



**QORTI CIVILI  
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF  
RAYMOND C. PACE**

Seduta tat-12 ta' Ottubru, 2010

Citazzjoni Numru. 771/2008

**Oliver (993049M) u Annunzjata (92852M) konjugi  
Caruana, Anthony (183160M) u Louise (473160M)  
konjugi Atkins, u Eugenio Pellicano (153360M)**

**vs**

**Simon Spiteri (171170M)**

**II-Qorti,**

**I. PRELIMINARI.**

Rat ir-rikors ta' Oliver u Annunziata konjugi Caruana, Anthony u Louise konjugi Atkins, u Eugenio Pellicano datat 30 ta' Lulju 2008 a fol. 1 tal-process fejn esponew:-

**A. Dikjarazzjoni tal-Fatti**

Illi r-rikorrenti Ikoll kemm huma, akkwistaw *flat* formanti parti mill-korp ta' bini konsistenti f'sitt appartamenti, zewg *maisonettes* fil-pjan terren u *garage complex* ta' tmien *garages* fil-livell ta' *semi basement*, fi Triq Salvatore Cachia Zammit, bla numru u maghrufa bhala 'Moonlight', konfinanti mix-Xlokk mal-imsemmija triq u mil-Lbic u mill-Grigal ma' beni tal-kumpanija A & A Properties Limited.

Illi r-rikorrenti Oliver u Annunziata Caruana, permezz ta' kuntratt datat sebgha (7) ta' Settembru tas-sena elfejn (2000), fl-atti tan-Nutar Dottor Gerard Spiteri Maempel, akkwistaw il-*flat* li jinsab fit-tielet sular (*second floor*) immarkat internament bin-numru sitta (6), formanti parti mill-korp ta' bini su citat.

Illi skont it-terminu tal-kuntratt tal-akkwist, ir-rikorrenti Caruana "ghandhom id-dritt ta' uzu flimkien mal-*flats* l-ohra fl-istess blokk tal-istess bejt anke ghall-inxir".

Illi r-rikorrenti Anthony u Louise Atkins, permezz ta' kuntratt datat erbatax (14) ta' Settembru tas-sena elfejn u sebgha (2007), fl-atti tan-Nutar Dottor Bartolomeo Micallef, akkwistaw il-*flat*, internament markat bin-numru hamsa (5), fl-ewwel sular formanti parti mill-korp ta' bini su citat.

Illi skont it-terminu tal-kuntratt tal-akkwist, ir-rikorrenti Atkins, ghandhom "id-dritt ta' access u tal-uzu tal-istess bejt tal-*block flats* ghal finijiet ta' inxir tal-hwejjeg, u ghall-istallazzjoni u manutenzjoni ta' tank tal-ilma u *television aerial* jew *satellite dish*."

Illi r-rikorrent Eugenio Pellicano, permezz ta' kuntratt datat sebgha (7) ta' Settembru tas-sena elfejn (2000), fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Tabone, akkwista *flat* fit-tielet sular ossia l-oghla sular fuq in-naha tal-lemin jekk thares lejn il-blokk mit-triq internament markat bin-numru tmienja, formanti parti mill-korp ta' bini su citat.

Illi *ai termini* tal-istess kuntratt, l-istess Eugenio Pellicano fuq imsemmi ghandu d-dritt tal-uzu tal-bejt. Illi *permezz* ta' kuntratt ulterjuri datat erbgha (4) ta' April tas-sena elfejn u

wiehed (2001), fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Tabone, gie specifikat illi "l-uzu tal-bejt sovrappost il-*flat in vendita* huwa esklussivament ghall-propjetarji tal-*flats* bin-numru hamsa (5) u tmienja (8) u ghal hadd izjed. Jekk kemm-il darba jitolghu sular u/jew sulari ohra jintuza l-bejt il-gdid u f'dan il-kaz l-uzu tal-istess bejt ikun bejn il-propjetarji tal-*flats* sottoposti biss."

Illi r-rikorrenti saru jafu li ricentament il-konvenut akkwista l-arja bla numru tal-*penthouse* bl-arja taghha u l-istess intimat ottjena permess tal-Planning Authority numru PA 02846/07 ghall-bini ta' *penthouse* fuq il-bejt tal-imsemmi blokk ta' appartamenti, u sussegwentement beda x-xoghlijiet tal-bini ta' *penthouse* fuq l-istess bejt, u ghalaq l-access u l-uzu li r-rikorrenti kienu akkwistaw permezz tal-kuntratti su citati, ghal fuq il-bejt.

Illi r-rikorrenti ottjenew il-hrug ta' Mandat ta' Inibizzjoni (Numru 932/08) kontra l-intimat sabiex dan jigi inibit milli jkompli jaghmel xi xoghlijiet li permezz taghhom jista' jaghlaq l-access u l-uzu tar-rikorrenti ghall-istess bejt u jnaqqasilhom it-tgawdija tal-istess.

Illi dawn il-fatti kif hawn dikjarati huma a diretta konoxxenza tar-rikorrenti.

### **Raguni ghat-talbiet f'dawn il-proceduri**

Illi jekk l-intimat jithalla jaghmel din il-kostruzzjoni, ser jinghalaq ghal kollox id-dritt tal-uzu u ta' access ghall-bejt illi jgawdu r-rikorrenti.

Illi tali zvilupp imur kontra d-dritt tal-access u tal-uzu tal-bejt moghti lill-istess rikorrenti permezz tal-kuntratti li permezz taghhom akkwistaw l-appartamenti rispettivi taghhom flimkien mal-uzu u l-access ghall-bejt tal-blokk ta' appartamenti in kwistjoni.

Illi r-rikorrenti jridu li jerga` jigi rripristinat lilhom id-dritt ta' uzu u access ghall-bejt, u dan ghaliex ix-xoghlijiet tal-intimat huma ta' pregudizzju serju ghad-drittijiet li r-rikorrenti akkwistaw permezz tal-kuntratti relattivi su citati.

Illi r-rikorrenti Eugenio Pellicano u Anthony u Louise Atkins bhala l-propjetarji tal-*flats* bin-numru tmienja (8) u hamsa (5) rispettivament ghandhom anki l-uzu esklussiv tal-bejt sovrappost il-*flat in vendita* u dan skont il-kuntratt datat erbgha (4) ta' April tas-sena elfejn u wiehed (2001), fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Tabone, liema uzu kellu jkun tal-bejt il-gdid kemm-il darba jitolghu sulari ohra u dan *ai termini* tal-istess kuntratt.

Illi l-ligi u r-regolamenti tal-lppjanar ma jippermettux l-uzu ta' bejt fuq *penthouse*, u ghaldaqstant, l-uzu tal-bejt speċjalment għall-inxir da parti tar-rikorrenti mhux ser ikun possibli.

Illi x-xogħlijiet tal-intimat, qed jirrekaw ukoll danni lir-rikorrenti, u dan għaliex id-dritt tal-access u l-uzu mogħti fil-kuntratti rispettivi ser ikunu negati lilhom.

### C. Talbiet Attrici

Illi għalhekk l-istess rikorrenti talbu lill-intimat jghidu għaliex din il-Qorti m'għandhiex:-

1. Tiddikjara li r-rikorrenti jgawdu, flimkien ma' terzi, l-uzu u l-access tal-bejt, tal-blokk ta' appartamenti magħrufa bhala 'Moonlight Court', Triq Salvatore Cachia Zammit, gewwa l-Qajjenza, limiti ta' Birzebbugia.
2. Tiddikjara li r-rikorrent Eugenio Pellicano, flimkien mar-rikorrenti Anthony u Louise Atkins, għandhom l-uzu esklussiv tal-bejt sovrappost il-*flat* tagħhom, jigifieri l-*flats* bin-numru hamsa (5) u tmienja (8).
3. Tiddikjara illi l-intimat m'għandux id-dritt jizviluppa jew jagħmel xi kostruzzjoni fuq il-bejt attwali tal-blokk ta' appartamenti fuq deskritt, li jagħlaq id-dritt tal-uzu u l-access li jgawdu r-rikorrenti tal-bejt in kwistjoni.
4. Tikkundanna u tordna lill-intimat sabiex ihalli uzu u access liberu lir-rikorrenti għall-imsemmi bejt, u dan skont id-drittijiet ta' uzu u access illi akkwistaw fil-kuntratti

relattivi su citati, sabiex fi zmien qasir u perentorju jerga' jirripristina l-access u l-uzu li r-rikorrenti ghandhom ghall-insemmi bejt.

5. Illi kemm-il darba r-raba' talba attrici ma tistax tigi mplimentata, tiddikjara lill-intimat responsabbli ghad-danni rekati lir-rikorrenti u tillikwida d-danni hekk rekati u tikkundanna lill-intimat ihallas din is-somma hekk likwidata.

B'rizerva ghal kull azzjoni ohra spettanti lill-atturi.

Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-Mandat ta' Inibizzjoni Nru 932/08, kontra l-intimat li jibqa' minn issa ngunt in subizzjoni.

Rat il-lista tax-xhieda u dokumenti esebiti a fol. 4 sa fol 44 tal-process.

Rat li din il-kawza kienet appuntata ghas-smigh ghas-seduta tal-4 ta' Dicembru 2008.

Rat ir-risposta guramentata ta' Simon Spiteri datata 20 ta' Novembru 2008 a fol. 51 tal-process fejn eccepixxa:-

1. Illi fl-ewwel lok jinghad illi t-talbiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghalhekk ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra taghhom.

2. Illi fit-tieni lok ghalkemm mhux kontestat illi r-rikorrenti jgawdu l-uzu u l-access ghall-bejt tali uzu huwa kkundizzjonat mid-dritt tal-konvenut li jizviluppa l-imsemmi bejt skont il-permessi mahruga mil-Awtorita` Maltija ghall-Ambjent u l-Ippjanar.

3. Illi fit-tielet lok l-uzu tal-bejt tar-rikorrenti mhux ser jigi mittiefes *stante* li dawn ser jibdeu igawdu l-uzu tal-bejt tal-*penthouse* u dan hekk kif pattwit fid-diversi kuntratti tal-akkwist realltivi, b'dan madankollu fil-limitazzjonijet interposti mir-regoli tal-Awtorita` Maltija ghall-Ambjent u l-Ippjanar u dejjem fil-parametri ta' dak permess mil-ligi.

4. Illi fir-raba' lok it-tielet talba hija ntempestiva *stante* illi l-izvilupp tal-*penthouse* diga` twettaq skont il-permessi mahruga mill-Awtorita` Maltija ghall-Ambjent u l-Ippjanar u tali zvilupp twettaq qabel ma gew istitwiti dawn il-proceduri.

5. Illi fil-hames lok minghajr pregudizzju ghall-premess ladarba ir-rikorrenti permezz tal-kuntratt tal-akkwist taghhom accettaw li ladarba jkunu ottenuti l-permessi relattivi, sabiex tigi zviluppata l-arja tal-bejt dawn accettaw ukoll li tali zvilupp isir skont ir-regoli vigenti tal-Awtorita` Maltija ghall-Ambjent u l-Ippjanar u ghaldaqstant permezz tal-istess kuntratti taw il-kunsens taghhom ghal kwalunke limitazzjoni li tista' tigi nterposta minn tali permessi u/jew zvilupp.

6. Illi fis-sitt lok il-hames talba hija nfondata fil-fatt u fid-dritt u ghandha tigi michuda bl-ispejjez kontra r-rikorrenti *stante* li ma ngiebet l-ebda prova li gew rekati danni lir-rikorrenti.

7. Illi l-ispejjez tal-kawza m'ghandhomx jigu sopportati mill-konvenut.

8. Salv eccezzjonijiet ulterjuri permessi mil-ligi.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti tal-intimat a fol. 52 u 53 tal-process.

Rat il-lista tax-xhieda u d-dokumenti annessi a fol. 54 a 57 tal-process.

Rat il-verbal tas-seduta mizmuma fl-4 ta' Dicembru 2008 fejn il-Qorti nnominat lill Dr. Michael Camilleri bhala Assistent Gudizzjarju biex jiffissa zewg seduti ghall-kontro-ezamijiet kollha relattivi.

Rat il-verbali tas-seduti mizmuma quddiem l-Assistent Gudizzjarju Dr. Michael Camilleri u x-xhieda quddiemu prodotta (fol. 72 – 77).

Kopja Informali ta' Sentenza

Rat in-nota ta' Oliver Caruana et datata 13 ta' Ottubru 2009 (fol 79) li permezz taghha ottempraw ruhhom mal-verbal tas-seduta tas-6 ta' Ottubru 2009, u pprezentaw kopja legali tal-provediment li ttiehed minn din il-Qorti diversament presjeduta fl-atti tal-Mandat ta' Inibizzjoni Nurmu 932/2008.

Rat il-verbal tas-seduta mizmuma fit-13 ta' April 2010 fejn il-Qorti *in vista* tad-divergenza tal-istimi relattivi moghtija mill-partijiet innominat bhala Perit Tekniku a spejjez provizorjament attrici lill-Perit Tekniku Mario Cassar sabiex jaghmel stima u jirrelata fuq dak konstatat mill-Periti Teknici mqabnda mill-partijiet; u tal-15 ta' Lulju 2010 fejn il-Perit Tekniku Mario Cassar halef ir-rapport. Fl-istess seduta Dr. Noel Camilleri ghall-atturi nforma l-Qorti li fi tletin (30) gurnata ghandu jindika lill-Qorti jekk il-kawza tistax tmur ghas-sentenza jew le. Il-kawza giet differita ghas-sentenza *in difett' ostacolo* ghat-12 ta' Ottubru 2010.

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku Mario Cassar ipprezentat fir-Registru fil- 25 ta' Gunju 2010 u mahluf fis-seduta tal-15 ta' Lulju 2010 (fol 96).

Rat ir-rikors ta' Oliver Caruana datat 8 ta' Ottubru 2010 u d-digriet ta' din il-Qorti datat 12 ta' Ottubru 2010 fejn cahdet it-talba.

Rat ix-xhieda kollha hemm moghtija.

Rat l-atti kollha pprezentati mill-partijiet u d-digrieti relattivi.

Rat id-dokumenti esebiti.

Rat l-atti kollha l-ohra tal-kawza.

## **II. KONSIDERAZZJONIJIET.**

Illi jirrizulta li l-atturi Oliver u Annuziata Caruana permezz ta' kuntratt pubbliku datat 7 ta' Settembru 2000 (Dok. "B1") fl-atti tan-Nutar Gerard Spiteri Maempel akkwistaw il-*flat* internament immarkat bin-numru 6 bil-komunjoni tal-

entrata, entrata, tarag, tromba tat-tarag tal-bejt, lift u lift shaft tal-blokk ta' flats, illum maghruf bl-isem ta' Moonlight, fi Triq Salvatore Cachia Zammit Street, gewwa il-Qajjena, limiti ta' Birzebbuga, u dan *“bi dritt ta' uzu flimkien mal-flats l-oħra tal-istess block ta' l-istess bejt anke għall inxir (peress li l-kumpanija qegħda ttrisserva a favur tagħha l-proprjeta' tal-imsemmi bejt u arja relattiva)”*.

Illi fi kwalsola numru 3 tal-istess kuntratt jinghad li *“il-Kumpanija ttrisserva favur tagħha u tas-successuri tagħha id-dritt li tibni sular jew sulari oħra fuq il-bejt tal-imsemmi block ta' flats fl-eventwalita' li jinhargu permessi relattivi mill-awtoritajiet kompetenti .....Fil-kaz li l-kumpanija jew is-successuri tagħha tibni sulari oħra, hija tkun obbligata li a spejjez tagħha testendi s-servizzi li jfornu l-istess bejt sal-bejt il-gdid”*.

*“(e) Il-kompraturi għandhom id-dritt li jinstallaw television arial, tank tal-ilma u hbula ta' l-inxir fuq il-bejt imsemmi ta' l-imsemmi blokk ta' flats”*.

Illi permezz tal-kuntratt datat 7 ta' Settembru 2000 (Dok. “B2”) fl-atti tan-Nutar Joseph Tabone l-attur Eugenio Pelicano akkwista l-flat numru 8 li kien jinsab fit-tielet u l-ghola sular sa dak iz-zmien tal-istess blokk ta' flats, b'dan li l-istess bejgh sar b'parti ndiviza tal-partijiet komuni kollha u bl-uzu tal-bejt tal-istess blokk u wkoll *“bl-istess kundizzjonijiet rigwardanti l-istess blokk msemmija fl-att ippublikat min-Nutar Gerald Spiteri Maempel datat illum stess”*.

Illi f'kuntratt datat 4 ta' April 2001 (Dok. “B3”) inghad li *“l-uzu tal-bejt sovrappost il-flat in vendita (dak numru 8) huwa esklussivament għall-proprietarji tal-flats bin-numru hamsa u tmienja u għal hadd izjed. Jekk kemm-il darba jitilghu sulari u/jew sular iehor jintuza l-bejt il-gdid u f'dan il-kaz l-uzu tal-istess bejt ikun bejn il-proprietarji tal-flats sottoposti biss. Mill-bqija l-partijiet jirratifikaw l-imsemmi att (7 ta' Settembru 2000) inkluz il-prezz”*.

Illi b'kuntratt datat 7 ta' Marzu 2000 (Dok. “B5”) fl-atti tan-Nutar Carmel Gafa' l-flat numru 5 kien inbiegh lill Kenneth



Vella Gregory bi dritt ta' uzu in perpetwu tal-partijiet komuni tal-blokk li jinkludu t-tromba tat-tarag minn isfel sal-bejt, l-entrata u l-entratura , *“izda eskluż l-arja tal-blokk. Il-kompratur ikollhom id-dritt ta' access u ta' uzu ta' l-istess bejt tal-blokk ta' flats ghal finijiet ta' inxir ta' hwejjeg, u ghall installazzjoni u manutenzjoni ta' tank ta' l-ilma television aerial u satellite dish”*.

Illi fl-artikolu numru 10 tal-istess kuntratt inghad li *“il-venditur nomine jirriserva dritt li jibni sular jew sulari ohra fuq il-bejt tal-blokk ta' flats jekk johorgu l-permessi mill-Awtoritajiet kompetenti u li jestendi l-partijiet komuni tal-blokk ta' flats u jqabbad is-servizzi ezistenti ta' drains u drenagg. F'din l-eventwalita' il-venditur nomine jobbliga ruhhu li a spejjez tieghu jittrasferixxi it-tank tal-ilma u t-television aerial ghal fuq il-bejt il-gdid u l-kompraturi jkollhom id-dritt tal-uzu tal-bejt eventwali skont kif indikat fl-att”*.

Illi mbaghad l-atturi Anthony u Louise Atkins akkwistaw permezz ta' kuntratt datat 14 ta' Settembru 2007 (Dok. “B4”) fl-atti tan-Nutar Dr. Bartolomeo Micallef il-flat numru 5 fl-ewwel sular tal-istess blokk bl-istess dritt ta' uzu in perpetwu tal-partijiet komuni tal-blokk li jinkludu t-tromba tat-tarag minn isfel sal-bejt, l-entrata u l-entratura, *“izda eskluż l-arja tal-blokk. Il-kompratur ikollhom id-dritt ta' access u ta' uzu ta' l-istess bejt tal-blokk ta' flats ghal finijiet ta' inxir ta' hwejjeg, u ghall installazzjoni u manutenzjoni ta' tank ta' l-ilma television aerial u satellite dish”*.

Illi huwa pacifiku f'din il-kawza li l-proprjeta' tal-arja tal-bejt indikata fl-istess kuntratti qatt ma kienet tal-atturi jew ta' xi wiehed minnhom, u dan johrog car mill-kuntratti kollha esebiti, peress li l-arja tal-istess bejt baqghet f'dak iz-zmien proprjeta' tas-socjeta' venditrici Polidano Brothers Limited, li zammet u/jew irrisservat favurieha u favur is-successuri eventwali fit-titolu taghha l-proprjeta' assoluta tal-istess arja tal-imsemmi blokk u wkoll id-dritt li tibni u tizviluppa l-istess arja u allura dan il-kaz jiddistingwi ruhu minn dak li jittratta dwar ko-proprjeta' tal-bejt, li giet mistharrga fis-sentenzi ricenti ta' **“Dr. Adrian Delia**

**nomine vs Salvatore Xuereb et”** (A.C. – 26 ta’ Marzu 2010) u **“Dr. Raymond Pace nomine vs Salvatore Xeureb et”** (A.C. – 26 ta’ Marzu 2010).

Illi jirrizulta wkoll li l-kuntratti esebeiti mir-rikorrenti mhux kollha jiddeskrivu dan id-dritt ta’ uzu tal-bejt bl-istess mod tant li fl-ewwel zewg kuntratti hemm riferenza ghal dritt ta’ uzu tal-bejt anke ghall-inxir, izda jirrizulta wkoll li mill-artikolu (e) tal-istess kuntratt fuq citat jinghad ukoll x’jista’ jigi nstallat fuq l-istess bejt, li jindika allura limitazzjoni fuq dawk l-oggetti li setghu jitqeghdu fuq dak il-bejt li kien ezistenti (dan appartu dak li jinghad fl-att korrettorju datat 4 ta’ April 2001 li ma jbiddel xejn dwar dak li qed jinghad hawn); fl-ahhar kuntratti imsemmija inkluz dak tal-14 ta’ Settembru 2007 fejn l-atturi Atkins xtraw minghand il-venditur Kenneth Vella Gregory, (wara li dan ta’ l-ahhar kien akkwista l-proprjeta’ minghand is-socjeta’ Polidano Brothers Limited) jinghad li d-dritt ta’ access u uzu tal-bejt kien ghall-finijiet ta’ inxir, u nstallazzjoni u manutenzjoni ta’ tank ta’ ilma, *television arial* jew *satellite dish*. Din hija ripetizzjoni ta’ dak li nghad fil-kuntratt ta’ akkwist datat 20 ta’ Novembru 2000 (fol. 38) u hija sinfikanti ghal dak li jipprovdi l-kuntratt datat 4 ta’ April 2001 fuq citat ghaliex tali uzu huwa hekk ukoll limitat.

Illi qabel xejn jinghad li fl-opinjoni tal-Qorti dan kollu jfisser li d-dritt ta’ uzu tal-bejt ghandu jigi distint mid-dritt tal-proprjeta’ tal-arja u anke mid-dritt ta’ uzu tal-istess arja; kull ma ghandhom xi whud mill-atturi huwa dritt ta’ uzu tal-bejt hekk ristrett ghall-uzu hemm indikat.

Illi tali dritt li bl-ebda mod ma jista’ jigi ndikat bhala dritt reali, u dan peress li huwa car li d-dritt reali jew *in rem* tal-arja tal-bejt baqghet dejjem vestita f’idejn l-izviluppaturi u/jew vendituri tal-istess blokk ta’ bini, u dan sakemm l-istess socjeta’ bieghet l-istess arja lill-konvenut.

Illi ghalhekk id-dritt ta’ uzu ndikat, (anke jekk ghall-grazja tal-argument mhux limitat ghall-inxir, tqeghid ta’ *arial/satellite dish* u ta’ tank tal-ilma), ma huwiex certament dritt reali u allura dritt fuq il-proprjeta’ *ut sic* u dan ghaliex tali allegata pretensjoni ma tistax tezisti mad-

dritt inkonfutabbli ta' proprjeta' tal-istess arja fuq tali blokk, li qabel kienet u baqghet tal vendituri u/jew zviluppaturi tal-istess appartamenti rispettivi. Illi huwa pacifiku li tali dritt ta' proprjeta' tal-arja tal-istess blokk ta' *flats*, illum huwa vestit fil-konvenut li kontra tieghu saret din il-kawza ghaliex zviluppa l-istess arja jew parti minnha f' *penthouse* skont permess tal-bini Numru 2846/07 u dan jidher li huwa pacifiku bejn il-partijiet.

Illi in sostenn ta' dan u allura kemm l-istess dritt ta' uzu tal-bejt ma' jistax jigi kkunsidrat bhala dritt reali huwa l-fatt li tali dritt ta' uzu fuq il-bejt qatt ma gie mhux biss registrat bhala tali, izda wkoll huwa sinifikanti u ta' importanza vitali li jigi nnutat li fl-istess kuntratti esebiti mill-istess atturi, tali dritt ta' uzu tal-bejt kien ser jigi mnaqqas fil-kaz li jigu mibnija *flats* ohra u dan f'kull kaz konceptit.

Illi lanqas l-istess dritt ta' uzu pretiz mill-atturi ma jista' jigi kkunsidrat bhala servitu' jew ekwiparat bhala tali ghaliex il-kuncett jew l-istitut ta' servitu' jikkomtempla fond servjenti permanenti u identifikabbli ta' persuna ohra u dan dejjem fil-kuntest ta' drittijiet reali u dan zgur mhux il-kaz odjern ghaliex kull dritt ta' uzu li l-istess atturi qed jirreklamaw fuq il-bejt, anke jekk ghall-grajjza tal-argument dan jigi kkontemplat fl-iktar mod wiesgha, dejjem qed jirreferi ghall- arja differenti, u allura superficiali differenti, dipendenti fuq kemm *flats* jistghu jinbnew, u allura b'livell jew sular differenti, u dan ma jistax jigi spjegat fil-kuntest ta' servitu' li jikkomtempla fond servjenti wiehed u permanenti.

Illi pero' jinghad ukoll li tali dritt ta' uzu ma jistax, anke jekk wiesgha, jigi kkunsidrat bhala servitu' peress li sabiex ikun hemm ezistenza ta' servitu' kontinwu li ma jkunux jidhru, dawn jistghu jigu akkwistati biss bis-sahha ta' titolu skont kif provdut fl-**artikolu 469 (1) tal-Kap. 16** u allura ma jistghux jigu akkwistati permezz ta' preskrizzjoni jew bid-destinazzjoni taz-zewg fondi u limitament ghal dawn il-kuncetti din il-Qorti taghmel riferenza ghas-sentenza fl-ismijiet "**John Buhagiar et vs George Micallef et**" (P.A. (TM) – 6 ta' Mejju 2004).

Illi dan pero' mhux bizzejjed ghaliex sabiex l-istess ikollu effett fuq terzi l-istess dritt irid johrog mhux biss minn att pubbliku, izda jekk tali servitu' jigi mnissel minn att *inter vivos*, dan is-servitu' skont l-**artikolu 458 tal-Kap. 16** ma jibdiex isehh kwantu ghall-terz qabel mal-att jigi nsinwat fir-Registru Pubbliku skont l-**artikolu 330 tal-Kodici Civili**. Skont dan l-artikolu n-nota ta' insinwa tal-att ghandu jkun fiha *inter alia* "*id-data u xorta ta' l-att, u t-tismija tal-haga li ghalha l-atti jirreferixxi skont id-disposizzjonijiet ta' l-Att dwar ir-Registru Pubbliku, u ghandha tkun iffirmata min-nutar li jkun ircieva l-att*".

Illi ma hemm l-ebda dubju li dan l-allegat dritt ta' uzu tal-bejt ma kienx registrat specifikatament bil-mod rikjest fl-**artikoli 458 u 330 tal-Kap. 16** ("**Fedele Camilleri vs Nicola Consiglio**" (A.C. – 20 ta' Marzu 1939) meta allura tali registrazzjoni hija necessarja u vitali peress li huwa biss permezz ta' tali registrazzjoni rikjesta tas-servitu' *ut sic* li terza persuna li tkun qed taghmel ricerka fuq il-post li jkun indikat bhala l-fond servjenti ghas-servitu registrat tkun tista' tinduna bis-servitu fuq il-post/fond/arja relattiva – u allura ghalhekk tali klawsola hija ndikata specifikatament fejn hemm artikoli rigwardanti s-servitujiet b'dan li l-ligi ma qaghditx fuq id-disposizzjoni generali ta' registrazzjoni ta' drittijiet reali u dan sar fil-kaz ta' servitujiet hawn indikati mahluqa b'att *inter vivos*.

Illi ghalhekk fl-opinjoni ta' din il-Qorti, dan assolutament ma jezistix fil-pendenza odjerna, u dan ghaliex fil-kuntratti kollha esebiti tali dritt ta' uzu tal-bejt (li huwa differenti mid-dritt ta' proprjeta' tal-istess, jew dritt ta' proprjeta' ta' arja jew anke dritt ta' uzu ta' arja) ma huwa bl-ebda mod indikat bhala servitu' u ta' piz fuq il-proprjeta' tal-arja tal-blokk ta' *flats* u lanqas gie registrat bhala tali kif jitlob l-istess artikolu; anzi tali dritt ta' uzu huwa car li ma jistax jimpingi fuq id-dritt ta' arja fuq il-blokk ta' *flats*, tant li l-proprjetarju tal-arja dejjem zamm id-dritt li jizviluppa l-istess arja sabiex jibni sular jew sulari ohra fuq il-bejt tal-blokk ta' *flats* b'dan li hija obbigat ruhha biss li testendi s-servizzi li jfornu l-istess *flats* sal-bejt il-gdid. (Ara kuntratti 7 ta' Settembru 2000 (Dok. "B1" u Dok. "B2").

Illi ghalhekk din il-Qorti thoss li tali dritt vantat mill-atturi ma jistax jigi kkunsidrat bhala dritt ta' servitu` jew piz reali fuq id-dritt tal-proprjetarju tal-arja tal-blokk ta' *flats de quo* u li attwalment dan huwa l-konvenut odjern ("**Patrick Caruana Dingli et vs Alberto Bonello Ghio**" – P.A. (RCP) – 17 ta' Gunju 2010).

Illi fid-dawl ta' din il-posizzjoni legali jirrizulta wkoll mill-provi prodotti li tali uzu tal-bejt li ghandhom l-atturi huwa biss ristrett ghall-iskop indikat fl-istess kuntratti u cjoe' dak ta' inxir, sabiex jitqieghead *television arial* jew *satellite dish*, u tank tal-ilma, u b'mod kif inhuma redatti l-kuntratti kollha jidher li l-uzu tal-bejt f'dan il-kaz kien biss limitat sabiex jitqeghdu fuq l-istess bejt li kien ezistenti dawk l-oggetti identifikati fl-istess kuntratti. Fi kwalunkwe kaz u taht dan l-aspett din il-Qorti thoss li s-socjeta' venditrici, u llum il-konvenut, bl-ebda mod ma gew impeduti milli jizviluppaw l-arja tal-istess bejt anke sabiex tinbena *penthouse*, u dan ghaliex b'dan il-mod tali dritt ta' uzu tal-bejt kif moghti fl-istess kuntratti irid jigi nterpretat fid-dawl tad-dritt ta' proprjeta' tal-istess arja, nkluz id-dritt li tali arja tigi zviluppata skont il-permessi relattivi tal-Awtoritajiet kompetenti, f'dan il-kaz il-MEPA, li jirrizulta li harget il-permess ghal tali bini ta' *penthouse*, (bla ma saru oggezzjonijiet minn hadd) anke kif jidher mid-dokumenti relattivi koncernanti l-istess permess (Dok. "A" – fol. 55).

Illi f'dan il-kuntest allura din il-Qorti thoss li d-dritt ta' uzu tal-bejt hekk limitat kif jinsab indikat fl-istess kuntratti ghandu u huwa dejjem sottomess ghad-dritt reali tal-proprjetarji tal-istess arja tal-blokk li jibnu l-istess, u li tali zvilupp huwa biss marbut mal-obbligu tal-proprjetarji tal-istess arja li jestendu fejn possibbli bil-ligi s-servizzi li jfornu l-istess *flats* sal-bejt il-gdid, f'dan il-kaz ghall-bejt tal-*penthouse* ("**Josephine Gerada vs Alphonse Sant et**" (P.A. (RCP) – 26 ta' Gunju 2008).

Illi fil-kaz odjern jidher li l-atturi jistghu jigu ppregudikati biss minhabba li mhux is-servizzi kollha fuq imsemmija jistghu ikunu disponibbli fuq il-bejt il-gdid, (ghalkemm fil-kaz in ezami dan jidher li jista' japplika l-iktar ghall-inxir ta' hwejjeg fuq tali bejt) u f'dan il-kaz jirrizulta li l-ezercizzju ta'

tali dritt uzu tal-bejt minn dak pattwit ma jkun jista' jsehh biss ghaliex il-ligi stess ma tippermettix li dan ikun jista' jsir, u dan minhabba att amministrattiv u/jew minhabba regolamenti ta' Awtorita' kompetenti ("**German vs Apap Bologna**" - P.A. - 12 ta' Marzu 1953), u allura mhux minhabba l-agir jew in-nuqqas ta' agir kapriccuz tal-kontraenti ("**John Buhagiar et vs George Micallef et**" (P.A. (TM) – 6 ta' Mejju 2004).

Illi huwa pacifiku li f'dan il-kaz *de quo* dan huwa dak li gara peress li l-izvilupp li sar fuq l-istess bejt tal-blokk ta' bini *de quo* kien dak li attwalment seta` jsir skont il-ligi u skont ir-regolamenti vigenti tal-ippjanar, konsistenti f'permess ta' zvilupp ta' bini ta' *penthouse*, b'dan li allura d-drittijiet ta' uzu tal-istess bejt tal-atturi fil-limiti taghhom indikati fl-istess kuntratti relattivi u f'din is-sentenza, ser jigu affetwati, u allura f'dan ix-xenarju, u anke a bazi tal-hames talba attrici, din il-Qorti thoss li jkun ekwu u gust li l-atturi jigu kkumpensati talli mhux ser ikun possibbli ghalihom li jestendu l-uzu taghhom tal-bejt kif kien qabel il-bini tal-*penthouse* ghal dak ghal fuq il-bejt tal-*penthouse*, u dan minhabba l-provedimenti tal-ligi stess u tar-regolamenti ta' l-ippjanar (u dan in partikolari fil-kaz ta' inxir ta' hwejjeg) u ghalhekk f'dan il-kaz, tenut kont ukoll tar-rapport peritali tal-Perit Mario Cassar datat 25 ta' Gunju 2010, thoss li kull proprjetarju (jew proprjetarji) tal-*flat* indikat f'din il-kawza ghandu jigi kkumpensat (jew ghandhom jigu kkumpensati) mill-konvenut fl-ammont likwidat fir-rapport peritali ta' €4,000 (b'kollox kompleksivament fl-ammont ta' €12,000) u dan fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet odjerni u dawk maghmula mill-perit tekniku nominat.

Illi fid-dawl ta' dan kollu l-ewwel talba attrici qed tigi milqugha biss fid-dawl ta' dak hawn premess relattiv ghad-dritt ta' uzu limitat li l-istess atturi kellhom ghal dak li kien il-bejt tal-blokk tal-appartamenti *de quo*; tichad it-tieni u t-tielet u r-raba' talba attrici; u tilqa' l-hames talba fis-sens li l-konvenut ghandu jhallas lill-atturi bhala proprjetarji rispettivi tal-*flats* indikati s-somma ta' €4,000 lil kull proprjetarju/i ta' kull *flat*, b'dan li allura l-konvenut ghandu jhallas darba wahda biss lill-konjugi Oliver u

Annunziata konjugi Caruana l-ammont ta' €4,000; lil Anthony u Louise Atkins l-ammont ta' €4,000, u lil Eugenio Pellicano l-ammont ta' €4,000.

### **III. KONKLUZJONI.**

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi**, billi filwaqt li tilqa' l-eccezzjonijiet tal-konvenut biss inkwantu l-istess huma konsistenti ma' dak hawn deciz, u fil-waqt li **tichad it-tieni, it-tielet u r-raba' talba attrici, tilqa' l-ewwel u l-hames talba attrici** biss fis-sens hawn deciz b'dan illi:-

1. Tiddikjara li r-rikorrenti kienu jgawdu, flimkien ma' terzi, l-uzu tal-bejt tal-blokk ta' appartamenti maghrufa bhala 'Moonlight Court', Triq Salvatore Cachia Zammit, gewwa l-Qajjenza, limiti ta' Birzebbugia u dan limitat biss ghas-servizzi ndikati f'din is-sentenza u ghad-drittijiet tal-proprietarji tal-arja tal-istess blokk ta' *flats* sabiex jizviluppaw l-istess arja kollox ukoll kif deciz f'din is-sentenza.

5. Tiddikjara in vista ta' dak hawn deciz lill-konvenut responsabbli sabiex ihallas lill-atturi kumpens indikat f'din is-sentenza u tillikwida l-istess kumpens fl-ammont komplessiv ta' tnax il-elf ewro (€12,000) u ghalhekk tikkundanna lill-konvenut ihallas din is-somma hekk likwidata lill-atturi, kif hawn indikat b'dan li allura l-konvenut ghandu jhallas ghal darba wahda biss lil Oliver u Annunziata konjugi Caruana s-somma ta' erbat elef ewro (€4,000); lil Anthony u Louise Atkins is-somma ta' erbat elef ewro (€4,000), u lil Eugenio Pellicano s-somma ta' erbat elef ewro (€4,000).

Illi *stante* n-natura tal-kaz l-ispejjez ghandhom jibqghu bla taxxa bejn il-partijiet, b'dan li d-dritt tal-perit tekniku ghandu jithallas bin-nofs bejn il-partijiet.

**Moqrija.**

Kopja Informali ta' Sentenza

**< Sentenza Finali >**

-----TMIEM-----