

Kopja Informali ta' Sentenza



QORTI TA' L-APPELL

**S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO**

**ONOR. IMHALLEF
ALBERT J. MAGRI**

**ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA**

Seduta tas-7 ta' Mejju, 2010

Appell Civili Numru. 2600/1997/1

Oreste Cilia

v.

**Realco Developments Ltd u b'nota tal-10 ta' Lulju
2000**

**Mario Vella assumu l-atti ta' din il-kawza minflok
is-socjeta` Realco Developments Ltd**

Il-Qorti:

Preliminari:

B'citazzjoni pprezentata quddiem il-Prim Awla tal-Qorti Civili fit-13 ta' Novembru 1997 l-attur ippremetta illi permezz ta' kuntratt datat 25 ta' Frar, 1982, fl-atti tan-Nutar Joseph Cachia, huwa akkwista l-appartament numru 4, formanti parti mill-korp ta' erba' appartamenti li jgibu l-isem "Arizona Flats", Islet Promenade, Bugibba; illi skond it-terminu tal-kuntratt tal-akkwist, l-attur "ghandu t-tarag komuni mat-tlett flats l-ohra fl-istess block u bid-dritt tal-uzu tal-bejt mat-tlett appartamenti l-ohra"; illi l-attur sar jaf li recentement is-socjeta` konvenuta akkwistat l-arja sovrastanti l-istess korp ta' appartamenti u l-istess socjeta` konvenuta ottjeniet permess tal-Planning Authority ghall-bini ta' zewg appartamenti u "washrooms" fuq l-bejt, li tieghu l-attur ghandu d-dritt tal-uzu, liema permess inhareg minghajr pregudizzju ghad-drittijiet ta' terzi; illi l-attur ottjena l-hrug ta' Mandat ta' Inibizzjoni (numru 5517/97) kontra s-socjeta` konvenuta sabiex din tigi inibita milli tibni jew taghmel xi forma ta' kostruzzjoni fuq il-bejt attwali tal-blokk ta' appartamenti "de quo"; illi tali zvilupp imur kontra d-dritt tal-uzu tal-bejt moghti lill-attur, meta fil-fatt is-sid originali tal-arja, meta zviluppa u biegh l-korp ta' appartamenti "de quo" qatt ma rriserva favur tieghu d-dritt li jizviluppa l-arja; illi jekk is-socjeta` konvenuta tibni fuq il-bejt tal-appartamenti "de quo", l-attur ser ibaghti pregudizzju konsistenti fil-fatt illi ser jigi michud arbitrarjament mill-uzu tal-bejt attwali, il-bejt il-gdid ser ikun sular gholha minn dak attwali u l-blokk ta' appartamenti m'ghandhomx lift, u inoltre l-bejt il-gdid ser ikun izghar minn dak attwali billi s-socjeta` konvenuta trid tibni "washrooms" fuq l-istess bejt, meta bhalissa m'hemmx "washrooms"; dan premess l-attur talab li dik il-Qorti tiddikjara:

"1. Illi l-attur igawdi d-dritt tal-uzu, flimkien ma' terzi, tal-bejt attwali tal-blokk ta' appartamenti maghrufa bhala "Arizona Flats", Islet Promenade, Bugibba, limiti ta' San Pawl il-Bahar, konfinanti mit-tramuntana ma' Islet Promenade, mill-Lvant ma' proprjeta` tas-sacerdot Dun Emanuel Cardona, jew l-aventi kawza tieghu, u mil-lbic mal-proprjeta` ta' Giuseppe Camilleri jew l-aventi kawza tieghu;

“2. Illi s-socjeta` konvenuta m'ghandiex id-dritt tizviluppa jew taghmel xi kostruzzjoni fuq il-bejt attwali tal-blokk ta' appartamenti fuq deskritt, in kwantu dan ikun bi ksur tad-dritt tal-uzu li jgawdi l-attur tal-bejt in kwistjoni;

“3. Tikkonferma l-Mandat ta' Inibizzjoni numru 5517/97 mahrug mill-Prim Awla tal-Qorti Civili “Oreste Cilia vs Realco Developments Limited”;

“Bl-ispejjez kontra s-socjeta` konvenuta li minn issa hi ngunta in subizzjoni;”

B'nota pprezentata fil-11 ta' Awwissu, 1999 (fol. 34 tal-atti) is-socjeta` konvenuta eccepjet :

“1. Illi s-socjeta` eccepjenti ma hijjex il-legittimu kontradittur stante li l-propjetarju odjern tal-arja tal-blokk ta' appartamenti msemmija “Arizona Flats”, Islet Promenade, Bugibba, huwa Mario Vella ta' “Dar il-Bies”, Triq il-Qoton, Naxxar;

“2. Illi minghajr pregudizzju ghall-premess, fil-mertu jinghad illi peress li s-socjeta` attrici hija s-sid assolut tal-arja tal-blokk ta' appartamenti msemmija “Arizona Flats”, Islet Promenade, Bugibba u stante li l-attur jew l-awturi tieghu ma rrestringewx konvenzjonalment lis-socjeta` attrici jew l-awturi taghha milli jizviluppaw l-istess arja, huwa ma ghandu l-ebda dritt li jitlob dan illum;

“3. Illi s-socjeta` attrici dejjem ghamlitha cara li ser tippermetti lill-attur l-uzu tal-arja tal-bejt il-gdid li ser jigi kostruwit fuq is-sular li hija ser ittella' skond il-permess mahrug mill-Awtorita` tal-lppjanar, u ghalhekk ukoll it-talba tieghu ghandha tigi michuda;

“4. Illi l-mandat ta' inibizzjoni numru 5517/97 li kien inhareg mill-attur kontra s-socjeta` attrici gie revokat minn dina l-Qorti wara r-rikors numru 1409/98 GCD ntavolat mill-istess socjeta` attrici u ghalhekk ma jistax jigi konfermat kif mitlub mill-attur;”

Kopja Informali ta' Sentenza

Rat in-nota tal-10 ta' Lulju 2000 li permezz taghha Mario Vella assumu l-atti tal-kawza minflok is-socjeta` Realco Developments Ltd;

Is-sentenza appellata.

Il-Prim Awla tal-Qorti Civili ddisponiet minn din il-vertenza b'sentenza moghtija fl-24 ta' April, 2008 bil-mod segwenti:
“Ghaldaqstant u ghar-ragunijiet fuq imsemmija il-Qorti qeghda taqta u tiddeciedi din il-kawza billi filwaqt illi tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel eccezzjoni tas-socjeta` konvenuta peress illi illum il-gurnata Mario Vella assumu l-atti f'ismu u huwa l-konvenut f'din il-kawza, tichad it-tieni u t-tielet eccezzjonijiet tas-socjeta` konvenuta, izda tilqa r-raba eccezzjoni tal-istess socjeta` konvenuta u tilqa' l-ewwel u t-tieni talbiet attrici, izda tichad it-tielet talba attrici stante illi l-mandat ta' Inibizzjoni numru 5517/97 imsemmi fit-tielet talba attrici kien gie revokat minn din il-Qorti kif diversament presjeduta.

Bl-ispejjez kontra l-konvenut.”

Dik il-Qorti waslet ghal din id-decizjoni wara li ghamlet is-segwenti kostatazzjonijiet u konsiderazzjonijiet:

“Illi irrizulta mill-provi prodotti illi l-attur Oreste Cilia xtara l-appartament numru 4, Arizona Flats, Islet Promenade, Bugibba permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Joseph Cachia fil-25 ta' Frar 1982. L-attur Oreste Cilia xehed illi huwa proprjetarju wkoll tal-partijiet komuni inkluz tad-dritt tal-uzu tal-bejt flimkien mal-proprjetarji l-ohra tal-appartamenti l-ohrajn. L-attur xehed illi fil-blokk ta' appartamenti ma hemmx lift u illi hemm applikazzjoni pendenti sabiex jinbena sular iehor fil-blokk ta' appartamenti in kwistjoni u sabiex fuq il-bejt jinbdew erba' washrooms u ghalhekk qal illi l-ispazju tal-bejt tieghu ser jigi ridott u inoltre ser ikollu jitla sular iehor sabiex jasal fuq il-bejt. L-attur xehed ukoll illi l-bitha ser tiddallam u l-valur tal-appartament tieghu jigi ridott.

“Illi effettivament l-attur esebixxa l-kuntratt li permezz tieghu huwa xtara l-flat in kwistjoni u a fol. 69 hemm sottolinejat mill-istess attur is-segweni kliem mill-kuntratt : “ghandu it-tarag komuni mat-tliet flats l-ohra fl-istess blokk, u bid-dritt tal-uzu tal-bejt mat-tliet appartamenti l-ohra”.

Illi xehed il-konvenut Mario Vella u ikkonferma li kien akkwista l-arja fuq il-blokk ta' appartamenti maghruf bhala “Arizona Flats”, Islets Promenade, Bugibba u illi huwa ottjena wkoll il-permessi minghand l-awtorita kompetenti sabiex jibni fuq dawn l-appartamenti zewg appartamenti ohrajn. Huwa esebixxa kopja tal-permessi bil-pjanti u ikkonferma illi fuq l-appartamenti skond il-permessi illi ottjena huwa ottjena wkoll permess sabiex isiru washrooms. Il-konvenut xehed illi l-proprjetarji tal-appartamenti l-ohrajn ser ikollhom l-istess drittijiet illi ghandhom illum, inkluz li jistghu juzaw il-bejt. Izda ikkonferma illi peress illi mhux ser ikun hemm lift il-proprjetarji tal-appartamenti l-ohrajn iridu jitolghu aktar tarag sabiex jaslu fuq il-bejt. Il-konvenut xehed illi jista jsir lift fil-blokk ta' appartamenti in kwistjoni, izda il-proprjetarji l-ohrajn skond hu ma iridux jikkontribwixxu ghall-ispejjez sabiex jigi konstruwit dan il-lift minkejja il-fatt illi huwa dispost li johrog nofs l-ispejjez. Il-konvenut ikkonferma illi ser jibni wkoll erba “washrooms” u b'hekk jitnaqqas l-ispazju li hemm fuq il-bejt u skond hu l-“washrooms” ser jokkupaw inqas minn kwart il-bejt.

“Illi telghu jixhdu l-proprjetarji tal-appartamenti l-ohrajn illi kollha qalu illi huma juzaw il-bejt in kwistjoni u ghandhom ukoll tank tal-ilma u arial fuq l-istess bejt.

“Illi l-attur tella jixhed lill-Perit Michael Attard illi wara illi acceda fuq il-fond in kwistjoni xehed illi ma hemmx spazju bizzejjed biex jidhol lift u jifdal spazzju ghall-tarag fil-“landing”.

“Illi l-konvenut Mario Vella ipprezenta affidavit fejn inter alia xehed illi l-block ta' appartamenti in kwistjoni kien gie originarjament mibghugh mir-Reverendu Sacerdot Dun Luigi Camilleri lil Helen Gauci permezz ta' kuntratt tas-16

ta' Marzu 1962 u illi f'dan il-kuntratt jinghad illi dan l-appartament "ghandu fossa komuni ma beni vicini, bid-dritt tal-uzu tal-bejt u minghajr l-arja tieghu" u dan b'referenza ghall-appartament numru 4 proprjeta tal-attur. Il-konvenut xehed illi huwa xtara minghand is-socjeta` Realco Developments Limited permezz ta' kuntratt datat 5 ta' Ottubru 1998 l-entrata, it-tromba tat-tarag, ix-'shaft' u l-bejt ta' blokk ta' appartamenti in kwistjoni. Il-konvenut kompli jixhed illi il-Mandat ta' Inibizzjoni numru 5517/97 li jissemma fic-citazzjoni kien gie revokat wara rikors numru 1409/98 GCD, li kien gie ipprezentat mis-socjeta` Realco Developments Limited. Sussegwentement kienet saret talba lill-Qorti mis-sidien tal-appartamenti l-ohra tal-blokk sabiex is-socjeta` Realco Developments Limited tigi inibita milli tizviluppa l-arja tal-blokk in kwistjoni. Dan il-mandat gie michud wara li l-Qorti kellha l-opportunita tezamina ir-risposta tas-socjeta` Realco Developments Limited u il-konvenut annetta kopja ta' dan id-digriet bhala Dok MV4. Il-konvenut ikkonferma illi meta u jekk isir l-izvilupp illi huwa qieghed jipproponi is-sidien tal-appartamenti l-ohrajn tal-blokk ser ikollhom access liberu ghall-bejt kollu, inkluz ghal fuq il-'washrooms'.

"Illi xehed Joseph Farrugia rapprezentant tal-MEPA u qal illi hemm applikazzjoni pendenti fuq il-blokk tal-flats in kwistjoni. Huwa ikkonferma illi t-tielet sular skond l-applikazzjoni li saret ser jinbena skond kif inhu mibni it-tieni sular, filwaqt li hemm ukoll applikazzjoni ghall-'penthouse' fuq it-tielet sular u l-'penthouse' ser tkun irtirata lura. Huwa ikkonferma li l-bejt li ser ikun hemm fuq il-'penthouse' ser ikun izghar mill-bejt li hemm illum u illi fost l-oggetti li intalbu fl-applikazzjoni hemm li jsir lift fit-tromba tat-tarag. Huwa ikkonferma illi in vista tal-permessi li qed jintalbu l-bejt jekk eventwalment isir il-bini ikun gholi zewg sulari minn fejn hu illum. Skond l-applikazzjoni ma hemmx previst li jsiru 'washrooms' fuq il-'penthouse'. Ix-xhud ikkonferma li meta saret l-applikazzjoni originali il-permess kien inhareg pero' l-bini sar biss sat-tieni sular. Hemm 'enforcement notices' fis-sens illi minn gewwa z-zewg sulari li inbnew ma nbnewx skond il-pjanti. Huwa ikkonferma wkoll illi l-permessi li hargu fuq l-applikazzjoni 6240/96 skadew bhala permessi.

“Illi sussegwentement xehed rapprezentant iehor tal-MEPA certu Ivor Robinich illi ikkonferma illi saret applikazzjoni numru 136/2003 minn Mario Vella u il-‘proposal’ kienet ‘extension two third floor flat approved in PA6240/96 and alterations stairway to include lift’. L-applikazzjoni giet approvata fis-7 ta’ Ottubru 2005 u gie approvat ukol l-‘alteration to stairway’ kif imsemmi fl-applikazzjoni. Ix-xhud esebixxa l-applikazzjoni bhala Dokument AL1 u ipprezenta bhala Dokumenti AL2 il-permezz u il-pjanti approvati.

“Illi rega’ xehed il-konvenut u esebixxa kopja tal-permess tal-MEPA illi inhareg fl-10 ta’ Mejju 2006 numru 1196/06 bhala Dokument X 1. Il-konvenut xehed illi l-access ghall-bejt tal-‘penthouse’ ser ikun mit-tarag li jaghti direttament ghall-‘penthouse’. Il-konvenut xehed ukoll illi biex l-access ikun aktar komdu flok it-tarag biss huwa ser jaghmel ukoll lift sabiex l-gholi tas-sulari jigi aktar komdu bl-uzu ta’ lift. Il-konvenut xehed illi l-erba’ sidien tal-appartamenti ta’ taht ser ikollhom l-access ghall-bejt tal-‘penthouse’, kif ukoll l-uzu bhalma ghandhom id-dritt u l-uzu tal-bejt kif inhu illum il-gurnata. Il-konvenut xehed illi huwa ghandu permess ghall-sular iehor ghall-‘penthouse’ u ghalhekk l-‘area’ tal-bejt ser tickien u xehed illi l-lift jasal sal-penthouse, sa fuq nett sal-bejt. Dwar it-tarag prezenti il-konvenut xehed illi dan huwa ta’ zewg piedi u nofs u issar ser ikun zewg piedi u tlett pulzieri u ghandu l-permessi kollha. Il-konvenut xehed illi l-lift ser jaghmlu a spejjez tieghu, izda ghall-maintenance tieghu irid jikkontribwixxi kullhadd. Naturalment il-konvenut xehed illi ma ghadux bil-hsieb illi itella ‘washrooms’ fuq il-bejt.

“Ikkunsidrat :

“Illi l-attur irnexxielu jipprova illi huwa xtara l-appartament tieghu formanti parti mill-korp ta’ appartamenti ‘Arizona Flats’, f’Islets Promenade Bugibba bid-dritt tal-uzu tal-bejt mat-tlett appartamenti l-oħra. Minn naha tieghu l-konvenut xtara l-arja izda l-entrata ghat- tromba tat-tarag, ix-‘shaft’ u l-bejt tal-istess blokk ta’ appartamenti xtrahom

Kopja Informali ta' Sentenza

suggett ghad-dritt tal-uzu favur il-proprietarji tal-appartamenti tal-blokk.

“Illi l-Qorti rat sentenza moghtija minn din il-Qorti diversament presjeduta fis-6 ta' Mejju 2004 fl-ismijiet “Joseph Buhagiar et vs George u Joseph u Paul ahwa Micallef”.

“Illi f'din is-sentenza il-Qorti kienet qalet illi :

““Id-dritt ta' uzu ta' bejt huwa servitu` mhux kontinwu, kif inhu s-servitu` ta' moghdija, u dan peress li ghall-ezercizzju tieghu hu mehtieg filwaqt il-fatt tal-bniedem (artikolu 455(3) tal-Kodici civili), u jista' jinghad ukoll li hu servitu` li ma jidhirx, peress li m'ghandux sinjali li jidhru tal-ezistenza tieghu (artikolu 455(5) tal-Kodici Civili). Bhala servitu` mhux kontinwu u li ma jidhirx, l-istess servitu` jista' jigi akkwistat biss b'sahha ta' titolu, u ma jistax jigi stabbilit bil-preskrizzjoni jew bid-destinazzjoni ta' sid ta' zewg fondi. Dan ifisser li l-atturi jridu juru titolu validu ghall-akkwist ta' dak is-servitu, u dan it-titolu ta' uzu ta' bejt irid jirrizulta derivattiv mill-proprietarju ta' dak il-bejt, ghax huma biss is-sidien tal-proprijeta` li jistghu jistabilixxu servitujiet (artikolu 454 Kodici Civili).”

“Illi precizament fil-kaz odjern l-attur irnexxielu jipprova illi huwa akkwista dan it-titolu validu ghall-akkwist ta' dan is-servitu li huwa l-uzu tal-bejt u dan ghamlu permezz tal-aqwa prova li setgha jesebixxi u cioe' il-kuntratt illi permezz tieghu huwa akkwista il-flat flimkien mal-uzu tal-bejt tal-blokk ta' appartamenti in kwistjoni. L-attur ghalhekk wera li dak is-servitu kien gie mahluq mis-sid tal-bejt in kwistjoni. Effettivament il-konvenut meta xtara l-arja xtraha suggett ghall-uzu tal-bejt mill-proprietarji tal-erba' appartamenti tal-istess blokk.

“Ikkunsidrat :

“Illi irrizulta illi l-konvenut ser jibni 'penthouse' u ser jaghti id-dritt tal-uzu tal-bejt ta' din il-'penthouse', izda f'dan ir-rigward il-Qorti terga taghmel referenza ghas-sentenza taghha kif diversament presjeduta tas-6 ta' Mejju 2004 fl-

Kopja Informali ta' Sentenza

ismijiet “Joseph Buhagiar et vs George u Joseph u Paul ahwa Micallef” fejn intqal illi :

“il-ligi u r-regolamenti tal-lppjanar ma jippermettux l-uzu ta' bejt fuq ‘*penthouse*’.

“Illi ghalhekk, il-ligi u r-regolamenti tal-lppjanar ma jippremettu l-ebda uzu permanenti ta' bejt (nahseb trid tigi bini) ta' ‘*penthouse*’. Huwa minnu illi mhuwiex il-konvenut li qieghed iccahhad lill-attur minn dan l-uzu, izda il-Ligi u r-regolamenti tal-lppjanar.

“Illi l-Artikolu 474 tal-Kodici Civili jghid hekk fis-subartikolu 1 tieghu :

““Is-sid tal-fond serventi ma jista' jaghmel xejn li jista' jnaqqas l-uzu tas-servitù jew li jaghmel li dan l-uzu jkun ta' xkiel akbar. Hu ma jistax ibiddel il-kondizzjoni tal-fond, lanqas ma jista' jiddestina ghall-ezercizzju tas-servitu parti ohra tal-fond diversa minn dik li fiha s-servitù kienet giet stabbilita fil-bidu.”

“Illi jekk il-konvenut jithalla jaghmel il-kostruzzjoni skond il-permessi li huwa ottjena mill-Awtorita ta' Malta dwar l-lppjanar il-MEPA ser jitnaqqas serjament id-dritt tal-uzu tal-bejt illi igawdi bhalissa l-attur, anke peress illi bhalissa ma jezisti l-ebda lift fil-blokk ta' appartamenti in kwistjoni u jekk jigi installat xi lift il-konvenut qieghed jghid minn issa illi l-attur biex juzah irid ihallas ghall-manutenzjoni tal-istess lift u jekk jonqos milli jaghmel dan u juza t-tarag minflok ma juza l-lift it-tarag ser ikun ferm idjaq minn dak ezistenti u inoltre l-attur ser ikollu jitla ferm aktar tarag sabiex jasal ghall-bejt; liema bejt ser ikun ta' daqs ferm anqas minn dak ezistenti.”

L-appell tal-konvenut.

Il-konvenut hass ruhu aggravat bis-sentenza fuq riportata u ghalhekk, b'rikors intavolat fit-13 ta' Mejju, 2008, talab li, ghar-ragunijiet hemm moghtija din il-Qorti joghgobha tirrevoka s-sentenza appellata u tilqa' l-eccezzjonijiet

sollevati mill-konvenut, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-appellat.

L-appellat ipprezenta risposta (fol. 228) ghar-rikors tal-konvenut fejn, filwaqt li ssottometta li s-sentenza timmerita li tigi konfermata, talba ghalhekk li, anke ghar-ragunijiet hemm moghtija, l-appell tal-konvenut jigi michud bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-appellant.

Ikkunsidrat:

Il-fatti tal-kaz huma benn riportati fis-sentenza appellata u ghalhekk, a skans ta' ripetizzjoni qed issir referenza ghal dak li hemm fl-imsemmija sentenza. Biss fil-qosor jinghad li filwaqt li l-konvenut huwa sid l-arja tal-blokk ta' appartement fejn jinsab l-appartement tal-attur u bhala tali xtaq li jizviluppa l-istess arja, dan qed jigi mizmum mill-attur li, flimkien mas-sidien tal-appartamenti l-ohra fl-istess blokk, ghandu l-uzu tal-istess bejt.

In sostenn tal-appell tieghu l-konvenut ressaq hames aggravja kontra s-sentenza appellata fejn jirrileva:-

- a) Li fis-sentenza appellata ma gietx trattata t-tieni eccezzjoni tieghu.
- b) Li s-sentenza appellata naqset milli tippuntwalizza li l-konvenut kien ser jippermetti l-uzu tal-bejt tal-*washrooms*.
- c) Li s-sentenza appellata interpretat hazin s-sentenza citata "Buhagiar vs Micallef" u injorat dak li gie deciz fil-kawza "Vassallo Grant vs Joero Ltd".
- d) Li gew konsiderati fatturi li ma kienux fil-kawza u gew injorati drittijiet moghtija mil-ligi tal-Kondominji.
- e) Li l-Qorti imponiet divjet assolut fuq il-kostruzzjoni u ma ddistingwitx bejn zvilupp ta' sular wiehed u zvilupp ta' sular bil *penthouse* fuqu.

Ikkunsidrat:

Fit-tieni eccezzjoni tieghu l-konvenut kien eccepixxa li la darba huwa kien sid assolut tal-arja tal-bejt u ma kienx hemm divjet tal-izvilupp tieghu dan ma jistax jintalab f'dan l-istadju. Din il-Qorti ezaminat is-sentenza appellata u hija

tal-fehema li, kuntrarjament ghal dak li gie sottomess fl-ewwel aggravju, l-ewwel Qorti kkunsidrat dan l-aspett tal-kwistjoni meta rriteniet li d-dritt tal-konvenut fuq l-istess arja kien suggett ghas-servitu` tal-uzu favur l-attur u dan l-istess konvenut kien jaf bih meta huwa akkwista dik l-arja. Dan l-aggravju ghalhekk ma jirrizultax gustifikat.

Il-konvenut ilmenta wkoll li l-ewwel Qorti ma kkunsidratx il-fatt li hu kien ser jaghti lis-sidien tal-appartamenti l-uzu tal-bejt fuq il-washrooms. Dan mhux minnu billi l-ewwel Qorti kkunsidrat dan l-aspett biss irrizultala mix-xieha tal-istess konvenut li hu kien intenzjonat jibni *pent house* fir-raba' sular u mhux *washrooms* u fi kwalunkwe kaz l-ewwel Qorti rriteniet li anke dan l-ambjent kien jirrestringi s-servitu` ta' uzu goduta mill-istess attur. Dan l-aggravju ghalhekk mhux gustifikat.

Fit-tielet aggravju tieghu l-konvenut jilment dwar dak li huwa jghid li hi interpretazzjoni hazina li ghamlet l-ewwel Qorti meta rriferiet ghas-sentenza Bugahiar vs Micallef. Issa apparti l-fatt li c-cirkostanzi f'dik il-kawza ma kienux identici ghal kaz in ezami, billi hemm il-konvenut kien irrizerva favur tieghu d-dritt li jizviluppa l-arja tal-bejt, mentri fil-kaz sotto ezami dan id-dritt ma giex riservat, kif sewwa osserva l-attur fir-risposta tieghu, l-ewwel Qorti ghamlet referenza ghal dik is-sentenza semplicement biex tenfasizza n-natura ta' servitu` naxxenti mid-dritt ta' uzu tal-bejt konferit fil-kuntratt tal-akkwist, liema uzu kien gie konferit u intenzjonat ghall-erba' sidien akkwirenti tal-appartamenti kif jirrizulta mill-kuntratt tal-akkwist, u mhux semplicement gie moghti l-uzu in komuni tal-istess bejt.

Fir-raba' aggravju tieghu l-konvenut jilmenta li l-ewwel Qorti kkunsidrat il-kwistjoni tal-lift u tat-tarag komuni tal-blokk meta l-mertu tal-kawza kien jikkoncerna biss l-izvilupp tal-bejt. Biss, kif sewwa osserva l-appellat, kien l-istess konvenut li qajjem dawn il-kwistjonijiet u sahanitra offra li jistalla l-lift a spejjez tieghu. F'dan l-istadju ghalhekk din il-Qorti ma tara xejn barra minn loku li l-ewwel Qorti kkunsidrat dawn l-aspetti tal-vertenza bejn il-partijiet, u dan apparti l-fatt li kemm il-lift kif ukoll l-alterazzjonijiet fit-tarag komuni kienu necessitati

Kopja Informali ta' Sentenza

minhabba x-xogholijiet li l-konvenut kien behsiebu jaghmel fuq il-bejt. Inltre l-ligi tal-Condoinji tirregola r-relazzjonijiet ta' bejn id-diversi proprjetarji tal-partijiet komuni u ma tista' qatt tnaqqas xi drittijiet li l-istess kondomini seta' kellhom in forza tal-kuntratt tal-akkwist.

Finalment l-appellant donnu qed jitlob li jigi moghti dritt limitat ghal dak li huwa zvilupp tal-arja tal-blokk ta' appartamenti. Hu jsostni li l-ewwel Qorti kellha taghmel distinzjoni bejn kostruzzjoni ta' appartamenti minghajr *pent house* u kostruzzjoni tal-istess appartamenti addizzjonali bi *pent house* fuqhom u dan billi l-effett fuq l-attur u l-uzu tieghu tal-arja tal-bejt kienet tkun differentement milquta. Din il-Qorti izda ma tara ebda raguni l-ghala kellha ssir din id-distinzjoni. It-talba attrici hija intenzjonata ghad-dikjarazzjoni gudizzjarja fis-sens li l-konvenut ma ghandux dritt li jizviluppa jew jaghmel xi kostruzzjoni fuq il-bejt in kwistjoni in kwantu dan l-izvilupp ikun ta' detriment ghad-dritt ta' uzu li jgawdi l-istess attur. Il-konsegwenza tal-akkoljiment ta' din it-talba twassal ghal konkluzzjoni naturali li xejn ma jista' jsir fuq dan il-bejt u mhux li jista' jsir certu zvilupp. Dan l-aggravju ghalhekk mhux gustifikat.

Ghar-ragunijiet fuq moghtija, l-appell tal-konvenut qed jigi michud u s-sentenza appellata kkonfermata fit-totalita` taghha, bl-ispejjez ta' din l-istanza ghal konvenut appellant.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----