-istess Saviour Casha li permezz tagħha eċċepew illi:

l. Preliminarjament l-intimat Saviour Casha għandu jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju stante li m'hemm l-ebda relazzjoni ġuridika bejnu u bejn ir-rikorrenti u dan kif ser jirriżulta waqt it-trattazzjoni tal-kawża.

2. Għar-rigward tas-soċjeta' intimata S.C. Hire Services Ltd, jingħad li l-allegazzjonijiet magħmula fir-rikors odjern huma kollha infondati kemm fil-fatt kif ukoll fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra l-istess rikomenti u dan għar-raġunijiet kif ser jirriżultaw waqt it-trattazzjoni tal-kawża.

3. Kif ammess mill-istess rikorrenti fir-rikors propomitur, is-soċjeta' intimata hija l-padruna assoluta tal-bejt u tal-arja sovrastanti u r-rikorrenti għandhom biss l-użu tat-beit. Illi l-istess rikorrenti taw il-kunsens assolut tagħhom lis-soċjeta' intimata sabiex tiżviluppa l-arja de quo fid-diversi kuntratti ta' akkwist rispettivi tagħhom.

4. Jingħad ukoll li s-soċjeta' intimata hija obbligata li hekk kif jitlesta l-bini, ttella' a spejjeż tagħha t-tankijiet tal-ilma fuq il-bejt il-ġdid. Dan kif del resto, jinsab fil-maġġoranza tal-kuntratti ta' dan it-tip.

5. Kuntrarjament għal dak allegat fir-rikors promotur, ebda wieħed mir-rikorrenti m'għandu d-dritt li jonxor il-ħwejjeġ fuq il-bejt u dan l-inxir qiegħed isir biss fuq mera tolleranza tas-soċjeta' intimata. Tant hu hekk, li preżentement hemm biss erba' ħbula fuq naħa tal-bejt u tliet ħbula fuq naħa oħra, u zgur m'humiex biżżejjed biex jintnaxru l-ħwejjeġ ta' 16-il appartament! Illi fi kwalunkwe każ, is-soċjeta' intimata bniet il-verandi fuq wara ta' kull appartament apposta sabiex dawn jintużaw għall-inxir tal-ħwejjeġ u l-istess rikorrenti qegħdin effettivament jużaw dawn il-verandi biex jonxru l-ħwejjeġ tagħhom.

6. L-allegazzjoni li ma jista' jsir ebda użu tal-bejt bir-recessed floor jekk mhux għal raġunijiet limitati ħafna ta' manutensjoni jew stallazzjoni ta' tagħmir hija waħda assurda u distanti mill-verita'. Dato ma non concesso li r-rikorrenti għandhom xi dritt li jużaw il-bejt għall-inxir, żgur li r-rikorrenti se jkollhom spazju ampju biex jagħmlu dan, abbażi ta' mera tolleranza tas-soċjeta' propjetarja tal-arja u l-bejt u dan flimkien mal-inxir fuq il-verandi ta' wara.

7. Għar-rigward tal-użu tal-lift, jiġi speċifikat li fl-ebda kuntratt ma jingħata l-użu tal-lift għall-aċċess tal-bejt.

8. Fir-rigward tal-opramorta, il-pjanti juru ampjament ċar illi l-għoli se jkun dak kif permess bil-liġi. Kuntrarjament għal dak allegat mir-rikorrenti, fil-permess oriġinali tal-blokka qatt ma kellha ssir opra morta u kien biss għas-sigurta' tal-utenti li s-soċjeta' intimata bniet l-istess opra morta. Illum, il-kostruzzjoni u l-għoli tal-opramorta se jsir skont il-liġi u l-permessi maħruġa mill-awtorita' kompetenti. Illi l-Qorti ma tistax tintalab tippartecipa fi ksur tal-liġi billi tissanzjona opramorta u shaft tal-lift li m'humiex skont il-liġi u dan kollu għall-kapriċċi tar-rikorrenti.

9. Fir-rigward tad-daqs tal-bejt il-ġdid, il-pjanta approvata turi lil hinn minn kull spekulazzjoni li dan se jkun ta' kobor biżżejjed li jippermetti l-użu tiegħu skont kif stabbilit mill-kuntratti ta' akkwisti mingħajr tfixkil u skont dak li ġie kkontrattat bejn ir-rikorrenti individwalment u s-soċjeta' intimata.

10. Sfortunatament jidher li r-rikorrenti qegħdin jużaw dawn il-proċeduri flimkien ma' proċeduri oħrajn sabiex jipprovaw jagħmlu pressjoni fuq is-soċjeta' intimata milli tagħmel użu mid-dritt tagħha li tiżviluppa l-arja, b'dan illi qegħdin jikkawżawlha danni li minn issa qegħdin jiġu riżervati mill-intimati.

Rat li b'verbal tagħha, diversament preseduta, tat-22 ta' Frar 2017, ħatret lill-Perit Alan Saliba biex għal finijiet tal-Artikolu 645 jirrelata dwar l-aspetti teknići u b'mod partikolari dak li jissemma' fir-raba u fis-sitt paragrafi tal-premessi tar-rikors promutur u għat-tieni talba attrići.[1]

Rat li b'verbal tagħha, diversament ippreseduta, tat-3 ta' Ottubbru 2017, peress li il-Perit Alan Saliba m'aċċettax l-inkarigu, ħatret lill-Perit Elena Borg Costanzi bl-istess fakoltajiet u responsabilitajiet li kienu ingħataw lil Perit tekniku Alan Saliba.[2]

Rat ir-relazzjoni tal-Perit Tekniku minnha maħtur ippreżentat fis-27 ta' Marzu 2029[3].

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

Rat l-atti kollha tal-każ.

Fatti

L-atturi kollha huma propjetarji ta' appartament ġewwa Blokk A jew Blokk B, 'Rebecca Court', Triq Jean De La Valette, San Pawl il-Baħar. Permezz tal-kuntratt ta' bejgħ tagħhom għandhom l-użu tal-partijiet kollha komuni fosthom l-użu tal-bejt u ukoll id-dritt li jwahhlu tank tal-ilma u television aerial fuq l-istess bejt. Il-bejgħ sar mill-kumpanija konvenuta S.C. Hire Services Ltd, u l-konvenut Saviour Casha huwa d-direttur tagħha. L-imsemmija kumpanija hija s-sid tal-arja tal-

[1] Fol. 45.
[2] Fol. 151.
[3] Fol. 381.

imsemmija blokkok t'appartamenti li fl-istess kuntratti ta' bejgħ kienet żammet id-dritt li tibni aktar sulari u a spejjeż tagħha ttella t-tank tal-ilma u l-*areal* tat-televiżjoni fuq il-bejt l-ġdid. Filfatt il-kumpanija msemmija applikat u inħareġilha permess mal-Awtorita tal-Ippjanar sabiex tibni *recessed floor* fuq il-bejt taż-żewġt blokkok bil-numru tal-permess PA/03226/16 'saving third party rigħts'. Kien propju din l-intiża ta' dan l-iżvilupp li tat lok għal dawn il-proċedimenti.

L-atturi jargumentaw u anke esebixxew ritratti li juru illi attwalment, biex toħroġ fuq il-bejt hemm *landing* sħiħ, titla' taraġ bil-kumdita`, taraġ ordinarju, wiesgħa, jew titla' bil-lift, tidħol fil-*landing*, tiftaħ il-bieb u toħroġ fuq il-bejt li għandu opramorta ta' ħames filati u hemm il-ħbula tal-inxir ta' uħud mill-atturi. Jilmentaw li wara li se tinbena l-*penthouse,* l-aċċess se jkun ferm riduċut u perikoluż għaliex l-opramorta se tkun baxxa. Dan kif ikkonfermart il-perit tekniku fir-rapport tagħha likkonstata illi l-bejt fuq il-*penthouse* huwa biss għas-servizzi bħal per eżempju tankijiet tal-ilma li ma jistgħux ikunu aktar għoljin minn metru. Finalment, il-Perit tekniku kompliet tgħid illi l-pjanti proposti u approvati għal dan l-iżvilupp ġdid ħa jillimitaw l-użu tal-bejt eżistenti.

Uħud mill-atturi u ċjoe` Joseph u Josephine Grech,[4] George Derek Reeves u martu Maria Antonia Reeves[5] u Brian Simon Vella u martu Michelle Vella[6] kollha fl-atti tan-Nutar Hugħ Grima akkwistaw bid-dritt illi *the existing roof maybe transferred onto the new roof and the areas of the new roof* ***may be reduced as necessary***. It-talbiet atturi huma intenzjonati għad-dikjarazzjoni ġudizzjarja fis-sens li l-konvenuta m'għandhiex dritt li tizviluppa jew tagħmel xi kostruzzjoni fuq il-bejt in kwistjoni in kwantu dan l-iżvilupp ikun ta' detriment għad-dritt ta' użu li jgawdu l-

[4] b'kuntratt tat-22 ta' Settembru 1997.
[5] li xtraw b'kuntratt tas-26 ta' Marzu 1998.
[6] li akkwistaw b'kuntratt tas-27 ta' Ottubru 1997.

istess atturi. Dawn l-atturi m'għandhomx dritt li l-bejt jibqa' tad-daqs li hu fil-preżent.

Ikkunsidrat

Huwa ċar kemm mix-xhieda mismugħa u prodotta, u fuq kollox mill-kuntratti esebiti, illi għalkemm il-bejjiegħa żammet il-propjeta' tal-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 hija dik servjenti.

Fid-deċiżjoni fl-ismijiet L-Av. Grazio Mercieca et. vs. Alan Tabone[7] - ben magħrufa mill-imħallef sedenti li fiha kien attur - ingħad hekk:-

> "Minn qari tal-kuntratt ta' akkwist hu evidenti li d-dritt ta' uzu tal-bejt favur l-atturi m'huwiex limitat għal tqegħid ta' tank ta' ilma, aerial u inxir ta' hwejjeg fuq l-għola bejt. Tant hu hekk li fil-kuntratt jingħad: "*…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 tqegħid ta' tank ta' ilma, aerial u inxir. Fatt li jidher li hu rikonoxxut mill-atturi stess. Għalkemm fis-seduta tal-14 ta' Mejju 2008 Colin Tabone xehed li "….jiena dejjem fhimt illi l-użu jfisser inxir u manutenzjoni tat-tankijiet ta' l-ilma" (fol. 95), din l-interpretazzjoni ma tirriflettix dak li jgħid il-kuntratt; "meta l-kliem ta' l-att huma cari, l-interpretu għandu joqgħod għal dawn il-kliem u mhux jirrikorri għall-konġetturi."[8]
>
> .....
>
> 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 jingħad li kellhom dritt li jpoggu tank tal-ilma u aerial fuq l-istess. Il-qorti osservat li, "Id-dritt specifikat ta' l-installazzjoni tattank ta' l-ilma u ta' l-aerial tat-televizjoni ngħata mhux biex jikkwalifika jew jillimta l-uzu tal-bejt, izda ex abundanti cautela, u biex jigu evitati dubji dwar lestensjoni ta' l-uzu, peress li, f'kull kaz, il-

---

[7] Deċiża 28/10/2008 Rikors 2/2008AE

[8] S.M.W. Cortis Limited vs Lewis Press Limited deciza mill-Qorti ta' l-Appell fil-25 ta' April 2008

konvenuti kienu akkwistaw l-uzu komuni ma' ohrajn tal-bejt bhala parti mill-proprjeta'.". Minnaha l-ohra, millistess kuntratt jidher li fiz-zmien tal-bejgħ il-vendituri (Tabone) kienu qegħdin jikkontemplaw il-possibilita' li jinbnew iktar sulari, tant li gie dikjarat li l-atturi ngħataw id-dritt ta' uzu "….on the higħest roof overlying the said block…..".

......

Il-partijiet qegħdin 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 għandu jigi annoverat fost is-servitujiet predjali u kwindi huwa dritt reali." Skond **l-Artikolu 454 tal-Kodici Civili** (Kap. 16):- "Is-sidien jistgħu jistabilixxu, skond **l-Artikolu 400**, kull servitu' li ma tkun bl-ebda mod kuntrarja għall-ordni pubbliku.". Ovvjament is-servitu' irid ikun ta' vantagg stabbilit għall-fond (dominanti) fuq fond ta' haddiehor (serventi). Il-qorti ma tarax għalfejn il-jedd ta' uzu ta' bejt ma tistax tigi kwalifikata bhala servitu predjali, in kwantu qegħda tagħti lok għal iktar konvenjenza u amenita għall-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)."25. Fil-kawza deciza fis-6 ta' Mejju 2004 mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili 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' mogħdija, u dan peress li għallezercizzju tiegħu hu mehtieg filwaqt il-fatt tal-bniedem (**artikolu 455(3) tal-Kodici Ċivili**), u jista' jingħad ukoll li hu servitu' li ma jidhirx, peress li m'għandux sinjali li jidhru ta' l-eżistenza tiegħu (**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**)".

Għalkemm il-bejt hu proprjeta' tal-konvenuta b'daqshekk ma jfissirx li hija tista' tagħmel li trid. Id-dritt ta' proprjetarju li jgawdi l-proprjeta' bl-aħjar mod li jqies, hi soġġetta għal-limitazzjoni li m'għandux jitħalla jagħmel xogħolijiet li jippreġudikaw drittijiet tad-*dominus servitus* u dan kif joħroġ mill-**Artiklu 474 tal-Kodiċi Ċivili.**

Jidher li l-Artikolu 474(2) tal-Kodiċi Ċivili jipprovdi għal sitwazzjoni fejn is-sid tal-fond serventi joffri alternattiva differenti bil-mod kif tiġi eżerċitata servitu', fis-

sens li jkun post differenti fil-fond dominanti. Dan ma jidhirx li hu l-każ fil-kawża odjerna. Bix-xogħolijiet li l-konvenuti jridu jagħmlu mhux ser ikunu qegħdin joffru lill-atturi **“parti oħra”** imma **parti inqas** minn dak li diġa’ għandhom l-użu tiegħu. Għal dak li hu l-bejt tal-*penthouse* dan ċertament ma jistax jikkwalifika bħala “…parti oħra xorta waħda tajba għall-eżerċizzju tas-servitu`…” għaliex tkun tista’ tintuża biss għat-tqegħid ta’ servizzi. Dan meta mill-provi rriżulta li d-dritt ta’ l-atturi m’huwiex limitat għat-tqegħid ta’ servizzi fuq il-bejt.[9]

Id-daqs tal-bejt meta mqabbel ma’ dik il-parti tal-bejt li ser jibqa’ jista’ jintuża’ jekk tinbena l-*penthouse*; dik li l-konvenuta trid tirriżerva għall-użu ta’ l-atturi, hi limitata ħafna meta mqabbla ma’ dak li hemm illum tant li l-bejt li jiġi fuq il-*penthouse* jista’ jintuża biss biex jitqiegħdu s-servizzi u l-manutenzjoni tagħhom.

Bil-bini ta’ sular normali ieħor fuq il-bejt tal-blokok, il-firxa tal-bejt kienet ser tkun bejn wieħed u ieħor l-istess bħal dak illi dejjem gawdew l-atturi. Meta l-konvenuta, pero`, għażlet illi tibni *penthouse* is-sitwazzjoni tinbidel.

Dan għaliex il-kostruzzjoni ta’ *penthouse* ġġor magħha restrizzjonijiet imposti mir-regolamenti tal-bini, u dan isarraf f’limitazzjoni esaġerata tad-drittijiet dwar l-użu tal-bejt il-ġdid (il-bejt ta’ fuq il-*penthouse*) da parti tal-atturi. M’hemmx għalfejn wieħed jidħol fid-dettal tal-provi biex juri li dan il-bini, min-natura tiegħu, joħloq inkonvenjent u tnaqqis serju fit-tgawdija tal-użu tal-bejt. Is-saqaf ta’ *penthouse* żgur li ma jistax jintuża’ għall-istess skopijiet kif jintuża bejt ta’ blokk flats. Lanqas ma jkun permess li s-saqaf ta’ *penthouse* jkun imdawwar b’ċint (opramorta) għoli sitt filati kif tesiġi l-liġi.

[9] Zerafa Joseph et v Micallef George et – 04.3.2024

Ikkunsidrat

Il-konvenuta bħala sid tal-bejt u tal-arja għandha dritt tiżviluppa. Dak li ma tistax tagħmel huwa illi bl-iżvilupp tagħha jillimita d-dritt ta' użu tal-atturi għall-bejt: *qui suo jure utitur non videtur iniuram facere*. Il-qies tal-bejt ma jistax jiċkien u d-dritt miksub konvenzjonalment mill-atturi ma jistax jiġi mibdul mill-konvenuta.[10]

Għalhekk, id-daqs tal-bejt irid jibqa' tal-qies li kien meta d-dritt ta' użu ġie konċess, u s-sid tal-fond servjenti ma jistax inaqqas, u ma jista' jagħmel xejn li b'xi mod itellef mit-tgawdija tiegħu kif previst fl-att kostituttiv tiegħu. Dan ma jgħoddx għall-atturi illi akkwistaw il-fond bil-klawsola illi jekk isir żvilupp min-naħa ta' sid il-arja, dan jista' jnaqqas id-daqs tal-bejt u ċjoe' l-atturi Joseph u Josephine Grech, George Derek Reeves u martu Maria Antonia Reeves, u Brian Simon Vella u martu Michelle Vella.

Dan ma jfissirx li l-konvenuta hija pprojbita b'mod assolut milli tibni fuq il-bejt. Ma jistax jingħad illi l-konvenuta ma għandhiex dritt li tagħmel żvilupp jew kwalsiasi kostruzzjoni ulterjuri. Tista' tibni, bil-permessi meħtieġa, sulari oħra fuq il-blokk, pero`, mhux *penthouse*. Sakemm tibni sulari oħra li jħallu l-bejt il-ġdid tal-istess daqs kif inhu, u aċċessibbli u utilizzabbli kif jinsab il-bejt illum, dan jista' jsir mingħajr ħtieġa ta' permess mill-atturi. Biex, pero`, tibni l-*penthouse* jew xi żvilupp ieħor li jnaqqas mit-tgawdija tal-bejt mill-atturi, dan ma jistax isir jekk mhux bil-kunsens ta' min għandu dritt ta' dik it-tgawdija.

---

[10] Ara Abdila v. Camilleri, 11.11.2011, u Gerada v. Sant – 25.03.2011)

Leġittimu Kuntradittur – Saviour Casha

Biex jiġi stabilit jekk parti in kawa hijiex jew le leġittimu kontradittriċi tal-parti l-oħra, irid jiġi verifikat jekk il-persuna ċitata fil-ġudizzju, hijiex materjalment parti fin-negozju li, skond l-attur, ħoloq ir-relazzjoni ġuridika li minnha twieldet l-azzjoni fit-termini proposti. Jekk dan in-ness jiġi stabbilit, il-persuna ċitata tista' titqies li hija persuna idoneja biex tirrispondi għat-talbiet atturi.

Fuq il-kuntratti ta' akkwist tal-atturi, il-bejgħ sar mill-kumpanija intimata S.C. Hire Services Limited. Saviour Casha, dejjem deher in rapprezentanza tal-imsemmija kumpanija, li tagħha huwa direttur. L-atturi jargumentaw illi fuq il-permessi mal-Awtorita tal-Ippjanar hemm ismu u mhux isem il-kumpanija. Il-permessi iżda ma jagħtu l-ebda jeddijiet fil-konfront ta' terzi.

Ġaladarba kumpanija tħaddan personalita` ġuridika separata u differenti mir-rappreżentanti jew diretturi tagħha; u peress li r-relazzjoni ġuridika fuq il-kuntratti saret bejn il-kumpanija intimata u l-atturi, mela l-intimat Saviour Casha għandu jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju.

Decide

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

1) Tillibera lill-konvenut Saviour Casha mill-osservanza tal-ġudizzju.

2) Tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti.

3) Tiċħad it-talbiet tal-atturi Joseph u Josephine Grech; George Derek Reeves u martu Maria Antonia Reeves; u Brian Simon Vella u martu Michelle Vella.

4) Tilqa' t-talbiet tal-atturi l-oħrajn.

L-atturi Joseph u Josephine Grech; George Derek Reeves u martu Maria Antonia Reeves; u Brian Simon Vella u martu Michelle Vella jbatu l-ispejjeż tagħhom. L-spejjeż tal-konvenut Saviour Casha a karigu tal-atturi. Il-bqija tal-ispejjeż a kariku tas-soċjeta` konvenuta.

MOQRIJA

ONOR. IMĦALLEF
GRAZIO MERCIECA