QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMĦALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta ta' nhar it-Tnejn, 13 ta' Jannar, 2025.

Numru 1

Rikors numru 652/11/1 JRM

Evelyn Montebello u b'digriet tat-8 ta' Ottubru 2013 l-atti għaddew mill-persuna ta' Evelyn Montebello għall-persuni ta' Lawrence Montebello, Dennis Montebello, Louise Anne Cachia u Christine Ghersci minħabba l-mewt tagħha fil-mori tal-kawża; u b'digriet tas-26 ta' April 2022 l-atti tal-kawża ġew trasfużi f'isem Mark Montebello stante l-mewt ta' Lawrence Montebello; u b'digriet tas-26 ta' April 2022 Dennis Montebello, Louise Anne Cachia u Christine Gherschi ġew estromessi minn dawn il-proċeduri; Walsh's Limited (C-76); Dr Joseph Grech; Paul u Georgina konjuġi Abela; David Camilleri; Lawrence Bonnici; Paul u Rita konjuġi Gauci; Ronald Urpani; Elizabeth Muscat *neé* Schranz; l-Avukat Rachel Loporto Montebello bħala prokuratriċi speċjali tal-assenti Maria Tola in Bona; u b'nota tad-9 ta' Marzu 2022 l-Avukat illum Maġistrat Rachel Loporto Montebello irrinunzjat definittivament għall-prokura speċjali

mogħtija lilha minn Maria Tola in Bona; u b'digriet tas-27 ta' Frar 2023 Joseph Camilleri u Brigitte sive Bridget Camilleri assumew l-atti minflok Maria Tola in Bona; u l-Avukat Dottor Pio Valletta bħala prokuratru speċjali tal-assenti René Serge *sive* René Serge Mund

v.

AJRP Ltd (C-9185)

PRELIMINARI:

1. L-atturi, li huma sidien ta' appartamenti ġewwa l-blokka bin-numru 243, Triq it-Torri, Sliema, isosntu li għandhom id-dritt li jużaw il-bejt kollu tal-istess blokka għall-inxir tal-ħwejjeġ u manutenzjoni tat-tankijiet tal-ilma, kif ikkontemplat fil-kuntratti tal-akkwist rispettivi tagħhom. Jilmentaw li meta s-soċjetà konvenuta bniet *penthouse* fuq l-imsemmi blokka hija naqqsitilhom sostanzjalment jekk mhux kompletament l-imsemmi jedd tagħhom ta' aċċess u użu tal-bejt. Għalhekk fis-6 ta' Lulju 2011 huma intavolaw din il-kawża fejn bażikament talbu lill-Qorti sabiex tiddikjara li l-kostruzzjoni li saret mis-soċjetà konvenuta tilledi d-drittijiet tagħhom, tordna lis-soċjetà konvenuta timmodifika/tiddemolixxi tali kostruzzjoni, tillikwida d-danni sofferti minnhom bħala riżultat ta' tali kostruzzjoni, u tordna lis-soċjetà konvenuta tħallashom tali danni fil-kwoti rispettivi tagħhom.

2. Permezz ta' sentenza mogħtija fil-25 ta' Novembru 2021 il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili laqgħet it-talbiet attriċi u ordnat lis-soċjetà

konvenuta sabiex fi żmien sitt (6) xhur twettaq a spejjeż tagħha u taħt is-sorveljanza tal-Perit Godwin P. Abela x-xogħlijiet strutturali meħtieġa li jiggarantixxu l-istess għamla ta' aċċess li l-atturi kellhom oriġinarjament, u li titħalla disponibbli għall-użu tagħhom l-istess medda oriġinali ta' 126mk mill-arja tal-bejt. Hija llikwidat ukoll id-danni fl-ammont ta' €25,500 u kkundannat lis-soċjetà konvenuta tħallas tali ammont lill-atturi (ħlief għall-atturi Abela).

3. Is-soċjetà konvenuta ħassitha aggravata b'tali deċiżjoni u għalhekk fit-<u>23 ta' Diċembru 2021</u> interponiet appell minnha quddiem din il-Qorti tal-Appell fejn talbitha tħassarha u tiċħad it-talbiet attriċi fl-interità tagħhom.

4. Għal intendiment aħjar ta' tali appell din il-Qorti qiegħda tirriproduċi s-sentenza appellata:

> "Il-Qorti:
>
> Rat ir-Rikors Maħluf imressaq fis-6 ta' Lulju, 2011, li bih u għar-raġunijiet hemm imsemmija, l-atturi talbu li din il-Qorti (a) issib li huma għandhom il-jedd ta' użu tal-bejt kollu tal-blokka bini f'numru mitejn u tlieta u erbgħin (243), Triq it-Torri, Sliema, minbarra d-dritt ta' aċċess ħieles, komdu u kif suppost għall-istess arja; (b) issib illi bix-xogħol imwettaq minnha, magħdud il-bini tal-penthouse, il-kumpannija mħarrka ċaħħdithom mill-jedd taghhom tal-użu tal-bejt kollu u dan kif kellhom il-jedd li jagħmlu sa minn meta kisbu l-ġid rispettiv tagħhom fl-imsemmija blokka; (ċ) issib illi l-kumpannija mħarrka mxiet magħhom b'mala fidi għaliex kienet taf sew minn qabel ma nbdew ix-xogħlijiet x'kienu l-jeddijiet tagħhom; (d) tikkundanna lill-kumpannija mħarrka illi tħallilhom aċċess ħieles għall-bejt kollu tal-blokka ta' appartamenti kif kellhom sa minn meta huma kisbu l-ġid rispettiv tagħhom, u dan billi twettaq dawk il-bidliet fil-binja mtella' u fix-xogħlijiet magħmulin minnha bi ksur tal-jeddijiet tagħhom, magħdud illi ssegwi dawk l-istruzzjonijiet meħtieġa li jistgħu jingħatawlha minn

perit li l-Qorti jogħġobha taħtar għal dan il-għan, ukoll jekk meħtieġ bit-twaqqigħ ta' bini, sabiex huma jerġgħu jingħataw fis-sħiħ l-istess jeddijiet illi kellhom qabel ma saru l-imsemmija xogħlijiet; (e) fin-nuqqas li l-imħarrka twettaq dak lilha ordnat, tawtorizżahom jagħmlu huma x-xogħol meħtieġ bi spejjeż għall-kumpannija mħarrka; (f) issib illi huma ġarrbu danni bi ħtija tal-imġiba tal-kumpannija mħarrka; (ġ) tillikwida l-imsemmija danni, Skont l-ishma rispettivi tagħhom, billi taħtar perit għal dan il-għan; u (ħ) tikkundanna lill-kumpannija mħarrka tħallashom id-danni hekk likwidati. Talbu wkoll l-ispejjeż;

Rat id-digriet tagħha tal-21 ta' Lulju, 2011[1], li bih ordnat in-notifika lill-kumpannija mħarrka u tat direttivi lill-atturi dwar it-tressiq tal-provi min-naħa tagħhom;

Rat it-Tweġiba maħlufa mressqa mill-kumpannija mħarrka fit-23 ta' Awwissu, 2011 li biha laqgħet għall-azzjoni attriċi billi, b'mod preliminari, qalet illi (a) l-Qorti jmissha tiċħad it-talbiet attriċi kollha għaliex l-atturi ma ħarsux dak li jitlob minnhom l-Artikolu 174(2) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta[2] ; li (b) l-atturi jridu jippruvaw l-interess ġuridiku li għandhom fil-kawża u, fin-nuqqas, il-kumpannija mħarrka għandha tinħeles mill-ħarsien tal-ġudizzju; u li (ċ) l-atturi għandhom jippruvaw il-jedd pretiż minnhom fil-kawża u, fin-nuqqas, il-kumpannija mħarrka għandha tinħeles mill-ħarsien tal-ġudizzju. Fil-mertu, laqgħet billi qalet illi (a) kemm-il darba l-atturi għandhom tabilħaqq dritt għall-użu tal-bejt, (i) hija mhix qiegħda ċċaħħdilhom tali jedd bl-ebda mod; (ii) l-atturi m'għandhomx jedd jordnaw x'għandu jkun id-daqs tal-kobor tal-bejt sakemm jibqagħlhom il-jedd li jużawh; (b) l-atturi ma ġarrbu ebda danni; (ċ) hija mxiet mal-atturi b'bona fidi, b'ħarsien sħiħ tar-rabtiet kuntrattwali tagħha u fid-dieher, u għaldaqstant il-Qorti għandha tħaddem id-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 479 tal-Kodiċi Ċivili fejn kwalunkwe dritt li l-atturi jista' għandhom ma jistgħux igawduh aktar; u (d) ma hemm ebda raġuni tajba fil-liġi li tiġġustifika r-rimedji drastiċi mitluba mill-atturi marbuta mat- twaqqigħ ta' bini, u f'kull każ, tali tibdil jista' jsir biss f'każ illi ma jolqotx id-drittijiet ta' terzi;

Rat id-digrieti tagħha tal-24 ta' Novembru, 2011[3] u tal-5 ta' Frar, 2013[4] , li bihom ħatret lill-Perit Arkitett Godwin P. Abela bħala Perit Tekniku sabiex jisma' x-xhieda tal-partijiet u jirrelata dwar l-aspett tekniku marbuta mal-każ, magħduda l-likwidazzjoni tad-danni pretiżi mill-atturi;

Rat id-degriet tagħha tat-8 ta' Ottubru, 2013, fejn ordnat it-trasfużjoni tal-ġudizzju fil-persuna ta' wħud mill-atturi minħabba li giet nieqsa l-attrici Evelyn Montebello waqt li kienet miexja l-kawża[5] ;

[1] Paġ 56-57 tal-proċess
[2] B'dikjarazzjoni magħmula waqt is-smigħ tal-24 ta' Novembru, 2011, il-kumpannija mħarrka rtirat din l-eċċezzjoni preliminari
[3] Paġ. 103A tal-proċess
[4] Paġ. 112 tal-proċess
[5] Paġ. 169 tal-proċess

Rat ir-Relazzjoni mressqa mill-Perit Tekniku fid-9 ta' Ottubru, 2013[6] , u minnu maħlufa kif imiss waqt is-smigħ tal-24 ta' Ottubru, 2013[7] ; Rat id-digriet tagħha tas-26 ta' Novembru, 2013[8] , li bih tat lill-kumpannija mħarrka l-fakultà li tressaq lill-Perit Tekniku b'xhud tagħha in eskussjoni; Rat id-digriet tagħha tas-27 ta' Jannar, 2014[9] , li bih laqgħet talba magħmula mill-atturi biex huma wkoll jitħallew iressqu l-Perit Tekniku b'xhud tagħhom in eskussjoni; Rat in-Nota mressqa mill-Perit Tekniku fit-28 ta' Jannar, 2014[10] , bit-tweġibiet tiegħu għall-mistoqsijiet imressqa mill-atturi, u minnu maħlufa kif imiss waqt is-smigħ tal-20 ta' Frar, 2014[11]. Il-kumpannija mħarrka baqgħet ma nqdietx mill-fakulta` mogħtija lilha biex teskuti lill-perit;

Rat id-digriet tagħha tal-20 ta' Frar, 2014[12], li bih tat lill-partijiet żmien biex iressqu s-sottomissjonijiet tagħhom bil-miktub;

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet imressqa mill-atturi fl-1 ta' April, 2014[13];

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet imressqa mill-kumpannija mħarrka fl-10 ta' Ġunju, 2014[14], bi tweġiba għal dik tal-atturi;

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Rat id-digrieti tagħha li bihom ħalliet il-kawża għas-sentenza;

Ikkonsidrat:

Illi din hija azzjoni għar-rivendika ta' użu ta' bejt fi blokka ta' appartamenti ta' sidien differenti. L-atturi jgħidu li sa minn mindu kisbu l-ġid rispettiv tagħhom fl-imsemmija blokka, kellhom il-jedd tal-użu bla xkiel tal-bejt kollu tal-blokka. Minħabba xogħlijiet magħmula mill-kumpannijia mħarrka (minn issa 'l hemm imsejħa "AJRP") fl-imsemmi bejt, magħdud il-bini ta' penthouse, l-atturi jgħidu li ċċaħħdu mill-imsemmi jedd. Huma qegħdin jitolbu għarfien tal-jedd tagħhom u li AJRP, wara li tagħmel ix-xogħlijiet strutturali meħtieġa, tagħtihom aċċess ħieles għall-użu min-naħa tagħhom tal-bejt kollu. L-atturi qegħdin jitolbu wkoll il-likwidazzjoni u l-ħlas tad-danni mġarrba minnhom;

Illi AJRP laqgħet għall-azzjoni attriċi b'xi eċċezzjonijiet preliminari u kif ukoll fil-mertu. Fil-mertu, laqgħet billi qalet illi (a) kemm-il darba l-atturi

[6] Paġ. 171 sa 195 tal-proċess
[7] Paġ. 220 tal-proċess
[8] Paġ. 221 tal-proċess
[9] Paġ. 225 tal-proċess
[10] Paġ. 226 – 7 tal-proċess
[11] Paġ. 227 tal-proċess
[12] Paġ. 228 tal-proċess
[13] Paġ. 229-238 tal-proċess
[14] Paġ. 242-251 tal-proċess

għandhom tabilħaqq dritt għall-użu tal-bejt, (i) hija mhix qiegħda ċċaħħdilhom tali jedd bl-ebda mod; (ii) l-atturi m'għandhomx jedd jordnaw x'għandu jkun id-daqs tal-kobor tal-bejt sakemm jibqagħlhom il-jedd li jużawh; (b) l-atturi ma ġarrbu ebda danni; (ċ) hija mxiet mal-atturi b'bona fidi, b'ħarsien sħiħ tar-rabtiet kuntrattwali tagħha u fid-dieher, u għaldaqstant il-Qorti għandha tħaddem id-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 479 tal-Kodiċi Ċivili fejn kwalunkwe dritt li l-atturi jista' għandhom ma jistgħux igawduh aktar; u (d) ma hemm ebda raġuni tajba fil-liġi li tiġġustifika r-rimedji drastiċi mitluba mill-atturi marbuta mat-twaqqigħ ta' bini, u f'kull każ, tali tibdil jista' jsir biss f'każ illi ma jolqotx id-drittijiet ta' terzi;

Illi wara li AJRP irtirat l-ewwel eċċezzjoni preliminari tagħha, il-Qorti jidhrilha li ż-żewġ eċċezzjonijiet preliminari l-oħrajn jixraq li tqishom hi u tqis it-talbiet attriċi fil-mertu, għaliex fis-sewwa huma eċċezzjonijiet li jolqtu l-mertu u mhux xi aspett proċedurali jew preliminari li jitolbu trattazzjoni u deċiżjoni għalihom;

Illi mill-<u>fatti li joħorġu mill-atti ta' din il-kawża</u> jirriżulta li l-atturi huma ilkoll sidien ta' appartament fi blokka ta' appartamenti bin-numru 243, fi Triq it-Torri f'tas-Sliema. Il-blokka kienet inbniet minn Central Mediterranean Development Corporation Limited li f'April tal-1988 biegħetha lil Nettuno Properties Limited. L-atturi jgħidu illi lkoll għandhom jedd għall-użu tal-bejt kollu, u li dan il-jedd joħroġ mit-titolu li bih kisbu l-imsemmi ġid[15];

Illi bis-saħħa ta' kuntratt tal-25 ta' April, 2003[16], AJRP kisbet mingħand il-miżżewġin Kleisli penthouse fil-blokka msemmija, u dan flimkien mal-arja tagħha u tal-bejt ta' madwarha u l-użu tal-partijiet komuni tal-blokka. Fl-imsemmi kuntratt, jissemma l-jedd tal-użu tal-bejt tas-sidien tal-appartamenti l-oħrajn fil-blokka. AJRP żviluppat il-ġid hekk miksub[17];

Illi l-iżvilupp sar Skont il-permessi maħruġa mill-Awtorita` kompetenti mill-ħruġ tal-permessi[18] (minn issa 'l hemm imsejħa "l-Awtorita`") u l-pjanti approvati minnha[19] . Biex sar l-iżvilupp kellu jintrama krejn wara l-bieb tal-blokka appartamenti u l-iżvilupp sar fuq medda ta' bejn erba' (4) u sitt (6) xhur[20] . Waħda mill-atturi, Mrs Bona, saħansitra daħħlet lill-ħaddiema ta' AJRP fl-appartament tagħha kemm qabel kif ukoll wara li sar l-iżvilupp[21]. Jirriżulta illi qabel ma bdiet bix-xogħlijiet, AJRP setgħet titla' għal fuq il-bejt tal-penthouse miksuba minnha permezz

[15] Ara Dokti "A", "B", "D", "E", "F", "G", "K", "L", "M" u "Q" f'paġġ. 12, 17, 23, 33, 39 – 40, 47 – 8, 73, 81 – 2, 84 tergo u 101 tal-proċess

[16] Dok "A", f'paġ. 119 sa 121 tal-proċess

[17] L-iżvilupp huwa bini ta' sular b'żieda fuq il-bini li kien hemm qabel u penthouse fuq dan is-sular. Ara Affidavit Dok. "P" f'pag. 95 tal-proċess

[18] PA 3228/03 li kien jikkonsisti f'"*addition of room to approved recessed floor (PA811/01) and construction of overlying penthouse*", f'paġ. 188 sa 193 tal-proċess

[19] Relazzjoni tal-Perit Tekniku f'paġ. 195 tal-proċess

[20] Paġ. 116 tal-proċess

[21] Paġ. 116 tal-proċess

tat-tromba tat-taraġ ewlieni tal-blokka. Wara li temmet ix-xogħlijiet l-aċċess għall-bejt tal-blokka tħalla biss permezz ta' taraġ tal-ħadid li jwassal għall-bejt minn bokkaport (hatch). Bil-mod kif sar, inqata' l-aċċess għall-bejt minn persuna anzjana jew bi ħtiġijiet speċjali[22];

Illi jirriżulta wkoll illi filwaqt illi qabel ma saru x-xogħlijiet minn AJRP l-atturi kellhom medda ta' madwar mija u sitta u għoxrin metru kwadru (126m2) ta' bejt għall-użu tagħhom għal għanijiet ta' inxir jew attivitajiet oħra, u mat-tletin metri kwadri (30m2) oħrajn għat-tqegħid ta' servizzi[23], wara li saru x-xogħlijiet minn AJRP, din ħalliet madwar sitta u ħamsin metru kwadru (56m2) fuq il-bejt għall-użu ta' inxir mill-atturi[24]. Madankollu, Skont il-politika mħaddna mill-Awtorita`, ma jistax jingħata ebda aċċess għal inxir fuq l-arja ta' penthouse[25];

Illi l-atturi jgħidu illi huma ma ġewx mgħarrfa bl-iżvilupp li kien se jsir, u tħallew fil-għama huma u għaddejjin ix-xogħlijiet. Meta saru jafu x'inhu ġej, Joseph Satariano (li huma fehmu dak iż-żmien li kien l-iżviluppatur tal-arja u li kien ikun preżenti fuq is-sit) li huwa direttur ta' AJRP[26] , kien serrħilhom moħħhom illi l-aċċess kien tneħħa biss għal żmien qasir sakemm isiru x-xogħlijiet u illi kien ser ireġġa' lura kollox għal li kien wara li jitlestew dawn ix-xogħlijiet[27];

Illi fis-27 ta' Jannar 2006[28] , uħud mill-atturi bagħtu ittra uffiċjali lil Satariano sabiex jitolbuh ineħħi l-bini tal-*penthouse* u jerġa' jingħatalhom l-aċċess sħiħ għall-użu tal-bejt kollu kif kellhom qabel ma saru x-xogħlijiet; Illi minkejja li saru tentattivi u minħabba li l-partijiet ma waslux fi qbil, l-atturi fetħu l-kawża fis-6 ta' Lulju, 2011;

Illi għal dak li jirrigwarda l-<u>konsiderazzjonijiet ta' xejra legali</u>, l-atturi jixlu lil AJRP bi ksur tal-Artikolu 474 tal-Kodiċi Ċivili li jorbot lil sid ta' fond serventi milli jnaqqas l-użu tas-servitu` jew li jrendi l-użu ta' xkiel akbar. Min-naħa l-oħra, AJRP tilqa' għat-talbiet attriċi billi tgħid illi kemm-il darba l-atturi għandhom dritt bil-liġi għall-użu tal-bejt, m'għandhomx jedd jiddettaw kemm mill-kobor tal-bejt jinħtieġu sabiex igawdu l-jedd tagħhom, filwaqt li tiċħad li lill-atturi tteħdilhom l-aċċess għall-bejt b'xi mod; Illi fil-qofol tagħha, jidher li l-azzjoni attriċi hija waħda li titlob stħarriġ dwar l-għamla tal-jedd mogħti lill-atturi – jew min minnhom – għall-użu tal-bejt tal-blokka li minnha jagħmel il-ġid minnhom miksub. Minn dak l-istħarriġ, il-Qorti tkun f'qagħda li twieżen l-interessi rispettivi tal-partijiet, is-siwi tat-talbiet attriċi u l-eċċezzjonijiet imqajmin kontrihom, u l-għamla ta' rimedju li tista' tagħti; Illi fil-biċċa l-kbira tal-kuntratt li bihom l-atturi kisbu l-ġid tagħhom mill-blokka, il-jedd tal-użu huwa mfisser b'mod ċar. Hekk ukoll huwa

[22] Relazzjoni tal-Perit Tekniku f'paġ. 180 tal-proċess
[23] Relazzjoni tal-Perit Tekniku f'paġ. 181 tal-proċess
[24] Pag. 117 tal-proċess kif murija bil-lewn isfar fuq id-Dok. "I" f'paġ. 148 tal-proċess
[25] Policy 10.6 tal-*Policy and Design Guidance 2007* li referenza għaliha ssir mill-Perit Tekniku fir-rapport tiegħu f'paġ. 180 – 1 tal-process
[26] Affidavit tiegħu f'paġ. 114 tal-proċess
[27] Affidavit Dokti." N", "O" u "P" f'paġ. 90, 93 u 95 – 6 tal-proċess
[28] Dok. "Ħ" f'pag. 51 tal-proċess

mfisser il-jedd li AJRP tiżviluppa l-arja tal-ġid li xtrat u kif imissha timxi biex tħares il-jedd tal-użu tas-sidien l-oħrajn fil-blokka u kif dawn ma jistgħu jagħmlu xejn li jxekklu l-jeddijiet ta' AJRP; Illi l-jedd ta' użu huwa jedd reali fuq ħwejjeġ ħaddieħor, u dan safejn huwa meħtieġ għall-ħtiġijiet ta' min favur tiegħu inħalaq dak il-jedd u tal-familja tiegħu[29] . Dan ifisser ukoll li min, bħall-atturi, jingħata l-jedd ta' użu tal-bejt, ma jkunx sar sid tiegħu u lanqas komproprjetarju. Kemm hu hekk, il-jedd ta' użu tqabbel ma' servitu` mhux kontinwa u li ma tidhirx[30], u għalhekk jgħoddu għalih ir-regoli li jgħoddu dwar is-servitu`, b'mod partikolari għal dak li jirrigwarda t-tifsir u l-estensjoni li jistħoqqilhom jingħataw[31];

Illi l-istess servitu` jista' jinkiseb biss bis-saħħa ta' titolu, u ma jistax jiġi stabbilit bil-preskrizzjoni jew bid-destinazzjoni ta' sid ta' żewg fondi. Dan ifisser li l-atturi jridu juru titolu validu għall-kisba ta' dak is-servitu`, u dan it-titolu ta' użu ta' bejt irid jirriżulta li joħroġ mis-sid ta' dak il-bejt, għax huma biss is-sidien tal-proprjeta` li jistgħu jistabilixxu servitujiet[32];

Illi fir-rigward tal-qies jew spazju fuq il-bejt u l-użu li jista' jsir minnu, ġie ritenut li fejn il-bejt jappartjeni lil persuna li mhix is-sid ta' ebda appartament, u dan il-ġid huwa suġġett għad-dritt ta' użu mis-sidien tal-appartamenti tal-blokka għal skopijiet tal-użu speċifikat fil-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ, il-bejt huwa meqjus bħala wieħed komuni[33];

Illi ngħad ukoll li "*għalkemm sid l-arja tal-bejt ta' blokk ta' appartamenti, mhuwiex ipprojbit milli jibni, bil-permessi meħtieġa, diversi sulari fuq il-proprjeta` tiegħu, dan però għandu jsir b'rispett sħiħ għad-diversi drittijiet li jista' jkollhom is-sidien tal-appartamenti sottostanti l-istess arja, fuq l-użu tal-bejt, hekk kif riżultanti mill-kuntratt ta' akkwist rispettiv tagħhom. Kwindi meta l-istess sidien tal-appartamenti sottostanti ikollhom dritt ta' użu tal-arja fuq il-bejt, sid l-arja jista' jibni sulari oħra, sakemm iħalli l-bejt il-ġdid tal-istess daqs bl-istess aċċessibbilita` u utilizzabbli kif kien preċedentement. Madankollu, meta sid l-arja ikun irid jibni penthouse, jew żvilupp ieħor li b'xi mod jista' jnaqqas it-tgawdija tal-bejt, dan ma jistax isir jekk mhux bil-kunsens ta' min għandu dritt ta' dik it-tgawdija*" [34];

Illi dawn il-prinċipji u s-silta li għadha kemm issemmiet jitfgħu dawl fejjiedi u rilevanti ħafna fuq il-kwestjoni li l-Qorti għandha quddiemha

---

[29] Art. 392(1) tal-Kap 16

[30] P.A. TM 6.5.2004 fil-kawża fl-ismijiet ***Joseph Buhagiar et vs George Micallef et*** (konfermata mill-App. Ċiv. 14.7.2008)

[31] Maġ. (Għ) AE 28.10.2008 fil-kawża fl-ismijiet ***Av. Grazio Merċieca et vs Alan Tabone et*** (mhix appellata)

[32] Artikolu 454 Kap. 16

[33] Għar-rigward ta' tifsira ta' 'uzu ta' bejt' ara App. Ċiv. 3.11.2006 fil-kawża fl-ismijiet ***John Spiteri vs Is-Soċjetà Popeye Investments Ltd***

[34] App. Ċiv. 31.1.2019 fil-kawża fl-ismijiet ***Joseph Calleja et vs Ronald Apap***, u r-riferenza li ssir fiha għal App. Ċiv. 24.6.2016 fil-kawża fl-ismijiet ***Ġeorgina Borġ vs Errol Cassar*** fost ħafna oħrajn

u safejn it-talbiet attriċi jiswew u huma mistħoqqa;

Illi AJRP qajmet b'difiża il-kwestjoni tal-interess tal-atturi li jmexxu 'l quddiem din il-kawża tagħhom. Minn qari tal-atti, joħroġ li l-atturi ressqu bħala prova kopji tal-kuntratti ta' xiri-u-bejgh ta' kull sid tal-appartamenti fil-blokka. Kull wieħed mill-kuntratti, ħlief dak tal-atturi Paul u Georgina miżżewġin Abela, jagħti lix-xerrej (f'dan il-kaz kull wieħed mill-atturi jew l-awturi tad-dritt tagħhom) il-jedd tal-użu tal-bejt tal-blokka għal skop ta' servizzi u ta' nxir. Il-kuntratt tal-akkwist tal-atturi miżżewġin Abela jirreferi għal kundizzjonijiet li jinsabu fil-kuntratt ta' xiri-u-bejgh li bih il-bejjiegħ tagħhom kiseb l-imsemmi ġid[35], iżda kopja ta' dan il-kuntratt ma tinsabx fl-atti ta' din il-kawża u għalhekk il-Qorti m'hijiex f'qagħda li taċċerta l-jedd tal-użu bla ebda dubju. Kien jaqa' fuq l-imsemmija atturi biex isostnu l-pretensjonijiet tagħhom, aktar u aktar ladarba AJRP qajmet l-eċċezzjoni tal-interess tal-atturi kollha; Illi l-argument imressaq minn AJRP f'dan ir-rigward huwa fuq żewġ linji ta' ħsieb: l-ewwel, illi l-atturi ma laħqux il-grad ta' prova mistennija minnhom mil-liġi f'kawża bħal din, billi naqsu li jressqu kopji awtentikati tal-kuntratti taghhom; filwaqt li t-tieni hija li mhux l-atturi kollha wrew l-interess tagħhom b'mod konkret billi mhux kollha huma parti b'mod attiv fil-kawża. Fuq is-saħħa ta' kull waħda minn dawn l-argumenti, AJRP titlob li tinħeles mill-ħarsien tal-ġudizzju;

Illi għar-rigward tal-ewwel fergħa tal-argument, il-Qorti jidhrilha li l-provi li ressqu l-atturi fis-sura ta' kopji tal-kuntratti huma, fil-biċċa l-kbira minnhom, kopji awtentikati kif imiss. Fit-tieni lok, mill-affidavit tar-rappreżentant ta' AJRP nnifisha[36], jidher li jingħata għarfien tas-siwi tal-imsemmija dokumenti bħala prova, minħabba li huwa nnifsu jislet argumenti minnhom favur il-każ tagħha. Fit-tielet lok, il-jedd tal-atturi jinsab imsemmi b'mod ċar fil-kuntratt innifsu li bih AJRP kisbet il-ġid tagħha fl-istess blokka, u għalhekk minn dak il-kuntratt waħdu, AJRP ma setgħetx ma kinitx taf u xejn anqas marbuta li tagħraf dak il-jedd. Il-Qorti ma jidhrilhiex li għandha għalfejn tgħaddi biex telabora fuq x'inhu meħtieġ mil-liġi biex isejjes l-interess ġuridiku ta' parti f'kawża u għalhekk m'hijiex tilqa' dan l-argument ta' AJRP biex twaqqa' l-azzjoni attriċi fil-konfront tagħha;

Illi għar-rigward tat-tieni argument ta' AJRP, il-Qorti tqis li fejn f'kawża jkun hemm iżjed minn parti attriċi waħda, bħal fil-każ li għandha quddiemha, il-kwestjoni ta' jekk l-atturi kollha għandux ikollhom l-istess interess tieħu xejra partikolari fil-liġi tagħna. Ħjiel ta' dan jidher fl-Artikolu 161(3) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta. Minn dak l-artikolu jidher ċar li mhuwiex meħtieġ li l-interess ta' kull attur ikun l-istess, għaliex l-elementi magħrufa biex isejsu l-interess meħtieġ, għalkemm jgħoddu f'kull każ, ma jiġbrux fihom l-identita` bħala rekwiżit għas-siwi tal-azzjoni; Illi l-Qorti hija tal-fehma li dan ifisser li jekk, għal xi raġuni, xi wieħed mill-atturi tonqos fih il-kwalita` ta' parti interessata waqt il-proċeduri jew jitlef l-interess, din iċ-ċirkostanza

[35] Dok. "Ċ", paragrafu 6 f'paġ. 23 tal-proċess
[36] Affidavit ta' Joseph Satariano f'paġ. 117 tal-proċess

tolqot lilu biss u mhux ukoll is-siwi tal-azzjoni mibdija minnu flimkien ma' oħrajn. Hekk illi, fl-aħħar mill-aħħar, il-ħruġ ta' dak l-attur mill-atti fuq nuqqas ta' interess tirriduċi ruħha għal kwestjoni marġinali ta' qsim ta' spejjeż fil-konfront tal-atturi l-oħrajn u l-parti mħarrka, iżda mhux li xxejjen l-azzjoni. Fil-każ li l-Qorti għandha quddiemha, imma, jidher li l-għan tal-atturi huwa wieħed u komuni għalihom ilkoll. Irid jingħad li fl-għamla ta' azzjoni mressqa mill-atturi, lanqas huwa meħtieġ li kull wieħed mis-sidien ta' xi bini fil-blokka ried ikun parti f'kawża. F'azzjoni bħal din, mhuwiex meħtieġ il-litiskonsorzju għaliex l-azzjoni m'hijiex maħsuba li tibdel jew ittemm ir-rabta ġuridika bejn il-partijiet, imma biss biex tistabilixxi u tinforza l-jedd ta' kull wieħed mill-atturi;

Illi, kif ingħad qabel, ma hemm ebda dubju illi l-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ tal-penthouse internament mmarkat bin-numru 15 fil-blokka min-naħa ta' AJRP jorbotha illi tagħraf u tagħti aċċess lis-sidien tal-appartamenti l-oħrajn fil-blokka sabiex jinqdew bil-bejt għall-għanijiet imfissra fil-kuntratti tagħhom. AJRP ma tistax tisħaq li dawk il-jeddijiet huma *res inter alios*, għaliex il-ħolqien tal-jedd tal-użu favur l-atturi (jew l-awturi fil-jedd tagħhom) ġej mill-istess sid li wkoll huwa l-awtur fit-titolu ta' AJRP. Jirrizulta wkoll illi l-atturi kisbu l-imsemmi jedd sa minn qabel ma AJRP kisbet il-ġid tagħha fil-blokka u l-atturi wrew li kien ilhom jinqdew bil-jedd tagħhom għal numru ta' snin qabel ma AJRP bdiet ix-xogħlijiet tagħha fil-binja;

Illi wara li qieset iċ-ċirkostanzi kollha tal-każ, mhux l-anqas ir-rabta li l-atturi juru li għandhom mal-użu tal-bejt, jidher ċar li l-elementi stabiliti mill-qrati tagħna dwar il-prova tat-titolu u tal-jedd minnhom vantat jeżistu lkoll fi grad meħtieġ. Għalhekk, minn dak li ngħad u fid-dawl taċ-ċirkostanzi tal-każ kif imsemmija aktar 'il fuq, din il-Qorti ssib li l-atturi, għajr għall-atturi miżżewġin Abela, ilkoll urew li għandhom l-interess meħtieġ biex jiftħu u jmexxu din il-kawża sewwasew fil-parametri li fihom tfasslet. Fid-dawl ta' dawn il-kunsiderazzjonijiet, il-Qorti ssib li t-tieni eċċezzjoni ta' AJRP mhix tajba u sejra tiċħadha;

Illi wara li l-Qorti qieset is-sottomissjonijiet tal-partijiet u l-konsiderazzjonijiet kollha li ssemmew aktar qabel, tasal għall-fehma li għalkemm l-atturi għandhom il-jedd ta' użu tal-bejt, AJRP bħala sid tal-bejt u tal-arja tal-blokka bini, ingħatalha l-jedd li tista' tiżviluppaha. Dak li ma setgħetx tagħmel AJRP huwa li, bl-iżvilupp imwettaq minnha, tillimita jew ixxellef il-jedd ta' użu tal-atturi mingħajr ma ġġib il-kunsens tas-sidien tal-appartamenti li jgawdu tali jedd[37];

Illi l-Qorti ma taqbilx mal-argumenti ta' AJRP dwar jekk l-atturi fil-fatt kinux qegħdin jagħmlu użu mill-bejt għall-inxir. Dan tgħidu għaliex lill-Qorti ma jirriżultalhiex li l-atturi ċedew il-jedd tagħhom għall-użu tal-bejt jew irrinunzjaw għalih. Wara kollox, f'kull allegata rinunzja ta' jedd, ir-rinunzja trid tkun ċara u mhux ekwivoka. Fit-tieni lok, tgħidu

[37] Art. 474 tal-Kap. 16

għaliex il-kwestjoni dwar jekk l-atturi kinux qegħdin jinqdew bil-bejt għall-inxir tal-ħwejjeġ hija irrilevanti għall-eżistenza stabbilita bil-kuntratti pubbliċi tal-jedd ta' użu konċess lilhom[38];

Illi bl-istess mod, ma jiswiex l-argument dwar jekk, qabel il-ħruġ tal-permess mill-Awtorita`, l-atturi kinux ressqu xi oġġezzjoni għal tali żvilupp. Dan jingħad għaliex AJRP, minkejja li kisbet għaliha l-arja tal-binja, kienet taf bil-jeddijiet illi l-atturi kellhom għall-użu tal-bejt. Tqis ukoll li mhux aċċettabbli l-argument tagħha li l-atturi huma marbuta b'limitazzjonijiet amministrattivi mposti mill-Awtorita` li awtorizzat l-iżvilupp, u dan għaliex kienet AJRP li għażlet li twettaq żvilupp b'xogħlijiet li tabilfors jolqtu l-jeddijiet tal-atturi u mhux l-Awtorita` [39] . Fuq kollox, fl-istess permess għall-iżvilupp miksub minn AJRP, l-Awtorita` għamlitha ċara li l-għoti tal-permess isir bla ħsara tal-jeddijiet ta' terzi. F'dan il-każ, il-jedd ta' użu li jħaddnu l-atturi ma setax jinġab fix-xejn bil-ħruġ ta' tali permess[40];

Illi t-**tielet eċċezzjoni** mressqa minn AJRP tintrabat mal-jedd illi l-atturi fir-rikors li bih fetħu l-kawża jgħidu illi għandhom. Kif ħareġ aktar 'il fuq f'din is-sentenza, l-atturi, għajr għall-atturi miżżewġin Abela, seħħilhom jipprovaw il-jedd tagħhom li jużaw il-bejt. Li fadal li jkun determinat huwa jekk il-jedd tal-atturi kienx dwar il-bejt kollu jew jekk kienx dwar parti minnu. F'din l-eċċezzjoni AJRP tisħaq li jmissha tinħeles mill-ħarsien tal-ġudizzju jekk kemm-il darba l-atturi jonqsu li jippruvaw il-jedd pretiż minnhom. Din hija kwestjoni li l-Qorti, b'żieda mal-kostatazzjonijiet magħmulin aktar qabel, sejra tistħarriġha fil-mertu;

Illi għal **dak li jirrigwarda l-mertu**, l-aspetti tekniċi marbutin mal-kontenzjonijiet tal-partijiet jiffurmaw il-qafas ta' din il-kawża. Il-Qorti ħatret perit tekniku sabiex, fost oħrajn, ifittex u jirrelata dwar l-aspetti tekniċi marbuta mal-każ. Mill-kostatazzjonijiet magħmulin mill-imsemmi Perit Tekniku u r-raġunijiet dettaljati li huwa jagħti fir-Rapport peritali tiegħu, joħroġ ċar illi x-xogħlijiet magħmula minn AJRP, għalkemm saru b'ħarsien tal-permessi maħruġa mill-Awtorita` u Skont il-pjanti approvati minnha, wasslet biex ħolqot tibdiliet fl-aċċess li l-atturi kellhom għall-bejt, kif ukoll ċaħħdithom għal kollox mill-jedd illi jużaw il-bejt riżultanti għal skopijiet ta' inxir billi l-bejt li nħalaq b'riħet ix-xogħlijiet magħmula ma jistax bil-liġi jintuża għall-ebda ħaġa oħra ħlief biex jitqiegħdu tankijiet tal-ilma u antenni u biex l-aċċess għalih ikun limitat għal xogħlijiet ta' manutenzjoni. Fil-kuntratti ta' xiri-u-bejgħ tal-atturi, għalkemm is-sidien tal-appartamenti kisbu l-jedd ta' użu għall-bejt, il-bejjiegħ żamm għalih l-arja u żamm il-jedd illi jgħolli b'bini ieħor fuq dik l-arja. Madankollu, fl-eżerċizzju ta' dak il-jedd is-sid – u AJRP illum hija s-suċċessur fit-titolu tas-sid tal-arja – kellu jħares u jirrispetta l-jeddijiet tas-sidien tal-appartamenti għall-użu tal-bejt;

---

[38] App. Ċiv. 25.3.2011 fil-kawża fl-ismijiet ***Josephine Gerada et vs Alphonse Sant et***
[39] App. Ċiv. 1.4.2014 fil-kawża fl-ismijiet ***Patrick Caruana Dingli et vs Alberto Bonello Ghio***
[40] P.A. GCD 17.10.2003 fil-kawża fl-ismijiet ***Carmel Delicata et vs Sonja Psaila Manché***; u App. Ċiv. 29.5.2009 fil-kawża fl-ismijiet ***Av Dr Eric Mamo et vs Interventures L***td.

Illi l-Qorti ma taqbilx mal-argument imressaq minn AJRP illi l-atturi kienu jafu bix-xogħlijiet li kienet sejra tagħmel u li setgħu u messhom inqdew bil-mezzi legali biex iwaqqfuha milli tagħmilhom[41]. Dan jingħad għaliex meta xtrat il-*penthouse* AJRP kienet taf bil-jeddijiet illi l-atturi kellhom għall-użu tal-bejt. Minbarra dan, ladarba l-atturi kienu jafu li AJRP setgħet tagħmel titligħ ta' bini ieħor, ma kienx jagħmel sens li jniedu proċeduri biex iwaqqfuha milli tgawdi l-jeddijiet tagħha sakemm dan isir fil-qies u b'ħarsien tal-jeddijiet tagħhom. L-istess jingħad fir-rigward tal-argument tagħha li ħadd mill-atturi fil-fatt ma jaċċedi fuq il-bejt biex jitla' jonxor fuqu[42]. Dan l-argument ma jistax jintlaqa' għaliex la mill-atti u lanqas mill-fatti ma jirriżulta lill-Qorti li l-atturi rrinunzjaw għall-jedd tagħhom ta' użu tal-bejt;

Illi fir-rigward tal-qies jew medda tal-bejt li l-atturi għandhom dritt għaliha, il-kuntratti ta' xiri-u-bejgħ ta' kull sid ma jgħidu xejn f'dan ir-rigward. Il-kuntratti jillimitaw biss li jsemmu l-jedd ta' użu illi l-atturi jistgħu jagħmlu mill-bejt u l-għan ta' dak l-użu. Għżadaqstant, għalkemm il-bejt jappartjeni lil AJRP, huwa kollu kemm hu suġġett għad-dritt ta` użu mis-sidien tal-appartamenti tal-blokka b'mod indiviż u għalhekk għall-għanijiet tal-użu speċifikat fil-kuntratti ta' xiri-u-bejgħ imsemmija, huwa bejt komuni kollu kemm hu. Il-jedd mogħti lil kull wieħed u waħda mill-atturi u l-aventi kawża tagħhom huwa jedd tal-użu tal-bejt kif kien meta saru l-kuntratti rispettivi li bihom ingħata dak il-jedd. Il-kwestjoni ta' kemm l-atturi nqdew b'dak il-jedd jew jekk kinux tabilħaqq jinqdew bih, ma jnaqqas xejn minnu. Għaldaqstant, AJRP ma kellhiex il-jedd li weħedha tagħmel tibdiliet u saħansitra tnaqqas il-jedd għall-użu tal-bejt mingħajr ma ġġib imqar il-kunsens tal-atturi bħala s-sidien tal-appartamenti li jagħmlu mill-blokka[43];

Illi wkoll jekk, kif jirriżulta mill-pjanti li tqiegħdu fil-process[44] , AJRP ħalliet post fuq il-bejt tal-*penthouse* il-ġdida li tellgħet fejn l-atturi jistgħu jużawh, xorta waħda jkun seħħ tnaqqis tal-jedd tal-użu kif mogħti fil-kuntratti tat-titolu għaliex, kif ingħad u kif irrileva l-perit tekniku, ebda użu permanenti ma jista' jsir fuq l-arja jew bejt ta' *penthouse.* Għaldaqstant, lanqas id-dispożizzjonijiet tas-subinċiż (2) tal-artikolu 474 tal-Kodiċi Ċivili ma jistgħu jkunu ta' fejda għal AJRP;

Illi l-perit tekniku sab li qabel ma saru x-xogħlijiet min-naħa ta' AJRP, l-atturi kienu jgawdu minn medda ta' 126 metri kwadri ta' spazju fuq il-bejt għall-użu ta' inxir u attività oħra. It-tneħħija ta' dik il-medda minn AJRP, kienet issarraf fil-fehma tal-istess perit tekniku somma bir-rata ta' ħamsa fil-mija (5%) ta' kirja annwali perpetwa ta' għaxar ewro (€10) għal kull metru kwadru mitluf. B'dan il-kejl, il-perit tekniku wasal għall-ammont likwidat ta' ħamsa u għoxrin elf u ħames mitt euro (€25,500) li jitħallsu lill-atturi kollha flimkien. L-atturi ma qablux ma' dik il-fehma

[41] Nota ta' Sottomissjonijiet ta' AJRP f'paġ. 248 tal-proċess
[42] Ibid
[43] Art. 474 tal-Kap. 16
[44] Dok. "I" f'paġ. 148 tal-proċess

għaliex dehrilhom li s-somma likwidata ma taqbilx mal-ksur tal-jedd imġarrab minnhom u wħud mill-mistoqsijiet li għamlu lill-perit fl-eskussjoni kienu sewwasew fuq il-kejl li uża biex wasal għal dik il-fehma;

Illi l-Qorti tqis illi l-partijiet ma ressqux talba għall-ħatra ta' periti addizzjonali biex iwaqqgħu l-fehmiet imtennija mill-perit tekniku. Minbarra dan, il-Qorti ma ssibx li l-kejl imħaddem mill-perit tekniku kien wieħed barra minn postu jew difettuż, fid-dawl tal-ħatra mogħtija lilu. It-tweġibiet li huwa tahom għall-mistoqsijiet li għamlulu f'dan ir-rigward jinftehmu u jagħmlu sens. Il-Qorti ma ssibx li l-argumenti mressqa mill-atturi dwar dik il-likwidazzjoni[45] jseħħilhom jikkonvinċuha biex twarrab ir-riżultati tekniċi li joħorġu minn dik ir-Relazzjoni biex tadotta t-tezi tagħhom. Fuq kollox, ladarba l-atturi allegaw li ġarrbu danni, kien mistenni minnhom li jressqu mqar prova dwar x'kienu tali danni u jsostnuhom kif jixraq. Dan ma għamluhx u f'dan ir-rigward, il-Qorti ssib li sempliċi sottomissjoni ma tikkostitwix prova;

Illi għalhekk, għall-finijiet tas-**sitt u tas-seba' talbiet** attriċi l-Qorti sejra timxi mal-likwidazzjoni magħmula mill-perit maħtur minnha u tordna li s-somma hekk likwidata tinqasam indaqs bejn l-atturi kollha (ħlief għall-atturi miżżewġin Abela) fl-ishma rispettivi spettanti lilhom;

Illi l-perit tekniku ma fissirx x'xogħlijiet imisshom isiru biex l-atturi jitreġġgħu lura fit-tgawdija tal-jedd li kellhom qabel ma saru x-xogħlijiet. Semma li l-bejt li l-atturi kienu jinqdew bih kien, effettivament, saqaf ta' binja li ma kellhiex permess u kienet illegali. AJRP ħadet ħsieb issanzjonat l-illegalità tal-binja li kien hemm qabel u kisbet il-jeddijiet tagħha. Fir-**raba' talba** tagħhom, l-atturi jsemmu li, jekk hemm bżonn, jitwaqqa' x-xogħol li tellgħet AJRP u li naqqas il-jedd ta' użu tal-bejt min-naħa tagħhom;

Illi ladarba din il-Qorti waslet għall-fehma li x-xogħlijiet magħmula minn AJRP effettivament naqqsu l-jedd tal-użu tal-atturi għall-bejt, xejn anqas mit-tqegħid lura tal-qagħda li kien hemm qabel ma jerġa' jagħtihom dak li tteħdilhom. Għalhekk, ix-xogħlijiet li jridu jsiru minn AJRP huma dawk li jiggarantixxu l-istess għamla ta' aċċess għall-bejt li l-atturi kellhom qabel ma tnedew ix-xogħlijiet, u l-istess firxa ta' arja li fuqha seta' jitwettaq dak il-jedd. Il-Qorti tqis li l-bejt ta' qabel ma saru x-xogħlijiet kien ukoll bejt ta' *penthouse*[46] . Il-politika dwar x'użu jista' jsir minn bejt ta' *penthouse* saret fl-2007, jiġifieri ma kienx għadha daħlet fis-seħħ meta nħareġ il-permess lil AJRP u meta saru x-xogħlijiet. Madankollu, wkoll kieku ma sarx ix-xogħol li wettqet AJRP, l-użu tal-bejt tal-*penthouse* min-naħa tal-atturi kien jintlaqat b'mod negattiv xorta waħda bid-dħul fis-seħħ tal-imsemmija politika. F'ċirkostanza bħal din it-twaqqigħ tal-binja l-ġdida li ttellgħet minn AJRP u t-titligħ tal-binja kif kienet qabel ma jkunu tal-ebda fejda għall-

[45] Nota ta' Sottomissjonijiet f'paġ. 236 tal-proċess

[46] Par "B" ta' paġ 9 tar-Rapport peritali, f'paġ. 179 tal-proċess

atturi f'dan ir-rigward, għaliex xorta waħda ma jkollhomx jedd jinqdew bil-bejt ta' *penthouse* bħalma kien hemm qabel biex jitilgħu jonxru fuqu;

Illi għalhekk, fil-fehma tal-Qorti, jridu jsiru xogħlijiet li jiggarantixxu l-istess għamla ta' aċċess li l-atturi kellhom qabel ma saru x-xogħlijiet u li titħalla disponibbli għall-eżerċizzju tal-jedd ta' użu daqs kemm kienet il-medda disponibbli f'dak iż-żmien ta' mija u sitta u għoxrin metru kwadru (126m2) mill-arja tal-bejt. Dawn ix-xogħlijiet iridu jsiru minn AJRP fi żmien sitt (6) xhur minn meta din is-sentenza ssir ġudikat, u mill-atturi bi spejjeż ta' AJRP jekk kemm-il darba din tonqos milli tibdihom u ttemmhom f'dak iż-żmien. Dawn ix-xogħlijiet u l-għamla tagħhom isiru taħt is-sorveljanza u d-direzzjoni tal-perit tekniku li sejjer jinħatar fil-parti dispożittiva ta' din is-sentenza;

Għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi:

Tastjeni milli tqis aktar l-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-kumpannija mħarrka ladarba rtiratha;

Tiċħad il-bqija tal-eċċezzjonijiet tal-kumpannija mħarrka bħala mhux mistħoqqa fil-fatt u fid-dritt;

Tilqa' l-ewwel talba attriċi u ssib li l-atturi kollha, ħlief għall-atturi miżżewġin Abela, urew li għandhom il-jedd tal-użu pretiż minnhom fuq il-bejt tal-blokka tal-bini f'numru 243, Triq it-Torri, Sliema;

Tilqa' t-tieni talba bħala mistħoqqa billi x-xogħlijiet magħmulin mill-kumpannija mħarrka effettivament naqqsu l-jedd ta' użu li l-atturi kienu jgawdu fuq il-bejt tal-imsemmija blokka sa minn żmien qabel saru l-imsemmija xogħlijiet;

Tilqa' t-tielet talba attriċi u ssib li l-kumpannija mħarrka kienet taf minn qabel ma bdiet ix-xogħlijiet li se jintlaqtu l-jeddijiet tal-atturi;

Tilqa' r-raba' talba attriċi u tordna lill-kumpannija mħarrka biex, sa żmien sitt (6) xhur minn mindu din is-sentenza tgħaddi f'ġudikat, twettaq ix-xogħlijiet strutturali meħtieġa u bi spejjeż għaliha li jiggarantixxu l-istess għamla ta' aċċess li l-atturi kellhom qabel ma saru x-xogħlijiet u li titħalla disponibbli għall-eżerċizzju tal-jedd ta' użu daqs kemm kienet il-medda disponibbli f'dak iż-żmien ta' mija u sitta u għoxrin metru kwadru (126m2) mill-arja tal-bejt. Għal finijiet ta' din it-talba, il-Qorti qiegħda taħtar lill-Perit Arkitett Godwin P. Abela sabiex jindika x'inhuma x-xogħlijiet rimedjali meħtieġa u biex jissorvelja l-imsemmija xogħlijiet;

Tilqa' l-ħames talba attrici u tawtorizza lill-atturi biex, f'każ li l-kumpannija mħarrka tonqos li twettaq ix-xogħlijiet imsemmija, jagħmlu huma l-istess xogħlijiet bi spejjeż għall-kumpannija mħarrka u taħt is-superviżjoni tal-imsemmi perit arkitett;

Tilqa' s-sitt talba attriċi, ħlief fil-konfront tal-atturi miżżewġin Abela, u ssib li minħabba x-xogħlijiet imwettqa mill-kumpannija mħarrka, l-atturi ġarrbu danni;

Tilqa' s-seba' talba attriċi u tillikwida d-danni hekk imġarrba mill-atturi fl-ammont ta' ħamsa u għoxrin elf u ħames mitt ewro (€25,500), liema somma tinqasam indaqs bejn l-atturi kollha (ħlief għall-atturi miżżewġin Abela) fl-ishma rispettivi spettanti lilhom;

Tilqa' t-tmien talba attriċi u tikkundanna lill-kumpannija mħarrka tħallas l-ammont ta' ħamsa u għoxrin elf u ħames mitt ewro (€25,500) lill-atturi bħala danni likwidati; u

Tordna li l-kumpannija mħarrka tħallas l-**ispejjeż** tal-kawża, magħduda d-drittijiet dovuti lill-perit arkitett maħtur biex jissorvelja x-xogħlijiet rimedjali ordnati."

<u>Rikors tal-appell tas-soċjetà konvenuta</u> (23.12.2021):

5. L-aggravji tas-soċjetà konvenuta, in suċċint, huma s-segwenti:

(i) Meta nħoloq id-dritt tal-użu tal-bejt tal-*penthouse* oriġinali dan kien wieħed monk għaliex il-*penthouse* oriġinali kienet kolpita b' illegalità.

(ii) Irrispettivament mix-xogħlijiet li għamlet is-soċjetà konvenuta, meta fis-sena 2007 ġie ppubblikat il-*Policy and Design Guidelines,* sar illegali li bejt tal-*penthouse* jintuża għall-skopijiet ta' nxir, jew użu ieħor li mhux ristrett għaż-żamma u manteniment tas-servizzi.

(iii) L-Ewwel Qorti llikwidat id-danni sofferti mill-atturi billi bbażat ruħha fuq ir-rakkomandazzjoni tal-perit tekniku inkarigat minnha, u fl-

istess ħin ordnat ukoll ir-ripristinazzjoni tal-użu tal-bejt, meta huwa ċar illi l-likwidazzjoni tad-danni kienet waħda ta' telf ta' użu perpetwu.

(iv) L-atturi ma ġarrbu l-ebda danni għajr għal dak allegat dwar telf ta' użu tal-bejt u għalhekk isegwi illi l-Ewwel Qorti kienet żbaljata wkoll meta ordnat illi d-danni kellhom jiġu likwidati u mħallsa.

(v) Mingħajr preġudizzju għas-suespost, il-perjodu ta' 6 xhur mogħti lis-soċjetà attriċi biex twettaq ix-xogħlijiet strutturali ordnati mill-Ewwel Qorti huwa manifestament wisq qasir sabiex l-ewwel jiġu ottenuti l-permessi meħtieġa u sussegwentement isiru tali xogħlijiet, u għalhekk *dato ma non concesso* illi kellhom isiru x-xogħlijiet ordnati, l-istess sentenza qiegħdet lis-soċjetà konvenuta fi stat ta' impossibbilita` li tesegwixxi l-istess mingħajr ma tikser il-liġijiet tal-Ippjanar.

<u>Risposta tal-appell tal-atturi Mark Montebello u Elizabeth Muscat neé Schranz</u> (18.03.2022):

6. L-atturi Mark Montebello u Elizabeth Muscat neé Schranz wieġbu biex jagħtu r-raġunijiet tagħhom għaliex l-appell tas-soċjetà konvenuta għandu jiġi miċħud bl-ispejjeż kontriha.

L-atturi l-oħra:

7. L-atturi David Camilleri, l-Avv. Pio Valletta (prokuratur għal René Serge), Paul Gauci, u Ronald Urpani, minkejja li ġew debitament notifikati bir-rikors tal-appell baqgħu ma ppreżentawx risposta.

8. Kwantu għall-bqija tal-atturi, fis-6 ta' April 2022 is-soċjetà konvenuta ppreżentat ir-rikors fejn b'referenza għat-tieni *proviso*[47] tal-Art. 144(1) tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta talbet lil din il-Qorti tawtorizzaha tinnotifika lill-atturi li baqgħu ma ġewx notifikati bir-rikors tal-appell permezz tal-pubblikazzjoni fil-Gazzetta tal-Gvern u f'gazzetta ta' kuljum waħda jew aktar, u dan mingħajr proċeduri jew ħtiġijiet ulterjuri. Din il-Qorti laqgħet it-talba fil-21 ta' April 2022.[48] Minkejja li saret tali pubblikazzjoni ma ġiet ippreżentata l-ebda risposta tal-appell.

KRONOLOĠIJA TA' FATTI:

9. Din il-Qorti tibda' biex tagħmel aċċenn għas-segwenti kronoloġija ta' fatti:

---

[47] "*Iżda wkoll li fejn ma jkunx hemm avukat jew prokuratur legali kif imsemmi fl-ewwel proviso jew fejn l-istess avukat jew prokuratur legali jkun informa l-appellant li huwa ma jkunx għadu jaġixxi fl-istess rwol, il-parti li tkun qiegħda titlob in-notifika tar-rikors tal-appell tista' titlob lill-Qorti li quddiemha jkun ġie intavolat l-appell sabiex tawtorizzaha li tinnotifika lill-partijiet kollha, ħlief għaż-żewġ atturi jew żewġ konvenuti skont il-każ, kif imsemmi fil-proviso preċedenti, permezz tal-pubblikazzjoni fil-Gazzetta u f'gazzetta ta' kuljum waħda jew aktar skont kif tiddeċiedi l-Qorti, mingħajr proċeduri jew ħtiġijiet ulterjuri.*"

[48] Estratti relattivi mill-pubblikazzjonijiet li saru fil-**Gazzetta tal-Gvern** tat-13 ta' Mejju 2022 u f'**The Malta Independent** tal-1 ta' Ġunju 2022 ġew ippreżentati fl-atti.

25.04.2003 Kuntratt fl-atti tan-Nutar Pierre Cassar li permezz tiegħu s-soċjetà konvenuta **AJRP Ltd** akkwistat mingħand **Ruthild Blanka Keisli u Fritz Keisli** l-_penthouse_ internament immarkata bin-numru 15 u _l-arja tal-blokka_ 243, Triq it-Torri, Sliema, kif ukoll _id-dritt tal-użu tal-partijiet komuni tal-blokka_. Fuq tali kuntratt ġie dikjarat li:

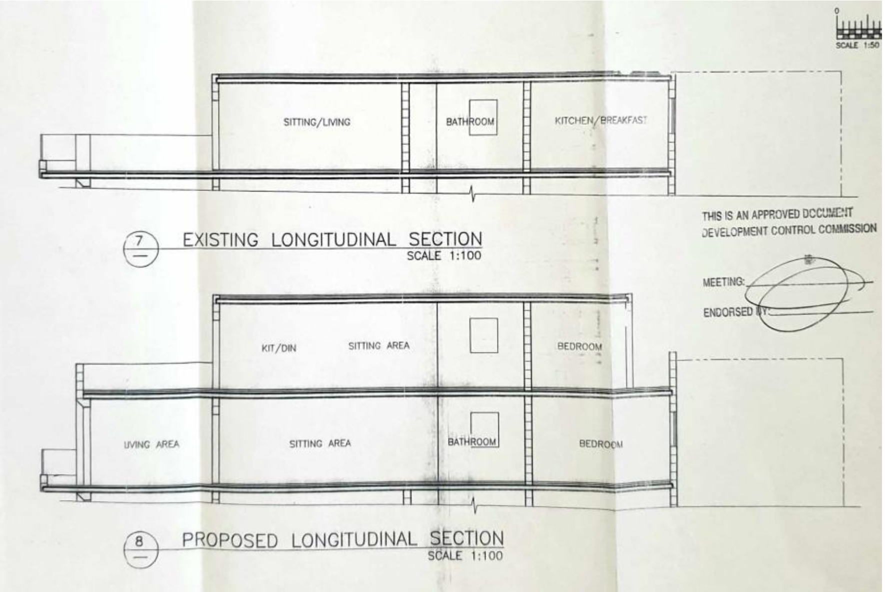
> *"The owners of the other flats*[49] *in the same block have the right of use of the roof of the block of flats. This use shall be restricted to the right of hanging clothes on the said roof and to the installing and maintaining thereon a television aerial and water tank."*

05.06.2003 **Joe Satariano** (li huwa direttur tas-soċjetà konvenuta) applika mal-MEPA għal **permess ta' żvilupp** (PA 03228/03), fejn talab li l-*penthouse* eżistenti (li jirreferi għaliha bħala r-*recessed floor*) tiżdidilha kamra u fuq tali sular imbagħad tinbena *penthouse.* Id-deskrizzjoni tal-iżvilupp mertu tal-applikazzjoni taqra hekk:

> ***"Addition of room to approved recessed floor PA 811/01 and construction of overlying penthouse".***

Is-segwenti estratt mill-pjanta a fol 186 juri l-*longitudinal section* tal-*penthouse* kif kienet (*existing*) u kif kien propost li tiġi estiża għal sular sħiħ u mbagħad tinbena *penthouse* fuqha (*proposed*).

[49] Kif osservat l-Ewwel Qorti, l-atturi ressqu bħala prova tad-dritt tal-użu tagħhom tal-bejt kopji tal-kuntratti ta' xiri-u-bejgh ta' kull sid tal-appartamenti fil-blokka. Kull wieħed mill-kuntratti, ħlief dak tal-atturi Paul u Georgina miżżewġin Abela, jagħti lix-xerrej (f'dan il-kaz kull wieħed mill-atturi jew l-awturi tad-dritt tagħhom) **il-jedd tal-użu tal-bejt tal-blokka għal skop ta' servizzi u ta' nxir**. (Il-kuntratt tal-akkwist tal-atturi miżżewġin Abela jirreferi għal kundizzjonijiet li jinsabu fil-kuntratt ta' xiri-u-bejgh li bih il-bejjiegħ tagħhom kiseb l-imsemmi ġid, iżda kopja ta' dan il-kuntratt ma tinsabx fl-atti ta' din il-kawża u għalhekk l-Ewwel Qorti ma kintix f'qagħda li taċċerta l-jedd tal-użu bla ebda dubju.)



11.10.2003 Inħareġ il-permess.

2004-2005 Skont ma xehed <u>Joseph Satariano</u> fl-affidavit tiegħu, ix-xogħol beda f' Novembru 2004 u tlesta xi erba' jew sitt xhur wara.

2007 Fl-2007 inħarġu regoli dwar l-aċċess għal fuq bejt ta' *penthouse* kif ukoll il-limitazzjonijiet imposti fuq l-użu ta' tali bejt, senjatament li l<u>-aċċess għal fuqu għandu jkun biss għal skop ta' manutenzjoni.</u>

Il-Policy Nru 10.6 tal-**Policy & Design Guidance tal-2007** taqra hekk (sottolinejar ta' din il-Qorti):

> *"Access to the roof of a penthouse may be permitted provided that the stairwell's external height does not exceed 1.5 metres from the roof of the penthouse. This is possible by having a hatch instead of a*

full door, with the stairwell having its final landing below this hatch.

A(e) no washrooms, stairwells (other than (f) below) will be permitted on the roof of the penthouse;

(f) where permanent means of access (stairwell to the roof of the penthouse is provided, the highest part of the stairwell structure above the penthouse roof shall not exceed 1.5m from finished roof level. ***<u>Access to the roof is to be used for the purpose of maintenance only</u>*** *and shall be set back at least 1.8 metres from the façade of the penthouse;*

(j) no additional structures on the roof of penthouses are permitted, except under policies 10.9 and 13.5."

<u>KIF IL-KOSTRUZZJONI TAL-*PENTHOUSE* IL-ĠDIDA AFFETWAT IL-BEJT TAL-BLOKKA:</u>

(i) <u>Il-kejl superfiċjali tal-bejt tal-*penthouse* disponibbli għall-inxir:</u>

10. Il-Perit Tekniku spjega li mill-pjanti li ġew sottomessi jirriżulta li fiż-żmien li kien hemm il-*penthouse* oriġinali s-sidien tal-appartamenti tal-blokka kellhom a dispożizzjoni tagħhom bejt ta' kejl superfiċjali ta' <u>156mk.</u> Ikkalkula li t-tankijiet tal-ilma u l-*aerials* tat-*television* okkupaw l-arja tal-kejl ta' ċirka <u>30mk</u> u li allura kien hemm <u>126mk disponibbli għal skopijiet ta' nxir jew attività oħra.</u> Huwa spjega li biex il-*penthouse* oriġinali saret appartament sħiħ (ċjoè tibqa' ħierġa sal-faċċata) kellha tiġi rtirata matul l-appoġġ tagħha; il-*penthouse* il-ġdida mbagħad inbniet fuq tali appartament kif modifikat mill-*penthouse* oriġinali. Huwa ma speċifikax x'inhu l-kejl li huwa disponibbli għall-atturi mill-bejt tal-*penthouse* l-ġdida, u lanqas ma speċifika x'inhu l-kejl tal-*area* okkupata bit-tankijiet / *aerials*

u l-kejl tal-*area* disponibbli għall-inxir.

11. Il-Perit Tekniku qal li l-bini tal-*penthouse* in kwistjoni (li tlestiet fl-2005) m'għandhiex opramorta u dan in konformità mal-*Policy and Design Guidelines* tal-2007 li tipprojbixxi li jkun hemm aċċess għal fuq bejt ta' *penthouse* jekk mhux biss għal skop ta' manutenzjoni. Kompla jgħid li għalkemm is-soċjetà konvenuta installat *railing* madwar il-bejt tal-*penthouse* (ara ritratti hawn isfel) sabiex jitnaqqas il-periklu għal min jitla' fuq il-bejt:

> *"dan ma jiġġustifikax l-użu tal-bejt għal skopijiet ta' inxir ta' ħwejjeġ u għal skopijiet oħra, u jibqgħu validi l-limitazzjonijiet imposti mill-policy hawn fuq ċitata."*

(ii) <u>L-aċċess għall-*penthouse*:</u>

12. Il-Perit Tekniku spjega li l-mod ta' aċċess għall-*penthouse* oriġinali

kien mit-tromba tat-taraġ prinċipali:

> "*l-aċċess għall-bejt kien permezz ta' tromba tat-taraġ prinċipali li kienet tibqa' tiela' sa dak il-livell.*"

13. Huwa vverifika li l-iżvilupp li wettqet is-soċjetà konvenuta sar skont il-permess maħruġ, però spjega kif l-aċċess għal fuq il-bejt tal-*penthouse* il-ġdida issa nbidel minn kif kien l-aċċess għal fuq il-*penthouse* oriġinali (li issa saret appartament sħiħ). Huwa qal li l-iżvilupp imwettaq mis-soċjetà konvenuta skont il-permessi fisser illi:

> *"…t-tromba tat-taraġ prinċipali tasal sal-indana li twassal għall-penthouse; biex wieħed jaċċedi minn dan il-livell għal fuq il-bejt tal-penthouse wieħed irid jitla' taraġ tal-ħadid impoġġi mal-ħajt u jiftaħ bieb (**hatch**) li jagħti għal fuq dan il-bejt kif ikkonstatat waqt l-aċċessi u kif jidher fir-ritratt hawn taħt esebit meħud waqt l-aċċess; jirriżulta li m'hemmx diffikulta` partikolari biex wieħed jaċċedi għal fuq il-bejt però f' każ ta' persuni anzjani dan ma jkunx possibbli."*

<u>L-AGGRAVJI TAS-SOĊJETA KONVENUTA:</u>

14. **<u>L-ewwel aggravju</u>** tas-soċjetà konvenuta jirrigwarda l-fatt li l-

penthouse oriġinali kienet kolpita b'illegalità u għalhekk targumenta li kull dritt ta' użu li ngħata lill-atturi fuq il-bejt ta' tali *penthouse* kien monk għaliex kien ibbażat fuq illegalità. F'dan ir-rigward taċċenna għall-Artikolu 985 tal-Kodiċi Ċivili li jaqra hekk:

> *"Il-ħwejjeġ impossibbli, jew ipprojbiti mil-liġi, jew kuntrarji għall-għemil xieraq, jew għall-ordni pubbliku, ma jistgħux ikunu oġġett ta' kuntratt."*

15. Da parti tagħhom l-atturi Mark Montebello u Elizabeth Muscat neé Schranz fir-risposta tal-appell tagħhom jaċċennaw għall-fatt li s-soċjetà konvenuta qatt ma qajmet tali difiża u qatt ma ttrattat tali argument quddiem l-Ewwel Qorti u għalhekk isostnu li din il-kwistjoni m'għandhiex tiġi meqjusa minn din il-Qorti. Mingħajr preġudizzju, jaċċennaw għall-fatt li kwalsiasi irregolarità li kien hemm illum tinsab sanata.

16. Fil-fatt huwa minnu li l-*penthouse* oriġinali li fir-rigward tal-bejt tagħha l-atturi (jew awturi tagħhom) ingħataw id-dritt tal-użu għat-tqegħid tal-*aerials* u tankijiet tal-ilma kif ukoll għall-inxir tal-ħwejjeġ, kienet mibnija illegalment, in kwantu l-permess kien għal numru ta' *washrooms* u mhux għal *penthouse.* Il-Perit Tekniku fir-rapport tiegħu, ukoll ikkonferma li "*l-bejt li fuqu kienu jaċċedu r-residenti tal-blokk kien il-bejt tal-penthouse mibnija illegalment."*

17. Madanakollu huwa minnu wkoll li tali *penthouse* fl-2003 <u>ġiet sanzjonata</u> wara li Ruth Kleisli (waħda miż-żewġ sidien tal-istess

penthouse li sussegwentment bigħuha lis-soċjetà konvenuta) applikat sabiex tissanzjonaha (PA/811/2001), u l-applikazzjoni tagħha intlaqgħet bil-konsegwenza li l-*penthouse* ġiet sanzjonata. Kif anke kkonferma l-Perit Tekniku, is-soċjetà konvenuta "*akkwistat din il-penthouse mibnija illegalment wara li ġiet sanzjonata mill-MEPA.*" F'dak l-istadju għalhekk, il-*penthouse* oriġinali ma baqgħetx iktar illegali. Hekk ukoll, il-bejt tagħha, li huwa l-bejt tal-blokka li fir-rigward tiegħu l-atturi (jew l-awturi tagħhom) kienu akkwistaw id-dritt tal-użu, ma baqax iktar illegali.

18. Għaldaqstant dan l-aggravju huwa bla bażi.

19. **It-tieni aggravju** tas-soċjetà konvenuta jirrigwarda l-fatt li bil-*Policy and Design Guidance* li ġie ppubblikat fl-2007 ma baqax permess li persuna taċċedi fuq bejt ta' *penthouse* ħlief għal skopijiet ta' manuntenzjoni. Tenfasizza li kien minħabba tali *policy* tal-Ippjanar li l-atturi tilfu d-dritt li jużaw il-bejt ta' *penthouse* għall-inxir "*u mhux bl-intervent jew anqas ta' terzi".* Targumenta li ladarba t-talbiet attriċi huma fis-sens li l-atturi ċċaħdu mid-dritt tagħhom li jużaw il-bejt għall-inxir u s-servizzi minħabba x-xogħlijiet in kwistjoni, dawn ma kellhomx jintlaqgħu.

20. Din il-Qorti assolutament ma taqbilx ma' dan l-argument. Sal-mument li s-soċjetà konvenuta għamlet l-iżvilupp lamentat mill-atturi, huma kienu għadhom jistgħu jeżerċitaw id-dritt tal-użu tagħhom fuq il-bejt

eżistenti tal-blokka (*ossia* l-bejt tal-*penthouse* oriġinali, eventwalment sanzjonata). Dan id-dritt ta' użu (għall-finijiet tal-inxir tal-ħwejjeġ u għall-installazzjoni u manutenzjoni tat-tankijiet tal-ilma u tal-*aerials*) jirriżulta mill-kuntratti tal-akkwist tal-appartamenti rispettivi tagħhom, u huwa rifless ukoll fil-kuntratt tal-akkwist tas-soċjetà konvenuta li permezz tiegħu hija akkwistat il-*penthouse* oriġinali u l-arja ta' fuqha.

21. **Il-*Policy and Design Guidelines* li ġew ippubblikati fl-2007 ma japplikawx retroattivament u għalhekk ma kinux ser jaffetwaw id-dritt tal-atturi li jitilgħu jonxru. L-iskop tal-*Guidelines* hu intiż għal żviluppi li għad iridu jiġu proposti mhux permessi ġia maħruġa**.

22. Għaldaqstant jekk il-medda oriġinali ta' 126mk li kienet disponibbli għall-inxir fiż-żmien meta nħolqu d-drittijiet rispettivi ta' użu tal-atturi jew awturi tagħhom, ċkienet jew intilfet bħala riżultat tal-iżvilupp li għamlet is-soċjetà konvenuta dan jiġi li jammonta għal leżjoni tad-dritt tal-atturi da parti tas-soċjetà konvenuta. (Jekk il-medda tal-bejt disponibbli għall-inxir fil-fatt ġietx affetwata jew le ser jiġi kkunsidrat minn din il-Qorti iktar 'il quddiem.)

23. Din il-Qorti sejra tqis ir-raba' aggravju qabel it-tielet wieħed. **<u>Fir-raba' aggravju</u>** tagħha s-soċjetà konvenuta targumenta li l-atturi ma ġabux prova li ġarrbu danni. L-atturi appellati Mark Montebello u

Elizabeth Muscat *neé* Schranz, *invece*, jfakkru li ilhom mill-2005 imċaħħda milli jużufruwixxu rwieħhom mid-drittijiet lilhom spettanti, u dan tort unikament tas-soċjetà konvenuta.

24. Fil-fatt ma jistax jiġi nnegat li bl-iżvilupp li għamlet is-soċjetà konvenuta hija xekklet id-drittijiet spettanti lill-atturi. Minkejja li s-soċjetà konvenuta kienet konsapevoli tad-dritt tal-atturi li jużaw il-bejt tal-blokka u dan *tramite* l-aċċess komdu eżistenti, hija għażlet li tipproċedi bl-iżvilupp minkejja li kienet taf ben tajjeb li dan kien ser jaffetwa negattivament id-drittijiet tal-atturi fir-rigward. Biex hija tagħmel l-iżvilupp propost minnha kellha qabel xejn tfittex li tasal għal arranġament mas-sidien kollha tal-blokka iżda dan m'għamlitux. Din il-Qorti tagħmel referenza għas-sentenza mogħtija minnha[50] fil-31 ta' Jannar 2019 fil-kawża fl-ismijiet ***Joseph Calleja et v. Ronald Apap*** (835/09/JPG) fejn irriteniet hekk:

> *"…ghalkemm sid l-arja tal-bejt ta' blokk ta' appartamenti, mhuwiex ipprojbit milli jibni, bil-permessi mehtiega, diversi sulari fuq il-proprjetà tieghu, dan però ghandu jsir b'rispett shih ghad-diversi drittijiet li jista' jkollhom is-sidien tal-appartamenti sottostanti l-istess arja, fuq l-uzu tal-bejt, hekk kif rizultanti mill-kuntratt ta' akkwist rispettiv taghhom.*
>
> *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 accessibbilità 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. (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).*"

[50] JA/JRM/TM

25. Issa għal dak li jirrigwarda l-mod ta' aċċess għall-bejt ma jistax jiġi nnegat li dan ġie mxekkel sostanzjalment. Fejn qabel kien hemm it-taraġ prinċipali li jibqa' sejjer sal-bieb tal-bejt tal-*penthouse* oriġinali, issa hemm taraġ tal-ħadid li jagħti għal *hatch* li jiftaħ għal fuq il-bejt tal-*penthouse* il-ġdida, li ċertament mhuwiex komdu għal ħadd speċjalment persuni b' mobilità limitata jew persuni anzjani. Għalkemm id-dritt ta' użu mogħti lill-atturi bil-kuntratti tal-akkwist relattivi tagħhom ma jispeċifikax kif għandu jkun l-aċċess, ma jistax jiġi innegat li bil-*hatch* l-aċċess sar inqas komdu minn dak eżistenti fiż-żmien li nħoloq l-imsemmi dritt ta' użu u għalhekk f'dan ir-rigward hemm tnaqqis sostanzjali fit-tgawdija ta' dan id-dritt.

26. Għal dak li jirrigwarda l-użu tal-bejt innifsu wieħed irid jara jekk il-medda ta' 126mk mill-bejt tal-*penthouse* oriġinali li, skont ma kkalkula l-Perit Tekniku, kienet disponibbli sabiex l-atturi jonxru fiha, ċkinitx jew intilfitx bl-iżvilupp li għamlet is-soċjetà konvenuta. Fin-nota tas-sottomissjonijiet tagħha s-soċjetà konvenuta kienet argumentat li bl-iżvilupp li hija għamlet adirittura ġie li l-atturi għandhom iktar spazju għall-inxir milli kellhom qabel. Spjegat li meta l-perit inkarigat minnha, Samuel Formosa, kien tela' fuq il-*penthouse* oriġinali ikkonstata li dik il-parti li kienet disponibbli għall-inxir kienet tkejjel 40mk (ara pjanta Dok H, fol 147), filwaqt li meta saret il-*penthouse* il-ġdida issa tali parti disponibbli għall-inxir ġiet tkejjel 56mk (ara pjanta Dok I, fol 148), u għalhekk skont

hi jiġi li hemm 16mk iktar. Iżda din il-kostatazzjoni qajla hija ta' min joqgħod fuqha, meta skont il-Perit Tekniku l-parti tal-*penthouse* oriġinali li kienet disponibbli għall-inxir kienet ta' 126mk u mhux ta' 40mk. Għalhekk għalkemm mir-ritratti meħuda mill-Perit Tekniku (ara *supra*) jidher ħabel wieħed tal-inxir u għalkemm jidher ukoll li s-soċjetà konvenuta waħħlet *railing* sabiex ma jkunx hemm periklu għal min jitla' fuq il-bejt, jibqa' mhux pruvat sodisfaċentement jekk bl-iżvilupp tal-*penthouse* il-ġdida ċkinitx dik il-medda ta' 126mk li l-atturi oriġinarjament kellhom għad-dispożizzjoni tagħhom.

27. Fi kwalunkwe każ, anke kieku għall-grazzja tal-argument kellu jitqies li l-medda disponibbli għall-inxir baqgħet l-istess, għall-fatt biss li s-soċjetà konvenuta irrendiet l-aċċess għall-bejt iktar diffiċli u skomdu għalihom, l-atturi huma intitolati għall-kumpens, u tenut kont li l-atturi ilhom kważi għoxrin sena jbatu l-effetti tal-ksur kuntrattwali f'dan ir-rigward din il-Qorti ssib li s-somma likwidata mill-perit tekniku *in linea* ta' telf perpetwu tal-użu tal-bejt (għaliex qies li l-*penthouse* mibnija fl-2005 hija milquta mil-limitazzjonijiet imposti mill-*Policy and Design Guidelines* tal-2007) għandu jmur biex jikkumpensahom għal dan l-iskomdu kbir li ilhom ibatu u għadhom ibatu sal-lum.

28. Isegwi li dan l-aggravju huwa wkoll infondat.

29. **Fit-tielet aggravju** tagħha s-soċjetà konvenuta tilmenta bil-fatt li l-Ewwel Qorti kkundannatha mhux biss sabiex:

(a) tħallas id-danni (kif likwidati mill-Perit Tekniku[51])

iżda wkoll sabiex:

(b) isiru xogħlijiet li jiggarantixxu:

(i) l-istess għamla ta' aċċess li l-atturi kellhom oriġinarjament (ċjoè fejn kienu jgħaddu minn taraġ normali u bieb normali u mhux minn *hatch* u taraġ tal-ħadid għamla ta' sellum); u

(ii) l-istess medda ta' 126mk mill-arja tal-bejt, ċjoè s-superfiċi kollha li kienet disponibbli għall-inxir (dan barra t-30mk li kienu jintużaw għat-tankijiet u *aerials*).

30. Targumenta li l-Perit Tekniku qatt ma kkontempla l-likwidazzjoni u l-ħlas ta' danni flimkien ma' tibdiliet strutturali, kif ordnat l-Ewwel Qorti, iżda bħala alternattiva għar-rimedju drastiku tar-ripristinazzjoni. Tenfasizza li l-Perit Tekniku kien tal-fehma li għandu jingħata tali ammont

---

[51] Hawnhekk tajjeb jiġi ppreċiżat li l-ammont likwidat mill-Perit Tekniku *in linea* ta' danni għat-telf tal-medda ta' 126mk mill-bejt kien ta' €25,200 u mhux ta'; €25,500, kif likwidat mill-Ewwel Qorti.

likwidat minnu għat-telf perpetwu tal-użu tal-bejt.

31. Il-Perit Tekniku effettivament qal hekk fir-rigward tad-danni:

> *"Illi fl-opinjoni tiegħu, id-danni riżultanti mit-tneħħija tal-użu tal-bejt kif kien oriġinarjament maħsub għandhom jiġu likwidati a bażi ta' kapitalizzazzjoni b'rata ta' ħamsa fil-mija (5%) ta' kirja annwali perpetwa ta' għaxar ewro (€10) kull metru kwadru tal-ispazju għall-inxir u attività oħra ta' 126 metri kwadri.*
>
> *Illi fl-opinjoni tiegħu, b'referenza għas-suespost, id-danni għandhom jiġu likwidati fis-somma ta' ħamsa w għoxrin elf u mitejn ewro (€25,200) li għandhom jiġu mħallsin mis-soċjetà konvenuta lill-atturi."*

32. Da parti tagħhom l-atturi Mark Montebello u Elizabeth Muscat *neé* Schranz fir-risposta tagħhom għall-appell tas-soċjetà konvenuta kkonċedew li bis-sentenza tal-Ewwel Qorti, jekk din tiġi kkonfermata, jiġi li ser jitqiegħdu fl-*istatus quo ante*, però jargumentaw li fiċ-ċirkostanzi l-kumpens huwa ġustifikat għaliex ilhom kważi ħdax-il sena[52] mċaħħda mill-godiment tad-drittijiet spettanti lilhom.

33. Huwa evidenti mill-ispjega li jagħti l-Perit Tekniku stess li l-ammont ta' €25,000 likwidat minnu kien intiż bħala kumpens għat-telf perpetwu tal-126mk li oriġinarjament kienet disponibbli għall-inxir da parti tal-atturi, skont id-drittijiet rispettivi tagħhom u mhux sabiex jitħallas flimkien max-xogħlijiet strutturali li ordnat l-Ewwel Qorti.

[52] (fl-2022)

34. L-argument tal-konvenut hu bla bażi għaliex il-kumpens ingħata għas-snin kollha li s-sidien l-oħra ilhom ma jistgħu jgawdu l-aċċess u l-użu tal-bejt għal mod kif kien qabel ma nbniet il-*penthouse.* Li jsiru xogħlijiet hu rimedju għal futur biex l-atturi jgawdu l-jedd tagħhom kif suppost.

35. Għalhekk dan l-aggravju jirriżulta wkoll infondat.

36. **<u>Fil-ħames aggravju</u>** tagħha s-soċjetà konvenuta tilmenta li *dato ma non concesso* li l-Ewwel Qorti kienet ġustifikata tordna li jsiru x-xogħlijiet struttrali ordnati minnha, iż-żmien ta' sitt xhur mogħti lilha sabiex twettaq tali xogħlijiet huwa wisq qasir, jiġu ottenuti l-permessi kollha meħtieġa u wkoll isiru x-xogħlijiet b'mod effettiv. Tgħid li f'każ li din il-Qorti taqbel mal-Ewwel Qorti dwar ix-xogħlijiet ordnati minnha għandha timponi terminu "*aktar realistiku ta' tmintax(18)-il xahar jew erbgħa u għoxrin (24) xahar, sabiex ix-xogħlijiet ultimament jissodisfaw il-provvedimenti tal-Qorti u l-interessi tal-partijiet kollha involuti."*

37. Din il-Qorti *invece* taqbel mal-atturi Mark Montebello u Elizabeth Muscat *neé* Schranz li l-modalità idoneja sabiex tintalab l-estenzjoni ta' terminu prefiss mill-Ewwel Qorti mhix *tramite* aggravju. Taqbel mal-istess atturi li jekk eventwalment jirriżulta li s-soċjetà konvenuta ser ikollha bżonn iktar żmien sabiex tottempera ruħha, huwa f'tali mument, ċjoè

aktar lejn l-aħħar tat-terminu ta' sitt xhur, li għandha titlob estenzjoni ta' tali terminu.

38. Għaldaqstant dan l-aggravju jirriżulta bla bażi.

DECIDE

39. Għal dawn il-motivi din il-Qorti qiegħda tiċħad l-appell tas-soċjetà konvenuta u tikkonferma l-konklużjoni tal-Ewwel Qorti; b'dan li qed jiġi ppreċiżat li s-somma ta' €25,000 li s-soċjetà konvenuta hija kkundannata tħallas lill-atturi *in linea* ta' danni hija bħala kumpens talli matul dawn is-snin kollha l-atturi ma setgħux ikomplu jgawdu l-jedd ta' użu tal-bejt bl-istess mod kif kien qabel inbniet il-*penthouse.*

40. L-ispejjeż taż-żewġ istanzi għandhom jitħallsu mis-soċjetà konvenuta appellanti.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
da