MALTA

QORTI CIVILI

PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF

JACQUELINE PADOVANI GRIMA

Seduta tat-12 ta' Marzu, 2014

Citazzjoni Numru. 1014/2011

Debattista Rita I.D 679557M u

Rosaria Debattista 462955M

VS

M.C.F Company Ltd

Il-Qorti :

Rat ir-rikors guramentat ta’ Rita Debattista et tat-18 t’Ottubru 2011 li jaqra hekk:

1. *“Illi r-rikorrenti huma il-propjetarji tal-flat No.1, Moonwind Flats, fi Triq il-Tempesta, San Pawl il-Bahar kif jirrizulta mill-kuntratt tal-akkwist tal-15 ta’Settembru 1988 in atti tan-nutar Joseph Spiteri li vera kopja tiehu qed tigi annessa u markata bhala Dokument A. dan il-flat jinsab fi blokk ta’ apartamenti li jismu Moonwind u gie mixtri minn ghand Patrick George Farrow;*

2. *Illi kif jirrizulta mis-sentenza ta’ din il-Qorti tal-5 t’Ottubru 1994 fl-ismijiet Herbert Borg vs Rita Debattista et il-Prim ‘Awla tal-Qorti Civili interpretat il-kuntatt tal-akkwist fuq imsemmi bhala li r-rikorrenti ghandhom d-dritt tal-uzu tal-bejt tal-blokk ta’ appartamenti gia imsemmi (vera kopja qieghda tigi annessa u mmarkata Dok.B);*

3. *Illi b’kuntratt tas-7 ta’Dicembru 1995 in atti tan-nutar Dr. John Spiteri (Dokument C), Nazzareno Camilleri l-aventi kawza ta l-imsemmi Patrick George Farrow irrinunzja ghal kwalunkwe dritt li ghandu u li jista ikollu fuq id-dritt tal-uzu tal-arja tal-bejt in kwistjoni in komuni mal-flat l-ohra a favur tar-rikorrenti Rita u Rosaria sive Rose ahwa Debattista;*

4. *Illi s-socjeta intimata hija propjeta tal-arja tal-bejt sovrstanti il-blokk ta’appartamenti li minnu l-flat tar-rikorrenti jifforma parti u dan dan jirrizulta mill-kuntratt tal-14 ta’Marzu 2005 fl-atti tan-nutar Mario Bugeja (Dokument D);*

5. *Illi kif jirrizulta ukoll mill-kuntratt imsemmi tal-14 ta'Marzu 2005, din l-istess arja hija sogetta ghad-dritt ta terzi li jonxru fuq l-istess arja u jaghmlu tank tal-ilma u ariel tat-television;*

6. *Illi kif jirrizulta mill-anness permess (Dokument E) is-socjeta intimata ottieniet il-permessi mill-Awtorita' ta'Malta Dwar l-Ammbjet u Ippjanar sabiex jinbnew zewg flats u penthouse fuq il-bejt tal-blokk ta'appartamenti imsemmija liema permess inhareg minghajr pregudizzju ghad-drittijiet tat-terzi;*

7. *Illi is-socjeta M.C.F Company Ltd sejra tibni zewg flats u penthouse fuq il-arja tal-bejt ta'l-istess blokk ta appartamenti imsemmija;*

8. *Illi l-bini ta'din il-penthouse sejjer jillimita u jilledi d-dritt tal-uzu tal-bejt imsemmi tar-rikorrenti;*

9. *Illi r-rikorrenti mhux qieghdin joggezzjonaw ghal-bini ta' zewg flats fuq l-imsemmi bejt tal-blokk ta appartamenti imma qieghdin biss joggezjonaw ghal bini tal-penthouse u dan primarjament ghaliex il-bini tal-penthouse jilledi u jippregudika l-uzu taghhom tal-bejt tal-imsemmi blokk ta appartamenti;*

Tghid is-socjeta konvenuta ghaliex din il-Qorti m'ghandhiex

1. *Tiddikjara li r-rikorrenti ghandhom d-dritt tal-uzu ta' l-arja tal-bejt tal-blokk ta appartament maghruf bhala Moonwind, Triq it-Tempesta, San Pawl il-Bahar;*

2. *Tiddikjara li l-bini tal-penthouse mis-socjeta konvenuta fuq il-bejt tal-blokk ta'appartamenti Moonwind, Triq it-Tempesta, Winter Street, San Pawl il-Bahar huwa ta'ksur u ta pregudizzju tad-dritt tal-uzu tar-rikorrenti tal-bejt in kwistjoni;*

3. *Tiddikjara li ghar-ragunijiet premessi il-konvenuti proprio et nomine m'ghandhom l-ebda dritt li jibnu penthouse fuq il-bejt tal-blokk ta appartamenti gie imsemmija;*

Bl-ispejjez kontra is-socjeta rikorrenti li hija ingunta ghas-subizzjoni u b'riserva u bla pregudizzju ghad-drittijiet tar-rikorrenti li jipprocedu ulterjorament jekk kemm il-darba jibnu penthouse fuq l-arja fuq imsemmija."

Rat id-dikjarazzjoni ta' Rita u Rosaria Debattista tat-18 t'Ottubru 2011 li taqra hekk:

1. *"Illi 1-esponenti huma l-propjetarji tal-flat Nru 1, Moonwind, Triq it-Tempesta, San Pawl i1-Bahar , filwaqt li s-societa kovenuta hija propjetarja tal-arja tal-bejt tal-blokk ta apartment li jismu Moonwind, Triq it-Tempesta, San Pawl l-Bahar.*
2. *Illi 1-esponenti kienu akkwistaw dan il-flat minn ghand Patrick George Farrow b'kuntratt tal-15 ta Settembru 1988 in atti tan-nutar Joseph Spiteri (Dok A)*

3. *Illi din il-Qorti Onorabbli b'sentenza tal-5 t'Ottubru 1994 fl-ismijiet Herbert Borg vs Rita Debattista et (Dok 13) interprettat dan il-kuntratt billi iddikjarat li 1-esponenti ghandhom dritt tal-uzu tal-bejt tal-blokk ta appartamenti imsemmija*

4. *Illi di piu' d-dritt tal-esponenti tal-uzu tal-biegh jirrizulta minn kuntratt tas-7 ta Dicembru 1995 in atti tan-nutar John Spiteri (Dok C);*

5. *Illi s-societa intimata hija propjetarja tal-arja tal-istess block ta appartementi bl-isem ta Moonwind Flats, fi Triq it-Tempesta San Pawl il-Bahar kifjirrizulta mill-kuntratt tal-14 ta' Marzu 2005 in atti tan-nutar Mario Bugeja (Dok D)*

6. *Illi kif jirrizulta mill-istess kuntratt tal-14 ta' Marzu 2005 din 1-istess arja hija soggetta ghad-dritt ta terzi li jonxru fuq il-bejt u li jaghmlu tank tal-ilma u aerial tat-television.*

7. *Illi 1-isemmi Herbert Borg kien b'kuntratt tal-15 ta Mejju 1980 (Dok F) kien ittrasferixxa lil certu Joseph Sammut u Emmanuel Abela l-arja mill-gholi tat-tlettax il-filata mill-linja tal-qatran sal-gholi ta hamsa u ghoxrin filata liema arja tibda mill-bejt tat-terran esitenti bla numru fl-istess triq gdida bl-isem li tisbokka P St Anthony Street, Bugibba. Illi f'din l-arja gie kostruit il-flat Nru 1, Moonwind , Triq it-Tempesta , San Pawl il-Bahar, propjeta tal-esponenti u fuqu gie mibni ukoll flat iehor fl-istess block u cioe il-flat Nru 2. Illi f'dan 1-istess kuntratt il-kompraturi inghataw 1-uzu tal-bejt.*

8. *Illi 1-imsemmija Joseph Sammut u Emmanuel Vella b'kuntatt tal-23 t'Awissu 1980 in atti tan-nutar Joseph Spiteri (Dok G)ittrasferixxew lil Nazzareno Camillieri 1-imsemmija flat Nru 1, Moonwind, Triq it-Tempesta, San Pawl il-Bahar bid-dritt ii ghandu u li jista ikollu tal-uzu tal-arja*

9. *Illi b'kuntatt in atti tan-nutar Joseph Spiteri tal-25 ta Awissu 1986 (Dok H) l-imsemmi Nazzareno Camilleri ittrasferixxa lil Patrick George Farrow l-istess flat nru 1 Moonwind, Triq it-Tempesta, San Pawl il-Bahar bil-komunjoni tal-bejt.*

10. *Illi b'kuntratt tal-15 ta Settembru 1988 in atti tan-nutar Joseph Spiteri (Dok A) l-imsemmi Patrick George Farrow ittrasferixxa 1-istess flat lill-esponenti bil-komunjoni tal-bejt.*

11. *Illi bis-sentenza imsemmija tal-5 t'Ottubru 1994. il-Prim Awla tal-Qorti Civili interprettat li bil-kuntratt ta' akwist taghhom tal-15 ta Settemnru 1988 li*

esponenti ghandhom biss d-dritt tal-uzu tal-bejt tal-istess blokk ta appartament. (Dok B)

12. *Illi b'kuntratt tal-7 ta Dicembru 1995 (Dok C) in atti tan-nutar John Spiteri (Dok C) l-aventi kawza tal-esponenti Nazzareno Camilleri irrinunzja a favur 1-esponenti kwalunkwe dritt li ghandu u li jista ikollu tal-uzu tal-arja tal-bejt in kwistjoni.*

13. *Illi kif jirrizulta mid-dokument E il-MEPA harget permess lis-societa intimata sabiex tibni zewg sulari u penthouse fuq l-arja tal-bejt tal-blokk ta appartamenti imsemmija.*

14. *Illi fil-waqt li l-esponenti ma joggezzjonawx ghal bini ta zewg sulari ohra huma qieghdin joggezzjonaw ghal bini tal-penthouse, u dan ghaliex il-penthouse tilledi u tippregudika d-dritt tal-esponenti ghal uzu tal-bejt ta l-istess blokk ta appartamenti*

15. *Ghaldaqstant saret din il-kawza sabiex jigi dikjarat li l-esponenti ghadhom d-dritt tal-uzu ta l-arja tal-bejt tal-blokk ta apartamenti li jismu Moonwind li qieghed fi Triq it-tempesta San Pawl il-Bahar u sabiex jigi dikjarat li l-bini ta penthouse huwa ta ksur u ta pregudizzju tad-dritt tal-uzu tar-rikorrenti tal-arja tal-bejt in kwistjoni u sabiex jigi dikijarat li is-societa intimata m'ghandhiex ghar-ragunijiet premessi dritt tibni 1- imsemmija penthouse."*

Rat il-lista tax-xhieda ndikati mir-rikorrenti u l-elenku ta' dokumenti esebiti mar-rikors guramentat;

Rat li l-atti tar-rikors guramentat u tal-avviz tas-smiegh gew debitament notifikati lis-socjeta'intimata skond il-ligi;

Rat ir-risposta guramentata ta' Carmel Farrugia ghan-nom u fl-interess tas-socjeta' intimata, tas-7 ta'Novembru 2011 li taqra hekk (a fol.48 et seq.):

1. *"Illi r-rikorrenti huma l-propjetarji tal-flat No 1, Moonwind Flats, fi Triq it-Tempesta, San Pawl il-Bahar kif jirrizulta mill-kuntratt tal-akkwist tal-15 ta' Settembru 1988 in atti tan-nutar Joseph Spiteri. Dan il-flat jinsab fi blokk ta' appartamenti li jismu Moonwind u gie mixtri minn ghand Patrick George Farrow, b'kuntratt tal-15 ta' Settembru 1988 in atti tan-nutar Joseph Spiteri.*

2. *Illi kif jirrizulta mis-sentenza ta' din 1-Onorabbli Qorti tal-5 t' Ottubru 1994 fl-ismijiet Herbert Borg vs. Rita Debattista et il-Prim' Awla tal-Qorti Civili nterpretat dan il-kuntratt tal-akkwist fuq imsemmi billi ddikjarat li r-rikorrenti ma ghandhomx id-dritt tal-uzu tal-bejt tal-blok ta' appartamenti msemmija. Illi 1' din il-kawza l-konvenuti Rita Debattista u Rosaria sive Rose Debattista eccepew illi huma ghandhom dritt ghall-uzu tal-bejt in kwistjoni skond kif stipulat fil-kuntratt ta' bejgh u ghalhekk 1-attur ma ghandu 1-ebda dritt jaghmel kwalsiasi xoghol fuq il-bejt in kwistjoni b'liema 1-uzu tal-istess mill-konvenuti jista' jigi ostakolat, rez izjed difficli jew b'xi mod ppregudikat. Ghalhekk it-talbiet talattur ghandhom jigu respinti. Illi l-Qorti ddecidiet l-kawza billi cahdet 1-eccezzjonijiet tal-konvenuti u laqghat it-talbiet tal-attur kif dedotti. Illi dan ifisser li r-rikorrenti Rita u Rosaria sive Rose ahwa Debattista ma ghandhomx dritt ghall-uzu tal-bejt in kwistjoni u ghalhekk din il-kwistjoni hija res judicata u dak li qed jitolbu 1-atturi imur direttament kontra dak li gia' pronunzjat din il-Qorti diversement preseduta.*

3. *Illi 1-kuntratt tas-7 ta' Dicembru 1995 in atti tan-nutar Dr John Spiteri, fejn Nazzareno Camilleri 1-aventi kawza ta' 1-imsemmi Patrick George Farrow*

irrinunzja ghal kwalunkwe dritt li ghandu u li jista' jkollu fuq id-dritt tal-uzu tal-arja tal-bejt in kwistjoni in komuni mal-flat 1-ohra a favur tar-rikorrenti Rita u Rosaria sive Rose ahwa Debattista, ma jista' jkollu ebda effett, stante li dan kien ezercizzju legali intiz biex jevadi 1-effetti tas-sentenza hawn fuq imsemmija, u kwindi id-dispost tas-sentenza tal-5 t'Ottubru 1994 fl-ismijiet Herbert Borg vs. Rita Debattista et il-Prim' Awla tal-Qorti Civili jipprevali fuq il- kontenut tal-kuntratt pubbliku li qed jittentaw jistriehu fuq ir-rikorrenti. Il-kwistjoni tad-dritt tal-uzu tal-arja tal-bejt hija deciza u ghaldaqstant hija res judicata. Illi skond il-principju legali Res Judicata pro veritat habetum, ifisser li 1-gudikat ghandu mill-verita' u 1-uniku eccezzjoni ghalih sabiex twaqqa' huwa r-rimedju eccezzjonali tar-ritrattazzjoni. Ghaldaqstant ir-rimedju tar-rikorrenti Rita u Rosaria sive Rose ahwa Debattista, in konnessjoni mas-sentenza tal-Prim'Awla fuq citata huwa r-ritrattazzjoni u mhux li jsir kuntratt. Illi di piu', u minghajr pregudizzju ghas-suespost, dan il-kuntratt tas-7 ta' Dicembru 1995 in atti tan-nutar John Spiteri huwa bazat fuq premessa zbaljata fejn jirreferi ghas-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili ta' Malta tal-5 t' Ottubru 1994 fl-atti tal-kawza bl-ismijiet Herbert Borg vs. Rita Debattista et li gie dikjarat illi l-ahwa Debattista kellhom biss l-uzu tal-bejt, meta dan mhux minnu, minhabba li 1-Qorti ddecidiet 1-kawza billi cahdet l-eccezzjonijiet tal-konvenuti, b'rizultat illi gie deciz li r-rikorrenti ma ghadhomx dritt tal-uzu tal-bejt imsemmi.

4. *Illi s-socjeta' ntimata hija propjetarja tal-arja tal-bejt sovrastanti il-blok ta' appartamenti li jismu Moonwind, Triq it-Tempesta, San Pawl il-Bahar, li minnu 1-flat tar-rikorrenti jifforma parti u dan kif jirrizulta mill-kuntratt tal-14 ta' Marzu 2005 fl-atti tan-nutar Mario Bugeja.*
5. *Illi kif jirrizulta ukoll mill-kuntratt imsemmi tal- 14 ta' Marzu 2005, din 1-istess aria hija soggetta ghad-dritt ta' terzi li jonxru fuq 1-istess arja u jaghmlu tank tal-ilma u aerial tat-television. Illi m'hemmx in-ness bejn dan id-dritt ta' terzi li jonxru fuq 1-istess arja u jaghmlu tank tal-ilma u aerial tat-television mar-rikorrenti ghaliex il-pretensjoni li huma ghandhom li ghandhom dritt tal-uzu tal-bejt hija deciza bis-sentenza msemmija tal-5 t'Ottubru 1994 fejn il-Qorti ddecidiet li ma*

ghandhomx dan id-dritt. Ghaldaqstant ir-rikorrenti ma jistawx jinvokaw il-kuntratt imsemmi tal-14 ta' Marzu 2005, u jippretendu li ghandhom xi dritt li jonxru fuq l-istess arja u jaghmlu tank tal-ilma u aerial tat-television.

6. *Illi 1-imsemmi Herbert Borg kien b'kuntratt tal- 15 ta' Mejju 1980 kien ittrasferixxa lil certu Joseph Sammut u Emmanuel Abela l-arja mill-gholi tat-tlettax il-filata mill-linja tal-qatran sal-gholi ta' hamsa u ghoxrin filata liema arja tibda mill-bejt tat-terran ezistenti bla numru fl-istess triq gdida bl-isem li tisbokka f'St Anthony Street, Bugibba. Illi f'din l-arja gie kostruit il-flat Nru. 1, Moonwind, Tniq it-Tempesta, San Pawl il-Bahar, propjeta' tar-rikorrenti u fuqu gie mibni ukoll flat iehor fl-istess blok u cioe' il-flat Nru 2. Illi f'dan 1-istess kuntratt il-kompraturi inghataw 1-uzu tal-bejt.*

7. *Illi l-imsemmija Joseph Sammut u Emmanuel Vella b'kuntratt tat-23 t'Awwissu 1980 in atti tan-nutar Joseph Spiteni ttrasferixxew lil Nazzareno Camilleri l-imsemmija flat Nru 1, Moonwind, Triq it-Tempesta, San Pawl il-Bahar bid-dritt li ghandu li jista' ikollu tal-uzu tal-arja.*

8. *Illi b'kuntratt in atti tan-nutar Joseph Spiteri tal-25 t'Awwissu 1986 1-imsemmi Nazzareno Camilleri ttrasferixxa lil Patrick George Farrow l-istess flat nru 1, Moonwind, Triq it-Tempesta, San Pawl il-Bahar bil-komunjoni tal-bejt.*

9. *Illi b'kuntratt tal-15 ta' Settembru 1988 in atti tan-nutar Joseph Spiteri 1-imsemmi Patrick George Farrow ittrasferixxa l-istess flat lir-rikorrenti bil-komunjoni tal-bejt imma mhux bid-dritt tal-uzu ta' l-istess bejt.*

10. *Illi bis-sentenza msemmija tal-5 t'Ottubru 1994, il-Prim Awla tal-Qorti Civili interpretat li bil-kuntratt ta' akkwist taghhom tal-15 ta' Settembru 1988 ir-*

rikorrenti m'ghandhomx id-dritt tal-uzu tal-bejt ta' 1-istess blokk ta' appartamenti.

12. *Illi s-socjeta' ntimata otteniet il-permessi mill-Awtorita' ta' Malta Dwar L-Ambjent u Ippjanar sabiex jinbnew zewg flats u penthouse fuq l-arja tal-bejt tal-blok ta' appartamenti msemmija liema permess inhareg minghajr pregudizzju ghad-drittijiet tat-terzi.*

13. *Illi s-socjeta' M.C.F. Company Limited sejra tibni zewg flats u penthouse fuq l-arja tal-bejt ta' l-istess blok ta' appartamenti msemmija.*

14. *Illi1-bini ta' din il-penthouse mhux sejjer jillimita u jilledi d-dritt tal-uzu tal-bejt imsemmi tar-rikorrenti ghaliex ir-rikorrenti ma ghandhomx dritt tal-uzu tal-bejt imsemmi skond is-sentenza msemmija tal-5 t'Ottubru 1994.*

15. *Illi r-rikorrenti mhux qieghdin joggezzjonaw ghall-bini ta' zewg flats fuq 1-imsemmi bejt tal-blokk ta' appartamenti, imma qieghdin biss abbuzivament joggezjonaw ghall-bini tal-penthouse u dan primarjament ghaliex fil-fehma taghhom il-bini tal-penthouse jilledi u jippregudika d-dritt taghhom ghall-uzu tal-bejt ta' 1-istess blokk ta' appartamenti, meta fil-fatt uzu tal-bejt tal-imsemmi blokk ta' appartamenti ma ghandhomx skond is-sentenza msemmija tal-5 t'Ottubru 1994, u minflok li qieghed jigi pregudikat huwa d-dritt tas-socjeta' ntimata li tibni zewg flats u penthouse fuq l-arja tal-bejt ta' 1-istess blokk ta' appartamenti msemmija, liema arja s-socjeta' ntimata hija propjetarja.*

16. *Illi din il-kawza saret sabiex jigi abbuzivament dikjarat li r-rikorrenti ghandhom d-dritt tal-uzu ta' l-arja tal-bejt tal-blokk ta' appartamenti li jismu Moonwind li qieghed fi Triq it-Tempesta San Pawl il-Bahar meta huma fil-fatt ma ghandhomx dan id-dritt, u sabiex jigi abbuzivament dikjarat li l-bini ta' penthouse huwa ta'*

ksur u ta’ pregudizzju tad-dritt tal-uzu tar-rikorrenti tal-arja tal-bejt in kwistjoni, meta r-rikorrenti ma ghandhomx id-dritt tal-uzu tal-arja tal-bejt in kwistjoni meta fil-fatt huma r-rikorrenti li qieghdin jiksru u jippregudikaw id-dritt tas-socjeta’ ntimata li tibni zewg sulari u penthouse fuq l-arja tal-bejt tal-blokk ta’ appartamenti msemmija, liema arja hija propjeta’ tas-socjeta ntimata, u sabiex abbuzivament jigi dikjarat li s-socjeta’ ntimata m’ghandhiex dritt tibni l-imsemmija penthouse meta s-socjeta’ ntimata ghandha ghar-ragunijiet premessi dritt tibni l-imsemmija penthouse.

Illi ghalhekk it-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda bl-ispejjez”

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

Rat in-nota t’osservazzjonijiet ta Rita Debattista et. tat-8 ta’Mejju 2013 (a fol.152 et seq.);

Rat in-nota ta’ Sottomissjoni ta’ Carmel Farrugia ghan-nom u fl-interess tas-socjeta intimata tas-6 ta’Gunju 2013 (a fol.164 et seq.)

Rat id-dokumenti ezibiti u l-atti kollha tal-kawza;

Semghet it-trattazzjoni tal-partijiet;

Ikkonsidrat:

Mill-provi prodotti mill-atturi jirrizulta illi nhareg permess mill-MEPA numru 2550/9 li jinstab ezebit in atti immarkat bhala Dok.E a fol.27 et seq, liema permess gie konfermat bill-gurament minn Ivor Robinich vide fol. 59 et seq.

Il-Perit Noel Debattista (a fol. 62 et seq.) xhed illi huwa kien qed jassisti lill-atturi, is-sinjorini Rita u Rose Debattista rigward il-problema li kellhom dwar l-*air space* tal-bejt tal-blokk tal-appartamenti, f'liema appartament jghixu s-sinjorini Debattista.

Il-Perit Debattista xhed li l-oggezzjoni tal-atturi ghall-izvilupp tal-arja tal-bejt kienet **ristretta ghall-oggezzjoni tal-bini ta' *penthouse*** (<u>**u mhux**</u> **ghal bini taz-zewg appartamenti)**.

Dana 'l ghaliex, bil-bini tal-*penthouse,* l-atturi kienu ser jitilfu l-uzu tal-bejt. Dan it-telf kien konsegwenzjali ghar-regolamenti tal-MEPA, dwar bjut ta' *penthouse* fejn ma jkunx hemm oppramorta, jistghu jitqieghdu biss servizzi, u issir biss manutenzjoni tal-istess servizzi. Il-Perit Debattista kkonferma li l-atturi kellhom *"l-uzu tal-bejt li hemm ezistenti"* – vide fol. 64, u li ma kienux ko-proprjetarji tal-istess bejt – vide fol. 65.

Rita Debattista fl-affidavit taghha – Dok. DR1 a fol. 69, xhedet li hija u ohtha Rosaria kienu xtraw Flat No. 1, Moonwind, Triq it-Tempesta, San Pawl il-Bahar, minghand Patrick George Farrow permezz ta' kuntratt datat 15 ta' Settembru 1988, fl-atti tan-Nutar Dr. Joseph Spiteri – vide fol. 7 sa 10. Fl-istess kuntratt jirrizulta illi, apparti l-bejgh tal-flat numru wiehed (1), il-kuntratt jindika:

> ***"the said flat has in common with other flats the entrance hall, stairs, and drainage systems and the roof."***

Wara dan, u permezz ta' sentenza tal-5 t'Ottubru 1994 fl-ismijiet *Herbert Borg vs Rita Debattista,* l-Qorti interpretat il-kuntratt t'akkwist taghhom fis-sens li l-bejt tal-blokk tal-appartamenti ezistenti minn zmien ghal zmien ikun soggett ghall-uzu tal-appartamenti kollha tal-istess blokk. Illi ghalhekk fis-7 ta' Dicembru 1995 l-atturi dahhlu f'kuntratt mal-avventi kawza ta' George Farrow u cioe' Nazzareno Camilleri, illi permezz tal-istess kuntratt Camilleri irrinunzja ghal kwalunkwe dritt li kellu u seta' jkolllu fuq id-dritt ta' uzu fuq l-arja tal-bejt komuni, a favur tal-atturi.

Permezz tal-kuntratt tal-14 ta' Marzu 2005 fl-atti tan-Nutar Mario Bugeja, s-socjeta' M.C.F. Company Limited xtrat l-arja tal-bejt tal-blokk t'appartamenti bil-komun mal-flats l-ohra tal-istess blokk tal-entrata, tromba tat-tarag u **soggett ghad-dritt t'inxir** , **ta' tqeghied ta' tank tal-ilma u *aerial tat-television* fuq il-bejt mill-proprjetarji l-ohra tal-appartamenti**. Is-socjeta' intimata kellha permess tal-MEPA sabiex tizviluppa l-arja tal-blokk tal-appartamenti indikat biex tibni sular iehor (konsistenti f'zewg appartamenti), u *penthouse* fuq l-istess. Dan il-permess inhareg soggett ghal drittijiet ta' terzi. Rita Debattista ikkonfermat illi l-uniku oggezzjoni tal-atturi kienet ghal bini tal-*penthouse* 'l ghaliex dan ser ikollu l-konsegwenza illi jippregudika u jimpingi fuq id-drittijiet taghhom ghall-uzu tal-bejt.

A fol. 70 Rose (Rosaria) Debattista, kkonfermat is-sitwazzjoni fattwali u legali kif deskritta minn ohtha Rita u kkonfermat illi l-oggezzjoni taghha ma kienitx ghal bini taz-zewg *flats* izda kienet ristretta ghal bini tal-*penthouse* sovvrastanti ghal dawn, minhabba illi id-drittijiet tal-uzu tal-bejt taghha u t'ohtha kienu ser jigu mittiefsa.

In kontro ezami a fol. 72 et seq. Rita Debattista xhedet illi in segwitu tas-sentenza u l-interpretazzjoni dwar l-uzu tal-bejt kontenuta fl-istess sentenza, hija flimkien m'ohtha kienu dahhlu f'kuntratt ma' Nazzareno Camilleri (li kien biegh lil Farrow), u Camilleri rrinunzja d-drittijiet spettanti lilu fuq il-bejt meritu ta' din il-kawza favur tal-atturi.

Mistoqsija mill-Qorti kif diversament preseduta li setghet pero' tuza' l-bejt tal-*penthouse,* Rita Debattista wiegbet, illi **kienet prekluza** milli taghmel dan il-ghaliex skond ir-regolamenti tal-MEPA ma tistax titla' fuq il-bejt il-ghaliex lanqas tarag jew opramorta ma jkun hemm, u l-access ikun limitat biss ghas-servizzi. Rita Debattista xhedet li huma dahhlu f'kuntratt ma Camilleri in segwitu ta' sentenza sabiex isahhu il-posizzjoni taghhom.

Emanuel Sciriha, Assistent Registratur tal-Qrati Civili, ezebixxa kopja legali tas-sentenza "*Herbert Borg vs Rita Debattista et",* Citazzjoni Numru: 175/1991/JSP deciza fil-5 t'Ottubru 1994 – vide fol 93 et seq..

In kontro ezami l-Perit Noel Debattista a fol. 98 xhed, illi kemm–il darba l-izvilupp ikun ristrett ghal bini ta' *flats,* l-uzu tal-bejt ghall-atturi ma kienx ser ikun kompromess. Ghal kuntrarju meta tinbena *penthouse* , l-kundizzjonijiet tal-MEPA ma jippemettux l-uzu tal-bejt tal-*penthouse*. Illi di piu**, t-terrazzin tal-*penthouse* ikun accessibli biss ghal proprjetarju ta' dik il-*penthouse***. Il-Perit Debattista ezebixxa bhala Dok. NDX1 *Development Control Policy and Design Guidance 2007,* fejn jirrigwarda r-regoli tal-izvilupp tal-*penthouses* f'paragrafu 10.6 – vide fol. 107 u 108.

Is-socjeta M.C.F. Company Limited ezebit decizjoni ta' *Environment and Planning Review Tribunal* Appell Numru 235/11 CF , PA 255/09 fl-ismijiet "*Rita & Rosaria Debattista kontra l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar u l-kjamat in kawza Karmenu Farrugia"* ezebit bhala Dok. A, illi fiha dak it-Tribunal ikkonferma illi d-decizjoni kienet dejjem soggetta ghad-drittijiet ta' terzi, liema drittijiet kellhom jigu ventilati quddiem il-Qrati Civili.

Ivor Robinich a fol. 126, ikkonferma li kien nhareg permess sabiex *penthouse* ezistenti tigi zviluppata f'zewg *flats* u *penthouse* sovvrastanti. Konfrontat bil-fatt li fir-realta' qatt ma kien hemm *penthouse* u lanqas *washrooms* fuq il-bejt, Robinich xhed illi l-permess kien ghal-*flat*

u *penthouse* li qatt ma nbiet, u sussegwentement il-permess gie modifikat ghal bini ta' zewg *flats* u *penthouse*.

Robinich ikkonferma a fol. 129 *"Is-saqaf tal-penthouse ma jistghax jigi uzat, hlief biex tpoggi servizzi."* Fit-tielet xhieda tieghu a fol. 132, Ivor Robinich ezebixxa Dok. IRX1 u 2.

Ikkonsidrat:

Il-kawza odjerna tirrigwarda dikjarazzjonijiet mitluba mill-atturi ghal konferma ta' dritt tal-uzu tal-bejt tal-blokk t'appartamenti; ghal dikjarazzjoni li bini ta' *penthouse* da parti tas-socjeta' konvenuta tilledi d-dritt t'uzu tal-bejt in kwistjoni, u dikjarazzjoni ta' nuqqas ta' dritt tas-socjeta' intimata li tibni tali *penthouse*.

Illi mill-provi prodottti jirrizulta illi l-atturi akkwistaw Flat No. 1, Moonwind, Triq it-Tempesta, San Pawl il-Bahar, permezz tal-kuntratt 15 ta'Settembru 1988 in atti tan-Nutar Joseph Spiteri - vide Dok. A, a fol. 7, liema appartament gie mixtri minghand Patrick George Farrow. Fl-imsemmi kuntratt l-atturi xtraw il-fond imsemmi fl-ewwel sular:

> ***"said flat has in common with the other flats the entrance hall, stairs and drainage system and the roof, and is being sold "tale quale"..."*** – vide fol. 8.

Illi permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr. Mario Bugeja datat 14 ta' Marzu 2005, is-socjeta' M.C.F. Company Limited xtrat l-arja tal-blokk t'appartamenti indikat:

> ***"bid-drittijiet u pertinenzi taghha kollha u bil-komunjoni mal-flats l-ohra tal-istess blokk tal-entrata, tromba tat-tarag, bit-tarag relattiv, soggett ghad-dritt li jonxru terzi fuq il-bejt u jaghmlu tank tal-ilma u aerial tat-television..."***- vide fol. 24.

Illi skond is-sentenza fl-ismijiet *Herbert Borg vs Rita Debattista u Rosaria Debattista u kjamati in kawza Patrick Farrow u Nazzareno Camilleri* deciza fil-5 t'Ottubru 1994 fuq il-materja in ezami dik il-Qorti irriteniet:

> ***"5. Hu veru li bil-kuntratt tal-15 ta' Mejju 1980, l-attur ikkonceda lill-awtur tal-konvenuti, li "ikollhom id-dritt tal-uzu tal-bejt." Is-sens kollu tal-kuntratt u d-dicitura tieghu jeskludu li dan l-uzu kellu jkun wiehed <u>esklussiv</u> ghall-kompratur tal-arja li fiha kellu jinbena flat numru wiehed. Dan qatt ma kien il-hsieb tal-kontraenti w lanqas sar hekk fil-prattika. Tant, li minn mindu inbena l-blokk sal-llum, il-bejt kien ghal uzu wkoll tal-utenti tal-flat numru tnejn. Il-Qorti necessarjament tintepreta din il-parti tal-kuntratt fis-sens li l-bejt fuq il-blokk ta appartapenti <u>ezistenti minn zmien ghal zmien</u> ikun ghal uzu tal-appartamenti kollha fl-istess blokk. Sa hawn l-attur iddikjara li pront li jaccetta tali interpretazzjoni bhala korretta."*** – vide fol. 97.

F'dik is-sentenza, il-Qorti kienet laqghet it-talbiet tal-attur billi iddikjarat li: L-arja fuq il-bejt tal-blokk tal-appartamenti kienet proprjeta' tal-attur (l-avventi kawza tas-socjeta' intimata); illi l-kuntratt tal-15 ta' Settembru 1988 ma jfixkilx d-dritt ta' proprjeta' fuq l-arja tal-istess blokk t'appartamenti u li l-attur kellu dritt li jibni ***flat*** iehor fuq din l-arja.

Illi in segwitu ta' din is-sentenza, u minhabba dak ritenut fl-istess sentenza, fejn baqghu "impregudikati si et quantenus id-drittijiet tal-konvenuti li jagixxu kontra Farrow u Camilleri (kjamati in kawza)", l-atturi dahhlu fil-kuntratt ma Nazzareno Camileri datat 7 ta' Dicembru 1995 li fih Camilleri :

> ***"jirrinunzja ghal kwalunkwe dritt li ghandu jew jista' jkollu fuq id-dritt tal-uzu tal-arja tal-bejt in komuni mal-flats l-ohra li jifformaw il-blokk ta' bini ta' tlett flats ..."***
>
> - vide fol 22

Minn naha taghha is-socjeta' intimata isostni illi l-uzu tal-arja tal-bejt ma kienx specifikat fil-kuntratt t'akkwist datat 15 ta' Settembru 1988 illi bih l-atturi akkwistaw flat numru 1, Moowind, fi Triq it-Tempesta San Pawl il-Bahar. Illi di piu is-sentenza datata 5 t'Ottubru 1994 il-Qorti interpretat is-sentenza indikata b'mod li irriteniet : ***"illi l-atturi m'ghandhomx id-dritt tal-uzu tal-bejt tal-blokk t'apartamenti imsemmija."*** – vide fol. 164 nota t'osservazzjonijiet. Illi di piu s-socjeta' intimata kellha permess mill-awtoritajiet kompetenti sabiex tizviluppa din l-arja permezz tal-kostruzzjoni ta' zewg *flats* u *penthouse*. Is-socjeta' intimata iddikjarat illi sentenza fuq citata halliet impregudikati d-drittijiet tal-atturi versu l-kjamati in kawza. Is-socjeta' intimata rribadiet illi s-sentenza tal-5 t'Ottubru 1994 kienet res judicata u ma kienu gew intavolati ebda proceduri ghal ritrattazzjoni, u ghaldaqstant il-kuntratt tas-7 ta' Dicembru 1995 kien null u nvalidu.

Ikkonsidrat:

Illi minn ezami tas-sentenza tal-5 t'Ottubru 1994 kif ukoll minn ezami dettaljat tal-kuntratti ezebiti jirrizulta b'mod konklussiv illi l-atturi **ghandhom id-dritt tal-uzu tal-bejt**. Illi qabel is-

sentenza tal-5 t'Ottubru 1994, l-atturi kienu taht l-impressjoni zbaljata illi kienu ko-proprjetarji tal-bejt in kwistjoni, impressjoni li dik il-Qorti wara studju profond cahdet.

Illi dan id-dritt ghall-uzu tal-bejt da parti tal-atturi u il-proprjetari kollha tal-blokk t'appartamenti, huwa konfermat kemm fis-sentenza tal-5 t'Ottubru 1994, kif ukoll fil-kuntratt t'akwist tal-atturi tal-15 ta' Settembru 1988.

Di piu, id-dritt tal-uzu tal-bejt ghall-inxir, instalazzjoni ta' tankijiet tal-ilma u *aerial* tat-*television*, huwa stabbilit mhux biss fil-kuntratt tal-15 ta' Settembru 1988, izda **huwa rifless fil-kuntratt tal-akkwist tal-arja mis-socjeta' intimata datat 14 ta' Marzu 2005,** fl-atti tan-Nutar Dr. Mario Bugeja, li fih gie indikat testwalment is-segwenti:

> ***"bid-drittijiet u pertinenzi taghha kollha u bil-komunjoni mal-flats l-ohra tal-istess blokk tal-entrata, tromba tat-tarag, bit-tarag relattiv, soggett ghad-dritt li jonxru terzi fuq il-bejt u jaghmlu tank tal-ilma u aerial tat-television..."***- vide fol. 24. (Enfasi ta' din il-Qorti)

Illi kif jirrizulta sodisfacentement ipprovat, ma jista' jkun hemm ebda ezercizzju tad-dritt tal-inxir fuq bejt ta' *penthouse*. Dan huwa projebit bir-regolamenti tal-MEPA 'l ghaliex il-mankanza ta' opramorta, u l-mankanza ta' tarag li jaghti ghall-istess bejt, joholqu periklu ghall-utilisti tal-bejt. Illi ghalhekk il-bejt ta' *penthouse* **huwa limitat** ghal tqeghied ta' servizzi (dawl, ilma, *tv aerials/ satelite dishes*) u ghal manutenzjoni tal-istess.

Dana kollu gie kkonfermat mix-xhieda tal-Perit Noel Debattista, u jirrizulta b'mod grafiku minn Dok. NDX1 cioe' *Development Control Policy and Design Guidance 2007* paragrafu 10.6.

Illi skond l-insenjament ta' dawn il-Qrati u b'mod specjali ghas-sentenza fl-ismijiet ***"Leslie u Maureen konjugi Bundy vs Paul Bonello"*** deciza fit-**12 t'Ottubru 2006** l-**Onor. Imh. Dr. T. Mallia** rritiena:

"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 jistghax jintuza ghall-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 sellun jew tarag ta` "non-solid construction" , u, umbaghad, 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-hasla ghall-inxir! Zgur f`kull kaz, li l-access hekk provdut ma jkunx "as exists at present and of the same kind" kif obbliga ruhu li jhalli l-konvenut...

...Jidher car, fil-fehma tal-Qorti, li bil- kostruzzjoni tal-penthouse, il-konvenut approprija ruhu minn parti kbira tal-bejt li qabel kien tal-kondividenti, naqqas l-uzu li qabel dawn setghu jaghmlu mill-bejt ..."

Din il-Qorti taghraf illi l-atturi ghandhom id-dritt tal-uzu tal-bejt tal-blokk t'appartamenti liema uzu tal-bejt jikkonsisti fi dritt t'inxir tal-hwejjeg, dritt ghall-*television aerial* u dritt ghall-tank tal-ilma. Dan id-dritt huwa *a declining right* fis-sens biss illi huwa soggett ghall-istess drittijiet tal-proprjetarji tal-appartamenti l-ohra tal-istess blokk. Ghalhekk l-ezercizzju ta' dritt tal-atturi kif fuq deskritt ma jistax jigi uzurpat u approprijat mis-socjeta'intimata bil-bini ta' *penthouse* 'l ghaliex tali zvilupp johnoq b'mod konklussiv l-ezercizzju ta'terz tad-drittijiet tal-uzu tal-bejt tal-atturi.

Zvilupp ta' *penthouse* seta' jsir biss wara ftehim bonarju mal-atturi, u mal-utilisti l-ohra tal-appartamenti tal-blokk jekk inhu l-kaz.

Illi ghal dawn il-mottivi l-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tichad l-eccezzjonijiet tas-socjeta' intimata u tilqa' t-talbiet tal-atturi.

Bl-ispejjez kontra is-socjeta' intimata.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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