QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF CHRISTIAN FALZON SCERRI
ONOR. IMĦALLEF JOSETTE DEMICOLI

Seduta ta' nhar it-Tlieta, 8 ta' April, 2025.

Numru 8

Rikors numru 204/21/1 TA

Stephen Gauci

v.

Kim Camenzuli

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza dwar appell imressaq mill-attur minn sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili mogħtija nhar il-5 ta' Diċembru, 2023 li għandha x'taqsam ma' tnaqqis fl-użu tal-bejt bħala konsegwenza ta' żvilupp ta' bini.

Daħla

2. B'rikors maħluf tal-5 ta' Marzu, 2021, l-attur fisser li huwa sid ta' appartament *duplex* internament indikat bin-numru tlieta (3), li jinsab fit-tielet sular fil-blokka ta' appartamenti magħrufa bħala 91, fi Triq George Borg Olivier, San Ġiljan. Ifisser kif huwa xtara l-proprjetà bid-dritt assolut tal-użu tal-bejt, kif ukoll bid-dritt li jonxor il-ħwejjeġ fuq il-bejt.

3. L-attur jgħid li l-konvenut (li sar sid tal-arja tal-bejt b'kuntratt ta' donazzjoni mingħand il-ġenituri tiegħu) talab permess sabiex jiżviluppa l-arja, liema permess ingħata u l-iżvilupp sar. B'hekk l-arja tal-bejt oriġinali nbniet u llum hemm minflok appartament ieħor bin-numru 8 u hemm ukoll bejt ġdid.

4. L-attur isostni li d-drittijiet li twieldu mill-kuntratt ta' akkwist tiegħu fuq il-bejt oriġinali għandu jibqa' jgawdihom fuq il-bejt il-ġdid. Jissokta jgħid li bħala konsegwenza ta' dan l-iżvilupp, l-arja tal-bejt il-ġdid saret akbar minn dak li kienet oriġinarjament u fil-fatt il-bejt il-ġdid sar b'daqs ta' madwar 61 metru kwadru, filwaqt li l-bejt oriġinali kien ta' madwar 45 metru kwadru. Iżid li l-konvenut talab u ngħata permess ieħor sabiex jestendi *duplex unit* biex b'hekk se jwassal li se jiżviluppa parti mill-bejt il-ġdid. L-attur jgħid li b'konsegwenza ta' dan, il-parti tal-bejt il-ġdid li se titħalla għall-użu tiegħu se jkun ta' daqs ta' madwar 24 metru kwadru,

liema spazju se jitkompla jitnaqqas peress li jinsab infurmat li l-konvenut bi ħsiebu jarma kompressur tal-arja kondizzjonata tal-appartament numru tmienja u tal-estensjoni fuq dik il-parti tal-bejt li bi ħsiebu jħalli għall-użu tal-istess attur.

5. Jissokta jgħid li meta l-konvenut bena u saqqaf dak li sar l-appartament numru 8, biex b'hekk inħoloq il-bejt il-ġdid, dan ħalla bokka fl-istess bejt li hija miftuħa sabiex tniffed l-appartament numru 8 mal-iżvilupp li kellu jsir skont il-permess, liema bokka hija parti mill-estensjoni li l-konvenut irid jagħmel fuq l-istess bejt il-ġdid u jisħaq li għandha tingħalaq b'mod permanenti. Barra minn hekk, jgħid li l-aċċess għall-bejt il-ġdid sar aktar diffiċli għalih peress li żdiedu t-turġien u sal-lum il-konvenut għadu ma estendiex l-użu tas-servizz tal-lift mis-seba' sat-tmien sular, ċjoè sa sular taħt il-bejt il-ġdid kif kien qabel l-iżvilupp.

6. L-attur jgħid li jekk il-konvenut se jkompli bl-iżvilupp tal-bejt il-ġdid huwa se jillimita, ixellef u jnaqqas id-dritt tiegħu għall-użu tal-istess bejt skont il-jedd mogħti lilu fil-kuntratt ta' akkwist tiegħu u għalhekk se jibqa' jġarrab preġudizzju. Għal dan il-għan, talab il-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni kontra l-konvenut, liema talba ntlaqgħet. Jgħid li ppruvaw jilħqu tranżazzjoni iżda ma waslux.

7. Għaldaqstant l-attur fetaħ din il-kawża u talab lill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili sabiex:

«1. Tiddikjara u tiddeċiedi li r-rikorrenti jgawdi d-dritt ta' użu ta' mill-inqas ħamsa u erbgħin metru kwadru (45m²) tal-Bejt il-Ġdid u kif ukoll d-dritt li jonxor il-ħwejjeġ fl-istess arja tal-Bejt il-Ġdid li jinsab fuq il-blokk bini li jġib in-numru uffiċjali 91, fi Triq George Borg Olivier, San Ġiljan kif kien igawdi fuq il-Bejt Oriġinali;

2. Tiddikjara u tiddeċiedi illi x-xogħlijiet ta' bini jew żvilupp ieħor li sejjer isir mill-Intimat fuq l-arja tal-Bejt il-Ġdid u li ġew approvati bil-permess PA03207/2020 ser iwasslu għat-tnaqqis tad-dritt tar-rikorrenti tal-użu ta' mill-anqas ħamsa u erbgħin metru kwadru (45m²) tal-bejt ai termini tal-kuntratt t'akkwist tiegħu datat 12 ta' Ottubru 1992 fl-atti tan-Nutar Pierre Attard (Dok "A");

3. Tiddikjara u tiddeċiedi li l-Intimat m'għandu l-ebda jedd li jeżegwixxi dawn ix-xogħlijiet leżivi għall-istess dritt tar-rikorrenti;

4. Tordna lill-Intimat sabiex fi żmien qasir u perentorju jagħmel dawk ix-xogħlijiet kollha neċessarji a spejjeż esklussivament tiegħu sabiex:

> *(i) ineħħi kwalunkwe xogħol leżiv għad-dritt tar-rikorrenti li seta' laħaq sar minnu fuq il-Bejt il-Ġdid skont il-permess PA03207/2020;*
> *(ii) jestendi s-servizz tal-lift mis-seba' (7) sular sa mill-inqas it-tmien (8) sular tal-blokk de quo u dana għall-użu mhux esklussiv tar-rikorrenti sabiex ir-rikorrenti ikun jista' juża l-Bejt il-Ġdid bl-istess mod li huwa kien juża l-Bejt Oriġinali;*
> *(iii) jagħmel dawk ix-xogħljiiet kollha neċessarji sabiex il-Bejt il-Ġdid ikun wieħed li jista' jintuża bħala tali inkluż iżda mhux limitatament għal xogħol ta' waterproofing u tibjid u jsir kwalunkwe xogħol neċessarju sabiex dan ikun wieħed sikur u mhux ta' perikolu għar-rikorrenti; u*
> *(iv) jagħlaq b'mod permanenti l-bokka li preżentament hija miftuħa u tniffed l-appartament numru tmienja (8) appartenenti lill-istess Intimat mal-Bejt il-Ġdid; u dana skont id-direzzjoni u taħt is-superviżjoni ta' perit/i nominandi, jekk ikun il-każ; u*

5. Tiddikjara u tiddieċiedi illi kwalunkwe żvilupp li għad jista' jsir mill-Intimat fl-arja tal-Bejt il-Ġdid għandu jsir b'rispett għad-dritt tar-rikorrenti li juża mill-anqas ħamsa u erbgħin metru kwadru (45m²) tal-istess bejt u r-rikorrenti għandu jitħalla jgawdi dan id-dritt bl-istess mod illi huwa kien jgawdih qabel ma' sar l-iżvilupp tal-Bejt Oriġinali;

Bl-Ispejjeż kontra l-Intimat li minn issa huwa inġunt għas-subizzjoni.»

8. Il-konvenut ressaq ir-risposta maħlufa tiegħu fid-29 ta' April, 2021 u fiha qajjem dawn l-eċċezzjonijiet:

> *«1. Illi fl-ewwel lok l-esponent jirrilevaw l-inutilità ta' din il-proċedura, għaliex f'negozjati mingħajr preġudizzju, il-konvenut kien, mingħajr ammissjoni ta' responsabbiltà, iżda bonarjament biex jagħlaq u jittransiġi l-pendenza u spirtu ta' bon viċinat, kien ippreparat jakkomoda ħafna minn dak rikjest mir-rikorrenti.*
>
> *2. Illi mingħajr preġudizzju għal dak li ntqal qabel, għalkemm ir-rikorrenti xtara qabel missier l-intimat esponenti, ma jfissirx illi dan għandu dritt aktar potenti jew li jipprevali fuq dak tal-ieħor – dan jinvolvi eżami tat-titolu u kwistjonijiet ta' proprjetà u provenjenza ta' titlu illi għandu jiġi eżaminat. Dan għaliex wieħed irid jara xi drittijiet kellu l-awtur tal-partijiet; wieħed irid għalhekk jeżamina t-titlu tar-rikorrenti u l-oneru tal-prova hawn huwa fuqu;*
>
> *3. Illi huwa minnu li r-rikorrenti kien ingħata l-użu tal-bejt imma l-kuntratt immarkat bħal Dok. C u li hemm referenza tiegħu fir-raba' premessa tar-rikors ġuramentat tar-rikorrenti, però l-kuntratt ikompli jgħid li:*
>
> > *«The parties do hereby agree and make it amply clear that notwithstanding the revocation of the Owner's limitations to hang clothes on the roof. The Company's rights as owner of the said roof and arising from the above mentioned deed in the records of Notary Carmel Mangion of the twenty first day of January of thousand nine hundred and ninety one (1991) are in no way limited, impaired and affected.»*
>
> *4. Illi dan ifisser li għalkemm ir-rikorrent ingħata l-użu biex jonxor f'din l-arja, dan kien dejjem bir-riżerva li d-drittijiet li kellha l-kumpanija (sid ta' din l-arja) u li għaddew lil Kim Camenzuli ma setgħux jiġu bl-ebda mod limitati, vjolati u affetwati, u għalhekk ir-rikorrenti ma jistax jimponi restrizzjonijiet fuq din l-arja. Jidher li dan id-dritt ingħata b'konċessjoni on encroachment. Meta wieħed jara li sussegwentement il-kumpanija biegħet l-arja lil Anthony Camenzuli, li sussegwentement dan għadda b'donazzjoni lil Kim Camenzuli, wieħed mill-ewwel jinduna li dak li ingħad li l-użu ngħata b'encroachment kien proprju l-ispirtu ta' din il-klawżola u mhux kif qed jallega r-rikorrenti;*
>
> *5. Illi mingħajr preġudizzju għal dak li ntqal qabel mill-ebda kuntratt tar-rikorrenti ma joħroġ xi metraġġ tal-arja li qed jallega li ċkienet. Għall-kompletezza, meta r-rikorrenti xtara l-post u ngħata l-użu tal-bejt kien konformi mal-permessi rikjest tal-bini, di fatti r-rikorrenti applika biex dan il-post jiġi konformi mal-Awtorità ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar (MEPA);*

6. Illi għal kull buon fini, il-fond numru 7 mhux appartament imma penthouse u għalhekk parti minn dan il-fond huwa l-bejt li jappartjeni lill-esponenti, Kim Camenzuli biss u ma għandux l-ebda servitù versu terzi;

7. Illi r-rikorrenti qed jitlob li l-intimat esponenti jneħħi dak kollu li għamel fuq il-bejt inkwistjoni. Ir-rikorrenti ma jistax jitlob u/jew jordna dan stante

(i) li l-fond u l-arja inkwistjoni huma tal-intimat esponenti;
(ii) l-intimat esponenti għamel xogħol ta' ameljorament fil-proprjetà tiegħu mill-fondi personali tiegħu, anki fil-parti mertu ta' din il-kawża;

8. Illi bla preġudizzju għal dak li ntqal qabel ir-rikorrenti seta' intervjena quddiem l-Awtorità tal-Ippjanar u pprotesta dwar it-titoli, iżda għażel li ma jagħmilx dan minkejja li kien pjenament konsapevoli; daqshekk ieħor kien ir-rikorrent konsapevoli ta' taħditiet li kienu għaddejja bejn il-partijiet u bil-permessi, kemm li nħarġu u anki fil-permessi li nħarġu u ġew irtirati mill-intimat esponenti biex jippruvaw jilħqu xi forma ta' kompromess skont il-buon viċinat;

9. Illi fir-rigward tal-lift, l-intimat esponenti il-kumpanija Liftmann, inkluż l-engineer biex il-lift ikun jista' jasal sas-sular li jmiss, però l-lift huwa tant antik u sa ċert limitu perikoluż, li ġie suġġerit li għandu jinbidel. L-intimat offra li kullħadd joħroġ sehmu pro rata tas-sehem ta' kull wieħed, u huwa lest li jħallas għad-differenza tas-sular li hu riflessjoni ta' kif kien hemm qabel. Din il-kwistjoni qed jindirizza wieħed mill-inkwilini fil-binja kif ser jiġu ppruvati fil-mori tal-kawża. Għar-referenza, Flat 1, Flat 2, Flat 5, Flat 6, Flat 7, Flat 8 qablu ma' din il-mozzjoni. Ir-rikorrenti u Flat 4 għadhom ma tahx risposta;

10. Illi għall-kuntrarju ta' dak li hemm fil-premessa numru sittax (16), l-intimat esponenti jiċħad u jirrespinġi bil-forza l-allegazzjoni li huwa baqa' inadempjenti. Huwa għamel kull sforz possibbli biex jintlaħaq ftehim bonarju mar-rikorrenti, iżda kull darba r-rikorrenti jitlob xi ħaġa ġdida u/jew jipprova jillimita l-proprjetà bla ġustifikazzjoni u jippreġudika lill-intimat esponenti. L-intimat esponenti sa ppropona li jħallas lir-rikorrenti kumpens, iżda dan l-anqas biss ikkunsidraha. Ir-rikorrenti talab diversi affarijiet u impona ħafna obbligazzjonijiet fuq l-intimat esponenti bla ġustifikazzjoni. Talab ukoll biex tingħalaq l-bokka ta' metru kwadru li bħalissa qiegħda magħluqa b'cement board. Stante li hemm mandat ta' inibizzjoni, l-intimat esponenti talab permess mir-rikorrenti biex jagħlaq din il-bokka ta' metru kwadru. Din it-talba mill-intimat esponenti saret tramite email skambjata bejn l-avukati tal-partijiet, u wara sar anki protest ġudizzjarju f'dan ir-rigward. Dan kollu ser jiġi ppruvat fil-mori tal-kawża;

11. Illi għall-kompletezza, ir-rikorrenti attakka lil missier l-intimat esponenti, li spiċċa għand it-tabib, u lill-intimat esponent innifsu, fil-common area tal-blokka, u dan wassal għar-rapport lill-Pulizija. L-intimat esponenti u l-familjari tiegħu huma nies li jemmnu fil-bon vicinat u lanqas hawn ma mexxew bi proċeduri kriminali kontra r-rikorrenti iżda

ppreżentaw rikors ta' twiddiba fil-qorti, kopja ta' din ser tiġi prodotta fil-mori tal-kawża;

12. Illi apparti kollox, sa issa għadha ma saret l-ebda attività fuq il-bejt inkwistjoni.

Għalhekk, it-talbiet tal-attur għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti, bir-riżerva ta' kull dritt u azzjoni fil-Liġi.

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-każ.»

9. B'sentenza mogħtija fil-5 ta' Diċembru, 2023, l-Ewwel Qorti ddeċidiet il-kawża fis-sens illi:

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

Tiddikjara u tiddeċiedi li r-rikorrenti jgawdu d-dritt ta' użu tal-bejt il-ġdid, pero' mhux inkluża dik il-parti tal-bejt li għandha kulur kannella b'disinn ta' parquet li tidher fir-ritratt a fol 191 u kif ukoll għandu d-dritt li jonxor il-ħwejjeġ fl-istess arja msemmija tal-bejt il-ġdid li jinsab fuq il-blokk bini li jġib in-numru uffiċjali, 91, fi Triq George Borg Olivier, San Ġiljan kif kien igawdi fuq il-bejt oriġinali.[1]

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

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

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

(i) Ineħħi kwalunkwe xogħol leżiv għad-dritt tal-Attur li seta' laħaq sar minnu fuq il-Bejt il-Ġdid skont il-permess PA03207/2020

(ii) Jestendi s-servizz tal-lift mis-seba' (7) sular sa mill-inqas it-tmien (8) sular tal-blokk de quo u dana għall-użu mhux esklussiv tal-Attur sabiex dan ikun jista' juża l-Bejt il-Ġdid bl-istess mod li huwa kien juża l-Bejt Oriġinali.

[1] *korrezzjoni awtorizzata b'digriet datat 8 ta' Jannar 2024*

(iii) *Jagħmel dawk ix-xogħlijiet kollha neċessarji sabiex l-Attur jkun f'qagħda li jista' jeżerċita d-dritt tiegħu b'mod sikur u mhux ta' perikolu għall-Attur, inkluż iżda mhux limitatament għal xogħol ta' waterproofing u tibjid.*

(iv) Jagħlaq b'mod permanenti l-bokka li preżentament hija miftuħa u tniffed l-appartament numru tmienja (8) appartenenti lill-istess konvenut mal-Bejt il-Ġdid u dana skont id-direzzjoni u taħt is-superviżjoni tal-perit Stephanie Cassar li qed tinħatar appositament. Dawn ix-xogħlijiet għandhom isiru fi żmien qasir u perentorju ta' tlett xhur, fin-nuqqas qed tawtorizza lill-konvenut jagħmel dawn ix-xogħolijiet a' spejjes tal-Attur taħt is-superviżjoni tal-Perit fuq imsemmi.

Tiċħad il-ħames talba Attriċi.

***Tiċħad l-eċċezzjonijiet** tal-konvenut.*

Bl-ispejjeż kontra l-konvenut.»

10. Ir-raġunijiet li wasslu lill-Ewwel Qorti sabiex tiddeċiedi hekk kienu dawn:

*«18. Il-Qorti tibda biex tirrileva li fil-każ li għandha quddiemha huma innovazzjonijiet edilizji fejn diġà jidher li kien hemm servitujiet eżistenti. Ir-regola prinċipali f'każijiet bħal dawn hi "Le innovazione sono constentite al propietraio del fondo servente soltanto a condizione che costui non compia alcuna cosa che tenda <u>a diminuire</u> l'ezercizio della servitù o <u>renderlo più incomodo</u>'" (Ara **Diritto Civile, Vol 2, Diritti rejali, Utet, L. Bigiazzi Geri u oħrajn; pg 266,** Enfasi tal-Qorti). Minn din id-definizzjoni pjuttost qasira imma ċara jiskaturixxi d-drittijiet u obbligi tas-sid tal-fond servjenti li la jista' jnaqqas mit-tgawdija jew jagħmel aktar diffiċli sabiex jiġi eżerċitat.*

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

*20. Ġie ritenut li, a tenur ta' dak dettat fl-**artikolu 458 tal-Kap. 16** kif abbinat mal-artikolu 400 tal-istess Kap, tlieta huma l-punti kardinali li għandhom jissemmew fil-kuntratt sabiex jiġi effettivament kostitwit dritt reali ta' servitù. Dawn huma d-dritt maħluq, li f'dan il-każ jikkonsisti fi dritt ta' użu ta' naxra; il-fond dominanti li favur tiegħu is-servitù ġiet istitwita, senjatament l-bejt proprjetà tal-Attur; u l-fond serventi li fuqu hemm is-servitù, senjatament l-appartament proprjetá tal-Attur (**Joseph Abela et***

v. Philip Borg et, Qorti tal-Appell, 29 ta' Jannar 2016; ara wkoll David Portelli et v. John Mercieca et, Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) Ġurisdizzjoni Superjuri, 2 ta' Ottubru 2008*).*

21. Ma hux kontestat li dan id-dritt ġie espressament imnissel fil-kuntratt pubblikat fl-istess data tal-kuntratt ta' akkwist mill-Attur tal-appartament numru 3, jiġifieri 12 ta' Ottubru 1992 (ara Dok B a fol 15). Lanqas ma hu kkontestat li l-kuntratt espressament isemmi wkoll il-fond servjenti li fuqu għandu jiġi eżerċitat dan id-dritt, ossia l-bejt ("roof"), illum proprjetá tal-konvenut. Il-kuntratt ma jispeċifikax espressament li dan id-dritt ta' naxra fuq il-bejt ġie maħluq favur l-appartament numru 3 bħala l-fondi dominanti. L-istess kuntratt madankollu espressament jikkostitwixxi dan il-jedd favur s-sid ("owner") "for himself and his successors in title" tal-appartament inkwistjoni. Huwa ċar għalhekk li l-appartament tal-Attur huwa dak il-fond li għall-vantaġġ tiegħu ġiet hekk maħluqa is-servitù ta' dritt ta' użu tan-naxra fuq il-bejt proprjetá tal-konvenut. Il-Qorti tfakkar li dan id-dritt ġie enfatikament kostitwit għaliex fil-bidu s-Soċjetà Globe Investments Ltd kienet projbit id-dritt tal-inxir u kif anke jirriżulta mill-kuntratt ta' akkwist tal-Attur, b'att korrettorju ikkonċediet dan id-dritt lill-aventi kawza tagħhom u s-suċċessuri tagħhom (Ara fol 11, 12, u 14). F'dan ir-rigward il-konvenut jargumenta li dan id-dritt ingħatalu "b'koncessjoni on encroachment" (ara ir-raba' eċċezzjoni a fol 50). Fi ftit kliem il-konvenut bħal donnu qed jgħid li dan id-dritt ingħata b'mera tolleranza. Il-Qorti ma taqbel xejn ma dan l-argument għaliex minn eżami tal-kuntratti, partikolarment dawk korrettorji huwa aktar minn ċar li dan id-dritt ingħata anke għas-suċċessuri tal-Attur u propju għaliex si tratta ta' kostituzzjoni vera u proprja ta' servitù kif trid il-liġi.

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

*23. Issa l-Qorti eżaminat l-atti u minn imkien ma jirriżulta li l-Attur għamel xi xorta ta' offerta alternattiva fejn jista' jsir dan l-inxir, anke jekk fl-ewwel eċċezzjoni tiegħu jgħid li prova jakkomoda lill-Attur b'xi proposti. Id-dritt hemm kostitwit għandu għaldaqstant jiġi operat fil-konfront tal-konvenut. Dan qiegħed jingħad fid-dawl ta' dak li jiddisponi l-****artikolu 474(2)*** *u ċjoè "li 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".*

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

> *"Dan hu ċertament provvediment eċċezzjonali u biex jirrikorri hemm bżonn li jiġi provat minn sid il-fond serventi: (i) illi l-eżerċizzju tas-servitù*

> *fil-lok oriġinarju jirrendi dik is-servitù aktar oneruża jew jimpedih milli jagħmel ix-xogħlijiet, tiswijiet jew miljoramenti meħtieġa, u (ii) illi l-fond dominanti ma jiġix preġudikat mit-tibdil tal-lok għall-eżerċizzju tas-servitù; Eppure, anke biex tingħata risposta wkoll lill-kontenzjoni tal-konvenuti, kif ammoniet il-Qorti tal-Appell fid-deċiżjoni tagħha tas-16 ta' Novembru 1956 fil-kawza fl-ismijiet "**Giuseppe Muscat v. Giuseppe Bugeja et**", **"il-proprjetarju tal-fond serventi ma jistax jeżerċita minn rajh it-tibdil tal-passaġġ mingħajr ma jinterpella lill-proprjetarju tal-fond dominanti u, fil-każ li dan jirrifjuta li jagħti l-kunsens tiegħu għal dak it-tibdil, mingħajr ma jirrikorri lill-Qorti biex ibiddel il-post oriġinarju tas-servitù** (Demolombe, Cir. Civ. Tom. XII, n. 902). Il-liġi, meta tippermetti lill-proprjetarju tal-fond serventi li "joffri" lill-proprjetarju tal-fond dominanti post ugwalment komodu għall-eżerċizzju tas-servitù, u meta tivvjeta lil dan tal-aħħar li "jirrifjuta" dik l-offerta fil-każi mill-istess liġi preveduti, evidentement timponi lill-proprjetarju tal-fond serventi li jottjeni għal dak it-tibdil il-kunsens tal-proprjetarju tal-fond dominanti, u, f'każ ta' opposizzjoni, l-awtorizzazzjoni tal-Qorti, u tivvjetalu li jispolja lill-viċin mill-pussess tas-servitù (Kollez. Vol. XV p 400)."; Hekk ukoll messhom aġixxew il-konvenuti u mhux jippretendu issa per via di eċċezzjoni jew ta' difiża illi l-atturi jakkweitaw ruħhom għal fatt kompjut, jew addirittura li l-Qorti tinjora l-abbuż tagħhom u tippremja l-att spoljattiv tagħhom bis-sempliċi akkoljiment tar-regola eċċezzjonali mil-liġi kontemplata;" (enfasi u sottolinear ta' din il-Qorti).*

*25. L-istess japplika għal dan il-kaz. Kien ikun iktar għaqli għall-konvenut, li kieku fittex li jirrikorri għall-Qorti, malli ra li l-Attur qed joġġezzjona għat-tibdil fil-kundizzjonijiet tal-fond, sabiex fin-nuqqas tal-kunsens tal-Attur, jikseb l-awtorizzazzjoni tal-Qorti abbażi tal-**artikolu 474(2) tal-Kodiċi Ċivili**. Fin-nuqqas ta' talba għal tali awtorizzazzjoni, il-Qorti ma tistax tħalli l-konvenut inaqqas/ibiddel l-użu ta' din is-servitù inkwistjoni, altrimenti tkun qed tagħti lok sabiex f'ċirkostanzi simili kull min jixtieq jagħmel xogħlijiet, tiswijiet jew miljoramenti fil-fond tiegħu, jieħu l-liġi b'idejh u jbiddel unilateralment servitù imnissla favur sid tal-fond dominanti. L-Awtorità arbitrali li tiddeċiedi jekk l-oppożizzjoni tas-sid dominanti hijiex waħda raġonevoli jew le, hija riżervata għall-Qrati ordinarji u mhux għall-konvenut qua sid tal-fond servjenti.*

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

27. Kif ġie diversi drabi ribadit, "għalkemm sid l-arja tal-bejt ta' blokk ta' àappartamenti, mhuwiex ipprojbit milli jibni, bil-permessi meħtieġa, diversi sulari fuq il-proprjetà tieghu, 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 aċċessibbiltà 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 [jew dik tal-Qorti skont il-każ]. (Ara f'dan is-sens is-sentenza ta' din il-Qorti tal-24 ta' Gunju, 2016, fil-kawża fl-ismijiet ***Georgina Borg v. Errol Cassar*** *fost ħafna oħra)." (Ara* ***Sentenza fl-ismijiet Joseph Calleja et v. Ronald Apap, Qorti tal-Appell, 31 ta' Jannar 2019****) (sottolinear u kliem miżjud minn din il-Qorti).*

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

*29. Fis-Sentenza tal-****Prim Awla Qorti Ċivili, fl-ismijiet Carmel Delicata et v. Sonja Mary Psaila Manche' et, per Imħallef Giannino Caruana Demajo tas-17 ta' Ottubru 2013*** *intqal hekk in propositu: "L-avviżi li jinħarġu mill-Awtorità ta' l-Ippjanar, u ż-żmien li jingħata lil min irid joġġezzjona għax-xogħlijiet li jkunu maħsuba li jsiru, huma relevanti għall-għanijiet ta' dritt pubbliku dwar il-bini u l-ippjanar; ma jolqtux drittijiet privati. Il-fatt illi l-atturi kienu jafu, jew setgħu jsiru jafu, in-natura tax-xogħlijiet li għamlu l-konvenuti iżda ma waqqfuhomx ma jfissirx li tilfu l-jedd tagħhom li jitolbu rimedju jekk b'dawk ix-xogħlijiet saritilhom ħsara."*

30. Dwar l-użu tal-lifts l-Attur jixhed li "Sabiex naċċessa għal bejt il-ġdid li sar iktar diffiċli u dana peress illi naturalment żdiedu t-taraġ sabiex nasal għall-istess bejt u sal-lum Camenzuli ma estendiex l-użu tas-servizz tal-bejt mis-sebgħa (7) sular sat-tmien (8) sular u ċjoè sas-sular taħt il-bejt il-ġdid hekk kif kien qabel l-iżvillupp biex inbena l-appartament numru tmienja (8)" (a fol 90). Issa mill-kuntratt ta' l-Attur jirriżulta b'mod ċar li fost id-drittijiet komuni "...lift and lift shafts..." (a fol 10). Issa ***artikolu 474(1) tal-Kodiċi Ċivili*** *jiddisponi espressament li s-sid tal-fond serventi ma jista' jagħmel xejn li jista' jnaqqas l-użu tas-servitù jew li jagħmel li dan l-użu jkun ta' xkiel akbar. Għalhekk jekk il-konvenut ma jestendix dan il-lift, bil-fatt li l-Attur ser ikollu skariġġ akbar minn dak li kien hemm qabel biex jaċċedi għall-bejt inkwistjoni, ser ikollu is-servitù inkwistjoni preġudikat.*

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

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

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

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

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

11. Wara li l-attur ressaq żewġ rikorsi, wieħed skont l-**Artikolu 825 (2)** (għall-korrezzjoni) u l-ieħor skont l-**Artikolu 235** (*ab omissa decisione*) tal-**Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili**, permezz tad-digriet tat-8 ta' Jannar, 2024[2], l-Ewwel Qorti astjeniet rigward it-talba magħmula skont l-**Artikolu 235**, iżda fit-8 ta' Jannar, 2024 laqgħet it-talba magħmula fir-rikors sabiex ordnat li ssir korrezzjoni fis-sentenza appellata f'dan is-sens:

«Tiddikjara u tiddeċiedi li r-rikorrenti jgawdi d-dritt ta' użu tal-bejt il-ġdid, però mhux inkluża dik il-parti tal-bejt li għandha kulur kannella b'disinn ta' parquet li tidher fir-ritratt a fol. 191 u kif ukoll għandu d-dritt li jonxor il-ħwejjeġ fl-istess arja msemmija tal-bejt il-ġdid li jinsab fuq il-blokk bini li jġib in-numru uffiċjali, 91, fi Triq George Borg Olivier, San Ġiljan kif kien igawdi fuq il-bejt oriġinali.»

12. L-attur Stephen Gauci, appella minn din is-sentenza u talab biex l-ewwel talba tiegħu tintlaqa' kollha kemm hi, mingħajr ebda limitazzjoni, sabiex b'hekk hu jkun jista' jkompli jgawdi l-użu ta' 45 metru kwadru li

[2] Ara paġna 443 tal-proċess.

għandu dritt għalih, kif wara kollox għarfet l-Ewwel Qorti. Bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-appellat.

13. Il-konvenut appellat wieġeb li fil-fehma tiegħu l-aggravju tal-appellant għandu jiġi miċħud.

14. B'sentenza parzjali ta' din il-Qorti tal-5 ta' Diċembru, 2024, ġiet miċħuda il-preġudizzjali mressqa mill-konvenut appellat li l-appell tal-attur tressaq *fuori termine* u għalhekk l-appell seta' jissokta.

15. B'digriet ta' din il-Qorti tas-6 ta' Frar, 2025, ġiet miċħuda t-talba tal-appellant Stephen Gauci sabiex iressaq affidavit tal-Perit Vassallo Cesareo u li jippreżenta pjanta mal-istess affidavit.

16. Inżamm smigħ fit-13 ta' Marzu, 2025, fejn dehru d-difensuri tal-partijiet u għamlu t-trattazzjoni tagħhom, sabiex b'hekk l-appell tħalla għas-sentenza.

Konsiderazzjonijiet:

17. L-appell tal-attur jissejjes fuq l-aggravju waħdieni, li minkejja li l-Ewwel Qorti laqgħet l-ewwel talba tiegħu dwar l-użu tal-bejt il-ġdid u d-dritt li jonxor fuq il-bejt, b'danakollu hija eskludiet mill-istess użu, «*dik il-*

parti tal-bejt li għandha kulur kannella b'disinn ta' parquet li tidher fir-ritratt a fol. 191» u b'hekk isostni li b'dan il-mod id-drittijiet tiegħu sejrin jiġu sostanzjalment imnaqqsa. Jilmenta li filwaqt li qabel ma sar il-bini tas-sular il-ġdid mill-konvenut kellu 45 metru kwadru, issa bid-deċiżjoni tal-Ewwel Qorti ser ikollu biss tgawdija ta' 35 metru kwadru. Jilmenta li b'dak li ddeċidiet l-Ewwel Qorti, ħlief għal dak li ngħad *obiter* f'paragrafu 33 tas-sentenza, marret kontra dak li ngħad minnha stess meta qalet li fid-dawl tas-servitujiet stabbiliti favur l-appellant, dan it-tnaqqis ma jistax iseħħ mis-sid tal-fond serventi.

18. Jingħad mill-appellant, li minkejja li l-Ewwel Qorti kkoreġiet l-ewwel talba deċiża minnha wara li huwa ressaq rikors skont l-**Artikolu 825(2) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili**, madankollu l-korrezzjoni magħmula, fil-fehma tal-appellant kompliet taggrava l-pożizzjoni tiegħu u dan b'kontradizzjoni sħiħa mal-konsiderazzjonijiet li għamlet l-istess Qorti fis-sentenza taħt eżami, li kienu favur it-teżi tal-appellant.

19. Għandu jingħad mal-ewwel li fil-fehma ta' din il-Qorti, l-ilment tal-attur appellant huwa siewi. Jiġi nnutat li fil-konsiderazzjonijiet tas-sentenza appellata, l-Ewwel Qorti tassew għamlitha ċara li permezz tal-kuntratt ta' akkwist tal-attur ġiet imnissla servitù li hija dik tad-dritt tal-użu tal-bejt, dik tan-naxra, favur l-attur fuq il-fond serventi li fuqu għandu jiġi

eżerċitat dan id-dritt, jiġifieri l-bejt li llum huwa proprjetà tal-konvenut. Barra minn hekk, jingħad mill-Ewwel Qorti li l-ġurisprudenza tgħallem li sid il-fond serventi ma jistax jagħmel tibdiliet li bihom inaqqas l-użu tas-servitù jew li jagħmlu l-eżerċizzju tas-servitù aktar skomda, b'mod li joħolqu preġudizzju lill-proprjetarju tal-fond dominanti.

20. Bħala punti ta' fatti l-Ewwel Qorti qieset u ma jidhirx li huwa kkontestat li d-daqs tal-arja tal-bejt kif kien meta l-attur akkwista l-fond tiegħu kien ta' 45 metru kwadru, bl-iżvilupp li sar permezz tal-applikazzjoni għall-permess PA04283/18, id-daqs tal-arja tal-bejt saret ta' 61m^2, u bl-iżvilupp li kien qiegħed jiġi proġettat fuq il-bejt il-ġdid mill-konvenut, permezz tal-permess li jġib referenza PA/03207/20, l-arja fejn issir in-naxra, kienet ser tonqos għal 24m^2, jiġifieri 21m^2 inqas mid-daqs tal-bejt oriġinali[3]. Tabilħaqq dan ifisser li bl-iżvilupp li ried jagħmel il-konvenut, kien ser jitnaqqas l-użu tas-servitù li kellu favurih l-attur.

21. Madankollu, meta l-Ewwel Qorti fil-parti dispożittiva tas-sentenza ddikjarat li l-attur igawdi «*d-dritt ta' użu tal-bejt il-ġdid, però mhux inkluża dik il-parti tal-bejt li għandha kulur kannella b'disinn ta' parquet li tidher fir-ritratt a fol 191* *u kif ukoll għandu* ***d-dritt li jonxor il-ħwejjeġ fl-istess arja msemmija tal-bejt il-ġdid li jinsab fuq il-blokk bini li jġib in-numru uffiċjali, 91, fi Triq George Borg Olivier, San Giljan kif kien***

[3] Ara rapport tal-perit Andrea Vassallo Cesareo f'paġna 84 tal-proċess, kif ukoll ix-xhieda tal-perit Godwin Aquilina f'paġni 374 sa 375 tal-proċess.

igawdi fuq il-bejt oriġinali» - meta wieħed iqis dak li ddeċidiet l-Ewwel Qorti f'termini ta' kejl, tabilħaqq jirriżulta li hemm kunflitt bejn l-ewwel parti (dik sottolinjata) u t-tieni parti (li hija ndikata b'enfasi) fil-parti dispożittiva tas-sentenza.

22. Kif mgħallem, il-volontà tal-ġudikant tista' tittieħed anke mill-konsiderandi tas-sentenza, u li d-dispożittiv ma għandux jittieħed separatament mill-motivazzjoni, iżda għandu jiġi minn din definit u spjegat (ara s-sentenza tal-Qorti tal-Appell tal-10 ta' Ottubru, 2023, fl-ismijiet ***Saviour Schembri et v. L-Awtorità għat-Trasport f'Malta***, fejn hemm saret referenza wkoll għas-sentenza fl-ismijiet ***Gerald Bartoli nomine v. Emanuel Mathiundes nomine*** deċiża mill-Appell Kummerċjali, fid-29 ta' Lulju, 1970).

23. Minn dan jinżel li, wara li din il-Qorti fliet il-provi, b'mod partikolari dawk tekniċi mressqa mill-partijiet, jiġifieri r-rapport tal-perit Andrea Vassallo Cesareo[4] min-naħa tal-attur, u x-xhieda tal-perit Godwin Aquilina[5] li kien inkarigat mill-konvenut b'referenza għall-iżvilupp maħsub permezz tal-permess li jġib referenza PA/03207/20, irriżulta illi bil-konfigurazzjoni tal-bejt kif inhu bħalissa, jiġifieri jekk ma titlax il-kamra ta'

[4] Ara Dok. AVC1 f'paġni 82 sa 84 tal-proċess.
[5] Ara xhieda f'paġna 204 tal-proċess.

fuq il-bejt li hemm proġettata skont il-permess[6], hemm 35.9m^2 li fuqha bħalissa l-attur qiegħed jeżerċita d-dritt tiegħu għan-naxra.

24. Dan ifisser li għalkemm l-Ewwel Qorti tat x'tifhem li l-attur kellu jedd li jibqa' jagħmel użu mill-bejt kif kien igawdi oriġinarjament (jiġifieri fuq l-arja ta' 45m^2), fil-fatt meta hija eskludiet li l-attur jagħmel użu mill-parti bil-kulur kannella b'disinn ta' *parquet* li tidher fir-ritratt a fol 191, kienet qegħda tillimita l-użu tal-attur fuq il-bejt għall-kejl ta' 35.9m^2, li huwa inqas minn dak li kien igawdi oriġinarjament. Għalhekk tabilħaqq tirriżulta l-kontradizzjoni f'dak li ġie deċiż mill-Ewwel Qorti.

25. Kif ingħad mill-Qorti tal-Appell, fis-sentenza tagħha tat-13 ta' Jannar, 2025, fil-kawża fl-ismijiet ***Evelyn Montebello et v. AJRP Limited***, fejn saret referenza għas-sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Appell fil-31 ta' Jannar, 2019, fil-kawża fl-ismijiet ***Joseph Calleja et v. Ronald Apap***, fejn ingħad hekk:

> *«…għalkemm sid l-arja tal-bejt ta' blokk ta' appartamenti, mhuwiex ipprojbit milli jibni, bil-permessi meħtieġa, diversi sulari fuq il-proprjetà tieghu, 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 aċċessibbiltà 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***

[6] Ara pjanta esibita f'paġna 70 tal-proċess fejn hemm il-kamra indikata bħala Recreational Area li baqgħet ma nbnietx kif jirriżulta mir-ritratti esebiti fl-atti, meħuda waqt l-aċċess tal-ewwel Qorti, fosthom AC5 f'paġna 191.

> ***għandu dritt ta' dik it-tgawdija***. *(Ara f'dan is-sens is-sentenza ta' din il-Qorti tal-24 ta' Gunju, 2016, fil-kawża fl-ismijiet* ***Georgina Borg v. Errol Cassar*** *fost ħafna oħra)* (Enfasi ta' din il-Qorti).»

26. Għalhekk, ġaladarba bl-iżvilupp li ried jagħmel il-konvenut, ftit jew wisq, huwa kien ser inaqqas mid-drittijiet tal-attur, kif ingħad mill-Ewwel Qorti, kien ikun għaqli għall-konvenut li qabel ma jgħaddi sabiex jipproġetta l-iżvilupp maħsub minnu, ifittex li jasal għal arranġament mas-sidien kollha tal-blokka. Iżda dan ma sarx, u fin-nuqqas ta' kunsens min-naħa tal-attur, dan tal-aħħar bilfors għandu jingħata raġun.

27. Peress li l-parti dispożittiva ta' sentenza għandha tiġi msejsa u mfissra fuq il-konsiderazzjonijiet li jingħataw, (ara s-sentenza fl-ismijiet ***Is-soċjetà Tomlin Company Limited v. Is-soċjetà Jon David Limited***, deċiża mill-Qorti tal-Appell (Inferjuri) fil-20 ta' Ottubru, 2003), din il-Qorti tqis li l-paragrafu 33 tas-sentenza appellata għandu jitħassar, ladarba jistona mal-bqija tal-konsiderazzjonijiet. Kif ukoll din il-Qorti, ser tkun qiegħda tirriforma l-parti dispożittiva tas-sentenza appellata sabiex tirrifletti dak li ngħad mill-Ewwel Qorti u dan wara li qieset il-provi fl-atti. Fid-dawl ta' dan, din il-Qorti tara illi l-aggravju tal-attur appellant għandu jintlaqa', sabiex l-intendiment tal-Ewwel Qorti jkun rifless fil-parti deċiżiva tas-sentenza appellata u li jitneħħa kull kunflitt fil-parti dispożittiva tas-sentenza appellata.

28. Din il-Qorti però tagħmilha ċara wkoll li hija qiegħda taqbel mal-konvenut appellat sa fejn jingħad minnu fir-risposta tal-appell, li l-attur m'għandux dritt li jagħmel użu mill-bejt sħiħ, li fil-preżent fih il-kejl ta' 61m^2. Dan ifisser li d-dritt tal-attur li jagħmel użu mill-bejt sal-kejl ta' 45m^2 mhuwiex esklussiv għall-attur, iżda jista' jintuża mis-sidien kollha ta' kull appartament li hemm fil-blokka li jgawdu mill-istess dritt ta' użu skont il-kuntratt rispettiv tal-akkwist tagħhom.

29. Sabiex jiġu evitati kwistjonijiet oħra bejn il-partijiet fil-kawża, jkun utli li jiġi indikat b'mod ċar liema hija l-arja ta' 45m^2 li ser tkun riżervata għad-dritt ta' naxra komuni għas-sidien kollha tal-blokka u għalhekk ser tinnomina perit sabiex jindika permezz ta' żebgħa mal-art l-estensjoni tal-bejt ta' 45m^2 mill-ħajt li jidher biswit l-irġiel li hemm fir-ritratt f'paġna 175 tal-proċess, 'il quddiem sabiex l-attur (flimkien mas-sidien l-oħra li għandhom l-istess dritt) ikun jista' jeżerċita d-dritt tan-naxra, kif maħsub fil-kuntratt tal-akkwist tiegħu. B'dan illi, l-arja fejn jinsabu l-kumpressuri tal-arja u ċ-ċilindri tal-gass fuq il-bejt[7] jitqies li huwa parti mill-45 metru kwadru, peress li dan jitqies li huwa użu ordinarju ieħor tal-arja tal-bejt li s-sidien tal-blokka għandhom jedd jagħmlu użu minnu. Filwaqt li l-arja li tisboq il-45 metru kwadru, tkun riżervata esklussivament għall-konvenut appellat.

[7] Ara ritratt f'paġna 190 tal-proċess.

30. Din il-Qorti tagħraf li dan l-appell tal-attur huwa x'aktarx frott ta' pika żejda, meta wieħed iqis li d-differenza hija waħda ta' madwar 9m^2, li mhix waħda daqstant sostanzjali. Dan ma tantx jawgura tajjeb b'rabta mal-prinċipju tal-viċinat tajjeb bejn il-partijiet fil-kawża. Għalhekk għalkemm strettament l-attur għandu raġun, tqis xieraq li għandu jkun hemm temperament fil-kap tal-ispejjeż, meqjus ukoll li ġie miċħud ir-rikors li ressaq l-attur appellant flimkien mar-rikors tal-appell.

Deċiżjoni

Għaldaqstant, għar-raġunijiet fuq imsemmija, din il-Qorti qiegħda **tilqa'** l-appell tal-attur appellant u għalhekk tirriforma s-sentenza appellata billi:

(i) Tilqa' l-ewwel talba tal-attur u għalhekk tiddikjara illi huwa jgawdi d-dritt ta' użu ta' ħamsa u erbgħin metru kwadru (45m^2) tal-bejt il-ġdid, kif ukoll, igawdi d-dritt li jonxor il-ħwejjeġ, b'dan li dan id-dritt għandu jiġi eżerċitat b'mod limitat fuq l-arja tal-bejt il-ġdid li jinsab fuq il-blokk bini li jġib in-numru uffiċjali 91, fi Triq George Borg Olivier, San Ġiljan. Dan kif ser jiġi indikat mill-perit Carmel Cacopardo li qiegħed jinħatar bil-għan li jimmarka fuq l-istess bejt l-estent tal-arja ta' ħamsa u erbgħin metru kwadru (45m^2) li fuqha l-attur jista' jeżerċita d-dritt tan-naxra, kif hawn qabel imfisser.

(ii) Tikkonferma l-bqija tas-sentenza appellata.

L-ispejjeż tal-appell jinqasmu kif ġej: is-sehem ta' terz ($^{1}/_{3}$) jinġarr mill-attur appellant u ż-żewġ terzi li jifdal jitħallsu mill-konvenut appellat.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Christian Falzon Scerri Imħallef	Josette Demicoli Imħallef

Deputat Reġistratur
da