QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF ROBERT G. MANGION
ONOR. IMĦALLEF GRAZIO MERCIECA

Seduta ta' nhar it-Tlieta, 21 ta' Jannar, 2025.

Numru 17

Rikors numru 367/18/1 FDP

Joseph sive Josef Galea

v.

Thomas Incorvaja

u

Josephine mart l-istess Thomas Incorvaja u b'digriet tal-5 ta' April 2024 *stante* l-mewt ta' Thomas Incorvaja l-atti ġew trasfużi f'isem Marco Incorvaja

Il-Qorti

1. Din hija sentenza dwar appell imressaq mill-intimati konjuġi Incorvaja minn sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili mogħtija nhar il-21 ta' April 2021. L-Ewwel Qorti laqgħet it-talbiet tal-attur u ddikjarat li l-attur

igawdi dritt ta' aċċess u użu ta' bejt, inkluż inxir tal-ħwejjeġ fuq il-bejt tal-blokk ta' appartamenti bl-isem "Marker" Flat 2, 78, Triq San Ġwann, Birżebbuġa u ddikjarat li x-xogħlijiet ta' bini u żvilupp li riedu jagħmlu l-intimati kienu ser jużurpaw id-drittijiet tal-attur u ddeċidiet li l-intimati ma għandhomx dritt jagħmlu tali xogħlijiet. L-Ewwel Qorti ddikjarat ukoll li l-iżvilupp li riedu jagħmlu l-intimati kien ser iwassal biex ma jkunx aktar possibbli li l-attur jagħmel użu mill-bejt għall-inxir bl-istess mod kif qiegħed jagħmel użu minnu llum u konsegwentement laqgħet il-Mandat ta' Inibizzjoni 507/2018 b'mod permanenti.

Daħla

2. L-attur, permezz ta' rikors ġuramentat, talab lill-Ewwel Qorti sabiex:

> *"10. Għaldaqstant, u in vista tal-premess ir-rikorrenti jitlob bir-rispett il-għaliex dina l-Onorabbli Qorti m'għandiex tiddikjara:*
>
> *1. Illi r-rikorrenti jgawdi dritt ta' aċċess u użu tal-bejt, inkluż inxir tal-ħwejjeġ fuq il-bejt tal-blokk ta' appartamenti bl-isem 'Marker' Flat 2, 78, Triq San Ġwann, B'Bugia BBG 2245;*
>
> *2. Illi x-xogħolijiet ta' bini u żvilupp li l-intimati jridu jagħmlu fuq il-bejt ser iwasslu biex jiġu użurpati d-drittijiet tar-rikorrent;*
>
> *3. Illi l-intimati m'għandhomx jedd jagħmlu x-xogħolijiet riferiti fuq l-imsemmi bejt;*
>
> *4. Illi l-iżvilupp li jridu jagħmlu l-intimati ser iwassal biex ma jkunx iktar possibbli li r-rikorrenti jagħmel użu mill-bejt għall-inxir bl-istess mod kif qiegħed jagħmel użu minnu llum.*
>
> *U jgħidu ukoll għaliex il-mandat ta' inibizzjoni Nru 507/2018 m'għandux jintlaqa' b'mod permanenti.*
>
> *Bl-ispejjeż kollha, kompriżi dawk tal-konsult, tal-ittra bonarja tat-*

12/05/2017, tal-protest ġudizzjarju tat-08/06/2017, tal-Mandat ta' Inibizzjoni Nru 507/2018 tas-27 ta' Marzu 2018 kontra l-intimati, li minn issa huma nġunti għas-subizzjoni tagħhom."

U dan abbażi tas-segwenti premessi:

"1. Illi huwa s-sid waħdieni tal-fond 'Marker' Flat 2, 78, Triq San Ġwann, B'Bugia BBG 2245, liema fond kien xtara u akkwista mill-konjuġi Judas u Jane Ellul permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Mario Rosario Bonello tat-tletin (30) ta' Jannar tas-sena elfejn u tnax (2012) (30/01/2012) DOK JG 1 anness mal-Mandat ta' Inibizzjoni Nru 507/2018 tas-27 ta' Marzu 2018;

2. Illi l-istess fond kien inbena mill-intimati konjuġi Incorvaja, u minnhom oriġinarjament mibjugħ lill-imsemmija Judas u Jane, konjuġi Ellul permezz ta' kuntratt fl-atti tan-nutar Dottor Joseph Tabone tat-tlieta ta' April tas-sena elf, disa' mija u sitta u disgħin (03/04/1996), liberu u frank bil-ġustijiet drittijiet u pertinenzi kollha tiegħu bl-użu ta' parti diviża tal-bejt eżenti mill-ħlas taċ-ċens Dok JG 2 Mandat ta' Inibizzjoni Nru 507/2018 tas-27 ta' Marzu 2018;

3. Illi l-intimati jridu jiżviluppaw l-arja tal-bjut tal-imsemmi fond, u fis-sena 2017 ottenew il-permess riferenza PA03767/17 (Dok JG 3) Mandat ta' Inibizzjoni Nru 507/2018 tas-27 ta' Marzu 2018) għal dan l-iżvilupp għal-bini ta' penthouse fuq l-imsemmi bejt, mingħajr ma nfurmaw lill-esponenti kif kienu obbligati jagħmlu;

4. Illi fuq il-parti diviża tal-bejt tiegħu l-esponenti għandu tank tal-ilma u l-ħbula tal-inxir;

5. Illi dan l-iżvilupp sejjer jokkupa l-arja kollha tal-bejt suġġett għad-dritt ta' użu favur ir-rikorrenti b'mod li dan mċaħħad permanentement mid-drittijiet tiegħu kif deskritti aktar il-fuq; oltre li dan kollu sejjer jikkaġuna danni lill-esponenti konsistenti fi tnaqqis konsiderevoli kemm fit-tgawdija tiegħu tal-istess fond kif ukoll fil-valur tal-istess proprjeta' tiegħu;

6. Illi b'dan l-iżvilupp, l-intimati jridu jaggravaw s-servitu' reali li jgawdi l-esponenti fuq il-bejt tal-blokk, konsistenti fid-dritt ta' inxir ta' ħwejjeġ fuq l-imsemmi bejt, liema drittijiet jibqgħu ukoll in vigore jekk u meta tiġi żviluppata l-imsemmija arjà, u dan billi ċċekken il-fond servjenti, kif spjegat aħjar fir-rapport redatt mill-perit ex-parte tal-esponenti Daniel Grima, u l-pjanta preparata minnu. (Dok. D u E annessi mal-atti tal-Mandat Inibizzjoni Nru 507/2018 tas-27 ta' Marzu 2018);

7. Illi għalhekk u biex jipproteġi d-drittijiet tiegħu l-esponenti ipproċeda kontra l-intimati billi talab u ottjena fit-tlieta ta' April 2018 (03/04/2018) il-ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni Nru 507/2018 kontra tagħhom li

permezz tiegħu ġew inibiti milli jagħmlu jew ikomplu jagħmlu kwalunkwe xogħol ta' bini jew żvilupp fuq il-parti diviża tal-bejt tal-blokk ta' appartamenti, tal-fond soġġett għall-użu u t-tgawdija mir-rikorrenti, kif fuq spjegat u sabiex iżomm ferm il-jedd tiegħu imsemmi u sabiex ma jiġix immolestat u mċaħħad mill-użu tal-bejt u l-faċilitajiet u drittijiet oħra;

8. Illi billi l-intimati Incorvaja ma biegħux l-arja tal-blokka, dan ma jista' qatt jippreġudika d-drittijiet tar-rikorrenti, bħala sid tal-appartamenti sottostanti, għall-użu tal-bejt hekk kif speċifikat fl-istess kuntratt tal-akkwist.

9. Illi l-esponent jaf b'dawn il-fatti personalment."

3. L-intimati ressqu s-segwenti eċċezzjonijiet:

"*1. Illi t-talbiet rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż stante li l-intimati mhux ser inaqqsu xejn mill-allegat dritt tiegħu tal-inxir u qed jirriservaw minn issa il-posizzjoni tagħhom għal-riżarċiment inkluż dak ta' danni.*

2. Illi l-intimati jaqblu mal-ewwel paragrafu rikorrenti.

3. Illi l-intimati jaqblu mat-tieni paragrafu rikorrenti.

4. Illi l-intimati ma jaqblux mat-tielet paragrafu rikorrenti stante li ma hemm l-ebda dettami legali li jimponu fuq l-intimati biex japplikaw għall-permess. Din l-allegazzjoni hija frivola u vessatorja stante li n-notifika tal-permess tal-bini kienet għall-eżami pubbliku u xejn ma ġie kontestat fiż-żmien provdut fil-proċess tal-ippjanar tal-MEPA. L-intimati kienu avżaw lir-rikorrent dwar bini fil-futur meta dan mexxa l-posizzjoni tat-tank. Parti mill-proċess tal-Perit biex japplika għall- bini kien li jieħu xi ritratti fl-appartament tar-rikorrent, liema ritratti setgħu jittieħdu biss bil-kunsens tar-rikorrent, allura juri li kien konxju tal-proċess li kien għaddej.

5. Illi huma jaqblu mar-raba' (4) paragrafu . Dan mhux ser jintmiss. It-tank tal-ilma ser jibqa' fejn qiegħed, il-ħbula tagħhom tal-inxir ser ikollhom fejn jitpoġġew stante li mhux se jintmiss xejn minn dak gawdut mir-rikorrent oltre li ma hemmx l-ebda obbligazzjoni kontrattwarja.

6. Illi l-intimati ma jaqblux mal-ħames paragrafu rikorrenti. L-intimati ma huma ser inaqqsu xejn mill-allegati drittijiet tar-rikorrenti. Inoltre mhux ser jiġi kaġunat l-ebda dannu u/jew tnaqqis fil-valur tal-propjeta.

7. Illi l-intimati ma jaqblux mas-sitt (6) paragrafu rikorrenti. Mhux ser jitnaqqas l-ebda godiment tiegħu.

8. Għalkemm hu veru li l-mandat ta' inibizzjoni ġie milqugħ provviżorjament dana ma jfissirx li din l-Onorabbli Qorti kif preżentement preseduta hija marbuta ma' dik id-deċiżjoni mogħtija prima face.

9. Illi l-intimati ma jaqblux mat-tmien (8) paragrafu rikorrenti. L-intimati ma kellhom l-ebda obbligu ii jbiegħu l-arja lir-rikorrent. Din l-Onorabbli Qorti kif preżentament preseduta mhux marbuta ma' dik id-deċiżjoni.

10. Illi l-esponenti taf personalment bil-fatti kif esposti.

11. Illi l-ewwel talba rikorrenti mhux akkoljabbli stante li mhux ser jitnaqqas xejn tar-rikorrenti.

12. Illi t-tieni talba rikorrenti hija frivola billi ma ser jiġu użurpati l-ebda allegati drittijiet li għad iridu jiġu stabbiliti.

13. Illi l-intimati għandhom kull jedd li jiżviluppaw l-propjeta tagħhom.

14. Illi l-inxir fuq il-bejt mhux ser jiġi menomat.

15. Illi l-mandat ta' inibizzjoni ma għandux jiġi akkordat b'mod permanenti.

16. Bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrent.

17. Salv risposti ulterjuri."

4. L-Ewwel Qorti waslet għas-segwenti *decide*:

"***Tiċħad*** *l-eċċezzjonijiet kollha ta' l-intimati għar-raġunijiet spjegati.*

Tilqa' *l-Ewwel Talba tar-rikorrent u Tiddikjara illi r-rikorrent igawdi dritt ta' aċċess u użu tal-bejt, inkluż inxir tal-ħwejjeġ fuq il-bejt tal-blokk ta' appartamenti bl-isem "Marker" Flat 2, 78, Triq San Ġwann B'Bugia.*

Tilqa' *t-Tieni Talba tar-rikorrent u Tiddikjara li x-xogħolijiet ta' bini u żvilupp li l-intimati jridu jagħmlu fuq il-bejt ser iwasslu biex jiġu użurpati d-drittijiet tar-rikorrent.*

Tilqa' *t-Tielet Talba u Tordna li l-intimati m'għandhomx jedd jagħmlu x-xogħolijiet riferiti fuq l-imsemmi bejt.*

Tilqa' *r-Raba' Talba u Tiddikjara li l-iżvilupp li jridu jagħmlu l-intimati ser iwassal biex ma jkunx aktar possibbli li r-rikorrent jagħmel użu mill-bejt għall-inxir bl-istess mod kif qiegħed jagħmel użu minnu llum.*

Konsegwentement, tiddikjara li l-Mandat ta' Inibizzjoni Numru

> *507/2018 għandu jintlaqa' b'mod permanenti.*
>
> *L-ispejjeż għall-proċeduri odjerni għandhom ikunu a kariku tal-intimati."*

5. L-intimati (minn issa 'l quddiem imsejħa wkoll l-appellanti) ħassewhom aggravati mis-Sentenza tal-Ewwel Qorti u ressqu appell nhar l-10 ta' Mejju 2021. Ma saret l-ebda risposta bil-miktub mill-attur iżda saret trattazzjoni nhar il-15 ta' Ottubru 2024.

6. L-appellanti bbażaw l-appell tagħhom fuq tliet aggravji: (i) In-nuqqas ta' provi miġjuba mill-attur kellu jwassal lill-Ewwel Qorti sabiex tiċħad it-talbiet tiegħu (**l-Ewwel Aggravju**) (ii) mingħajr preġudizzju, id-deċiżjoni tal-Ewwel Qorti hija *extra petita* u/jew *ultra petita* in kwantu laqgħet it-talbiet tal-attur fir-rigward tal-"bejt" u mhux ta' "parti diviża tal-bejt" (**it-Tieni Aggravju**) (iii) mingħajr preġudizzju, l-Ewwel Qorti mkien ma tikkunsidra li bl-applikazzjoni tal-Artikolu 474(2) tal-Kodiċi Ċivili, l-attur ma setax jirrifjuta parti oħra mill-fond servjenti li ġiet offerta lilu ġjaladarba din kienet xorta waħda tajba għall-eżerċizzju tad-drittijiet pretiżi minnu (**It-Tielet Aggravju)** (iv) ġuridikament huwa impossibbli li mandat ta' inibizzjoni jiġi milqugħ b'mod permanenti (ir-**Raba' Aggravju).**

Fatti

7. Din il-Qorti tibda biex tagħmel referenza għall-elenku ta' fatti

miġbur mill-Ewwel Qorti:

> *"Fatti tal-każ*
>
> *11. Jirriżulta li r-rikorrent akkwista l-fond "Marker" Flat 2, 78 Triq San Ġwann B'Bugia BBG 2245, permezz ta' kuntratt datat 30 ta' Jannar 2012 fl-atti tan-Nutar Dottor Mario Rosario Bonello, Dok JG1 (anness mal-Mandat ta' Inibizzjoni anness ma' dan il-każ Nru. 507/2018).*
>
> *12. Dan l-imsemmi fond kien inbena mill-intimati konjuġi Incorvaja, u kien oriġinarjament mibjugħ lil Judas u Jane konjuġi Ellul, illi kienu akkwistaw dan il-fond "liberu u frank bil-ġustijiet drittijiet u pertinenzi kollha tiegħu bl-użu ta' parti diviża tal-bejt", kif jidher f'Dok JG2 (anness mal-Mandat ta' Inibizzjoni anness ma' dan il-każ Nru. 507/2018).*
>
> *13. Jidher illi tali parti diviża qatt ma ġiet indikata fuq pjanta, għalkemm ftehmu dwarha verbalment.*
>
> *14. Sussegwentement, ir-rikorrent kien akkwista l-fond "Marker" Flat 2, 78, Triq San Ġwann, B'Bugia, mingħand Judas u Jane Ellul.*
>
> *15. Sussegwentement l-intimati Incorvaja, li kienu oriġinarjament is-sidien ta' erba' appartamenti fil-blokka "Marker Flats" fi Triq San Ġwann B'Bugia, riedu jiżviluppaw l-arja tal-bjut tal-imsemmi fond u fl-2017, talbu u ottjenew il-permess referenza PA03767/17, eżebit Dok JG 3 mal-Mandat ta' Inibizzjoni għall-bini ta' penthouses fuq l-imsemmi bejt. Ġie propost mill-intimati, li r-rikorrent jingħata użu tal-bejt fl-istess livell li għandu fil-preżent, iżda b'mod li l-ispazju għall-inxir ikun fuq in-naħa ta' wara minflok fuq il-parti ta' quddiem.*
>
> *16. Illi biex jikkawtela d-drittijiet tiegħu r-rikorrent ipproċeda kontra l-intimati Incorvaja fit-3 ta' April 2018 u talab il-ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni Numru 507/2018, liema Mandat ġie milqugħ minn din il-Qorti diversament ippreseduta. Permezz ta' l-imsemmi Mandat, l-intimati Incorvaja ġew inibiti milli jagħmlu jew ikomplu xogħol ta' bini jew żvilupp fuq il-parti diviża tal-bejt tal-blokk ta' appartamenti.*
>
> *17. Ir-rikorrent qed jilmenta li l-użu tal-bejt kif speċifikat fl-istess kuntratt ta' akkwist m'għandux ikun ippreġudikat. Kif premess, ir-rikorrent għandu tank tal-ilma u ħbula tal-inxir u applikazzjoni tal-bini tal-intimati kif proposta, ser inaqqas konsiderevolment it-tgawdija tal-bejt u jaggrava s-servitu reali li jgawdi r-rikorrent."*

8. Din il-Qorti rat li skont Att ta' Bejgħ datat it-3 ta' April 1996, fl-atti tan-Nutar Joseph Tabone bejn l-intimati u ċertu Judas Taddeo Ellul u

martu Jane Ellul, il-konjuġi Ellul xtraw appartament "..*bl-użu ta' parti diviża tal-bejt eżenti mill-ħlas ta' ċens*"[1]. Skont Att ta' Bejgħ datat it-30 ta' Jannar 2012, fl-atti tan-Nutar Mario Rosario Bonello, bejn il-konjuġi Ellul u l-attur, l-attur akkwista appartament *"..otherwise free and unencumbered of any groundrent, burden or servitude (Apart from those servitudes resulting from the fact that it forms part of the said block), with all rights and appurtences, with free and vacant possession, <u>and with the right of use of a divided portion of the roof as exempt from the payment of any groundrent</u> (**emfażi ta' din il-Qorti**)."*[2]

9. Ġew allegati l-atti tal-Mandat ta' Inibizzjoni 507/2018 skont il-verbal tal-10 ta' Diċembru 2019[3], li jinkludi kopji sħaħ tal-kuntratti ta' akkwist hawn fuq imsemmija. It-talba fil-mandat ta' inibizzjoni, mressaq mill-attur, kienet sabiex l-intimati jinżammu milli jagħmlu jew ikomplu xogħlijiet ta' bini u/jew ta' żvilupp u/jew ta' kostruzzjoni la direttament u lanqas bl-opra ta' terzi fuq il-bejt tal-fora Marker, Flat 2, 78, Triq San Ġwann, B'Buġia BBG 2245. Il-mandat ta' inibizzjoni ġie milqugħ permezz ta' digriet tat-3 ta' April 2018.

10. Permezz ta' affidavit, l-attur xehed li l-bejt jużah bħala *workshop*, iżomm *barbeque*, u għandu tank tal-ilma u ħbula tal-inxir. Jgħid li l-

[1] *Fol.24.*
[2] *Fol.25.*
[3] *Fol* 34.

iżvilupp propost mill-intimati ser jokkupa l-arja kollha tal-bejt li hu soġġett għad-dritt ta' użu favurih b'mod li l-attur jgħid li ser jiġi mċaħħad permanentament mid-drittijiet tiegħu u ser ikunu kkaġunati danni li jikkonsistu fi tnaqqis konsiderevoli kemm fit-tgwadija tal-fond tal-attur u kif ukoll fil-valur tal-istess proprjetà. Jgħid li bl-iżvilupp propost l-intimati ser ineħħulu d-dritt ta' nxir ta' ħwejjeġ fuq il-bejt u l-użu sħiħ kif igawdih illum[4].

11. L-attur preżenta rapport tal-Perit Daniel Grima datat it-18 ta' Marzu 2018, permezz ta' liema l-perit saħaq li bl-iżvilupp ta' żewġ *penthouses* l-attur ser jiġi mċaħħad mid-dritt tal-arja. L-aċċess li l-attur jingħata jekk isir l-iżvilupp, ser ikun fuq it-tromba tal-*penthouse* permezz ta' taraġ żgħir. Hemm ukoll il-kwistjoni li l-intimati riedu jagħmlu lift li kien ser ibiddel it-taraġ. Jgħid li l-klijent tiegħu akkwista l-appartament minħabba l-użu tal-bejt u kif ukoll minħabba t-taraġ[5].

12. Skont affidavit tal-intimati[6], meta biegħu l-appartament lil konjuġi Ellul (li wara biegħu lill-attur), huma biegħu l-appartament bi dritt ta' użu ta' parti diviża tal-bejt u permezz ta' ftehim verbali, kien miftiehem liema parti tal-bejt setgħu jużaw il-konjuġi Ellul u f'dik l-*area* twaħħlet struttura għall-ħwejjeġ u tqiegħed tank tal-ilma. Wara li l-fond ġie trasferit lill-attur,

---

[4] *Fol. 18.*
[5] *Fol. 20 sa 23.*
[6] *Fol.61* sa *74.*

l-attur kien ser ibiddel it-tank tal-ilma u l-intimati ssuġġerewlu li dan iqiegħdu fuq it-tromba, dan anke bil-ħsieb li aktar 'il quddiem kienu ser jibnu sular ieħor. Jgħidu li l-attur anke xtaq jixtri l-arja imma rrifjutaw peress li huma kellhom pjanijiet oħra. Huma applikaw mal-MEPA fl-2017 u jgħidu li ma kellhomx obbligu jinfurmaw terzi persuni bl-iżvilupp. Jgħidu li t-tank tal-ilma tal-attur hu fuq parti tat-tromba li mhijiex il-parti diviża tal-attur. Jisħqu li l-attur għamel żidiet fuq il-bejt u fil-komun inkluż ħalla mejda u siġġijiet, għamel *cupboard*, ħalla *barbeque*, għamel id-dawl u vit u li għamel dan f'*area* li ma għandux dritt fuqha. Jgħidu li huma biddlu l-pjanti sabiex jakkomodaw lill-attur apparti li ma kienux ser jużaw l-arja kollha, anzi kienet qed tiġi proposta parti diviża fuq il-faċċata tal-bini, akbar minn dik preżenti. Jisħqu li l-attur ma riedx jirrimedja u nsista li akkost ta' kollox ma riedx iħallihom jibnu fuq il-bejt. Jgħidu li r-rapport tal-Perit Daniel Galea hu miżgħud skorettezzi għaliex: (i) mhux minnu li l-uniku aċċess għall-arja ta' barra mill-appartament tal-attur hu mill-gallarija u l-bejt, u l-Perit ma semmiex li l-appartament tal-attur għandu bitħa nterna li jista' juża kif irid hu (ii) mhux minnu li hemm pjan li jitkisser it-taraġ u jinbena lift u l-pjanti tal-MEPA jistgħu jikkonfermaw dan (iii) l-użu qatt ma kien għall-bejt kollu iżda għall-parti diviża minnu biss. Hu ċar li l-attur hu komdu jagħmel użu mill-bejt kollu.

13. Xehed Marco Incorvaja[7], iben l-intimati. Jgħid li kieku sar l-iżvilupp

[7] *Fol 76 et seq.*

kienet ser titħalla parti mill-bejt biex l-attur ikollu d-dritt ta' użu fl-istess livell fejn diġà qed juża l-bejt u liema parti ġdida ser tkun akbar, 15-il metru kwadru flok 14.5-il metru kwadru u minflok ser tkun fuq naħa ta' quddiem ser tkun fuq naħa ta' wara. Jgħid li l-attur ma riedx jitkellem mal-intimati. L-attur kien aċċetta li t-tank tal-ilma jiġi mqiegħed fuq it-tromba u jgħid li dan kien offrut għaliex l-intimati kienu intenzjonati li jibnu. Spjega li l-bieb li joħroġ minnu għall-bejt ser jiċċaqlaq u jsir tal-*penthouse* u minflok kien ser jinfetaħ bieb fl-istess livell, biex wieħed joħroġ għall-bejt.

Konsiderazzjonijiet Legali

14. **Din il-Qorti ser tittratta l-ewwel, it-tieni u t-tielet aggravju kontestwalment *stante* li dawn jinċidu fuq xulxin.**

L-Ewwel, it-Tieni u t-Tielet Aggravju

15. Permezz **tal-ewwel aggravju**, l-appellanti jilmentaw li bl-azzjoni mressqa l-attur talab lill-Ewwel Qorti tiddikjara li hu jgawdi dritt ta' aċċess u użu tal-bejt, inkluż inxir tal-ħwejjeġ fuq il-bejt tal-blokk ta' appartamenti bl-isem 'Marker' Flat 2, 78, Triq San Ġwann, B'Buġia u b'konsegwenza kwalunkwe xogħlijiet ta' żvilupp proposti mill-intimati, kienu ser jirriduċu t-tgawdija fl-eżerċizzju ta' dan id-dritt. L-appellanti jisħqu li hu essenzjali li wieħed jistabbilixxi bi preċiżjoni n-natura tad-dritt pretiż mill-attur u l-

identità tal-immobbli li fuqu jgħid li jgawdi dan id-dritt.

16. Permezz tal-kuntratt ta' akkwist, l-attur akkwista proprjetà fi Triq San Ġwann Birżebbuġa *"with the right of use of a divided portion of the roof".* L-attur jikkonferma li jeżistu żewġt ibjut u fuq l-appartament tiegħu hemm bejt wieħed li jgawdi d-dritt ta' użu ta' parti diviża. Hu paċifiku li t-talbiet u l-premessi jifformaw il-parametri tal-azzjoni u ladarba l-attur talab lill-Ewwel Qorti tiddikjara li hu jgawdi dritt ta' użu fuq il-fond servjenti, kien jispetta lill-attur li jġib il-prova ta' liema hi dik il-*parti diviża* mill-bejt tal-esponenti li hija l-fond servjenti. Ma hemmx dubju, anke minn qari tal-premessi u kuntratt pubbliku li l-attur jaqbel u jagħraf li huwa għandu biss jedd ta' użu fuq parti diviża mill-bejt li jiġi immedjatament fuq l-appartament tiegħu. Dan jaċċettah in kwantu jagħraf li l-blokk fih żewġt ibjut u li wieħed minnhom ma jiġix fuq l-appartament tiegħu. Jargumentaw li dak li ma jgħidx l-attur huwa fejn u liema hu l-fond servjenti li fuqu jippretendi dritt ta' użu għall-inxir tal-ħwejjeġ u għalkemm huwa jaċċetta li għandu dritt fuq parti diviża mill-bejt li jiġi fuq l-appartament tiegħu, minn imkien ma jirriżulta fejn hi din il-parti diviża tal-bejt u konsegwentement ma setax jgħid jekk kinitx ser tiġi mnaqqsa jew kompromessa bl-iżvilupp tal-esponenti.

17. Jisħqu li l-Ewwel Qorti żbaljat meta ddeċidiet li l-attur igawdi drittijiet fuq fond servjenti li ma ġiex identifikat u li l-Perit Grima kkontradixxa lilu

nnifsu għaliex l-ewwel jgħid li l-attur igawdi l-użu ta' porzjon diviż tal-art u min-naħa oħra jgħid li l-attur igawdi użu sħiħ tal-*overlying airspace* ta' 118.16m^2 mingħajr l-ebda kundizzjoni; jikkontradixxi wkoll lill-attur li jikkonferma li huwa ma jgawdix l-użu tal-bejt kollu, iżda ta' parti ndiviża u dan kif jgħid il-kuntratt ta' akkwist tiegħu. *In oltre* l-Perit Grima jgħid li l-bejt huwa essenzjali għall-attur għaliex huwa l-uniku *area* esterna disponibbli lilu meta din mhux il-verità u mill-pjanti esibiti jirriżulta inkonfutabbli li l-attur għandu bitħa mdaqqsa fuq in-naħa ta' wara tal-proprjetà tiegħu. Għalhekk anqas din il-prova ma setgħet tinduċi ċertezza morali suffiċjenti sabiex l-Ewwel Qorti tilqa' t-talbiet tal-attur. Il-ġudikant fil-kamp ċivili għandu jiddeċiedi fuq il-provi li jkollu quddiemu, meta dawn jinduċu fih dik iċ-ċertezza morali li kull tribunal għandu jfittex u mhux fuq sempliċi possibiltajiet.

18. Jisħqu li l-attur ma ġabx prova ta' fejn hi l-parti diviża tal-bejt li fuqha jippretendi dritt ta' użu, u peress li l-kuntratt ta' akkwist tiegħu u tal-predeċessur tiegħu ma jindika xejn u ma jinkludux pjanti, l-pretensjonijiet tal-attur f'din il-kawża ma jistgħu qatt jilħqu l-grad probatorju meħtieġ, in kwantu huma bbażati fuq inċertezza u assunzjonijiet. Kien jispetta lill-attur li jitlob lill-Qorti tikkonferma fejn huma l-konfini tal-parti diviża li fuqha jippretendi xi jeddijiet. Proprju għalhekk l-Ewwel Qorti ma setgħetx tqis it-talbiet tal-attur pprovati. B'referenza għall-ġurisprudenza, iċ-ċertezza morali tal-ġudikant għandha tkun ibbażata fuq il-preponderanza tal-

probabbiltajiet u jekk dik iċ-ċertezza ma tirriżultax, mela l-ġudikant jitqies li jkollu jdejh marbuta u għandu japplika l-prinċipju tal-*in dubio pro reo* u jillibera lill-konvenut mill-osservanza tal-ġudizzju.

19. La l-Ewwel Qorti qieset li d-dritt tal-attur huwa wieħed ta' servitù fuq il-fond servjenti tal-esponenti, l-azzjoni tal-attur kienet waħda ta' xejra *confessoria.* Minn dan isegwi li kien jispetta lill-attur jidentifika biċ-ċar il-fond dominanti u l-fond servjenti – ħaġa li huwa ma għamilx. B'żieda ma dan huwa prinċipju aċċettat li huwa l-attur li jrid jipprova t-talbiet tiegħu u dan skont ma jgħid id-dispost 562 tal-Kapitolu 12 u skont id-dettami *onus probandi incubit qui dicit non ei qui negat*.

20. Anke jekk fl-agħar ipoteżi u mingħajr preġudizzju l-Ewwel Qorti setgħet qieset li l-attur kellu xi dritt fuq il-bejt sħiħ dan kien kategorikament kontradett mill-appellanti u l-provi miġjuba minnhom, liema ma ġewx kontroeżaminati. Jagħmlu referenza għal sorsi akkademiċi (*Murphy on Evidence, G.D. Nokes* fl-*Introduction to Evidence, Ian Dennis* fl-*Law of Evidence)* u jgħidu li n-nuqqas tal-kontroeżami mingħajr spjegazzjoni hi ekwivalenti għall-aċċettazzjoni tal-veraċità tat-testimonjanza ta' dak ix-xhud u dan anke skont ġurisprudenza nostrana. Meqjus dan, attur f'kawża ma għandux jistenna li l-Qorti ser temmen l-allegazzjonijiet kollha meta dawn jiġu respinti mill-konvenut. Hu l-attur li jrid iressaq l-aħjar prova.

21. **Permezz tat-tieni aggravju** l-appellanti jilmentaw li mingħajr preġudizzju għalkemm l-Ewwel Qorti tagħraf li d-dritt tal-attur huwa fuq parti diviża tal-bejt, fis-sentenza tagħha hija laqgħet it-talbiet tal-attur u ddikjarat li huwa jgawdi dritt ta' aċċess u użu tal-bejt u ddikjarat li x-xogħlijiet imsemmija fuq il-bejt ser iwasslu sabiex id-drittijiet tal-attur jiġu użurpati u li x-xogħlijiet ser iwasslu sabiex ma jkunx aktar possibbli li l-attur jagħmel użu mill-bejt għall-inxir kif kien qed jagħmel użu minnu llum. Fl-akkoljiment tat-talbiet l-Ewwel Qorti tirreferi għall-bejt mingħajr kwalifiki u konsegwentement qed tinkludi l-bejt kollu u mhux il-parti diviża li fuqha l-attur jippretendi li għandu jedd ta' użu għall-inxir. L-attur ma għandux drittijiet fuq il-bejt sħiħ. Fil-fatt, huwa jagħraf li m'għandu ebda drittijiet fuq it-tieni bejt, dak li ma jiġix fuqu, u anqas fuq il-bejt sħiħ iżda fuq parti diviża mill-bejt, konsegwentement u a skans ta' ripetizzjoni, d-deċiżjoni tal-Ewwel Qorti hi *extra petita* u/jew *ultra petita*, in kwantu ddeċidiet dwar bejt li mhuwiex il-bejt li jiġi fuq l-appartament tal-attur u għalhekk id-deċiżjoni tal-Ewwel Qorti marret lil hinn mill-premessi u t-talbiet tal-attur u għandha tiġi mħassra.

22. Permezz **tat-tielet aggravju** l-appellanti jargumentaw li huma u x-xhieda prodotti minnhom jgħidu li fi proposti mressqa minnhom, huma ddedikaw *area* ta' kejl ugwali għal dik il-parti użata mill-attur u li kienet tiġi saħansitra aktar qrib il-bieb tal-komun, dan l-Ewwel Qorti għarfitu meta

qalet li ġie propost li l-attur kien ser jingħata aċċess fl-istess livell, meta fil-verità, il-parti proposta tinsab fuq in-naħa ta' quddiem u l-ispazju għall-inxir preżentement użat mill-attur, jinsab fuq wara tal-bejt. Barra minn hekk fl-istess proposta l-istess bieb ta' aċċess li l-attur jgħid li juża biex jeżerċita l-użu fuq il-parti diviża tal-bejt, ser tibqa' l-istess waħda u ma huwa ser jinbidel xejn. Minkejja dan l-Ewwel Qorti ma tgħid xejn fuq l-Artikolu 474(2) tal-Kodiċi Ċivili. Ma hemmx dubju li l-ixkiel li l-esponenti jistgħu jbatu jekk ma jinbnewx żewġ unitajiet huwa ferm akbar minn sempliċi ċaqliq tal-*area* fejn jonxor l-attur. Il-Qorti kellha kull opportunità li tara li l-*area* proposta ma kinitx biss xorta waħda tajba għall-eżerċizzju tas-servitù iżda li kienet aħjar peress li hija akbar għall-bieb tal-komun. L-appellanti jagħmlu referenza għall-ġurisprudenza fejn il-qorti kkunsidrat l-alternattiva. F'dan il-każ l-appellanti kkonfermaw li l-qies ta' dik il-parti li tintuża mill-attur hija saħansitra ftit iżgħar mill-parti li qed jipproponu li jallokawlu skont il-pjanti tagħhom u huwa għalhekk li l-Ewwel Qorti kellha tiċħad it-talbiet tal-attur, in kwantu l-parti alternattiva proposta mill-esponenti hija tajba u biżżejjed skont l-Artikolu 474(2) tal-Kodiċi Ċivili.

23. L-Ewwel Qorti għamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

> "*23. Għal dak li jirrigwarda użu tal-bejt, japplika l-**Artikolu 454 tal-Kodiċi Ċivili li jipprovdi dan li ġej:***
>
> > *"Is-sidien jistgħu jistabilixxu, skont l-Artikolu 400, kull servitu`, li ma tkun bl-ebda mod kuntrarja għall-ordni pubbliku."*
>
> *24. Is-servitu jrid ikun ta' vantaġġ stabbilit għall-fond dominanti fuq il-fond ta' ħaddieħor, ossija l-fond servjenti. Id-dritt ta' użu tal-bejt huwa*

servitu kontinwu. Bħala servitu kontinwu u li ma jidhirx, is-servitu` jista' jiġi akkwistat biss bis-saħħa ta' titolu (Ara ***Joseph Buhagiar et vs George Micallef et*** *deċiża mill-Prim' Awla Qorti Ċivili fis-6 ta' Mejju 2004).*

25. Difatti huwa prinċipju affermat li d-drittijiet reali joħorġu minn kuntratti pubbliċi. L-awtur ***Torrente*** *jgħid hekk:*

> *"I diritti reali su cosa altrui non costituiscono …… una parte o frazione del diritto di proprieta` ma una limitazione del diritto medesimo.*
>
> *Si e anche detto che i diritti reali su cosa altrui si distinguono in "diritti reali di godimenti" (che comprimono il potere di godimento che spetta al potere di disposizione che spetta al proprietario, in funzione di garanzia di crediti di terzi).*
>
> *I diritti manuali di godimento - che come i diritti reali in genere costituiscono un numerus clausus – sono, le superficie, l'enfiteusi, l'usufrutto, l'uso, l'abitazione, le servitu` prediale" (****Torrente Manuale di Diritto privato*** *– pg 294. Op.cit.144)."*

26. Il-Qorti tal-Appell fil-każ Patrick Caruana Dingli et vs Alberto Bonello Ghio deċiża mill-Qorti tal-Appell fl-1 ta' April 2014 irriteniet:

> *"Irid issa jiġi deċiż jekk fil-fatt, inħoloqx servitu` ta' użu tal-bejt fil-każ tax-xerreja tad-diversi appartamenti. Dak li jiddistingwi servitu` minn sempliċi obbligazzjoni hija r-relazzjoni ta' dominazzjoni ta' proprjeta` fuq oħra fl-istess inħawi li jinħoloq fl-ewwel każ. Kif igħid* ***Laurent*** *("Diritto Reale delle Servitu") 'il carattere essenziale delle servitu`' hija 'che un onere viene imposto ad un fondo per l'uso e l'utilita` di un altro fondo.' Fil-kawża* ***Risiott vs Bajada*** *deċiża mill-Prim' Awla Qorti Ċivili fit-22 ta' Mejju 1998, ġie osservat li dak li jiddistingwi servitu` minn sempliċi regolament amministrattiv, hija ċ-ċirkostanza ta' jekk dak ir-regolament iġibx sitwazzjoni fejn jista' jiġi identifikat fond dominanti u fond servjenti, u f'dik il-kawża l-Qorti rravviżat l-eżistenza ta' servitu` bil-fatt li r-regolamenti li mpona limitazzjoni ta' żvilupp ħoloq sitwazzjoni fejn kull bini fl-iskema huma fl-istess ħin fond dominanti u fond servjenti, għax huwa soġġett għall-limitazzjoni dwar għoli iżda fl-istess ħin igawdi ukoll servitu` li bini ieħor ma jkunx ogħla minnu.*
>
> *Fil-każ in eżami, teżisti din ir-relazzjoni bejn il-fondi dominanti tal-atturi, u l-bejt u l-arja, propjeta` servjenti tal-konvenut. Ma jistax jingħad li kien biss il-venditur fuq id-diversi kuntratti li obbliga ruħu li jikkawtela l-użu tal-bejt mis-sidien tal-appartamenti, iżda hu kien qed jintrabat għalih u għal aventi kawża minnu, u l-fatt li ma ntużatx il-frażi 'ħolqien ta' servitu`', jew xi ħaġa simili ma jfissirx li bħal dritt ma nħoloqx tali dritt. Fil-fatt, din il-Qorti, fil-kawża* ***Scicluna vs Sant*** *deċiża fit-30 ta' Novembru 2007, osservat: "F'dawn iċ-ċirkostanzi din il-Qorti ma tara ebda nuqqas fil-kuntratt tal-akkwist tal-atturi billi ma ntużawx il-kliem "servitu` ta' dritt ta' passaġġ", u dan billi dak li tniżżel fil-kuntratt ifisser proprju dan u ma hemm ebda formula sagro santa li teħtieġ li l-kelma "servitu`" tintuża espressament kemm il-darba mill-korp tal-kuntratt ikun jidher li tali dritt qiegħed effettivament jingħata."*

27. Jiġi osservat, li fis-sentenza suċitata, l-Qorti tal-Appell irriformat, ħassret u rrevokat is-sentenza tal-Ewwel Qorti, fejn ġie meqjus b'mod approfondit il-kwistjoni tas-servitu`. Il-punti saljenti deċiżi mill-Qorti tal-Appell kienu, li skont il-liġi, meta jiġi reġistrat kuntratt pubbliku mhuwiex meħtieġ li dritt ta' servitu` jiġi reġistrat speċifikament. Ġie ppreċiżat ukoll, li dak li jiddistingwi servitu` minn sempliċi obbligazzjoni hija r-relazzjoni ta' dominazzjoni ta' proprjeta` fuq oħra fl-istess inħawi li jinħoloq fl-ewwel każ. Konsegwentement, ġie konkluż mill-Qorti tal-Appell, li teżisti relazzjoni bejn l-appartament dominanti tal-atturi, u l-bejt proprjeta` servjenti tal-konvenuti.

28. Fil-każ suċitat ***Caruana Dingli vs Bonello Ghio****, il-Qorti tal-Appell kompliet tgħid:*

> *"… fil-każijiet l-oħra l-użu tal-bejt huwa mingħajr limiti, u ħlief għall-każ ta' Patrick Caruana Dingli, ma hux pattwit li l-bejt jista' jkun iżgħar milli kien. Fil-fehma ta' din il-Qorti, dan id-dritt konċess ta' użu tal-bejt huwa servitu` li jorbot lis-sid tal-fond servjenti jirrispetta l-użu li jista' jsir mill-istess.*
>
> *Almenu fil-konfront ta' wħud mill-atturi, il-venditur, għalkemm f'kull każ żamm id-dritt li jiżviluppa l-arja tal-bejt, intrabat li jżomm ferm dan l-użu kif oriġinarjament konċess. Dan huwa l-limitazzjoni tad-dritt konċess fil-kuntratti. Dan l-użu huwa limitazzjoni għad-dritt ta' tgawdija li żamm is-sid tal-bejt u l-arja sovrastanti, u din il-limitazzjoni ma tistax titnaqqar jekk mhux bil-kunsens tas-sidien tal-fond dominanti."*

29. Il-Qrati Tagħna żammew ferm ma' dan il-prinċipju, tant li anke f'każ meta l-venditur fil-kuntratt tal-akkwist ikun irriserva d-dritt li jiżviluppa l-arja tal-bejt, xorta ġie ritenut li d-dritt ta' konċessjoni ta' użu tal-bejt li jkun ingħata jrid jiġi rispettat. Fil-fatt, fil-każ ***Oreste Cilia vs Realco Developments Limited*** *deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-7 ta' Mejju 2010, ingħad hekk:*

> *"Iżda, f'kull każ, ġie spjegat mill-Qrati Tagħna, tniżżlet jew ma tniżżlitx din il-klawsola fir-rigward tal-iżvilupp tal-arja tal-bejt, it-twaqqif tal-iżvilupp ta' penthouse, toħroġ mil-Liġi u mir-Regolamenti tal-Ippjanar. Illi hekk kif diġa' ġie osservat ir-regolamenti tal-Ippjanar ma jippermettux l-istess aċċess u l-istess użu bħal bejt li jkun hemm eżistenti, kemm il-darba tkun għadha ma nbnietx penthouse."*

30. Dan l-insenjamet fil-ġurisprudenza hawn fuq ċitata, huwa direttament applikabbli għall-każ in eżami. Fil-każ odjern, ir-rikorrent qed isostni li huwa għandu dritt għall-istess użu tal-bejt, kif kellu s'issa, u li d-dritt ta' użu tal-bejt m'għandux jiġi ippreġudikat jew leż permezz tal-bini ta' penthouses proposti mill-intimati. Minn naħa l-oħra, l-intimati sostnew fl-eċċezzjonijiet tagħhom, li mhumiex ser jitnaqqsu l-allegati drittijiet tar-rikorrent, l-inxir mhux ser jiġi menomat. Inoltre`, l-intimati sostnew fl-eċċezzjonijiet li ma kellhom l-ebda obbligu jbiegħu l-arja tal-fond lir-rikorrent, tant li l-arja tal-fond għadha tappartjeni lilhom, b'hekk qed isostnu li għandhom il-jedd jiżviluppaw il-proprjeta` tagħhom.

31. Madankollu, dak li l-intimati qed jinjoraw fl-argument tagħhom, huwa li għalkemm huwa minnu li żammew l-arja tal-fond tar-rikorrent, u żammew wkoll id-dritt li jiżviluppaw din l-arja, intrabtu wkoll li jżommu ferm ma' l-użu tal-bejt tar-rikorrent kif kien oriġinarjament konċess, li jammonta għal limitazzjoni tad-dritt konċess fil-kuntratti. F'dan il-kuntest, tajjeb jiġi osservat ukoll, li fil-każ taħt eżami, id-dritt ta' użu tal-bejt ingħata b'mod ġenerali u mhuwex limitat għat-tqegħid ta' aerials/jew tankijiet. Għalhekk, id-dritt tar-rikorrent ta' użu tal-bejt huwa aktar ġeneriku. Sinjifikanti huwa l-każ ***Joseph Grima vs Sydney Atkins et*** *deċiża mill-Qorti tal-Appell, fis-6 ta' Lulju 2007, fejn ġie ribadit li d-dritt ta' użu ta' bejt għandu tifsira wiesgħa. Infatti, fil-każ odjern, fil-każ tar-rikorrent, ma ġietx stabbilita limitazzjoni għall-użu tiegħu fil-kuntratt tal-akkwist tiegħu. Għalhekk, fid-dawl tas-suespost, l-argumenti sottomessi fl-eċċezzjonijiet tal-intimati ma jreġġux.*

32. Fid-dawl tal-prinċipji enunċjati, din il-Qorti ma tistax taqbel mat-teżi tal-intimati li mhumiex ser jitnaqqsu l-allegati drittijiet tar-rikorrent u li mhux ser jiġi kkaġunat ebda dannu. Għalkemm, fix-xhieda tiegħu, Marco Incorvaja sostna li r-rikorrent ser jingħata l-istess daqs ta' bejt li jgawdi bħalissa fl-istess livell bil-bini tal-penthouses kif propost, dan xorta jfisser li d-dritt ġeneriku li għandu r-rikorrent għall-użu tal-bejt ser jiġi mittiefes. Inoltre`, fattur ieħor huwa tibdil fl-aċċess għall-bejt b'differenza għall-bejt eżistenti.

33. Hawnhekk, tajjeb, jingħad li meta jkun konċess id-dritt ta' użu tal-bejt fil-kuntratt tal-akkwist, kull dritt ieħor għall-inxir u għall-użu tat-tank huwa aggiunta in piu` id-dritt tal-użu tal-bejt. Għalhekk, tajjeb jiġi ppreċiżat li d-dritt ta' użu tal-bejt ma jistax jiġi limitat għall-użu speċifiku ta' nxir jew stallar ta' tank, b'mod partikolari meta jkun ġie konċess id-dritt ġeneriku ta' użu tal-bejt. Dwar dan il-punt fil-każ ***Joseph Grima et vs Sydney Atkins et*** *deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-6 ta' Lulju 2007, ġie ritenut:*

> *"Id-dritt speċifikat tal-installazzjoni tat-tank tal-ilma u tal-aerial tat-televiżjoni ingħata mhux biex jikkwalifika jew jimmilita l-użu tal-bejt, iżda ex abundanti cautela, u biex jiġu evitati dubji dwar l-estensjoni tal-użu……"*

Ara f'dan is-sens ukoll Dr. Neville Montanaro Gauci vs L&M Camilleri et deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-28 ta' April 2017.

34. Dwar id-dritt konċess ta' użu tal-bejt huwa relevanti l-każ ***Carmel Delicata et vs Sonja Mary Psaila Manche` et*** *deċiż mill-Prim' Awla Qorti Ċivili fis-17 ta' Ottubru 2003, fejn intqal:*

> *"... ma hux meħtieġ li nqisu sewwasew x'inhu l-jedd ta' 'użu' msemmi fil-kuntratt, biżżejjed ngħidu li hu jedd in re ta' tgawdija perpetwa ta' proprjeta` immobbli, li għandu jiġi interpretat fil-kuntest tan-'numerus clausus' tal-'iura in re' ta' tgawdija*

perpetwa ta' proprjeta` immobbli, li għandu jiġi interpretat fil-kuntest tan-'numerus clausus' tal-'iura in re' fuq l-immobbli. Li huwa relevanti għall-għanijiet ta' din il-kawża huwa l-fatt li ħlief biex jingħata l-istess dritt lis-sidien tal-appartamenti l-ġodda, il-konvenuti ma jistgħux inaqqsu dan id-dritt ta' użu tal-atturi jew ibiddlu l-modalita` tat-tgawdija tiegħu, jekk mhux bil-kunsens tal-atturi."

Ara wkoll ***Disma Attard et vs Polidano Brothers Limited****, deċiża mill-Prim' Awla Qorti Ċivili, fil-15 ta' Marzu 2012;* ***Albert Attard et vs Sliema Chalet Co. Ltd. et*** *deċiża mill-Prim' Awla Qorti Ċivili fit-30 ta' Ġunju 2016.*

35. Mill-iskorta tal-ġurisprudenza ċitata li hija kostanti fuq din il-materja, isegwi, li sid ta' fond servjenti għandu d-dritt li jgawdi l-proprjeta` bl-aħjar mod li jqis, iżda soġġett għal-limitazzjoni li m'għandux jippreġudika drittijiet tad-dominus servitus. Fil-fatt l- ***Artikolu 474 tal-Liġijiet ta' Malta*** *jipprovdi:*

> *"Is-sid tal-fond servjenti ma jista' jagħmel xejn li jista' jnaqqas l-użu tas-servitu` jew li jagħmel dan l-użu jkun ta' xkiel akbar. Huwa ma jistax ibiddel il-kondizzjoni tal-fond, lanqas ma jista' jiddestina għall-eżerċizzju tas-servitu` parti oħra tal-fond diversa minn dik li fiha s-servitu` kienet ġiet stabbilita fil-bidu."*

36. Jirriżulta ampjament ċar, mill-klawsola tal-kuntratt tal-akkwist tar-rikorrent, ċitata aktar' il fuq, li r-rikorrent akkwista wkoll "użu ta' parti diviża tal-bejt" ossija "the right of use of a divided portion of the roof" u meta l-kliem ta' konvenzjoni huwa ċar, m'hemmx lok għal interpretazzjoni.

37. Stabbilit li r-rikorrent għandu dritt ta' użu ta' parti diviża tal-bejt, jekk l-intimati jitħallew jagħmlu l-kostruzzjoni tal-penthouses kif propost skont il-permess li ottjenew mill-Awtorita` tal-Ippjanar li jidher fil-pjanta eżebita mir-rikorrent a fol 26 tal-proċess, ser jitnaqqas drastikament id-dritt ta' użu li jgawdi r-rikorrent fuq l-imsemmi bejt, minħabba l-motivi hawn fuq spjegati u enunċjati.

38. Dan iwassal għall-konklużjoni inevitabbli, li l-iżvilupp kif propost mill-intimati ser jippreġudika d-dritt ta' użu tal-bejt li għandu r-rikorrent. Għaldaqstant, in vista tas-suespost, din il-Qorti ser tilqa' t-talbiet tar-rikorrent."

24. Din il-Qorti tqis li huma tlieta t-temi li l-intimati jindirizzaw fl-ewwel tliet aggravji tagħhom: (i) l-identifikazzjoni tal-fond serventi (ii) it-tibdil propost (iii) l-applikabilità tal-Artikolu 474(2).

Identifikazzjoni tal-Fond Serventi

25. **Jibda biex jingħad li** skont ġurisprudenza tal-qrati tagħna d-dritt ta' użu tal-bejt jammonta għal servitù, kemm jekk l-użu hu mogħti b'mod ġenerali (ara **Patrick Caruana Dingli et v. Alberto Bonelli Ghio,** deċiża mill-Qorti tal-Appell nhar l-1 ta' April, 2014) jew għall-porzjon diviża (ara **Anthony Zarb et v. Emanuele Carabott et**, deċiża mill-Qorti tal-Appell nhar is-27 ta' Ottubru 2021).

26. F'dan il-każ il-kuntratt ta' akkwist jistabbilixxi li l-attur akkwista appartament *"with the right of use of a divided portion of the roof as exempt from the payment of any groundrent."*

27. Fuq il-kwisjoni tal-parti diviża l-intimati jagħmlu żewġ argumenti li jmorru xi ftit kontra xulxin. Fuq naħa minnhom jargumentaw li l-Ewwel Qorti kienet żbaljata meta qieset li d-dritt mogħti lill-attur kien wieħed ta' użu ġenerali (**ara konsiderazzjonijiet senjatament paragrafi 31 sa 32 u 36 sa 38** tal-konsiderazzjonijiet tal-Ewwel Qorti suċitati).

28. Min-naħa l-oħra l-intimati jargumentaw li l-attur ma stabbiliex fuq liema parti tal-bejt hu jgawdi servitù u b'hekk ma kellhomx jintlaqgħu t-talbiet tiegħu. F'kawża riċenti din il-Qorti diversament presjeduta qieset

li fejn ingħata dritt ta' użu ta' parti diviża ta' bejt u l-parti diviża ma ġietx determinata, dan ma wassalx għat-telf ta' dak id-dritt anzi l-Qorti qieset li l-utenti kellu dritt ġenerali għall-użu tal-bejt fil-parametru ta' dak li hu raġonevoli sakemm il-bejt jiġi diviż formalment.

> *"..15. Jigi osservat ukoll li huwa minnu li d-dritt ta' uzu tal-konvenuti huwa limitat ghal parti diviza li kien ghad trid tigi identifikata, kif jirrizulta mill-kuntratt ta' akkwist tal-proprjeta` tal-konvenuti tat-23 ta' Awwissu, 1991, fejn jinghad:*
>
> > *"… u bid-dritt tal-uzu ta' parti diviza tal-bejt tat-top floor flat numru sitta (6) li sa tigi determinata izjed 'il quddiem bejn il-partijiet."*
>
> *Jirrizulta li din il-parti diviza baqghet ma gietx identifikata, izda jibqa' l-fatt li permezz tal-imsemmi kuntratt, il-konvenuti akkwistaw dritt ta' uzu tal bejt. Huwa minnu li mill-atti ma jirrizultax li l-konvenuti interpellaw lill-atturi sabiex tigi stabbilita din il-parti diviza tal-bejt li fuqha kellhom dritt li jezercitaw l-uzu msemmi, izda daqstant iehor jirrizulta li l-konvenuti ilhom jezercitaw id-dritt taghhom tal-uzu tal-bejt ghal snin twal, minghajr ma jidher li l-atturi qatt oggezzjonaw ghal tali uzu. Hija l-fehma ta' din il-Qorti, li l-konvenuti ghandhom dritt jezercitaw id-dritt ta' uzu, minkejja li qatt ma giet stabbilita l-parti diviza li fuqha kellhom jedd jezercitaw tali dritt, peress li dan in-nuqqas m'ghandux igib fix-xejn id-dritt li nghata lilhom fil-kuntratt ta' akkwist. Dan id-dritt ta' uzu ghandu ovvjament jigi ezercitat fil parametri ta' dak li huwa ragonevoli...[8]"*

29. Tassew il-kuntratt ta' akkwist tal-attur ma jispeċifikax fuq liema parti tal-bejt l-attur kien qed jingħata d-dritt ta' użu iżda skont dokument esebit mix-xhud Marco Incorvaja, iben l-intimati, ma jidhirx li hemm dubju bejn il-partijiet fir-rigward tal-parti diviża soġġetta għad-drittijiet tal-attur. Infatti fit-tabella t'hawn isfel[9] huma l-intimati stess li jindikaw liema parti qed tintuża mill-attur u liema parti l-intimati qed jipproponu li għandha tibda tintuża. *In oltre* kien l-intimat Thomas Incorvaja stess li xehed fl-affidavit

---

[8] **Anthony Zarb et v. Emanuele Carabott et**, deċiża mill-Qorti tal-Appell nhar is-27 ta' Ottubru 2021.

[9] Mittieħda minn *Fol.*86.

tiegħu[10] li kien sar ftehim verbali mal-konjuġi Ellul fuq liema kellha tkun il-parti diviża tal-bejt li għaliha kellhom dritt ta' użu (dawn biegħu l-appartament lill-attur). Kontroeżamijiet ma sarux u anqas noti ta' sottomissjoni mill-attur u għalhekk tqis li dan hu wkoll aċċettat minnu[11]. Għaldaqstant fiċ-ċirkostanzi din il-Qorti tqis li l-parti tal-bejt, bħala l-fond serventi, hi ben stabbilita b'mod prattiku għalkemm mhux formalment permezz ta' talba.

30. Għaldaqstant ma taqbilx mal-intimati meta argumentaw li l-parti diviża mhux stabbilita u min-naħa l-oħra taqbel mal-intimati li l-Ewwel Qorti ma kellhiex tqis li l-attur kellu dritt fuq il-bejt sħiħ.

It-tibdil propost

31. Issa din il-Qorti rat li permezz tal-iżvilupp propost, l-intimati minn jeddhom iddeċidew li ser jiddestinaw parti oħra tal-bejt għall-eżerċizzju tas-servitù li jgawdi l-attur minflok dik il-parti stabbilita. Dan imur kontra dak promulgat fis-subinċiż 1 tal-Artikolu 474 tal-Kapitolu 16, irrispettivament mill-fatt li minn dak propost mill-intimati jidher li attur kien ser jakkwista 0.5 metri kwadri aktar u li l-bejt ser jibqa' fl-istess sular:

> *"Is-sid tal-fond serventi ma jista' jagħmel xejn li jista'jnaqqas l-użu tas-servitù jew li jagħmel li dan l-użu jkun ta' xkiela kbar. Hu ma jistax ibiddel il-kondizzjoni tal-fond,* ***<u>lanqas ma jista' jiddestina għall-eżerċizzju tas-servitù parti oħra tal-fond diversa minn dik li fiha</u>***

[10] *Fol.* 61 *et seq.*
[11] *Fol.*97.

<u>s-servitù kienet ġiet stabbilita fil-bidu (emfażi miżjuda)</u>".

32. Għaldaqstant sa dan il-punt din il-Qorti tqis li bl-iżvilupp propost mill-intimati, dawn kienu ser ibiddlu l-kondizzjonijiet applikabbli b'mod unilaterali u dan mingħajr ma għamlu xi talba skont is-subinċiż 3 tal-Artikolu 474 (ara **Anthony Zarb et v. Emanuele Carabott et**, deċiża mill-Qorti tal-Appell nhar is-27 ta' Ottubru 2021).

L-applikabilità tal-Artikolu 474(2)

33. Issa l-intimati jargumentaw li l-Ewwel Qorti warrbet kompletament it-tieni subinċiż tal-Artikolu 474, liema jaqra:

> *"(2) Iżda, jekk l-eżerċizzju tas-servitù fil-parti jew fuq il-parti tal-fond li fil-bidu tkun ġiet iddestinata jsir ta' xkiel akbar għas-sid tal-fond serventi, jew jekk dan is-sid ma jkunx jista' minħabba dan l-eżerċizzju jagħmel xogħlijiet, tiswijiet jew miljoramenti fil-fond tiegħu, hu jista' joffri lil sid il-fond dominanti parti oħra xorta waħda tajba għall-eżerċizzju tas-servitù, u dan ma jistax jirrifjutaha."*

34. Din il-Qorti tosserva li ma tressqet l-ebda eċċezzjoni permezz ta' liema l-intimati iċċittaw is-subinċiż 2 tal-Artikolu 474. Tqis li dan is-subinċiż huwa l-eċċezzjoni għar-regola u dan peress li mhux kull fejn jiġi mittiefes jew propost li jkun mittiefes servitù japplika s-subinċiż 2 tal-Artikolu 474. Din il-Qorti ma taqbilx mal-intimati li l-Ewwel Qorti kellha minn jeddha tiddetermina jekk japplikax is-subinċiż in kwistjoni, speċjalment meta dan kien ser jimpatta d-dritt ta' użu tal-attur.

35. Din il-Qorti rat il-ġurisprudenza ċitata mill-intimati. Tagħmel referenza għall-żewġ kawżi ta' relevanza, waħda fl-ismijiet **Joseph Calleja et v. Ronald Apap**, deċiża minn din il-Qorti diversament presjeduta nhar il-31 ta' Jannar 2019, fejn f'dik il-kawża saret konsiderazzjoni tal-offerta proposta, anke jekk ġiet miċħuda għaliex ma tqisitx bħala suffiċjenti. Madankollu kuntrarjament għall-kawża odjerna, l-intimat f'dik il-kawża qajjem eċċezzjoni li taqa' fil-parametri tas-subinċiż 2 tal-Artikolu 474[12] u għaldaqstant anke l-Qorti tal-Appell ikkunsidrat l-aggravju in kwistjoni. L-istess jidher li kien il-każ fil-kawża fl-ismijiet **George Abela et v. Grezzju Camilleri**, deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili nhar id-29 ta' Frar 2008[13]. L-intimati għamlu referenża għall-kawżi oħra li ma humiex ta' relevanza għall-fatti ta' dan il-każ.

36. Għaldaqstant, din il-Qorti ma tqisx li l-Ewwel Qorti kellha tikkonsidra dan is-subinċiż minn jedda mingħajr ma kienet xprunata minn xi eċċezzjoni.

---

[12] *"(iv) illi fi kwalsiasi kaz, l-esponenti dejjem ghamilha cara li ser jippermetti lill-atturi juzaw il-bejt il-gdid ossia t-terrazzin li jigi quddiem il-penthouse, u li huwa accessibli direttament mit-tarag komuni skond l istess drittijiet li huma ghandhom fil-kuntratti rispettivi taghhom, filwaqt illi s-servizzi tal appartamenti proprjeta tal-istess atturi jitpoggew fuq il-bejt tal-penthouse kif jirrizulta mill-annessa dikjarazzjoni tal-AIC Ian Cutajar (Dokument "C");*

[13] *"1. Illi t-talbiet ta' l-atturi ghandhom jigu respinti stante li huma ghal kollox infondati kemm legalment kif ukoll fattwalment u dana fis-sens illi ma kienet tezisti beda htiega ghall-intavolar ta' l-odjerna kawza in vista tal-fatt li l_eccipjent qatt ma cahhad lill-atturi mid-dritt li jwahhlu aerial fuq il-bejt tieghu tant illi l-istess eccipjent kien gia` haseb ghall-istess waqt ix-xoghlijiet esegwiti minnu fuq ilbejt billi halla spazju fil-konkos ghal tali aerial fil-punt markat bl-ahmar kif tidher fuq l-annessa pjanta markata Dok A;*

Ir-Raba Aggravju

37. Permezz **tar-raba' aggravju l-intimati** jitolbu li mingħajr preġudizzju u f'kull każ, l-Ewwel Qorti fis-sentenza tagħha iddikjarat li l-mandat ta' inibizzjoni numru 507/2018 għandu jintlaqa' b'mod permanenti, iżda dan hu ġuridikament insostennibbli u jmur kontra l-insenjament tal-qrati tagħna fejn intqal li l-liġi ma tikkontemplax possibilità ta' mandat kawtelatorju permanenti.

38. **Din il-Qorti** tqis li mandat ta' inibizzjoni huwa mandat ta' natura kawtelatorja ntiż biss sabiex iservi ta' garanzija għall-pretensjoni ta' min talbu diment li hemm proċeduri ġudizzjarji pendenti (ara **Disma Azzopardi et v. Polidano Brothers Limited** deċiża mill-Onor. Imħallef Anthony Ellul fil-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili nhar il-15 ta' Marzu 2012). Tassew l-iskop tal-mandat ta' inibizzjoni sejjer jintlaħaq bis-sentenza tal-Ewwel Qorti u dik tal-appell preżenti li torbot lill-partijiet. Għaldaqstant din il-Qorti sejra tilqa' dan l-aggravju.

Decide

39. Għal dawn il-motivi il-Qorti tiddisponi mill-appell billi tilqgħu limitatament bil-mod segwenti:

Tikkonferma fejn l-Ewwel Qorti ċaħdet l-eċċezzjonijiet kollha ta' l-intimati għar-raġunijiet spjegati.

Tirriforma fejn laqgħet l-Ewwel Talba tar-rikorrent u ddikjarat illi r-rikorrent igawdi dritt ta' aċċess u użu tal-bejt u minflok tiddikjara li r-rikorrenti jgawdi dritt ta' aċċess u użu fuq parti diviża tal-bejt, inkluż inxir tal-ħwejjeġ fuq il-bejt tal-blokk ta' appartamenti bl-isem "Marker" Flat 2, 78, Triq San Ġwann B'Bugia.

Tilqa' t-Tieni Talba tar-rikorrent u tiddikjara li x-xogħlijiet ta' bini u żvilupp li l-intimati jridu jagħmlu fuq il-bejt ser iwasslu biex jiġu użurpati d-drittijiet tar-rikorrent.

Tilqa' t-Tielet Talba u tordna li l-intimati m'għandhomx jedd jagħmlu x-xogħlijiet riferiti fuq l-imsemmi bejt.

Tirriforma fejn laqgħet ir-Raba' Talba u tiddikjara li l-iżvilupp li jridu jagħmlu l-intimati ser iwassal biex ma jkunx aktar possibbli li r-rikorrent jagħmel użu mill-parti diviża li minna għandu dritt minflok mill-bejt għall-inxir bl-istess mod kif qiegħed jagħmel użu minnu llum.

Tħassar fejn iddikjarat li l-Mandat ta' Inibizzjoni Numru 507/2018 għandu jintlaqa' b'mod permanenti.

L-ispejjeż għall-proċeduri tal-Ewwel Qorti għandhom jibqgħu kif deċiżi minnha. L-ispejjeż ta' dan l-appell għandhom jinqasmu 75% għall-intimati u 25% għall-attur.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Robert G. Mangion Imħallef	Grazio Mercieca Imħallef

Deputat Reġistratur
da