



QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

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

Seduta ta' nhar il-Ħamis, 8 ta' Mejju, 2025

Numru: 8

Rikors Numru 393/2018/1 RGM

**Dr Kimberly Galea fil-kwalità tagħha ta' mandatarja speċjali ta'
Joseph John Mifsud u David James Mifsud**

v.

**Bromage Emily u b'digriet tat-2 ta' Ottubru 2024, Dr. Martin Matthew
Farrugia u l-Prokuratur Legali Gerald Bonello ġew nominati bħala
kuraturi deputati sabiex jirrappreżentaw lill-assenti Emily Bromage,
u b'digriet tal-21 ta' Jannar 2021 ġew kjamati in kawża: Andrew
Attard Montaldo, Stephanie Attard Montaldo, Stefan Bonello Ghio,
Anna Maria Bonello, John Mark Portelli u Victoria Portelli**

II-Qorti:

1. Din hija sentenza dwar appell li sar mill-imsejħin fil-kawża minn sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili nhar id-19 ta' Ottubru, 2023, li permezz tagħha laqgħet l-ewwel tliet talbiet attriċi u għaldaqstant iddikjarat li l-atturi għandhom dritt ta' użu tal-bejt tal-blokk ta' appartamenti f'Tas-Sliema, inkluż ukoll id-dritt li jonxru u li jinstallaw tankijiet tal-ilma, *aerials* tat-televiżjoni u servizzi oħrajn inkluż sistema ta' arja kundizzjonata. Konsegwentement iddikjarat li l-iżvilupp ta' *penthouse* propost se jippreġudika dan il-jedd tagħhom, filwaqt li astjeniet milli tieħu għarfien aktar tal-bqija tat-talbiet attriċi.

Dahla

2. B'rikors maħluf tas-26 ta' April, 2018, tfisser li l-attur John Mifsud kien akkwista apartment f'Caledonia Tower, bin-numru 15, f'Xatt ta' *Qui Si Sana*, Triq il-Ponta ta' Dragut, Tas-Sliema, permezz ta' kuntratt ta' xiri-u-bejgħ iffirmit fid-19 ta' Lulju, 1999, fl-atti tan-Nutar Alexander Joseph Sciberras Trigona.

3. Jingħad li permezz tal-imsemmi kuntratt, l-attur ingħata dritt għall-użu tal-bejt, inkluż id-dritt li jinstalla tank tal-ilma u jonxor fuq l-istess bejt tal-blokk ta' appartamenti, b'dan illi l-bejt jibqa' proprjetà ta' terzi li jkollhom dritt jibnu fuq l-imsemmi bejt. Tfisser li d-dritt tal-użu tal-bejt ifisser li x-xerrej ikun jista' jinstalla tank tal-ilma u li juża l-bejt bl-iskop li jonxor u jnixxef il-ħwejjeġ fuqu.

F'każ li s-sidien tal-arja jkomplu jibnu, Mifsud fisser il-kunsens tiegħu fuq il-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ li jhalli l-imsemmi bini jseħħ u li jċedi l-użu tal-bejt għal żmien raġonevoli, sakemm l-ispejjeż sabiex jitneħħew it-tankijiet tal-ilma u servizzi oħra minn fuq l-imsemmi bejt, inkluż *television aerials* u sistemi ta' arja kkundizzjonata u li jittellgħu fuq il-bejt ġdid, jingarru mill-istess sid tal-bejt. Filwaqt li x-xerrej ikollu d-dritt li jibqa' jgawdi d-dritt ta' użu tal-bejt il-ġdid bħal qabel.

4. L-atturi jkomplu jfissru kif l-attur John Mifsud, permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Alicia Agius, għadda b'donazzjoni l-appartament bin-numru 15, f'Caledonia Tower, lill-atturi l-oħra, uliedu David James Mifsud u Joseph John Mifsud, waqt li żamm id-dritt tal-użufru.

5. Jingħad li kemm il-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ, kif ukoll il-kuntratt ta' donazzjoni jikkonfermaw li fil-każ li jsir l-iżvilupp fuq l-arja tal-bejt, l-atturi żammew id-drittijiet ta' użu u benefiċċji tal-bejt il-ġdid bħal qabel ma jkun sar l-iżvilupp;

6. L-atturi fissru kif il-konvenuta ressqet applikazzjoni għall-konsiderazzjoni tal-Awtorità għall-Ippjanar bin-numru PA/07546/16 biex testendi t-tmien sular u tibni *penthouse* fuq il-blokka ta' appartamenti eżistenti. Jissoktaw jgħidu li fis-27 ta' Frar, 2017, huma bagħtu ittra ġudizzjarja lill-konvenuta, fejn għarfuha bid-drittijiet tagħhom u oġġezzjonaw għall-iżvilupp ippjanat minnha.

Madankollu, fid-19 ta' April, 2017, l-Awtorità għall-Ippjanar ippubblikat id-deċizjoni tagħha li tapprova l-permess 'salv drittijiet ta' terzi', u dan wara li ma kkunsidratx l-oġġezzjonijiet mressqa minnhom billi qieset li l-oġġezzjonijiet kienu ta' natura ċivili li kellhom ikunu determinati mill-Qorti.

7. L-atturi jishqu li, jekk kemm-il darba l-konvenuta se tagħmel l-iżvilupp ippjanat skont l-applikazzjoni mal-Awtorità tal-Ippjanar (PA/07546/16) id-drittijiet tagħhom marbuta mal-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ, se jiġu użurpati, ladarba skont il-permess inkwistjoni, l-użu tal-arja superfiċjali attwali tal-bejt ser tiġi drastikament limitata u ħafna inqas minn dak l-użu li huma għandhom bħalissa. Dan ingħad peress li r-regoli tal-Awtorità tal-Ippjanar jipprojbixxu illi ssir attività bħal inxir, jew xort'oħra fuq il-bejt ta' *penthouse*, kif ukoll lanqas se jkun possibbli li jitrasferixxu s-sistemi ta' arja kundizzjonata, bi preġudizzju għall-propjetà tagħhom.

8. Għaldaqstant, l-atturi fetħu din il-kawża u talbu lill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili sabiex:

«1. Tiddikjara li l-esponenti għandhom dritt ta' l-użu tal-bejt, inkluż id-dritt li jonxru u jwaħħlu t-tankijiet tal-ilma, aerials tat-televizjoni u servizzi oħrajn inkluż sistemi ta' arja kundizzjonata;

2. Tiddikjara li jekk il-konvenuti jew min minnhom jikkonstruwixxu l-arja a bażi tal-permess fuq imsemmi tal-MEPA dawn ikunu qegħdin b'għemilhom jillimitaw u jippreġudikaw id-drittijiet tal-istess atturi li jagħmlu l-użu tal-bejt bil-kuntratti fuq imsemmija;

3. Tiddikjara għalhekk illi l-konvenuti; jew min minnhom m'għandhomx id-dritt illi jibnu bil-mod imsemmi peress li dan jillimita u jippreġudika d-drittijiet

rispettivi tal-atturi li jagħmlu l-użu tal-bejt skont kif minnhom akkwistat bil-kuntratti rispettivi fuq imsemmija;

4. Tordna lill-konvenuta jew min minnhom sabiex ma tiddemolixxix, tiżviluppa, tedifika, tibni l-arja fuq il-korp ossia blokk ta' appartamenti bl-isem Caledonia Towers, f'Xatt ta' Qui Si Sana, Triq il-Ponta ta' Dragut, Sliema, Malta bil-mod kif huwa deskritt fl-applikazzjoni tal-MEPA numru PA/07546/16;

5. Tinibixxi definittivament lill-istess konvenuta jew min minnhom milli hekk jibnu l-bejt inkwistjoni u f'każ illi issir bini, tiddikjara li dan ikun qed isir b'disprezz lejn l-Awtorità ta' dina l-Onorabbli Qorti in vista tat-tieni, it-tielet u r-raba' talba.

Bl-ispejjeż, inklużi dawk tal-mandat ta' inibizzjoni numru 617/2017 u l-ittra ġudizzjarja 775/2017 kontra l-konvenuta, minn issa ingunta għas-subizzjoni.»

9. Il-konvenuta Emily Bromage ressqet ir-risposta maħlufa tagħha fit-12 ta' Settembru, 2018, b'dawn l-eċċezzjonijiet:

«1. Preliminarjament illi r-rikorrenti noe Dr. Jonathan Attard għandu jesebixxi d-dokumenti li jirrigwardaw il-mandat tiegħu.

2. Dwar il-mertu, illi t-talbiet atturi huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante illi d-drittijiet li setgħu talvolta jappertjenu lir-rikorrenti noe ma ġewx affettwati bl-iżvilupp mertu tal-Permess maħruġ favur l-intimata.

3. Illi t-talbiet atturi huma wkoll infondati fil-fatt u fid-dritt stante illi l-allegat dritt ta' użu li seta' talvolta kellu r-rikorrenti noe fuq il-bejt tal-binja in mertu qatt ma ntuża.

4. Illi t-talbiet atturi huma ukoll infondati fil-fatt u fid-dritt stante illi l-allegat użu li r-rikorrenti noe seta' kellu fuq il-bejt tal-binja ma hix delineata għall-użu fuq il-parti tal-bejt mertu tal-Permess maħruġ favur l-intimata iżda hija intiża għall-użu fuq il-bejt sħiħ bħal bqija tar-residenti tal-fond in mertu.

5. Salv eċċezzjonijiet oħra.

6. Salv kull dritt spettanti lill-intimata minhabba telf ta' użu tal-Permess in mertu u konsegwenzjali danni.»

10. L-imsejha fil-kawża Andrew Attard Montaldo, Stephanie Attard Montaldo, Stefan Bonello Ghio, Anna Maria Bonello, John Mark Portelli u

Victoria Portelli ressqw r-risposta maħlufa tagħhom fit-8 ta' Frar, 2021, li biha eċċepew hekk:

«1. L-esponenti ġew kjamati in kawża mill-attur nomine permezz ta' rikors tat-30 ta' Novembru 2020. In segwitu għal digriet mogħti minn din l-Onorabbli Qorti fil-21 ta' Jannar 2021 fejn intlaqgħet l-istess talba, l-esponenti qed jippreżentaw ir-risposta maħlufa tagħhom kif ordnati jagħmlu permezz tal-istess digriet.

2. L-esponenti kollha ffirmaw kuntratt ta' bejgħ ma' iben l-intimata Emily Bromage – Kevin Redver Nairne – fit-2 ta' Settembru 2020 quddiem in-Nutar Pierre Cassar (il-“Kuntratt”, diġà esibit mill-attur nomine u wkoll mill-intimata Bromage). Permezz tal-Kuntratt, l-esponenti konjuġi Attard Montalto u l-esponenti konjuġi Bonello Ghio akkwistaw nofs sehem indiviż rispettivament waqt li l-esponenti konjuġi Portelli akkwistaw id-dritt tal-użu fuq il-penthouse numru dsatax (19) fil-blokk Caledonia Towers fix-Xatt ta' Qui-si-Sana ġewwa Tas-Sliema.

3. L-esponenti jikkonfermaw illi huma jafu bil-permess numru PA/07546/16 li kien inħareġ f'isem l-intimata Emily Bromage u jafu wkoll li l-istess permess ġie rtirat mill-istess intimata (bħala l-applikanta għall-permess) u minn binha (bħala sid il-penthouse inkwistjoni). L-esponenti ma kellhom l-ebda interess li jużaw il-permess numru PA/07546/16 però fi kwalunkwe każ dan xorta issa m'għadux possibbli ladarba l-permess m'għadux validu.

4. Mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti jirriżervaw id-dritt tagħhom – liema dritt hu wkoll rikonoxxut u aċċettat fil-kuntratti tal-akkwisti relattivi tal-attur nomine – li japplikaw għal permess ġdid biex jiżviluppaw il-penthouse inkwistjoni. Madankollu, l-esponenti jikkonfermaw li m'għandhom l-ebda intenzjoni li japplikaw għal permess ta' żvilupp a bażi tal-istess pjanti, fuq l-istess kriterji u bl-istess mod kif inħareġ il-permess numru PA/07546/16. L-esponenti fil-fatt, jekk kemm-il darba jiddeċiedu li japplikaw għal permess ġdid, se jagħmlu dan skont il-liġijiet ta' żvilupp applikabbli fiż-żmien tal-applikazzjoni, u ċertament mhux bi ksur tad-drittijiet tal-attur nomine (u tas-sidien l-oħra kollha tal-appartamenti fl-istess blokk) liema drittijiet huma fil-fatt stabbiliti fil-Kuntratt u naturalment aċċettati mill-esponenti fil-mument tal-akkwist tal-istess penthouse.

5. Isegwi għalhekk li l-kawża kif imposta mill-attur nomine ma fadlilha l-ebda skop ladarba (i) il-permess numru PA/07546/16 – anke jekk għall-grazzja tal-argument kien ixekkel id-drittijiet tal-attur nomine – issa m'għadux vigenti u iktar minn hekk (ii) l-esponenti m'applikaw għall-ebda permess relatat mal-penthouse inkwistjoni.

6. Għaldaqstant kwalunkwe azzjoni tal-attur nomine kontra l-esponenti hija mhux biss intempestiva iżda wkoll frivola u vessatorja għaliex mhix ġustifikata. Dan għaliex l-esponenti għadhom m'applikawx għal permess ta' żvilupp u m'hemm l-ebda indikazzjoni f'dan l-istadju li ser japplikaw. Anke jekk fil-futur

japplikaw għal permess, fl-ewwel lok l-esponenti m'għandhom l-ebda intenzjoni li jċaħħdu lill-attur nomine mid-drittijiet skond il-kuntratti relattivi tal-akkwist u allura l-azzjoni kif mibdija fil-proċeduri odjerni kontra l-esponenti hi purament waħda ipotetika li ċertament m'għandiex tintlaqa' minn din l-Onorabbli Qorti.

7. Għaldaqstant, it-talbiet tal-attur nomine huma infondati fil-fatt u fid-dritt u għalhekk għandhom jiġu miċħuda fl-intier tagħhom għaliex m'hemm l-ebda dritt tal-atturi nomine li qed jiġi miksuri mill-esponenti.

8. In vista ta' dan kollu, l-esponenti m'għandhomx ibatu l-ispejjeż ta' din il-kawża li, la qatt kellhom u la għandhom, involviment jew wisq inqas xi tort fiha u għalhekk qatt ma kellhom jiġu kjamati fiha mill-attur nomine.

Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri.”

11. B'sentenza mogħtija fid-19 ta' Ottubru, 2023, l-Ewwel Qorti ddeċidiet il-kawża fis-sens illi:

«1. Tiċhađ l-eċċezzjonijiet tal-konvenuta u tal-kjamati in kawża;

2. Tilqa' l-ewwel talba, tiddikjara li l-atturi għandhom dritt ta' użu tal-bejt tal-blokk ta' appartamenti bl-isem Caledonia Tower f'Xatt Qui Si Sana, inkluż id-dritt li jonxru, jinstallaw tankijiet tal-ilma, aerials tat-televiżjoni u servizzi oħrajn inkluż sistema ta' arja kundizzjonata.

3. Tilqa' t-tieni u t-tielet talba, tiddikjara illi l-iżvilupp ta' penthouse fuq il-blokk ta' apartment inkwistjoni jippreġudika l-jeddijiet tal-atturi prinċipalment peress li l-bejt il-ġdid propost fuq penthouse talvolta aċċessibbli lill-atturi ser ikun ta' kejl superfiċjali anqas mill-kejl superfiċjali tal-bejt eżistenti filwaqt li l-jedd tal-inxir jiġi ristrett.

4. Għar-raġunijiet fuq imsemmija, tastjeni milli tieñu konjizzjoni ulterjuri tal-kumplement tat-talbiet attriċi peress li tqis li l-mertu tagħhom huwa llum eżawrit.

Spejjeż a karigu tal-konvenuta u tal-kjamati in kawża.»

12. Ir-raġunijiet relevanti għall-mertu tal-appell, li wasslu lill-Ewwel Qorti sabiex tiddeċiedi hekk kienu dawn:

«In-Natura tal-Azzjoni Attriċi.

31. Mill-qari tat-talbiet tal-atturi jidher ċar li l-azzjoni mqiegħda quddiem il-Qorti hija waħda petitorja fejn il-fundament ġuridiku tal-azzjoni ta' din ix-xorta huwa l-offiża tad-dritt. Bis-saħħa tar-rikors tagħhom, l-atturi qegħdin jitolbu lil din il-Qorti tagħti forza lis-servitù ta' użu u aċċess fuq il-bejt proprjetà llum tal-kjamati in kawża. Dritt li jissarraff f'servitù predjali.

...

38. Sabiex din l-azzjoni tal-atturi tirnexxi, l-atturi jeħtiġilhom jippruvaw li huma għandhom il-jedd vantat minnhom u ċjoè jedd ta' użu tal-bejt. Jekk l-atturi sseħħilhom juru tali jedd, sid il-bejt u ċjoè l-kjamati in kawża ma jistgħu jagħmlu xejn li jnaqqsu jew ixxecklu tali servitù.

39. Jirrizulta mill-provi illi b'kuntratt tad-19 ta' Lulju 1999 fl-atti tan-Nutar Alexander Sciberras Trigona John Mifsud, missier l-atturi, kiseb il-jedd segwenti:

«the use of the roof which roof however shall remain the property of third parties, which right of use means that the purchaser can instal a water tank and use the roof for the hanging and drying of clothes, (in the event that the owners of the airspace build a further storey or storeys on the roof of the said block of flats the purchaser is hereby giving his consents to such further buildings and binds himself to give up the use of the existing roof and any of any other facility therein for a reasonable time, provided that the owner of the airspace shall remove at his expense the water tanks, television aerials, and other services including the air conditioning system and instal them at his expense on the new roof and the purchaser retains the right to and will then enjoy the use of the new roof and all benefits over it, as before)¹»

Dan il-jedd huwa marbut mal-fond li eventwalment ġie trasferit minn John Mifsud lil uliedu David James Mifsud u Joseph John Mifsud bis-saħħa tal-kuntratt ta' donazzjoni tas-27 ta' Jannar 2017 in atti Nutar Alicia Agius².

40. Min-naħa l-oħra fil-kuntratt ta' bejgħ minn Kevin Redver Nairne (iben Emily Bromage) lill-kjamati in kawża ppubblikat min-Nutar Pierre Cassar fit-2 ta' Settembru 2020, ġie dikjarat:

«the penthouse internally numbered nineteen (19), forming part of an apartment block, externally unnumbered and names "Caledonia Towers" having an entrance from Ix-Xatt ta' Qui-si-Sana, Qui-si-Sana, Sliema, with all its rights and appurtenances, including the exclusive ownership of the roof and airspace and the small room which is found underneath the stairwell in the main entrance.

As an integral part of this sale and sale price is a proportionate share in ownership of the common parts, that is, the entrance, hall, stairs, shafts, lift and lift well and drainage system.

[...]

¹ Fol 85 tal-proċess.

² Fol 90 tal-proċess.

The airspace overlying the penthouse is subject to the right of use in favour of each apartment owner in the apartment block for the installation of a television aerial, a water tank and for the hanging and drying of clothes.

In the event that the Purchaser builds a further storey or storeys on the roof and airspace of the apartment block, the Purchaser is obliged to remove at his expense the water tanks, television aerials and other services and install them at his expense on the new roof³.»

41. *In prinċipju, għalkemm sid l-arja tal-bejt ta' blokk ta' appartamenti, mhuwiex ipprobit milli jibni, bil-permessi meħtiega, diversi sulari fuq il-proprjetà tiegu, 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 rizzultanti mill-kuntratt ta' akkwist rispettiv tagħhom. Meta l-istess sidien tal-appartamenti sottostanti ikollhom dritt ta' uzu tal-arja fuq il-bejt, sid l-arja jista' jibni sulari ohra, sakemm iħalli l-bejt il-ġdid **tal-istess daqs bl-istess accessibbiltà 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. (enfasi tal-Qorti) (ara **Georgina Borg v. Errol Cassar** - Appell Superjuri - 24 ta' Gunju, 2016; **Joseph Calleja et v. Ronald Apap** - Appell Superjuri – 31 ta' Jannar, 2019).*

...

43. *Fil-każ odjern il-kjamati in kawża ma nnegawx li l-atturi għandhom il-jedd tal-użu tal-bejt sabiex jitqiegħed it-tank tal-ilma, is-sistema tal-arja kundizzjonata kif ukoll l-inxir tal-ħwejjeġ. Pjuttost jista' jingħad li l-kjamati in kawża ddikjaraw b'mod inekwivoku fir-risposta ġuramentata tagħhom li huma ma kellhom ebda intenzjoni li jcaħħdu lill-atturi d-drittijiet tagħhom fir-rigward tal-bejt de quo skont il-kuntratt relattiv tal-akkwist. Però nonostante tali dikjarazzjoni huwa evidenti illi l-kjamati in kawża kienu u għandhom jippretendu li għandhom il-jedd li meta jiżviluppaw l-arja eżistenti tal-blokka, l-arja superfiċjali tal-bejt il-ġdid tiġi mċekkna. Tali pretensjoni fil-fehma tal-Qorti ma hiex fondata.*

44. *Għandhom raġun l-atturi jinsistu illi l-arja superfiċjali tal-bejt li llum igawdu mgħandix tiġi ridotta meta jiġi żviluppat il-bejt eżistenti u kreat bejt ġdid f'livell superjuri. Il-kjamati in kawża jirritjenu li ma humiex marbutin b'tali restrizzjoni. Però kif rajna, il-ġurisprudenza fuq ċitata b'approvazzjoni ixxejjen il-pretensjoni tal-kjamati in kawża u dik tal-konvenuta qabilhom.*

45. *Il-kwistjoni llum bejn l-atturi u l-kjamati in kawża, apparti d-daqs tal-bejt, tirrigwardja wkoll il-kwistjoni dwar jekk fuq il-bejt il-ġdid hux ser ikun aktar possibbli li jitwaħħlu ħbula għall-inxir tal-ħwejjeġ tenut kont li r-regoli ta' żvilupp jistipulaw restrizzjonijiet fuq dak li jista' jiġi installat fuq bejt ta' penthouse.*

³ Fol 222 – 223 tal-proċess.

46. Il-kjamati in kawża kif ukoll il-konvenuta insistew li l-atturi (kif ukoll is-sidien tal-appartamenti l-oħra) m'humix jagħmlu użu mill-ħbula tal-inxir. Dan fil-fehma tal-Qorti mhuwix argument fondat. Ġaladarba l-kuntratt t'akkwist speċifikament isemmi tali dritt, sid l-arja m'għandux jedd li jippretendi li tali dritt intilef bin-non uso. Tali jedd jista' biss jispicċa bil-kunsens tas-sid tal-fond dominanti espress f'kuntratt pubbliku. Kif ingħad fis-sentenza **John Spiteri et v. Popeye Investment Ltd et** mogħtija mill-Qorti tal-Appell (sede Superjuri) fit-3 ta' Novembru 2006:

«Il-fatt li l-proprietarji preċedenti tal-apparatament ma ħassewx il-bżonn li jwaħħlu ħbula tal-inxir jew li jtellgħu ċilindru tal-gas fuq il-bejt komuni li tiegħu kellhom l-użu ma jfissirx li l-appellanti m'għandhiex id-dritt li twaħħal apparat bħal dak imsemmi fuq il-bejt jew li tużah għall-ħbula tal-inxir, dejjem sakemm dan tagħmlu fil-qies ġust u billi tirrendi l-anqas inkonvenjent possibbli lill-proprietarji l-oħra tal-blokk, inkluż l-atturi.»

47. In oltre, jista' jkun hemm xi limitazzjonijiet amministrattivi fir-rigward tal-użu tal-bejt, però ġie meqjus mill-qradi nostrana li t-twaħħil tal-kanen u ħbula tal-inxir żgur jitqies bħala użu normali tal-bejt.⁴

48. Konsiderata l-ġurisprudenza fuq ċitata, is-sottomissjoni tal-kjamat in kawża fin-nota tagħhom⁵ li “8. anke kieku kellha tiġi żviluppata penthouse ġdida fuq sular għola u kellha tiċkien l-area tal-bejt tal-penthouse il-ġdida (meta kkumparata mal-bejt li hemm illum), ir-roof services area – ċjoè l-parti tal-bejt allokata biex jitpoġġew is-servizzi kollha neċessarji - xorta ser tkun kbira biżżejjed biex jitpoġġew is-servizzi tal-kondomini kollha tal-blokk”, għalkemm fattwalment jista' jkun minnu, fl-istess ħin ma jnaqqas xejn mill-jedd tal-atturi li bl-iżvilupp propost jibqgħu jgawdu l-istess arja superficjali tal-bejt bħal dik attwali. Jerga' jiġi mtenni kliem il-Qorti tal-Appell fis-sentenzi fuq ċitati “ illi jista' jibni sulari oħra, sakemm iħalli l-bejt il-ġdid tal-istess daqs **bl-istess aċċessibbiltà u utilizzabbli kif kien preċedement**. 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.”

49. **Il-Qorti għalhekk tqis illi l-ewwel talba attriċi timmerita li tiġi akkolta.**

PA/07546/16 u PA 07178/21

50. Permezz tat-tieni talba tagħhom l-atturi qed jitolbu lill-Qorti:

«Tiddikjara li jekk il-konvenuti jew min minnhom jikkonstruwx l-arja a bazi tal-permess fuq imsemmi tal-MEPA dawn ikunu qegħdin b'għemilhom jillimitaw u jippreġudikaw id-drittijiet tal-istess atturi li jagħmlu l-użu tal-bejt bil-kuntratti fuq imsemmija.»

51. Fir-rikors promotur l-atturi qegħdin jagħmlu referenza għal “permess fuq imsemmi tal-MEPA”. Fil-premessi għamlu referenza għall-applikazzjoni bin-numru PA/07546/16 u l-iżvilupp skont l-imsemmija applikazzjoni. Irriżulta fil-

⁴ Ara **Joseph Grima et v. Sydney Atkins et** deċiża mill-Qorti tal-Appell (sede Superjuri) fis-6 ta' Lulju 2007.

⁵ Fol. 500 tal-proċess

mori tal-kawża li l-konvenuta Bromage u sid l-arja binha Kevin Redver Nairne, f'Settembru 2020 irtiraw l-applikazzjoni/permess PA/07546/16.

52. *Sitt xhur wara li ġiet ippreżentata r-risposta ġuramentata mill-kjamati in kawża, John Mark Portelli, wieħed mill-kjamati in kawża, għamel applikazzjoni mal-Awtorità tal-Ippjanar għal żvilupp ġdid bin-numru tal-applikazzjoni PA/7178/21 li kien jinkludi bini ta' penthouse irtirata daqs tliet metri jew erba' metri minn tlett naħat u fejn il-bejt il-ġdid ser ikun aċċessibbli biss permezz ta' taraġ.*

53. *Isegwi illi anke bl-applikazzjoni numru PA/7178/21 il-ħsieb tal-kjamati in kawża huwa li l-bejt il-ġdid ser ikun anqas mid-daqs tal-arja tal-bejt eżistenti.*

54. *Il-kjamati in kawża fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom jgħidu illi t-talbiet tar-rikorrenti huma issa eżawriti peress li l-permess numru PA/07546/16 ġie fil-mori irtirat u peress li l-atturi naqsu milli jitolbu żieda jew korrezzjoni fir-rikors promotur sabiex jiġi rifless il-bdil fiċ-ċirkostanzi fil-mori tal-kawża b'mod partikolari referenza għall-applikazzjoni numru PA/7178/21.*

55. *L-ewwel talba attriċi ma hiex dipendenti dwar jekk hemmx viġenti l-permess maħruġ fuq talba tal-konvenuta jew inkella hemmx applikazzjoni għal żvilupp ippreżentata mill-kjamati in kawża. L-interess ġuridiku personali u dirett tal-atturi f'dak mitlub fl-ewwel talba, hemm kien fil-bidu tal-kawża u hemm għadu sal-lum, jekk mhux addirittura aktar pronunzjat, nonostante l-irtirar ta' permess u applikazzjoni ġdida għall-permess ta' żvilupp ieħor fuq l-istess arja tal-blokk.*

56. *Dwar it-tieni talba attriċi, huwa minnu kif jgħidu l-kjamati in kawża fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom, li l-atturi naqsu milli jagħmlu talba għal emenda fir-rikors promotur sabiex tirrifletti l-iżviluppi fiċ-ċirkostanzi rilevanti għall-mertu tal-kawża; pero' dan fil-fehma tal-Qorti ma jwassalx għall-eżawriment tal-mertu kif jikkontendu l-kjamati in kawża. Fil-fehma tal-Qorti bil-fatt li l-atturi naqsu milli jitolbu emenda fir-rikors promotur ma għandux il-konsegwenza li l-mertu tal-kawża jinsab eżawrit.*

57. *Kif inżamm: "Meta wieħed jitkellem dwar azzjoni dikjaratorja, tqum minnufih il-kwistjoni tal-interess li wieħed iressaqha. Huwa stabbilit li mhumix ammissibbli azzjonijiet merament dikjaratorji, meta r-rimedju li għaliġ jistgħu jkunu preordinati mhux biss mhuwiex mitlub, imma lanqas jista' jintalab mill-Qorti. Dan il-prinċipju jintrabat mal-ħtieġa li min jiftaħ kawża jrid juri li għandu interess li mhuwiex biss wieħed ġuridiku, imma wkoll wieħed attwali u dirett. Minbarra dan, azzjoni dikjaratorja ssib is-sens tagħha jekk tkun pre-ordinata għal kawża oħra li tiddependi sewwasew mis-sentenza dikjaratorja" (Improved Design Ltd. v. Antoine Grima - Prim' Awla - 4 ta' Marzu, 2004)*

58. *Huwa minnu li fit-tieni talba attriċi hemm referenza għall-permess PA/07546/16 meta jingħad "jikkonstruwixxu l-arja a bażi tal-permess fuq imsemmi tal-MEPA.....". Però l-Qorti tifhem, u jidher ċar illi anke l-kjamati in kawża fehmu, illi aktar milli l-permess li huwa rilevanti, huwa aktar dak li hemm indikat fil-pjanti u ċjoè li l-arja superfiċjali tal-bejt propost hija anqas*

mill-arja superfiċjali tal-bejt eżistenti li fuqu l-atturi għandhom dritt ta' użu. Jidher ukoll illi l-ipproċessar tal-applikazzjoni numru PA 07178/21 gie sospiż pendent li l-eżitu ta' din il-kawża. Fil-fehma tal-Qorti dan kollu juri illi mhux minnu li l-mertu tal-kawża huwa lill-ewwel eżawrit. Għall-kuntrarju, l-Qorti tqis illi l-mertu tal-kawża għadu vigenti u huwa fl-interess ukoll tal-kjamati in kawża li l-partijiet jingħataw deċiżjoni dwar il-pretensjonijiet kontrastanti rispettivi tagħhom.

59. Tqis għalhekk illi jissussisti l-interess ġuridiku fl-atturi anke fir-rigward tat-tieni talba attriċi nonostante li r-referenza hemmhekk hi għall-permess li lill-ewwel jinsab irtirat; tenut kont kif rajna li l-kjamati in kawża għandu applikazzjoni għal żvilupp pendent li wkoll qed tipproponi li ċċekken l-arja superfiċjali tal-bejt tal-blokk.

60. Għalhekk tqis illi anke t-tieni u t-tielet talba attriċi għandhom jiġu akkolli għall-istess raġunijiet li l-ewwel talba attriċi qed tiġi akkolta. Tenut kont li fit-tieni u t-tielet talba attriċi qed tintalab dikjarazzjoni intrinsikament marbuta u dipendenti fuq l-ewwel talba attriċi msejsa fuq il-pretensjoni illi bl-iżvilupp ta' penthouse fuq il-bejt tal-blokk ta' appartamenti ser jiġi mittiefes il-jedd tal-atturi li jużaw il-bejt.

61. Però l-Qorti tqis ukoll illi it-tielet u r-raba' talba attriċi ma jistgħux jintlaqgħu tenut kont li kif postulati huma diretti biss għal kundanna tal-konvenuta li kif rajna m'għadx għandha favur tagħha permess ta' żvilupp.

62. Għalhekk tqis illi l-mertu tar-raba' u tal-ħames talba attriċi jinsab illum eżawrit.»

13. L-imsejtnin fil-kawża ressqu l-appell tagħhom mis-sentenza tal-Ewwel Qorti permezz ta' rikors tad-19 ta' Ottubru, 2023 li jissejjes fuq ħames aggravji.

14. Dr. Kimberly Galea bħala mandatarja ta' Joseph John u David James aħwa Mifsud, wiegħbet għall-imsejtni appell, fejn fissret għala fil-fehma tagħha s-sentenza appellata hija sostanzjalment ġusta u jisthoqqilha li tiġi kkonfermata u li l-appell taħt eżami jiġi dikjarat bħala wieħed fieragħ jew vessatorju u li għalhekk l-appellanti għandhom iħallsu lill-atturi l-ispejjeż għal darbtejn.

15. Wara li nħarġu l-bandi u ma deher ħadd sabiex jaċċetta l-kurazija, ġew innominati Dr. Martin Matthew Farrugia u l-Prokuratur Legali Gerald Bonello bħala kuraturi deputati, sabiex jirrappreżentaw lill-assenti konvenuta Emily Bromage, li ressq u risposta fis-sens li mħumiex edotti mill-fatti.

16. Wara li din il-Qorti rat l-atti kollha tal-kawża, tqis li m'hemmx ħtieġa li tqiegħed dan l-appell għas-smiġħ u b'hekk sejra tgħaddi minnufih għas-sentenza b'riħet **l-Artikolu 152(5) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili.**

Konsiderazzjonijiet:

17. Illi din hija azzjoni konfessorja. L-għan ta' din l-azzjoni huwa li jiġi kkonfermat dritt ta' servitù favur is-sid ta' fond allegatament dominanti kontra s-sid ta' fond allegatament servjenti. Kif dikjarat mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza ***Emanuel Farrugia et v. Nicola Farrugia et*** mogħtija fid-9 ta' Jannar, 2009:

«Minn dak appena ċitat jirrizulta ferm ċar u inekwivoku li ż-żewġ elementi li l-attur fl-actio confessoria servitutis irid jirnexxielu jipprova biex l-azzjoni minnu istitwita tirnexxi huma: (a) illi hu huwa s-sid tal fond dominanti li jippretendi li jgawdi dritt ta' servitù fuq il-fond servjenti proprjetà tal-konvenut; u (b) li l-fond proprjetà tiegħu effettivament igawdi s-servitù minnu pretiza.» (ara s-sentenza tal-Qorti tal-Appell tat-3 ta' Ottubru, 2024 fl-ismijiet ***Anthony Sciberras et v. Angelo D'Amato et***).

18. Miżmuma dan, ngħaddu issa biex jiġi mistħarreg **l-ewwel aggravju**. L-imsejħin fil-kawża jilmentaw dwar in-nuqqas ta' bażi legali għall-kawża kif

impressqa. Jgħidu li fil-mument li ġie rtirat il-permess mill-konvenuta Bromage, il-baži legali tal-kawża kif impressqa mill-atturi spiċċat, peress li fil-mument li dak il-permess ma baqax jeżisti waqaf jeżisti wkoll l-iskop tal-kawża. Jingħad li hekk kif il-permess ġie rtirat, l-atturi kellhom iċedu l-kawża u l-fatt li dan ma sarx huwa nuqqas proċedurali. Jissoktaw jgħidu li fin-nuqqas li l-atturi jċedu l-proċeduri, l-Ewwel Qorti messha astjeniet milli tkompli tiegħu konjizzjoni tal-kawża jew ċaħdet t-talbiet attriċi.

19. Jibda billi jingħad, li kif sewwa josservaw l-appellati fir-risposta tal-appell tagħhom, donnu l-imsejnin fil-kawża ma tawx każ il-fatt li l-ewwel talba attriċi kienet talba dikjaratorja, marbuta mad-dritt tagħhom għall-użu tal-bejt li tirriżulta mill-kuntratt li bih huma xtraw il-proprietà fl-imsemmi blokk ta' appartamenti. Talba li wieħed żgur ma jistax iwarrabha kif ġieb u laħaq u li m'għandha x'taqsam xejn mal-ħruġ tal-permess li ġie rtirat. Wara kollox, minkejja li l-ewwel talba attriċi tista' tkun ta' natura dikjaratorja, din tista' tkun maħsuba bħala pedament u tkun marbuta mat-talbiet l-oħra (ara s-sentenza tal-Qorti tal-Appell tal-21 ta' Ottubru, 2021, fil-kawża fl-ismijiet **Joseph Sammut v. Johanna Adriana Fenech Dekkers**), kif inhu l-każ tal-lum.

20. Dan ma jfissirx illi hekk kif il-konvenuta rtirat il-permess ta' żvilupp li kellha, l-atturi m'għandhom ebda interess ġuridiku ieħor fit-talba, jew li din ma tistax tkun ta' siwi għalihom f'kawża oħra li għad tista' ssir (ara **Giorgio Pisani v. Onor. Giorgio Borg Olivier nomine** deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-30 ta'

Mejju, 1952), jekk mhux f'din. Li kieku l-ewwel talba saret waħedha, mingħajr it-talbiet l-oħra, ma kien ikun hemm xejn li jżomm milli titqies, ladarba ċertament hemm interess ġuridiku fiha. Dan ma jinbidilx għaliex saret flimkien ma' talbiet oħra li jista' jkun ma jintlaqgħux (mertu ta' aggravji oħra li għad iridu jiġu mistħarrġa). L-istess prinċipju jgħodd għal dan il-każ ukoll.

21. Kif ingħad drabi oħra, domanda diretta għall-otteniment ta' sempliċi dikjarazzjoni hija ammessa fil-ġurisprudenza tagħna, basta li l-Qorti tkun sodisfatta li d-domanda inkwistjoni ma tkunx biss domanda għal dikjarazzjoni merament akkademika, imma li tkun intenzjonata u tista' effettivament tiġi segwita b'domanda oħra li tkun esegwibbli. Konsegwenza loġika ta' dan hija li meta attur jippreżenta kawża li fiha jitlob merament dikjarazzjoni, huwa neċessarju li huwa jiżvela lill-Qorti liema huma dawk ir-rimedji li huwa jista' potenzjalment jirrikorri għalihom, kemm-il darba l-eżitu tal-kawża dikjaratorja ikun favorevoli għalih, u dan sabiex jissodisfa lill-Qorti li d-dikjarazzjoni li hu qiegħed jitlob mhix waħda merament akkademika (ara b'eżempju s-sentenzi ta' din il-Qorti tat-18 ta' Jannar, 2024, fil-kawża fl-ismijiet **Edward Keninwenimo Etete v. Mediatoday Company Limited**, fejn issir referenza wkoll għas-sentenza tal-Qorti tal-Appell tad-29 ta' April, 2008 fil-kawża fl-ismijiet **Gordon Mizzi et v. Dr John C. Grech et**).

22. Għalhekk, lil hemm mill-fatt li l-ewwel permess li jġib referenza PA7546/16 kien irtirat mill-konvenuta Bromage, din il-Qorti ma tistax taqbel

ma' dan l-ewwel aggravju tal-imsejhin fil-kawża li l-atturi kellhom iċedu l-kawża, jew li saħansitra l-Ewwel Qorti messha astjeniet milli tkompli tiegħu konjizzjoni tal-kawża, jew ċaħdet it-talbiet tal-atturi kif imressqa. Kif rajna, l-ewwel talba attriċi f'dan il-każ setgħet titqies kemm waħedha kif ukoll fil-kuntest tal-iżvilupp li kien qiegħed jiġi propost mill-konvenuta, illum mill-imsejhin fil-kawża, sugġett tat-talbiet li jsegwu.

23. Jiġi b'hekk li l-ewwel aggravju ser jiġi miċhud għaliex mhux fejjiedi.

24. Imiss li jiġi mistharreg it-**tieni aggravju**, dak fejn l-appellanti jilmentaw li d-deċiżjoni tal-Ewwel Qorti hija *ultra petita* fil-każ tat-tieni u t-tielet talbiet attriċi. Jisħqu li t-talbiet attriċi kienu marbuta ma' permess li nħareġ f'isem il-konvenuta Bromage. Ġara li hekk kif l-atturi fil-mori tal-kawża ntebħu li l-*penthouse* numru 19, flimkien mal-arja inkwistjoni nbiegħu minn iben il-konvenuta talbu li ssir is-sejha fil-kawża. Filwaqt li l-Ewwel Qorti għet mgħarrfa mill-istess atturi li l-imsejjaħ fil-kawża John Mark Portelli ressaq applikazzjoni tal-lppjanar għal *full development permission* gdid bin-numru PA/07178/21 sabiex isir żvilupp fi Flat 19 u 20, Caledonia Towers, Qui Si Sana, Sliema, li wkoll kien ser ikollu impatt fuq id-dritt tagħhom tal-użu tal-bejt⁶, l-atturi talbu lill-Ewwel Qorti sabiex iressqu provi fir-rigward, liema talba ntlaggħet mill-Ewwel Qorti. L-appellanti jisħqu li l-atturi kellhom iċedu l-kawża, jew jitolbu li ssir il-korrezzjoni meħtieġa, ladarba kien hemm bidla totali fit-talbiet originali tal-atturi.

⁶ Ara n-nota tal-atturi f'paġni 255 sa 260 tal-proċess.

25. L-appellanti jilmentaw li minkejja li l-Ewwel Qorti għarfet in-nuqqas tal-atturi, salv li ddikjarat l-interess ġuridiku tal-atturi, għaddiet sabiex tikkunsidra t-talbiet attriċi fid-dawl tal-applikazzjoni tal-appellanti li hija kompletament distinta u separata mill-permess li kellha l-konvenuta u li kien is-suġġett tar-rikors promotur. Għalhekk l-appellanti jsostnu li l-Ewwel Qorti kienet żbaljata meta ddeċidiet li t-talbiet attriċi ma kinux marbuta mal-permess innifsu. Dan meta t-tieni u t-tielet talbiet attriċi kienu marbuta ma' dikjarazzjoni fir-rigward l-imsemmi permess PA/0756/16 u l-kontenut tiegħu. Għalhekk jishqu li t-talbiet attriċi ma setgħu qatt jitqiesu fil-kuntest tal-applikazzjoni għall-permess imressqa saħansitra wara li nbdiet il-kawża, minn applikant differenti u b'rabta ma' żvilupp totalment differenti (arja fuq żewġ *penthouses* u mhux waħda) minn dak imsemmi fir-rikors promotur.

26. Din il-Qorti tqis li għalkemm huwa minnu li kien ikun aħjar li kieku saret il-korrezzjoni tan-numru tal-permess (PA/0756/16) imsemmi fir-rikors promotur, sabiex jirrifletti l-bidla fir-referenza għall-applikazzjoni tal-permess il-ġdid (PA/07178/21), dan iżda ma jwassalx għall-konklużjoni li l-Ewwel Qorti ddeċidiet *ultra petita* meta ddeċidiet it-tieni u t-tielet talbiet attriċi. Jiġi nnutat illi meta l-atturi talbu li jressqu provi rigward l-applikazzjoni għall-permess magħmula minn wieħed mill-imsejġin fil-kawża, l-istess difensur tagħhom ma ressaq l-ebda oġġezzjoni meta saret dik it-talba⁷. Kien għalhekk li l-Ewwel Qorti laqgħet it-talba attriċi li jitressqu provi godda minkejja l-istadju matur tal-kawża. Għaladarba ma tressqet l-ebda oġġezzjoni f'dak l-istadju tal-kawża, anzi

⁷ Ara l-verbal f'paġna 262 tal-proċess.

lil hemm mill-fatt li l-atturi talbu li jressqu u ressqu provi ġodda, l-istess appellanti msejħin fil-kawża ressqu provi dwar l-imsemmija applikazzjoni għall-permess ġdid, l-ilment tal-appellanti f'dan l-istadju huwa barra minn loku.

27. Barra minn hekk, meta fil-mori tal-kawża l-imsejħin fil-kawża xtraw il-proprjetà mingħand il-konvenuta, huma kienu ben konsapevoli tal-fatt li kienet għaddejja din il-kawża, tant li fil-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ tagħhom ingħad hekk:

«The Purchaser renounces to any legal recourse he has against the vendor with regards to:

i. the pending Court Case which affects the property before the First Hall Civil Court in the names Attard Jonathan et vs Bromage Emily before Judge Robert Mangion;»

28. Tabilhaq qajla jista' jingħad li l-appellanti kienu b'xi mod sorpriżi meta ntalbet is-sejħa fil-kawża tagħhom, jew meta wara li saret l-applikazzjoni għall-permess il-ġdid, li l-Ewwel Qorti laqgħet it-talba attriċi li jitressqu l-provi fir-rigward tal-applikazzjoni għall-permess il-ġdid, ġaladarba l-atturi kienu qegħdin isostnu li minkejja li ġie rtirat l-ewwel permess, id-drittijiet tagħhom tal-użu tal-bejt, xorta waħda kienu ser jitnaqqru.

29. Huwa prinċipju magħruf li l-kawżali tal-azzjoni hija dik li hemm iddikjarat fl-att promotur, jiġifieri fir-rikors maħluf, u din il-kawżali ma tistax tiġi mibdula mill-Qorti u mhux permess li kawża tiġi deċiża fuq kawżali differenti minn dik li jkun hemm fir-rikors promotur. Għalhekk, meta l-appellanti qajmu l-aggravju tal-*ultra petita* huwa meħtieġ li wieħed jara x'intalab fl-att promotur. Il-kriterju

hu li t-talba f'kawża titqies minn dak li jissemma fl-att li bih il-kawża tinbeda. Mill-formulazzjoni ta' dak l-att tal-bidu, wieħed ikun jista' jqis jekk dak mogħti fis-sentenza jkunx għalkollox 'il barra minn dak li ntalab (*extra petita*) jew ikunx aktar minn dak li ntalab (*ultra petita*) (ara f'dan is-sens is-sentenzi tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet **Joseph Micallef et v. Ruben Azzopardi et** deċiża fit-18 ta' Jannar, 2024, **MF Holdings Company Limited v. Vodafone Malta Limited** deċiża fil-25 ta' Jannar, 2023 u **Rowena Mamo v. Landgate Limited et** deċiża fil-25 ta' Frar, 2021).

30. Ikun hemm każ ta' eċċess bħal dan fejn il-ġudikant: *«jibbaża r-raġuni tad-deċiżjoni fuq titolu, kawżali jew fatt ġuridiku, essenzjalment differenti minn dak li, permezz ta' azzjoni jew eċċezzjoni, jiġi dedott mill-partijiet in sostenn tal-konklużjonijiet tagħhom»* (ara **Grazio Mercieca: Mezzi Straordinarji ta' Impunjazżjoni tas-Sentenzi**, paġna 145)

31. Jitqies xieraq li ssir referenza wkoll, għas-sentenza tal-Qorti tal-Appell tas-27 ta' Frar, 2024, fil-kawża fl-ismijiet **Alfred Ciantar et v. Joseph Tabone**, fejn ġie ċċarat li, deċiżjoni *ultra petita* hi waħda mogħtija skont id-domanda, iżda li tagħti iktar milli jkun intalab, bħal meta f'kundanna għal ħlas tingħata somma ikbar minn dik mitluba. Deċiżjoni *extra petita* hi waħda li tbiddel sostanzjalment il-*petitum* jew il-*causa petendi*, bħal meta l-attur jitlob ir-riżoluzzjoni ta' kuntratt minħabba inadempiment, iżda l-imħallef iħollu minħabba impossibilità sopravvenuta tal-prestazzjoni (ara **Federico del**

Giudice, Il Latino in Tribunale, IV ediz. (sena 2011) vuċi Extra petita, *ultra petita*, paġna 108-109). Fil-każ preżenti, l-aggravju tal-appellanti huwa pjuttost li l-atturi ngħataw dak li talbu minħabba raġuni li huma ma ressqux fir-rikors ġuramentat tagħhom, milli li l-atturi ngħataw aktar milli talbu.

32. Fl-aħħar mill-aħħar, fl-għoti tas-sentenza f'kawża l-ġudikant għandu joqgħod rigorożament fil-limiti tal-kontestazzjoni, b'mod illi filwaqt li hu obligat jokkupa ruħu mill-kwistjonijiet kollha mqanqla mill-partijiet għall-ġudizzju tiegħu, min-naħa l-oħra ma jistax jitratta u jirrisolvi kwistjonijiet li l-partijiet ma ssollevawx u ma ssottomettewx għad-deċiżjoni tiegħu. Dan dejjem salv meta jkun hemm kwistjoni ta' ordni pubbliku, fejn allura l-ġudikant hu obligat li jirrelevaha *ex officio* (ara s-sentenzi tal-Qorti tal-Appell tat-30 ta' Novembru, 2022, fil-kawża fl-ismijiet **Giovanna Pace v. Kummissarju tal-Pulizija et** fejn issir referenza għal sentenzi oħra bħal dawk tat-12 ta' Lulju, 1965 (Kollez. Vol. XLIX.I.406) fl-ismijiet **Joseph Gatt v. Joseph Galea** u tat-30 ta' Ġunju, 1976, fil-kawża fl-ismijiet **Regina mart Francis Cacciattolo v. Francis Cacciattolo**).

33. Minn dan jinżel illi, meta wieħed jara r-rikors maħluf kif imressaq mill-atturi f'din il-kawża, jirriżulta li l-pern tal-kawża huwa li huma riedu jħarsu d-drittijiet li għandhom marbuta mal-użu tal-bejt skont il-kuntratt li bih xtraw il-proprjetà tagħhom u li l-iżvilupp propost (kemm mill-konvenuta fl-ewwel stadju, kif ukoll mill-imsejġha fil-kawża fi stadju ulterjuri) isir b'ħarsien sħiħ tal-jeddijiet

tagħhom. Żgur li ma jistax jingħad li l-iżvilupp propost permezz tal-applikazzjoni tal-imsejha fil-kawża ma kienx parti mill-kontestazzjoni mressaq għall-konsiderazzjoni tal-Ewwel Qorti.

34. Minkejja l-bidla li seħħet permezz tal-kuntratt ta' bejgħ hekk kif l-imsejhin fil-kawża xtraw il-propjetà tal-konvenuta (bl-għarfien sħiħ dwar il-proċeduri taħt eżami), kif ukoll, lil hemm mill-fatt li tressqet applikazzjoni ġdida għall-permess mill-imsejhin fil-kawża ta' żvilupp fuq il-bejt, suġġett għad-drittijiet tal-użu tiegħu favur l-atturi, kif imfisser fil-kuntratt tagħhom, fil-verità ma seħħet l-ebda bidla sostantiva. Meta l-atturi fetħu l-kawża huma għamluha fil-kuntest tal-imġiba tal-konvenuta. Fil-mori tal-proċeduri ċċaqqalqet ftit il-last, hekk kif l-imsejhin fil-kawża xtraw il-propjetà u ressqu applikazzjoni ġdida għall-permess, iżda l-mertu tat-talbiet attriċi baqa' l-istess ċjoè dak tal-ħarsien tad-drittijiet tagħhom għall-użu tal-bejt tal-blokka ta' appartamenti u jekk l-iżvilupp li ried isir kienx ser ixxellef dawk id-drittijiet.

35. Tassew, dan il-każ jista' jixxebbaħ ma' każ ta' *ius superveniens* li hija wkoll ta' indoli strettament proċedurali u mhux waħda sostantiva. Din it-teorija ġiet dejjem imħaddma għall-każijiet mingħajr ma twassal għal tibdil fit-talbiet attriċi. Il-każijiet tipiċi li fihom tħaddmet din it-teorija huma dawk ta' verifika ta' kundizzjoni waqt il-kawża, fejn ikun hemm xi difett li jista' jissewwa bit-twelid ta' jedd ġdid. L-għan wara dan il-prinċipju huwa sewwasew l-ekonomija tal-ġudizzju u li jiġu evitati spejjeż mhux meħtieġa (ara s-sentenza ta' din il-Qorti

tas-17 ta'Ottubru, 2024, fil-kawża fl-ismijiet **Bunker Fuel Oil Company Limited et v. Paul Gauci et** u l-ġurisprudenza hemm imsemmija).

36. Fil-każ tal-lum id-deċiżjoni tal-Ewwel Qorti kienet motivata u hija raġonevoli, għax maḥsuba biex tevita li jintemmu proċeduri li mbagħad ikollhom jerġgħu jibdew, meta dawk il-proċeduri jistgħu jiġu salvati, u ma toḥloqx ingustizzji; anzi tevita l-ingustizzja li l-atturi ma jkunux jistgħu jħarsu l-interessi tagħhom, kif ukoll sabiex jiġu evitati proċeduri u spejjeż żejda u inutili.

37. Jiġi b'hekk li din il-Qorti ma ssib xejn x'tiċċensura bil-fatt li l-Ewwel Qorti qieset li aktar milli l-permess innifsu, huma rilevanti l-pjanti li bihom qiegħed jiġi propost l-iżvilupp taħt kontestazzjoni, li fl-aħħar mill-aħħar kien ser iċċekken il-bejt eżistenti li fuqu l-atturi għandhom id-dritt tal-użu. Għalhekk minkejja li fit-tieni talba hemm referenza għall-permess li llum jinsab irtirat, għaladarba l-imsejnin fil-kawża għandhom applikazzjoni għall-permess li biha qegħdin jipproponu li tiċċekken l-arja tal-bejt tal-blokka (kif ingħad li kien ser iseħħ permezz tal-ewwel permess ta' żvilupp), jibqa' fis-seħħ l-interess ġuridiku tal-atturi fit-tieni talba tagħhom. Wara kollox, it-tieni u t-tielet talbiet attriċi jibqgħu intrinsikament marbuta mal-ewwel talba attriċi, jiġifieri li bil-pretensjoni tal-iżvilupp tal-*penthouse* fuq il-bejt tal-blokk ta' appartamenti, ser jiġi limitat u ppreġudikat il-jedd tal-atturi li jużaw il-bejt.

38. Għalhekk lanqas dan it-tieni aggravju ma hu mistħoqq.

39. Fit-**tielet aggravju** tagħhom, l-appellanti jilmentaw mill-interpretazzjoni mogħtija mill-Ewwel Qorti, li jingħad li hija żbaljata, hekk kif tefgħet il-permess u l-applikazzjoni fl-istess keffa u saħansitra jsostnu li interpretat id-dritt tal-użu tal-bejt b'mod ferm aktar wiesgħa minn dak li effettivamente inkiseb mill-appellati fil-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ tagħhom. Jgħidu li filwaqt li l-atturi appellati għandhom biss id-dritt skont il-kuntratt li jagħmlu użu tal-bejt fis-sens li jistallaw servizzi ta' *aerial*, tank tal-ilma u biex jonxru l-ħwejjeġ, jiġifieri dritt limitat kif imfisser, l-atturi appellati donnhom jippretendu estensjoni tad-dritt tal-użu tal-bejt sħiħ, u l-Ewwel Qorti tat il-barka tagħha għal dan. Isostnu li l-interpretazzjoni żbaljata tal-Ewwel Qorti, hija msejsa fuq ġurisprudenza fejn id-dritt tal-użu tal-bejt kien ferm aktar wiesgħa minn dak taħt eżami, li kif jingħad mill-appellanti, huwa wieħed limitat. Issir referenza mill-appellanti għall-**Artikolu 1002 tal-Kodiċi Ċivili**, li ladarba l-kliem tal-kuntratt kien wieħed ċar, ma hemm lok għal ebda interpretazzjoni.

40. Ġaladarba li qiegħed jitqanqal l-argument dwar il-kliem tal-kuntratt, jitqies xieraq li din il-Qorti tistħarreġ mill-ġdid il-kuntratt tad-19 ta' Lulju, 1999, fl-atti tan-Nutar Alexander Sceberras Trigona, li bih John Mifsud, missier l-atturi, kiseb il-proprjetà tiegħu fl-imsemmi blokk t'appartamenti, inkluż il-jedd taħt eżami:

«the use of the roof which roof however shall remain the property of third parties, which right of use means that the purchaser can instal a water tank and use the roof for the hanging and drying of clothes, (in the event that the owners of the airspace build a further storey or storeys on the roof of the said block of flats the purchaser is hereby giving his consent to such further building and binds himself to give up the use of the existing roof and of any

other facility therein for a reasonable time, provided that the owner of the airspace shall remove at his expense the water tanks, television aerials, and other services including the air conditioning system and instal them at his expense on the new roof and the purchaser retains the right to and will then enjoy the use of the new roof and all benefits over it, as before)⁸»

41. Filwaqt li permezz tal-kuntratt ta' donazzjoni, tas-27 ta' Jannar, 2017, fl-atti tan-Nutar Alicia Agius, John Mifsud għadda l-istess proprjetà lill-uliedu David James Mifsud u Joseph John Mifsud, bl-istess kundizzjonijiet, kif hawn qabel imsemmija.

42. Min-naħa l-oħra, fil-kuntratt ta' bejgħ minn Kevin Redver Nairne (iben Emily Bromage) lill-imsejhin fil-kawża, fl-atti tan-Nutar Pierre Cassar fit-2 ta' Settembru, 2020, ġie ddikjarat:

«the penthouse internally numbered nineteen (19), forming part of an apartment block, externally unnumbered and named “Caledonia Towers” having an entrance from Ix-Xatt ta' Qui-si-Sana, Qui-si-Sana, Sliema, with all its rights and appurtenances, including the exclusive ownership of the roof and airspace

[...]

The airspace overlying the penthouse is subject to the right of use in favour of each apartment owner in the apartment block for the installation of a television aerial, a water tank and for the hanging and drying of clothes.

In the event that the Purchaser builds a further storey or storeys on the roof and airspace of the apartment block, the Purchaser is obliged to remove at his expense the water tanks, television aerials and other services and install them at his expense on the new roof.»

43. Lil hemm mill-fatt li dan l-aħħar kuntratt huwa aktar importanti sabiex jista' jingħad li l-imsejhin fil-kawża daħlu fiż-żarbun tal-predeċessur tagħhom fit-titolu u li kellhom għarfien shiħ tad-drittijiet tas-sidien l-oħra fl-imsemmija

⁸ Ara paġna 169 tal-proċess.

blokk ta' appartamenti, jibqa' relevanti l-ewwel kuntratt li fuqu jsejsu l-pretensjonijiet tagħhom l-atturi appellati. Id-dritt ta' użu tal-bejt (għall-finijiet tal-inxir tal-ħwejjeġ, għall-installazzjoni ta' tankijiet tal-ilma u tal-*aerials*) jirriżulta mill-kuntratti rispettivi tal-akkwist tal-appartamenti tal-partijiet fil-kawża u dwar dan ma hemmx kontestazzjoni. Il-kwistjoni kollha ddur mal-interpretazzjoni tad-dritt tal-użu, jekk din hix waħda limitata, kif jingħad mill-appellanti jew għandux ikun hemm interpretazzjoni aktar wiesgħa, kif jippretendu l-appellati.

44. Huwa minnu li l-**Artikolu 1002 tal-Kodiċi Ċivili** jipprovdi: «*Meta l-kliem ta' konvenzjoni, meħud fis-sens li għandu skond l-użu fiż-żmien tal-kuntratt, hu ċar, ma hemmx lok għal interpretazzjoni.*». Madankollu, l-**Artikolu 1003 tal-Kodiċi Ċivili** jipprovdi wkoll li: «*Meta s-sens tal-kelma ma jaqbilx ma' dak li kellhom fi ħsiebhom il-partijiet kollha, kif ikun jidher ċar mill-pattijiet meħudin kollha flimkien, għandha tgħodd l-intenzjoni tal-partijiet*» (ara s-sentenza tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet **Natalino Agius et v. Perit Carmelo sive Karm Farrugia et** deċiża fil-25 ta' Jannar, 2023).

45. Fl-applikazzjoni tar-regoli ta' l-interpretazzjoni, huwa principju aċċettat ukoll li mhux l-interpretazzjoni tal-partijiet fil-kawża għall-kliem tal-ftehim jew is-sens differenti li huma jagħtu lill-kliem li jiswa, imma dak li jgħodd huwa: «*l-qari oġġettiv tal-ġudikant li jagħti lill-kliem is-sens ordinarju tiegħu fil-kuntest ta' kif ġie użat mill-kontraenti li għandu jorbot*» (ara s-sentenzi tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet **Raymond Miller et v. Future Dwellings Company Limited** deċiża

fit-30 ta' Lulju, 2024 u dik fl-ismijiet **John Zammit v. Michael Zammit Tabona et nomine** deċiża fit-28 ta' Frar, 1997).

46. Filwaqt li fis-sentenza **Giuseppe Borg v. Emanuele sive Lino Aquilina et** deċiża mill-Qorti tal-Appell (sede Kummerċjali) fit-8 ta' Novembru, 1957, ingħad illi meta:

«s-servitù tkun giet kostitwita b'titolu, hija volontà tal-kontraenti li tistabilixxi l-estensjoni u tirregola l-eżerċizzju tagħha; u għalhekk il-kwistjonijiet relattivi għal dik l-estensjoni għandhom jiġu riżoluti fuq l-interpretazzjoni li għandha tingħata lill-volontà tal-kontraenti. Meta din il-volontà tirriżulta mill-att kostituttiv tas-servitù, għandha tiġi rispettata u effettwata, u biss fid-dubju għandu jintervjeni l-gudikant, li f'dan il-każ għandu jkun gwidat mill-ekwità, billi jikkonċilja l-akbar vantaġġ tal-fond dominanti ma' l-iċken inkomodu tal-fond serventi. Għalhekk il-kwistjonijiet relattivi għall-estensjoni u użu tas-servitù jiddependu min-natura tagħhom, mil-lokalità, mill-intenzjoni tal-partijiet, u minn ċirkustanzi oħra li jistgħu jirriżultaw.»

47. Meta wieħed jaqra l-ewwel parti tal-klawżola tal-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ tas-sena 1999, ta' missier l-appellati, fejn tingħata tifsira tad-dritt ta' użu, huwa minnu li forsi wieħed jaħseb li dan id-dritt huwa limitat għat-tank tal-ilma u l-inxir tal-ħwejjeġ. Madankollu, mill-qari tat-tieni parti tal-istess klawżola, wieħed jintebaħ li dak imsemmi fl-ewwel parti ma kienx issemma b'mod eżawrjenti, hekk kif fit-tieni parti jissemmev ukoll l-*aerials* u servizzi oħra inkluż l-airconditioning, fl-obbligu tas-sid il-bejt li jwettaq it-tibdil tal-post spejjeż tiegħu, f'każ li jiddeċiedi li jibni sular, jew sulari oħra.

48. Jibda biex jingħad li skont ġurisprudenza tal-qradi 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 u s-sentenza tal-Qorti tal-Appell tal-21 ta' Jannar, 2025 fl-ismijiet **Joseph sive Josef Galea v. Thomas Incorvaja et**).

49. Kif sewwa ngħad mill-Ewwel Qorti, mill-ġurisprudenza jirriżulta li l-jedd ta' użu tal-bejt tqabbel ma' servitù mhux kontinwa u li ma tidhirx, u għalhekk jgħoddu għalih ir-regoli li jgħoddu dwar is-servitù, b'mod partikolari għal dak li jirrigwarda t-tifsir u l-estensjoni li jisthoqqilhom jingħataw (ara b'eżempju s-sentenzi tal-Qorti tal-Appell tat-13 ta' Jannar, 2025, fl-ismijiet **Evelyn Montebello et v. AJRP Limited** fejn issir referenza wkoll għas-sentenza tal-Qorti tal-Maġistrati ta' Għawdex tat-28 t'Ottubru, 2008, fil-kawża fl-ismijiet **Av. Grazio Mercieca et v. Alan Tabone et**).

50. Fil-fatt, f'din l-aħħar sentenza ssir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Joseph Grima et v. Sydney Atkins et** (imsemmija mill-istess appellant) deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-6 ta' Lulju, 2007, fejn il-konvenuti kellhom l-użu komuni tal-bejt flimkien ma' oħrajn u fil-kuntratt kien jingħad li kellhom dritt li jpoġġu tank tal-ilma u *aerial* fuq l-istess. Il-qorti hemm osservat li:

«Id-dritt speċifikat tal-installazzjoni tat-tank tal-ilma u tal-aerial tat-televiżjoni ngħata mhux biex jikkwalifika jew jillimita l-użu tal-bejt, iżda ex abundanti cautela, u biex jiġu evitati dubji dwar l-estensjoni tal-użu, peress li, f'kull każ, il-konvenuti kienu akkwistaw l-użu komuni ma' oħrajn tal-bejt bħala parti mill-proprietà.»

51. Fil-fehma ta' din il-Qorti l-istess għandu jgħodd fil-kawża taħt eżami, il-fatt li jissemmew uħud mill-affarijiet li jaqgħu fid-dritt tal-użu tal-bejt, ma jfissirx li dak l-użu għie b'daqshekk limitat. Wara kollox, ma hemmx użu tal-kelma "limitat" marbuta mad-dritt tal-użu tal-bejt tal-appellati.

52. Din il-konvinzjoni hija msaħħa minn dak li għie mtenni mill-Qorti tal-Appell (Kompetenza Kummerċjali) fis-sentenza maqtugħa fit-8 ta' Novembru, 1957 fil-kawża fl-ismijiet **Giuseppe Borg v. Emmanuele sive Lino Aquilina et**, illi meta s-servitù tkun għiet kostitwita b'titolu, hija volontà tal-kontraenti li tistabbilixxi l-estensjoni u tirregola l-esercizzju tagħha; u għalhekk il-kwistjonijiet relattivi għal dik l-estensjoni għandhom jiġu riżoluti fuq l-interpretazzjoni li għandha tingħata lill-volontà tal-kontraenti. Meta din il-volontà tirriżulta mill-att kostituttiv tas-servitù għandha tiġi rispettata u effettwata, u biss fid-dubju għandu jintervjeni l-ġudikant, li f'dan il-każ għandu jkun gwidat mill-ekwità, billi jikkonċilja l-akbar vantaġġ tal-fond dominanti mal-iċken inkomodu tal-fond serventi. Għalhekk il-kwistjonijiet relattivi għall-estensjoni u użu tas-servitù jiddependu minn natura tagħhom, mil-lokalità, mill-intenzjoni tal-partijiet, u minn ċirkostanzi oħra li jistgħu jirriżultaw.

53. Isegwi li lanqas dan it-tielet aggravju tal-appellanti ma jistħoqqlu li jintlaqa'.

54. Imiss ir-**raba' aggravju tal-appellanti**, dak fejn isostnu li l-applikazzjoni mressqa minnhom quddiem l-Awtorità ta' Malta għall-Ambjent u l-Ippjanar, ma tippreġudika bl-ebda mod id-drittijiet tal-atturi għall-użu tal-bejt. Jissoktaw jgħidu li meta l-Ewwel Qorti qieset it-talbiet tal-atturi, poġġiet il-permess miksub mill-konvenuta u l-applikazzjoni għall-permess imressaq minnhom fl-istess keffa, u għaddiet sabiex għamlet analiżi żbaljata dwar l-effetti u l-konsegwenti preġudizzju li l-applikazzjoni kien ser ikollha fuq id-dritt tal-atturi għall-użu tal-bejt. Skonthom, l-Ewwel Qorti naqset milli tqis il-prova mressqa minnhom dwar l-arja li tista' tintuża fuq il-bejt skont l-applikazzjoni.

55. L-appellanti jsostnu li l-Ewwel Qorti għamlet dikjarazzjoni assoluta fis-sens li kull *penthouse* li tinbena fuq il-bejt tal-blokka, mertu tal-kawża tippreġudika l-jeddijiet tal-atturi, għaliex tali żvilupp iċekken il-kejl superfiċjali tal-bejt u d-dritt tal-atturi appellati fuq l-istess bejt. Jisfqu li meta l-Ewwel Qorti għamlet referenza għall-ġurisprudenza sabiex waslet għall-konkluzjoni tagħha, għalkemm il-każijiet imsemmija minnha kienu jirrappreżentaw ċirkostanzi simili, kien hemm distinzjoni netta, jiġifieri li f'dan il-każ, il-kejl superfiċjali tal-bejt, ma kienx ser jonqos b'mod drastiku, iżda kien ser ikun hemm spazju biżżejjed sabiex jitpoġġew aktar servizzi fuq il-bejt il-ġdid, skont l-applikazzjoni għall-permess imressqa minnhom.

56. L-appellanti jgħidu wkoll li kuntrarjament għaċ-ċirkostanzi tal-każ fis-sentenza ***Joseph Calleja et v. Ronald Apap*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-31

ta' Jannar, 2019, imsemmja mill-Ewwel Qorti, fl-applikazzjoni tagħhom la kien hemm tnaqqis drastiku tal-kejl superfiċjali tal-bejt u lanqas hemm propost aċċess permezz ta' tamboċċ, kif kien dak il-każ. Hekk ukoll, jingħad li fil-każ imsemmi mill-Ewwel Qorti ta' **Georgina Borg v. Errol Cassar** maqtugħ mill-Qorti tal-Appell fl-24 ta' Ġunju, 2016 kien ser ikun hemm tnaqqis konsiderevoli fl-arja tal-bejt. Issir referenza mill-appellanti għall-provi mressqa minnhom fil-każ taht eżami, sabiex isostnu li f'dan il-każ ma kienx ser ikun hemm tnaqqis sostanzjali fl-arja superfiċjali tal-bejt u li għalhekk l-analoġija magħmula mill-Ewwel Qorti, kienet waħda żbaljata. Filwaqt li fir-rigward tal-jedd tal-atturi għall-inxir, l-appellanti jilmentaw li ngħad mill-Ewwel Qorti li dan kien ser jiġi ristrett, mingħajr ma ngħatat spjegazzjoni kif dan kien ser iseħħ. L-appellanti jishqu li l-Ewwel Qorti kellha tiċhad it-tieni u t-tielet talbiet attriċi, peress li anke jekk titqies l-applikazzjoni mressqa minnhom minflok il-permess li kellha l-konvenuta, l-iżvilupp propost minnhom ma joħloq l-ebda preġudizzju lid-dritt tal-użu tal-atturi.

57. Fir-rigward ta' dan l-aggravju, jibda billi jingħad li filwaqt li l-Qrati tagħna jisiltu prinċipji mill-ġurisprudenza sabiex isejsu r-raġunament legali li jwassal għad-deċiżjoni aħħarija tagħhom, huwa minnu li kull każ jeħtieġ li jiġi eżaminat fiċ-ċirkostanzi partikolari tiegħu. Madankollu, wara li din il-Qorti qieset kollox, ma jidhirx li l-Ewwel Qorti nkorriet fl-iżball li l-appellanti jixluha bih.

58. Fir-rigward tal-qies jew spazju fuq il-bejt u l-użu li jista' jsir minnu, din il-Qorti ser tagħmel referenza għas-sentenzi tal-Qorti tal-Appell tas-27 ta' Ottubru, 2021, fl-ismijiet **Anthony Zarb et v. Emanuele Carabott et** u dik tat-3 ta' Novembru, 2006, fil-kawża fl-ismijiet **John Spiteri et v. Is-socjetà Popeye Investments Limited**, li minnha jinstilet dan it-tagħlim:

«... peress li l-kuntratt de quo ma jispeċifikax l-estensjoni tas-servitù wieħed allura jrid jirrikorri għad-definizzjoni mogħtija lil dan id-dritt kif temerġi mid-dottrina legali. Gie spjejat illi dan id-dritt “conferisce... la possibilità di usare una cosa altrui ..., e tutti i terzi, compreso il proprietario, sono tenuti ad astenersi da ingerenze nella cosa contrarie a tale uso.”⁹ Imbagħad jingħad li dan l-użu “non è soggetto al limite quantitativo rappresentato dai bisogni suoi (ta' min għandu d-dritt) e della sua famiglia. Quale che sia l'entità di questi bisogni, il titolare può usare la cosa per intero...L'assenza del limite quantitativo si traduce poi nell'assenza di un limite qualitativo, ossia l'utente può usare la cosa anche in quei modi che non servono a soddisfare bisogni personali suoi e della sua famiglia.” Il-persuna li għandha d-dritt ta' l-użu “ha la facoltà di detenere la cosa in uso e può servirsene secondo la sua destinazione economica. Gli atti di utilizzazione devono essere diretti, essendo escluso che l'utente possa cedere ad altri la relativa facoltà; ma non è necessario che essi servano ad appagare bisogni personali suoi e dei suoi familiari, potendo egli, comunque, approfittare di tutte le utilità, di cui la cosa è capace secondo la sua destinazione economica.”¹⁰»

59. Il-prinċipju regolatorju f'ċirkostanzi simili ilu li ġie stabbilit permezz ta' ġurisprudenza estensiva. Dan fis-sens illi, għalkemm sid l-arja tal-bejt ta' blokk ta' appartamenti, mhuwiex ipprojbit milli jibni bil-permessi meħtieġa, diversi sulari fuq il-proprjetà tiegħu, dan però għandu jsir b'rispett sħiħ għad-diversi drittijiet li jista' jkollhom is-sidien tal-appartamenti ta' taħt l-istess arja, fuq l-użu tal-bejt, hekk kif riżultanti mill-kuntratt ta' akkwist rispettiv tagħhom. Għalhekk meta l-istess sidien tal-appartamenti ta' taħt 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

⁹ Novissimo Digesto Italiano pg 57

¹⁰ ibid – pg 60

bl-istess accessibbilità u utilizzabbli kif kien preċedement. 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 (ara s-sentenza tal-Qorti tal-Appell tal-31 ta' Jannar, 2019 fl-ismijiet **Joseph Calleja et v. Ronald Apap**).

60. Għaldaqstant, minn dan jinżel illi meta fil-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ ta' John Mifsud tas-sena 1999, u warajh dak ta' donazzjoni favur l-atturi appellati, ngħad li kellhom id-dritt tal-użu tal-bejt, minkejja li s-sid żamm id-dritt jibni l-imsemmi bejt u Mifsud aċċetta li meta jsir dak l-iżvilupp, li jċedi l-użu għal żmien limitat, b'dan illi ladarba l-bejt jinbena, dan id-dritt ta' użu jibqa' marbut mal-bejt il-ġdid, imkien ma ngħad li l-bejt li fuqu hemm it-tgawdija tal-użu, seta' jonqos fil-qies. Dan ifisser li l-atturi u missierhom qabilhom, kienu kisbu d-dritt tal-użu tal-bejt sħiħ u mhux ta' parti minnu u li kull żvilupp li jċekken jew itellef lill-atturi minn dak l-użu, riżultat ta' dak l-iżvilupp, jiġi li jammonta għal ksur tad-dritt tal-atturi.

61. Relevanti f'dan is-sens ukoll hija s-sentenza reċenti tal-Qorti tal-Appell, fl-ismijiet **Evelyn Montebello et v. AJRP Limited** imsemmija qabel. F'dik is-sentenza ngħad li minkejja li s-sidien tal-bejt għandhom il-jedd li jiżviluppaw l-arja tal-blokk tal-bini, huma ma jistgħux bl-iżvilupp li jwettqu, jillimitaw, jew ixellfu il-jedd tal-użu ta' dawk is-sidien tal-appartamenti li ngħataw dak il-jedd

ta' użu tal-bejt, sakemm ma jgibux il-kunsens tas-sidien tal-appartamenti li jgawdu tali jedd (**Artikolu 474 tal-Kodiċi Ċivili**).

62. F'dak il-każ ukoll, fir-rigward tal-qies jew medda tal-bejt li l-atturi kellhom dritt għaliha, il-kuntratti ta' xiri-u-bejgħ ta' kull sid ma kienu jgħidu xejn u l-kuntratti kienu jsemmu biss l-jedd ta' użu illi l-atturi jistgħu jagħmlu mill-bejt u l-għan ta' dak l-użu. Fil-fatt hemm ingħad li l-bejt 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. Għalhekk isegwi li l-jedd mogħti lill-atturi huwa jedd tal-użu tal-bejt kif kien meta sar il-kuntratt li bih ingħatalhom dak il-jedd.

63. Mill-provi fil-każ li għandha quddiemha din il-Qorti, irriżulta li għalkemm tabilhaqq huwa minnu li hemm differenza bejn dak li kien l-iżvilupp suġġett tal-permess tal-konvenuta li jgib referenza PA7546/16¹¹ u dak l-iżvilupp propost mill-imsejnin fil-kawża permezz tal-applikazzjoni tagħhom li ggib referenza PA7178/21¹² kemm f'dik li hija l-arja u l-użu tal-bejt propost, kif ukoll fl-aċċess għalih¹³, jibqa' l-fatt li l-firxa tal-bejt tal-*penthouse* proposta ser tkun inqas minn dak preżenti. Dan jirriżulta mhux biss mix-xhieda tal-perit inkarigat mill-atturi u mir-rapport imressaq minnu¹⁴, iżda wkoll minn eżami tal-pjanti ppreżentati

¹¹ Ara pjanta f'paġna 155 tal-proċess.

¹² Ara pjanta f'paġna 284 tal-proċess.

¹³ Ara pjanta f'paġna 413 tal-proċess.

¹⁴ Ara xhieda tal-Perit Dr. Robert Musumeci f'paġna 349 tal-proċess u r-rapport tiegħu f'paġna 354.

minn Roderick Livori, ir-rappreżentant tal-Awtorità tal-Ippjanar¹⁵, kif ukoll mix-xhieda tal-istess perit inkarigat mill-imsejħin fil-kawża, Michael Pace¹⁶ li jikkonċedi li l-arja bl-iżvilupp propost ser tonqos (peress li l-binja tiġi rtirata bejn 3 u 4 metri minn tliet naħat).

64. Għaldaqstant, fid-dawl tat-tagħlim ġurisprudenzjali hawn qabel imfisser, ladarba jirriżulta li bl-iżvilupp propost mill-imsejħin fil-kawża ser jitnaqqas id-daqs tal-arja li fuqha l-atturi jistgħu jeżerċitaw il-jedd tagħhom ta' użu, mela allura kellha raġun l-Ewwel Qorti meta qieset li bl-iżvilupp tal-*penthouse* (kif propost mill-imsejħin fil-kawża) kien ser jiġi preġudikat il-jedd tagħhom ta' użu u f'dan is-sens għandha tinftiehem ukoll l-osservazzjoni tal-Ewwel Qorti, li l-jedd tagħhom għall-inxir ser jiġi ristrett. Kif rajna, l-appellanti msejħin fil-kawża, bħala s-sidien tal-arja tal-bejt, m'għandhomx il-jedd li jagħmlu tibdiliet u saħansitra jnaqqsu il-jedd għall-użu tal-bejt mingħajr ma jgħibu mqar il-kunsens ta' dawk is-sidien tal-appartamenti li jagħmlu mill-blokka li għandhom il-jedd tal-użu tal-bejt.

65. Għaladarba jirriżulta dan it-tnaqqis fl-arja tal-iżvilupp propost, lanqas hemm il-ħtieġa li din il-Qorti tidhol fil-mertu ta' kwistjonijiet oħra dwar politika tal-ippjanar imsemmija mill-partijiet. Wara kollox, il-fatt li s-sidien tal-arja tal-bejt ikunu ħallew post fuq il-bejt tal-*penthouse*, fejn dawk is-sidien tal-

¹⁵ Ara pjanta 46B fejn fuq in-naħa tax-xellug hemm *existing roof block plan* esebita f'paġna 283, paragonata mal-pjanta 46C f'paġna 284, fejn fuq in-naħa tax-xellug hemm *proposed roof level*.

¹⁶ Ara xhieda f'paġna 479 tal-proċess.

appartamenti li għandhom il-jedd ta' użu jkunu jistgħu jużawh¹⁷ għall-inxir u servizzi oħra, xorta waħda jkun seħħ it-tnaqqis tal-jedd tal-użu kif mogħti lilhom fil-kuntratt tat-titolu tagħhom (ara f'dan is-sens ukoll is-sentenza ta' ***Evelyn Montebello et v. AJRP Limited*** imsemmija qabel).

66. Għalhekk lanqas dan l-aggravju ma jista' jkun ta' fejda għall-appellanti.

67. Jonqos li jitqies l-**aħħar aggravju**, dak fejn l-appellanti jilmentaw li d-deċiżjoni tal-Ewwel Qorti hija *ultra petita*. Dan jingħad fir-rigward tal-interpretazzjoni tal-Qorti meta laqgħet it-tieni u t-tielet talbiet attriċi fejn qieset li kull permess jew żvilupp li jkopri l-bini ta' *penthouse*, ma jista' qatt jinbena fuq il-bejt tal-blokk. Jgħidu li dan iħalli effetti devastanti u estremi fuqhom, li effettivament ġew imċaħħda għalkollox milli jiżviluppaw l-arja proprjetà tagħhom. Isostnu li d-dikjarazzjoni ġenerika tal-Ewwel Qorti xxejjen għalkollox id-dritt tagħhom, bħala sidien tal-arja tal-bejt, li għandu valur finanzjarju sostanzjali, milli jiżviluppaw l-arja li xtraw. L-effett tas-sentenza jingħad li sservi bħala inibizzjoni permanenti li ma jistgħu qatt jibnu kwalunkwe *penthouse*. L-appellanti jitolbu li f'każ li ma jintlaqgħux il-bqija tal-aggravji tagħhom, ikun hemm varjazzjoni f'parti mis-sentenza fis-sens li huwa l-permess jew l-applikazzjoni tagħhom kif imressqa li jippreġudika l-jeddijiet tal-atturi.

68. Għal darb'oħra, din il-Qorti ma taqbilx ma' dak li jingħad mill-appellanti. Filwaqt li ssir referenza għall-konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti fuq l-aggravji

¹⁷ Ara l-pjanta f'paġna 413 tal-proċess.

eżaminati qabel, sa fejn dan l-aggravju jirrepeti dak imsemmi u kkunsidrat qabel, tqis li minn qari sħiħ tal-paragrafu li qiegħed iħabbat lill-appellanti, m'għandux jinftiehem kif jingħad minnhom.

69. Dan jingħad peress li għalkemm huwa minnu li meta l-Ewwel Qorti laqgħet it-tieni u t-tielet talbiet attriċi ddikjarat illi l-iżvilupp ta' *penthouse* fuq il-blokk ta' appartement inkwistjoni jippreġudika l-jeddijiet tal-atturi prinċipalment, madankollu hija kkwalifikat dan meta qalet: «peress li l-bejt il-ġdid propost fuq *penthouse* talvolta aċċessibbli lill-atturi ser ikun ta' kejl superfiċjali anqas mill-kejl superfiċjali tal-bejt eżistenti filwaqt li l-jedd tal-inxir jiġi ristrett.»

70. Għalhekk isegwi li l-biża' tal-appellanti li qegħdin jiġu mċaħħda minn kwalunkwe żvilupp ta' *penthouse* fuq l-arja tal-bejt proprjetà tagħhom huwa bla bażi. Wara kollox, il-Qorti kienet qiegħda teżamina t-talbiet attriċi fil-kuntest tal-iżvilupp propost. Madankollu jibqa' validu l-prinċipju li ma jista' jsir l-ebda żvilupp li jillimita, jew ixellef il-jedd tal-użu ta' dawk is-sidien tal-appartamenti li ngħataw dak il-jedd ta' użu tal-bejt, sakemm is-sidien tal-arja tal-bejt ma jgibux il-kunsens tas-sidien tal-appartamenti li jgawdu tali jedd. Kif ingħad, l-imsejħin fil-kawża bħala sidien l-arja tal-bejt għandhom dritt jiżviluppawha, madankollu ma jistgħux jillimitaw id-dritt ta' użu tal-atturi għall-bejt: *qui suo iure utitur non videtur iniuram facere*, li maqlub għall-Malti tfisser li min jeżerċita dritt li jispetta lilu ma jitqiesx li f'dan l-eżerċizzju jkun responsabbli għall-ħsara li bħala konsegwenza jista' jbat iħaddieħor.

71. Minn dan jinżel li, din il-Qorti ma tara l-ebda ħtieġa li tilqa' dan l-aggravju tal-appellanti msejħin fil-kawża, li jkun hemm tibdil f'dak deċiż mill-Ewwel Qorti u għalhekk dan ukoll ser jiġi miċħud.

72. Għalkemm l-appell tal-imsejħin fil-kawża ser jiġi miċħud, fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet legali magħmula, ma jitqiesx li l-appell kien wieħed fieragħ u għalhekk mhux ser tilqa' l-istedina tal-appellati li l-appellanti jiġu kkundannati jħallsu l-ispejjeż doppji.

Deċiżjoni

Għaldaqstant, għar-raġunijiet hawn fuq imsemmija, din il-Qorti qiegħda **tiċħad** l-appell tal-appellanti msejħin fil-kawża, u tikkonferma s-sentenza appellata fis-sħiħ. L-ispejjeż tal-appell jinġarru mill-istess appellanti msejħha fil-kawża.

Mark Chetcuti
Prim Imħallef

Christian Falzon Scerri
Imħallef

Josette Demicoli
Imħallef

Deputat Registratur
jb