MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
ALBERT J. MAGRI

ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA

Seduta tad-29 ta' Mejju, 2009

Appell Civili Numru. 974/2001/1

L-Avukat Dottor Eric Mamo u martu Anna Maria Mamo

v.

Interventures Limited

Il-Qorti:

Rat l-att tac-citazzjoni pprezentata mill-atturi fil-31 ta' Mejju 2001 li tghid hekk:

"Peress illi l-atturi huma proprjetarji ta' zewg (2) appartamenti numri 10 u 11 li jinsabu fil-pjan terran ta' blokk ta' appartamenti bl-isem "Hyfen Flats", Triq l-

Awwista, Xemxija, limiti ta’ San Pawl il-Bahar, liema appartament huma xtraw minghand is-socjeta` konvenuta permezz ta’ kuntratt datat 12 ta’ Settembru 1995 fl-atti tan-Nutar Tonio Spiteri (Dok. A);

“Peress illi skond klawsola numru 6 tal-imsemmi kuntratt, l-atturi ghandhom parti indiviza tal-partijiet komuni tal-imsemmi blokk u d-dritt ta’ uzu tal-bejt tal-istess blokk;

“Peress li a terminu tal-klawsola 9 tal-imsemmi kuntratt l-atturi nghataw id-dritt li jistallaw, fost l-ohrajn, tank tal-ilma ghal kull *flat* fuq il-bejt tal-imsemmi blokk;

“Peress illi meta l-atturi akkwistaw l-istess proprjeta`, il-blokk li minnu l-istess appartamenti jifformaw parti kien jikkonsisti fi tliet sulari u l-bejt li ghalih l-atturi kellhom jedd jaccedu, liema bejt kien wiehed shih, filwaqt li l-istess access kien ezercitabbli permezz ta’ tarag intern;

“Peres illi ai termini tal-istess klawsola numru 6 tal-kuntratt hawn fuq indikat, l-unika riserva fir-rigward ta’ dan il-jedd ta’ uzu hija biss dik li dan il-jedd ta’ uzu seta’ jigi trasferit f’livell aktar gholi kemm-il darba s-socjeta` venditrici kellha tibni sulari addizzjonali;

“Peress illi din ir-rizerva hija soggetta ghall-kundizzjoni li l-atturi bhala x-xerrejja ma kellhom isofru ebda inkonvenjent;

“Peress illi fil-kostruzzjoni tal-hames sular tal-imsemmi blokk, is-socjeta` konvenuta okkupat *area* sostanzjali li saqqfet bl-*aluminium* u b’hekk cekknet drastikament il-bejt f’dan il-livell fejn l-istess atturi jistghu jezercitaw il-jedd ta’ uzu taghhom ghal parti zghira skond kif indikata fil-pjanta annessa bhala Dok. B, kif ukoll issostitwit zewg tankijiet fuq il-bejt b’tank wiehed ghal zewg *flats;*

“Peress illi aktar minn hekk is-socjeta` konvenuta offriet uzu ta’ bejt zghir fis-sitt sular u l-access ghal dan il-bejt kif limitat jista’ jsir biss permezz ta’ sellum fuq in-naha ta’ barra tal-istess bini cioe` mhux iktar permezz ta’ tarag intern kif jidher fl-anness ritratt esebit bhala Dok. C., liema

access ma jippermettix il-garr ta' hwejjeg mill-utent u li jaccedi ghal dan il-livell;

"Peress illi dan kollu naqqas sostanzjalment il-jedd ta' uzu tal-bejt skond kif kontemplat fil-kuntratt ta' akkwist hawn fuq indikat u rrenda l-uzu ristrett u inkonvenjenit;

"Peress illi ghalkemm is-socjeta` konvenuta giet interpellata sabiex tirrimedja s-sitwazzjoni, hija baqghet inadempjenti.

"Tghid ghalhekk is-socjeta` konvenuta ghaliex ghar-ragunijiet premessi ma ghandhiex dina l-Qorti:

"1) tiddikjara li s-socjeta` konvenuta abuzivament, illegalment u kontra d-disposizzjonijiet tal-kuntratt tal-akkwist tat-12 ta' Settembru 1995 (Dok. A), cekknet drastikament il-bejt fejn l-atturi jistghu jezercitaw il-jedd ta' uzu taghhom kif lilhom moghti bil-kuntratt fuq imsemmi;

"2) u konsegwentement tordna lis-socjeta` konvenuta sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi fissat minn dina l-Onorabbli Qorti, u taht id-direzzjoni ta' perit tekniku nominat minn dina l-Qorti, taghmel a spejjez taghha dawk ix-xoghlijiet kollha necessarji sabiex l-atturi jergghu jigu reintegrati fid-dgawdija shiha tal-jedd ta' uzu tal-bejt fil-hames sular inkluz li tistalla tank iehor tal-ilma in sostituzzjoni ta' dak pre-esiztenti li tnehha mis-socjeta` konvenuta u baqa' mhux rimpjazzat, skond kif kontemplat fil-kuntratt tal-akkwist tat-12 ta' Settembru 1995 fuq imsemmi;

"3) u f'kaz li s-socjeta` konvenuta tonqos milli taghmel dak lilha ordnat fiz-zmien lilha prefiss, tawtorizza lill-istess atturi jaghmlu huma l-istess xoghlijiet taht is-sorveljanza tal-istess perit nominat u dana a spejjez tal-istess socjeta` konvenuta.

"Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittra ufficjali tat-18 ta' Awwissu 2000 kontra s-socjeta` konvenuta li r-rapprezentanti guridici taghha huma ingunti minn issa ghas-subizzjoni."

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tas-socjeta` konvenuta (fol. 17) li in forza taghha eccepiet illi;

"…t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bhala li huma sostenibbli stante li s-socjeta` eccipjenti ma pprivatx lill-atturi mill-jeddijiet taghhom *ex contractu*.

"Salv eccezzjonijiet ohra."

Rat is-sentenza moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fit-12 ta' Dicembru 2006, li in forza taghha ddecidiet il-kawza;

"Għal dawn ir-raġunijiet il-Qorti taqta' l-kawża billi tilqa' l-ewwel talba u tgħid illi s-soċjetà konvenuta, bla ma kellha jedd, ċekknet drastikament il-bejt li fuqu l-atturi għandhom jedd mogħti lilhom bil-kuntratt tat-12 ta' Settembru 1995; tiċħad dik il-parti tat-tieni talba fejn l-atturi jitolbu illi l-konvenuta tkun imġiegħla tqiegħed tank ieħor ta' l-ilma u tilqagħha fil-bqija billi tikkundanna lill-konvenuta tagħmel bi flusha x-xogħlijiet meħtieġa biex l-atturi jkunu jistgħu jinqdew b'bejt li jkun fuq sular wieħed, ikun faċilment aċċessibbli u jkollu arja sostanzjalment daqs l-arja li kellu l-bejt il-qadim. Dawn ix-xogħlijiet għandhom jinbdew fi żmien tliet xhur mil-lum u għandhom jitkomplew bla waqfien sa ma jitlestew, taħt id-direzzjoni ta' l-A.I.Ċ. Joseph Ellul Vincenti li qiegħed jinħatar għalhekk.

"Jekk il-konvenuta tonqos milli tibda x-xogħlijiet fiż-żmien li ngħatalha u tkomplihom bla waqfien sa ma jitlestew, il-Qorti tagħti lill-atturi s-setgħa li x-xogħlijiet jagħmluhom huma, taħt id-direzzjoni ta' l-istess perit u bi flus il-konvenuta.
"L-ispejjeż tal-kawża jinqasmu hekk: parti minn tmienja ($^{1}/_{8}$) jħallsuha l-atturi u seba' partijiet minn tmienja ($^{7}/_{8}$) tħallashom is-soċjetà konvenuta."

Dik il-Qorti tat is-sentenza taghha wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

"Il-fatti relevanti huma dawn:

"B'kuntratt tat-12 ta' Settembru 1995 fl-atti tan-Nutar Tonio Spiteri l-atturi xtraw mingħand il-konvenuta appartament (li qabel kien tnejn li ġew imniffda flimkien) fis-sular ta' isfel ta' blokk fil-Pwales, limiti ta' San Pwl il-Baħar. Fost il-pattijiet tal-kuntratt, dawk li huma relevanti għall-għanijiet tal-kawża jgħidu hekk:

"(6) Included in this sale and transfer there is an undivided pro rata share of all the common parts of the block inclusive of the entrance hall, the stairs and landings, the drains and drainage system, and the right of use of the roof of the block. This right of use of the roof may in future be transferred to a roof which would be at a higher level, and this will be at vendor's expense and without causing any inconvenience to the purchasers.

"(9) The purchasers have the right to install a water tank and a television aerial and/or a satelite dish on the roof of the block.

"Dak iż-żmien li sar il-bejgħ il-blokk kellu tliet sulari. Xi żmien wara s-soċjetà konvenuta tellgħet żewġ sulari oħra. Il-bejt il-ġdid, iżda, ma huwiex daqs il-bejt li kien hemm qabel għax il-parti l-kbira mill-arja tiegħu hija okkupata bi struttura oħra. Fuq din l-istruttura, li tiġi għalhekk is-sitt sular, hemm bejt ieħor illi biex tasal fuqu trid titla' minn sellum wieqaf li, skond il-perit maħtur minn din il-Qorti, huwa instabbli u perikoluż. Fuq dan il-bejt tas-sitt sular ma hemmx opra morta.

"Il-perit sab ukoll illi, waqt illi l-bejt il-qadim kellu arja ta' mija u tletin punt deċimali tnejn tlieta metri kwadri (130.23m^2), l-arja tal-bejt fuq il-ħames sular li ma hijiex okkupata mill-istruttura tas-sitt sular hija ta' tlettax punt deċimali żero disgħa metri kwadri (13.09m^2), waqt illi l-bejt fuq is-sitt sular huwa maqsum fi tnejn: parti għandha arja ta' sbatax punt deċimali wieħed tmienja metri kwadri (17.18m^2) u l-parti l-oħra għandha arja ta' sittax punt deċimali ħamsa tlieta metri kwadri (17.18m^2). Kif kien il-

bejt il-qadim u t-tqassim tal-bjut il-ġodda huwa muri fuq il-pjanta li ħejja l-perit[1].

"Barra minn hekk, is-soċjetà konvenuta, wara li neħħiet iż-żewġ tankijiet ta' l-ilma li l-atturi kellhom fil-bejt il-qadim, flokhom qiegħdet tank wieħed biss fuq il-bejt il-ġdid.

"Id-direttur tas-soċjetà konvenuta xehed illi, sa minn qabel ma sar il-kuntratt tat-12 ta' Settembru 1995, l-atturi kienu jafu bil-ħsieb tiegħu li jibni *washroom* u forsi wkoll *penthouse* fuq is-sulari l-ġodda li l-konvenuta żammet il-jedd li ttella' u li jissemmew fil-kuntratt, u kienu jafu wkoll illi l-arja tal-bejt kienet sejra tonqos.

"Il-ftehim miktub, iżda, ma jgħidx hekk, u, ladarba ma hijiex qiegħda tfittex li twaqqa' l-kuntratt minħabba żball jew qerq, jew xi vizzju ieħor tal-kunsens, ma huwiex miftuħ għall-konvenuta li tressaq xhieda *contra scriptum*. Il-ftehim kif jidher mill-kuntratt hu illi l-atturi kellhom jedd ta' dgawdija tal-bejt li dak iż-żmien kien fuq it-tielet sular. Il-konvenuta kellha jedd illi tibni sulari oħra u għalhekk il-bejt jiġi fuq is-sulari l-ġodda, iżda dan ma kellu jnaqqas xejn mill-jedd ta' l-atturi, jew jagħmel aktar oneruż għalihom il-jedd ta' dgawdija.

"Ma jistax jiġi serjament kontestat illi, issa li l-bejt mhux biss ċkien iżda nqasam f'partijiet fuq sulari differenti u l-aċċess għall-bjut ta' fuq ma għadux minn taraġ iżda minn sellum wieqaf, l-atturi qegħdin ibatu minn inkonvenjent ġdid biex jinqdew bil-jedd mogħti lilhom bil-kuntratt. Anzi, jidher ċar mir-rapport tal-perit tekniku u mill-pjanta mħejjija minnu illi t-tnaqqis fid-dgawdija tal-bejt huwa x'aktarx drastiku.

"Lanqas ma huma relevanti l-osservazzjonijiet li għamlet il-konvenuta fin-nota ta' osservazzjonijiet tagħha dwar il-jedd ta' użu kif regolat fil-Kodiċi Ċivili[2]. Il-jedd ta' użu regolat fil-Kodiċi Ċivili, li huwa servitù personali u għalhekk limitat fiż-żmien, ma huwiex il-jedd ta' użu li

---

[1] *Fol*. 39.
[2] *Fol*. 96.

dwaru saret din il-kawża. Dan huwa biss riżultat ta' prassi notarili ħażina li, sfortunatament, jidher li daħlet sew, li kliem illi l-liġi tagħtihom tifsira preċiża jintużaw b'tifsira oħra.

"Għal dawn ir-raġunijiet, l-ilment ta' l-atturi dwar it-tnaqqis fid-dgawdija tal-bejt huwa ġustifikat.

"Dwar it-tank ta' l-ilma l-istess kuntratt jagħti lill-atturi l-jedd illi fuq il-bejt iqiegħdu "*a water tank*" u mhux "*water tanks*". Barra minn hekk, id-direttur tas-soċjetà konvenuta xehed, bla ma merewh l-atturi, illi t-tank il-ġdid jesa' aktar miż-żewġ tankijiet li kien hemm qabel flimkien. L-ilment ta' l-atturi dwar it-tank ta' l-ilma, għalhekk, ma huwiex ġustifikat."

Rat ir-rikors tal-appell tas-socjeta` konvenuta li in forza tieghu, ghar-ragunijiet minnha premessi, talbet lil din il-Qorti joghgobha tirriforma s-sentenza tal-ewwel Qorti:

"……billi filwaqt li tikkonferma dik il-parti tas-sentenza fejn il-Qorti (a) cahdet it-talba tal-atturi appellati sabiex is-socjeta` esponenti tkun imgieghla tqieghed tank iehor tal-ilma, u (b) kkundanat lill-atturi appellati ihallsu parti minn tmienja tal-ispejjez tal-kawza deciza mill-ewwel Onorabbli Qorti; u tirrevoka dik il-parti tas-sentenza fejn l-ewwel Onorabbli Qorti (i) laqghet l-ewwel talba attrici u qalet illi s-socjeta` esponenti, bla ma kellha il-jedd, cekknet drastikament il-bejt li fuqu l-atturi appellati ghandhom jedd moghti lilhom bil-kuntratt tat-12 ta' Settembru 1995; (ii) laqghet dik il-parti tat-tieni talba attrici billi kkundannat lis-socjeta` esponenti taghmel bi flusha x-xoghlijiet mehtiega biex l-atturi appellati jkunu jistghu jinqdew b'bejt li jkun fuq sular wiehed, ikun facilment accessibbli u jkollu arja sostanzjalment daqs arja li kellu l-bejt qadim; u (iii) ordnat li dawn ix-xoghlijiet ghandhom jinbdew fi zmien tlett xhur mid-data tas-sentenza u ghandhom jitkomplew bla waqfien sa ma jitlestew, taht id-direzzjoni tal-A.I.C. Joseph Ellul Vincenti li gie mahtur ghalhekk; u (iv) ordnat li jekk is-socjeta` esponenti tonqos milli tibda x-xoghlijiet fiz-zmien li nghatalha u tkomplihom bla waqfien sa ma jitlestew, il-Qorti tat lill-atturi appellati s-setgha li x-

xoghlijiet jaghmluhom huma taht id-direzzjoni tal-istess perit u bi flus is-socjeta` esponenti; u (v) ordnat li seba’ partijiet minn tmienja tal-ispejjez tal-kawza deciza mill-ewwel Onorabbli Qorti thallashom is-socjeta` esponenti; filwaqt li tilqa’ dan l-appell u tilqa’ l-eccezzjonijiet tas-socjeta` Interventures Limited bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-istess atturi appellati.”

Rat ir-risposta u l-appell incidentali tal-atturi li in forza taghha, ghar-ragunijiet minnhom premessi, talbu lil din il-Qorti joghgobha, fl-ewwel lok, tichad l-appell tal-kumpanija konvenuta, u, fit-tieni lok, billi tirriforma s-sentenza tal-ewwel Qorti;

“……billi tirrevokaha in kwantu cahdet dik il-parti tat-tieni talba tal-atturi fejn l-atturi jitolbu illi l-kumpanija konvenuta tkun imgieghla tqieghed tank iehor tal-ilma u in kwantu ordnat illi l-atturi ihallsu parti minn tmienja ($^1/_8$) tal-ispejjez tal-kawza u illi konsegwentement tilqa’ wkoll dik il-parti tat-tieni talba attrici u tordna lill-kumpanija konvenuta sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi ffissat mill-Qorti u taht id-direzzjoni ta’ perit tekniku nominat mill-Qorti tistalla a spejjez taghha tank iehor tal-ilma in sostituzzjoni ta’ dak pre-ezistenti li tnehha mill-kumpanija konvenuta u baqa’ mhux rimpjazzat u f’kaz li l-kumpanija konvenuta tonqos milli taghmel dak lilha ordnat fiz-zmien lilha prefiss, tawtorizza lill-istess atturi jaghmlu dan taht is-sorveljanza tal-perit nominat u dana a spejjez tal-istess kumpanija konvenuta u kif ukoll tikkundanna lill-kumpanija konvenuta li thallas l-ispejjez kollha tal-kawza u tikkonferma l-imsemmija sentenza fil-bqija taghha.”

Rat ir-risposta tas-socjeta` konvenuta ghall-appell incidentali li in forza taghha, ghar-ragunijiet minnha premessi, talbet li dina l-Qorti joghgobha tichad l-appell incidentali tal-atturi;

Semghet lid-difensuri tal-partijiet fl-udjenza tal-21 ta’ April 2009;

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti esebiti;

Ikkunsidrat:

Illi din hi kawza dwar bejt ta’ blokk ta’ appartamenti, mil-liema blokk l-atturi kienu xtraw zewg appartamenti fil-pjan terran. Meta xtraw l-appartamenti, fil-kuntratt gie registrat li inkluz fil-bejgh, hemm *“an undivided pro rata share of all the common parts of the block, inclusive of the entrance hall, the stairs and the landings, the drains and the drainage systems, and the right of use of the roof of the block.”* Intqal ukoll li *“this right of use of the roof may in the future be transfered to a roof which would be at a higher level.”*

Meta sar dan il-bejgh, il-blokk kien jikkonsisti fi tlett sulari. Wara xi zmien, is-socjeta` konvenuta, li zammet il-proprjeta` tal-arja tal-bejt, tellghet zewg sulari ohra. Il-bejt il-gdid, pero`, ma thalliex kif kien dak originali, ghax il-parti l-kbira mill-arja tieghu hija okkupata bi struttura ohra, li ssaqfet bl-*aluminium* u l-access ghall-‘bejt’ tieghu huwa b’sellum wieqaf li l-perit tekniku mahtur mill-ewwel Qorti ddeskriva bhala instabbli u perikoluz; fuq dan il-bejt m’hemmx opra morta.

L-atturi ilmentaw li b’dan l-izvilupp li sar, id-drittijiet taghhom ta’ uzu tal-bejt gie mxekkel u mnaqqas drastikament, u l-ewwel Qorti wara li qieset ic-cirkostanzi kollha tal-kaz, inkluz il-fatt ta’ tnaqqis fl-arja tal-bejt li thalla utilizzabbli, sabet favur l-atturi u ordnat li jsiru x-xoghlijiet rimedjali.

Is-socjeta` konvenuta appellat mis-sentenza, bl-aggravju principali jkun li l-uzu tal-bejt koncess lill-atturi ma kienx wiehed assolut, u hi rizervat id-dritt li tizviluppa l-bejt u tikkoncedi lill-atturi *a roof,* u mhux necessarjament bejt ta’ l-istess daqs u utilizzabbli kif kien originarjament.

Din il-Qorti tara li dan l-argument hu wiehed fieragh u mhux konsistenti mat-tifsira tal-klawsola partikolari registrata fil-kuntratt tal-akkwist tal-atturi. Fil-fatt, anke jekk wiehed jorbot mal-kliem uzati fil-kuntratt, isib sufragju ghat-tezi tal-atturi, ghax kif jinghad fil-klawsola in kwistjoni, ghalkemm is-socjeta` venditrici zammet id-dritt li tizviluppa

l-arja tal-bejt, gie patwit li huwa *"this right of use of the roof"*, u mhux xi dritt ta' uzu iehor u ipotetiku, li kellu jigi trasferit fuq il-bejt il-gdid. Kien, fi kliem iehor, dak l-uzu indikat u kontemplat fiz-zmien tat-trasferiment, li kellu jibqa' jitgawda mill-atturi, u mhux xi uzu tip differenti.

Barra minn dan, kif qalet il-Prim Awla tal-Qorti Civili fil-kawza **Delicata et v. Pasaila Manche` et**, deciza fis-17 ta' Ottubru 2003, li kienet ukoll tittratta zvilupp fuq bejt bi hsara tad-drittijiet ta' uzu koncess lis-sidein tal-appartamenti fuq il-kuntratt ta' akkwist, il-jedd ta' uzu hekk koncess;

"huwa jedd in re ta' dgawdija perpetwa ta' proprjeta` immobbli, li ghandu jigi interpretat fil-kuntest tan-numerus clausus tal-iura in re fuq immobbli. Li hu relevanti ghall-ghanijiet ta' din il-kawza huwa l-fatt illi, hlief biex jinghata l-istess dritt lis-sidien tal-appartamenti l-godda, il-konvenuti ma jistghux inaqsu dan id-dritt ta' "uzu" tal-atturi jew ibiddlu l-modalita` tad-dgawdija tieghu, jekk mhux bil-kunsens tal-atturi."

Kif gie ikkonstatat mill-ewwel Qorti, bl-izvilupp li ghamlet is-socjeta` konvenuta, mhux biss naqset b'mod sinifikanti l-arja tal-bejt accessibbli ghall-atturi, izda bidlet ukoll il-modalita` tad-dgawdija tieghu, u ghamlet l-access ghall-parti minnu skomdu u perikoluz.

Mhux kontestat li s-socjeta` konvenuta zammet id-dritt li tizviluppa l-arja tal-bejt tal-blokk l-originali, pero`, dan l-izvilupp kellu jsir billi, wara li jitlesta, jippermetti lill-utenti tal-bejt il-gdid jaghmlu l-istess uzu li qabel kien isir mill-bejt originali. Dan l-obbligu hu intiz fid-drittijiet u obbligu li assumew il-partijiet fuq l-att ta' trasferiment u ma kienx hemm htiega li jkun miktub li l-uzu li jsir mill-bejt il-gdid ghandu jkun l-istess. Is-socjeta` konvenuta obbligat ruhha li tippermetti li l-istess uzu (dak koncess fuq l-att) ikun jista' jigi ezercitat fuq il-bejt il-gdid, u la ma rrizervatx id-dritt li tnaqqas jew tbiddel il-modalita` ta' dak l-uzu, ma tistax taghmel dan minghajr il-kunsens tal-atturi.

Is-socjeta` konvenuta tghid li l-izvilupp li ghamlet fl-ahhar sular, li ddeskrivietu bhala *penthouse*, huwa normali fil-mestjier, u sar kif trid is-sengha ghal dak l-izvilupp. Hu fatt, pero`, li *penthouse* jiznatura uzu ta' bejt, li ma jkunx jista' jintuza kif soltu wiehed jaghmel uzu minn bejt normali. Fil-kawza **Bundy et v. Bonello**, deciza mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fit-12 ta' Ottubru 2006, li kellha fattispecie li jixbhu dawk ta' din il-kawza, intqal kif *penthouse* mibni fuq bejt inaqqas b'mod sostanzjali l-uzu ta' dak il-bejt.

"Hu fatt li s-saqaf ta' *penthouse* ma jistax iservi ta' bejt ta' blokk bini normali. F'kaz ta' blokk bini, il-bejt ikun accessibbli minn tromba ta' tarag li taghti ghal kamra tal-bejt li jkollha bieb ta' daqs normali jaghti ghall-istess bejt. Il-bejt jista' jservi mhux biss biex fih jitqieghdu tankijiet tal-ilma jew *aerials* tat-*television*, izda wkoll ghall-inxir ta' kull tip ta' hwejjeg u anke ghall-kostruzzjoni ta' *wash-rooms* ghall-uzu mis-sidien rispettivi tal-appartamenti. Is-saqaf ta' *penthouse* ma jistax jintuza ghal dawn l-iskopijiet. Fuq saqaf ta' *penthouse* wiehed jista', forsi, jpoggi t-tank tal-ilma u l-*aerial* tat-*television*, pero`, ma jistax jibni *wash-rooms* fuqu u lanqas jonxor il-hasla tal-gimgha, partikolarment lozor u oggetti kbar ohra. Is-saqaf ta' *penthouse* zgur li ma jistax jintuza ghall-istess skopijiet kif jintuza bejt ta' blokk *flats*. Lanqas ma jkun permess li s-saqaf ta' *penthouse* jkun imdawwar b'cint (opra morta) gholi sitt filati kif tesigi l-ligi. Ghalkemm illum, wiehed jista' jipprovdi access ghas-saqaf ta' *penthouse*, kif jammetti l-istess konvenut, dan irid jigi provdut *by non-solid construction means*, u l-kamra tas-saqaf m'ghandhiex tkun ghola minn metru u nofs, b'access ghas-saqaf ikun minn *hatch* flok minn bieb. Dan ifisser li l-access irid ikun provdut b'xi sellum jew tarag ta' *non-solid construction* u, imbaghad dak li jkun jkollu jixref ghal fuq is-saqaf b'certa skumdita billi jintlewa l-isfel halli jghaddi mill-gol *hatch* provdut. Zgur li dan l-uzu mhux kontemplat ghall-mara tad-dar li tkun trid itella' l-hassla ghall-inxir!"

Is-socjeta` konvenuta f'din il-kawza donna trid taghmel l-istess tip ta' zvilupp, li mhux permessibbli li jsir fid-dawl

tal-obbligazzjonijiet li assumiet fuq il-kuntratt ta' vendita` tal-appartamenti lill-atturi.

Is-socjeta` konvenuta tallega wkoll li dak li sar sehh bl-approvazzjoni tal-atturi. Dan, pero`, ma jirrizultax; allegazzjoni bhal din trid tirrizulta minn prova jew indizzji li jkunu cari u konkludenti izda mill-assjem tal-provi jirrizulta biss li l-atturi kienu jafu li kienet l-intenzjoni tas-socjeta` konvenuta li tizviluppa l-arja tal-bejt, pero`, ma jirrizultax li l-atturi kienu jafu bid-dettalji tal-izvilupp propost. L-atturi ma setghux iwaqqfu lis-socjeta` konvenuta milli tizviluppa l-arja; kien biss meta ndunaw li l-izvilupp ma kienx ser jirrispetta d-drittijiet taghhom li huma aggixew legalment billi talbu l-hrug ta' Mandat ta' Inibizzjoni kontra s-socjeta` konvenuta. Ir-rinunzja tacita tkun accettabbli meta l-agir tat-titolar tad-dritt ikun inkompatibbli mal-volonta` li jigi asserit dak id-dritt; bl-ebda mod ma jista' jinghad, f'dan il-kaz, li l-agir tal-atturi ghandu jitqies ekwivalenti ghal rinunzja tacita tad-drittijiet taghhom naxxenti mill-kuntratt ta' akkwist.

Dwar l-argument li l-atturi setghu jkunu jafu bix-xoghlijiet li kellhom il-hsieb jaghmlu ghax kollox kien muri fuq il-permess tal-Awtorita` Maltija dwar l-Ambjent u l-Ippjanar, twiegeb il-Prim Awla tal-Qorti Civili fil-kawza **Delicata et v. Psaila Manche` et**, aktar qabel imsemmija, fis-sens li;

"L-avvizi li jinhargu mill-Awtorita` tal-Ippjanar, u z-zmien li jinghata lil min irid joggezzjona ghax-xoghlijiet li jkunu mahsuba li jsiru, huma relevanti ghall-ghanijiet ta' dritt pubbliku dwar il-bini u l-ippjanar; ma jolqtux drittijiet privati."

Kwindi ghar-ragunijiet imsemmija, l-aggravji tas-socjeta` konvenuta kontra s-sentenza tal-ewwel Qorti, mhumiex misthoqqa u ghandhom jigu michuda.

L-atturi ressqu appell incidentali kontra l-fatt li l-ewwel Qorti cahditilhom t-talba taghhom biex is-socjeta` konvenuta tkun ordnata tirripristinhom fil-pussess ta' zewg tankijiet tal-ilma li, qabel l-izvilupp minnha mwettqa, l-atturi kellhom fuq il-bejt. Is-socjeta` konvenuta poggiet tank

wiehed kbir fuq il-bejt flok it-tnejn li kien hemm qabel, u l-ewwel Qorti cahdet din it-talba attrici wara li osservat li fuq il-kuntratt ta' akkwist, l-atturi nghataw dritt *to install a water tank…on the roof of the block* u li, f'kull kaz, kienu moqdija bit-tank kbir installat mis-socjeta` konvenuta. L-atturi jilmentaw mill-fatt li huma fil-fatt xtraw "zewg appartamenti" u kull wiehed minnhom kien munit b'tank tal-ilma separat, u s-socjeta` konvenuta ma kellha ebda dritt tissostitwihom b'tank wiehed.

Din il-Qorti taqbel ma' din is-sottomissjoni tal-atturi. Fil-mument tal-akkwist, fuq il-bejt kien hemm zewg tankijiet li kienu qed iservu z-zewg appartamenti li akkwistaw l-atturi. Il-fatt li dawn iz-zewg appartamenti kienu gew minfuda, tant li l-atturi qed juzawhom bhala ambjent wiehed, ma jintitolax lis-socjeta` konvenuta, tnehhi z-zewg tankijiet u tissostitwihom b'wiehed kbir. Mhux biss l-atturi jistghu jiddeciedu li jergghu jissegragaw iz-zewg appartamenti, u dan iridu jkunu jistghu jaghmluh bla problemi zejda, izda la darba xtraw appartament konsistenti f'zewg *units*, kull wiehed munit bit-tank tieghu, ghandhom dritt jinsistu li din is-sitwazzjoni ma tigix disturbata unilateralment mill-proprjetarju tal-arja tal-bejt. Hu veru li l-atturi nghataw id-dritt *to install a water tank*, izda meta tqis li huma xtraw appartament konsistenti f'zewg *units*, u fuq il-bejt, kien hemm zewg tankijiet tal-ilma, wiehed ghal kull *unit*, huwa car li l-hsieb kien li kull appartament/*unit* kellu jkun moqdi bit-tank tal-ilma tieghu, u din is-sistema m'ghandhiex tinbidel jekk mhux bil-kunsens tal-atturi.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-appell principali interpost mis-socjeta` konvenuta billi tichad l-istess u tiddisponi mill-appell incidentali tal-atturi billi tilqa' l-istess u tirriforma s-sentenza tal-ewwel Qorti billi tirrevokaha in kwantu cahdet dik il-parti tat-tieni talba attrici fejn dawn talbu illi s-socjeta` konvenuta tkun imgieghla tqieghed tank iehor tal-ilma, u minflok tilqa' wkoll din it-talba, (u b'hekk tilqa' t-talbiet kollha tal-atturi) bix-xoghlijiet mehtiega anke f'dan il-kaz jsiru kif ordnat l-ewwel Qorti fis-sentenza taghha; u tikkonferma s-sentenza ghall-bqija, b'dan li t-terminu ta' tlett xhur iffissat mill-ewwel Qorti jibda' jiddekorri mil-lum.

Minhabba din id-decizjoni, ghandu jkun hemm varjazzjoni wkoll fil-*capo speze*, b’din il-Qorti tordna li l-ispejjez kollha tal-kawza, inkluzi dawk in prim istanza, jithallsu kollha mis-socjeta` konvenuta Interventures Limited.

< Sentenza Finali >

---------------------------------TMIEM---------------------------------