MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF

SILVIO CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF

TONIO MALLIA

ONOR. IMHALLEF

JOSEPH AZZOPARDI

Seduta ta' l-1 ta' April, 2014

Appell Civili Numru. 727/2009/1

Patrick Caruana Dingli, Elena Caruana Dingli, Anthony Cremona, Blanche Cremona, Stephen Urpani, Jacqueline Urpani, Joseph Mamo, Marthese Mamo, Joseph Cassar, Anna Cassar, Roberto Bugeja, Daniela Bugeja, Jeremy Castillo, Eva Penny Castillo, Helja Marjut Fells

v.

Alberto Bonello Ghio

Il-Qorti:

Rat ir-rikors guramentat li pprezentaw l-atturi fl-24 ta' Lulju 2009, u li jaqra hekk:

"1. Illi l-attur rikorrenti huma proprjetarji, separatament, tal-appartament li huma akkwistaw fil-blokk appartamenti bin-numru 183 Rudolphe Street Sliema.

"2. Illi *ai termini* tal-kuntratt tal-akkwist tal-10 ta' Novembru 1992 fl-atti tan-nutar Peter Fieri Soler, meta xtara l-appartament numru tlieta (3) **Patrick Spiteri Staines**, il-partijiet ftehmu ukoll illi il-kompratur akkwistah "*with the right to use the roof. Inoltre* il-partijiet ftehmu illi *"Purchaser also binds himself not to object to vendors eventually building further storeys in the airspace of the said block nor shall he object to the eventual roof being approximately fifty-six square metres smaller*." Dan l-appartament gie mibjugh lil Patrick Caruana Dingli permezz tal-kuntratt tal-18 ta' Novembru 1999 fl-atti tan-nutar John Cachia Zammit.

"3. Illi *ai termini* tal-kuntratt tal-akkwist tal-21 ta' Jannar 1993 fl-atti tan-Nutar Joseph Henry Saydon, meta xtara l-appartament numru erbgha (4) **Anthony Cremona**, il-partijiet ftehmu illi il-kompratur akkwistah *"with the right of irrevocable use of........the roof....." Inoltre* il-partijiet ftehmu illi *"The vendors shall have the right to build further storeys on the existing roof and the purchaser shall in no manner hinder the vendors in the erection of the building of such further storeys. The vendors shall have the right to remove at their expense the water tank and television aerial temporarily provided that such water tank and television aerial are re-installed on the new roof at the vendors' expense. The purchaser shall have the right of use of the new roof*."

"4. Illi *ai termini* tal-kuntratt tal-akkwist tal-25 ta' Mejju 1993 fl-atti tan-Nutar Hugh Grima, meta **Stephen Urpani** xtara l-appartament bin-numru hamsa (5) il-partijiet ftehmu identikament bhal ma hemm fl-akkwist tal-*flat* numru ghaxra (10) u cioe` *"The vendors proprio et nomine bind themselves that if in the future they shall grant the use of the roof to any prospective flat owner in the said block, save for the right of installation of a water tank and television aerial on the said roof and access for maintenance and repair thereof, they shall grant to the present purchasers and their successors in title the same right." Inoltre* l-partijiet ziedu wkoll il-klawsola: "*If however a penthouse is built on the existing roof then the roof above this shall be smaller in area and the purchaser agrees to the roof being smaller in such an eventuality, and the purchaser and his successors in title agrees to allow the construction of the said penthouse and the removal of television aerial and water tank temporarily for construction works to be carried out."*

"5. Illi *ai termini* tal-kuntratt tal-akkwist tal-11 ta' Novembru 1992 fl-atti tan-nutar Herbert Cassar, meta xtara **Joseph Mamo** l-appartament bin-numru sitta (6) mill-imsemmija blokk appartamenti, huwa akkwistah *"bil-komunjoni tal-uzu irrevokabbli mal-flats l-ohra f'dan il-blokk ta'......bejt......" Inoltre* giet inserita klawsola (numru 8) li tghid hekk: "*Il-vendituri jirriservaw favur taghhom id-dritt li jibnu aktar sulari fuq il-bejt esistenti u da parte tieghu il-kompratur jobbliga ruhu li b'ebda mod ma jostakola lill-vendituri fil-bini ta' dawn is-sulari godda; l-istess vendituri a spejjes taghhom ghandhom id-dritt li jnehhu kemm l-aerial tat-television kif ukoll it-tank tal-ilma minn fuq il-bejt attwali u qed jobbligaw ruhhom li jinstallawhom a spejjes taghhom fuq il-bejt il-gdid eventwali."*

"6. Illi *ai termini* tal-kuntratt tal-akkwist tal-16 ta' Ottubru 2008, fl-atti tan-Nutar Erika Vella meta xtraw **Roberto Bugeja u martu Daniela** minghand George Borg, li min-naha tieghu kiewn akkwista l-appartament numru sebgha (7) minghand l-isviluppaturi originali l-partijiet ftehmu li l-appartament kien qed jinxtara *"with all its rights and appurtanences and with the right of irrevocable use of ......the roof (including the right to install one or more water tanks having a maximum total capacity of 1000 litres and a television aerial or antenna on the said roof."* Fil-kuntratt tal-imsemmi George Borg kien hemm ukoll miftiehem illi l-appartament inbiegh *"with the right - of irrevocable use of....the roof...."* Il-partijiet inoltre qablu wkoll illi: "*The vendors shall have the right to build further storeys on the existing roof and the purchaser shall in no manner hinder the vendors in the erection of the building of such further storeys. The vendors shall have the right to remove at their expense the water tank and television aerial temporarily provided that such water tank and television aerial are re-installed on the new roof at the vendors' expense. The purchaser shall have the right of use of the new roof."*

"7. Illi *ai termini* tal-kuntratt tal-akkwist tal-1 ta' Gunju 1992 fl-atti tan-Nutar Mario Rosario Bonello, meta xtara l-appartament internament enumerat tmienja (8) **Joseph Cassar**, l-appartament kien inxtara *"with the right of use, only for television aerial and water tank installations, as regards the roof."* Izda mbaghad il-partijiet ukoll ftehmu illi *"Should vendors grant the right of use of the roof for purposes apart from installation of television aerial and water tank to other owners of the same block, the present purchaser shall be authorised to have the same rights granted to other owners. The purchaser shall in no way hinder vendors in the erection of further storeys in the said block, and vendors shall be authorized to remove at their expense water and television aerial temporarily, and any other rights which may in future be granted to purchaser for the purpose of such erection, provided that such water tank and television aerial are re-installed at vendors' expense*."

"8. Illi *ai termini* tal-kuntratt tal-akkwist tat-13 ta' Marzu 2009 fl-atti tan-Nutar Eliza Falzon, meta xtraw l-appartament numru disgha (9) **Jeremy Castillo u martu Eva Pernilla**, minghand Simon Camilleri li min-naha tieghu xtara l-appartament minghand l-izviluppaturi originali l-partijiet ftehmu illi l-appartament kien qed jinbiegh "*together with the right of irrevocable use of the.....roof......" Inoltre* l-partijiet ftehmu wkoll illi: "*The airspace of the said block is to remain the absolute property of the vendors - who retain the right to construct further storeys thereon. In such an eventuality purchaser agrees to <u>remove the wiring,</u> television aerial and water tank existing on the roof until the other flats or penthouse is constructed which are to be reinstalled on the*

new roof at vendors' expense, and purchaser shall have the right of use of a new part of the smaller roof. Should a further storey be constructed the new roof is to be no smaller than strictly necessary to protect the privacy of the new flat." Inoltre fil-kuntratt originali ta' Simon Camilleri kien hemm ukoll klawsola li tghid: *"Should a further storey be constructed the new roof is to be no smaller than strictly necessary to protect the privacy of the new flat".*

"9. Illi *ai termini* tal-kuntratt tal-akkwist tal-31 ta' Jannar 1991 fl-atti tan-Nutar Hugh Grima meta xtrat ir-rikorrenti **Fells**, flimkien ma' zewgha, illum decedut, l-appartament bin-numru ghaxra (10), il-partijiet kontraenti ftehmu hekk: *"The vendors proprio et nomine bind themselves that if in the future they shall grant the use of the roof to any prospective flat owner in the said block, save for the right of installation of a water tank and television aerial on the said roof and access for maintenance and repair thereof, they shall grant to the present purchasers and their successors in title the same right."*

"10. Illi l-intimat xtara u akkwista l-arja fuq il-blokka ta' appartamenti in kwistjoni u jrid jizviluppa l-istess arja f'*penthouse* ghalih u dan skont ma jirrizulta mill-applikazzjoni (PA 0567/07) li huwa ghamel u li giet approvata mill-MEPA.

"11. Illi tali zvilupp jilledi serjament u b'mod irreparabbli d-drittijiet tar-rikorrenti billi d-dritt taghhom li jaghmlu uzu mill-bejt, skont ma jirrizulta mill-kuntratti rispettivi taghhom, jisfuma fix-xejn *stante* li zvilupp tal-imsemmija arja f'*penthouse* ikun ifisser li r-rikorrenti ma jkunux jistghu jibqghu jaghmlu uzu mill-istess bejt b'mod illimitat kif ghandhom kull dritt li jistghu jaghmlu bhalissa.

"12. Illi kif jidher car mic-certifikat tal-perit Joe Bugeja, hawn anness, *ai termini* tar-regolamenti tal-Awtorita` tal-Ippjanar (MEPA) wiehed jista' jitla' fuq bejt ta' *penthouse* solament ghall-installazzjoni u manteniment ta' servizzi li jkun hemm fuqha. Infatti klawsola *10.6 tal-Policy and Design Guidance 2007* tghid: *"Access to the roof of a penthouse may be permitted provided that the stairwell's external height does not exceed 1.5 metres from the roof of a penthouse. This is possible by having a hatch instead of a full door, with the stairwell having its final landing below this hatch."* Fil-fatt prezentement ir-rikorrenti jistghu jitilghu fuq il-bejt mit-tarag komuni u jghaddu, biex johorgu fuq l-istess bejt, minn bieb normali u mhux minn fetha/toqba (hatch).

“13. Illi l-*foot-print* ta’ bejt ta’ *penthouse* jkun necessarjament frazzjoni tal-*foot-print* ezistenti illum fuq il-bejt li jezisti prezentement. Mhux biss izda llum l-istess bejt huwa cirkondat b'opramorta tal-gebel li normalment tinstab fuq kull bejt filwaqt li tali opramorta ma hijiex permessa li tinbena fuq il-bejt ta’ *penthouse*.

“14. Illi skont il-klawsola numru 3.6 ta’ *“Access for All-Design Guidelines by the National Commission for persons with disability 2005”* bejt fuq *penthouse* mhux accessibbli ghall-persuni b'disabilita`.

“15. Illi ghalhekk l-isvilupp f’*penthouse* tal-arja tal-blokka tal-appartamenti imsemmija hija detrimentali ghar-rikorrenti.

“16. Illi l-intimat gie l-ewwel invitat amikevolment biex jiddesisti milli jaghmel l-imsemmi zvilupp u wara gie anke presentat mandat ta' inibizzjoni kontra tieghu (Numru 1039/09) li, pero` gie michud minn din l-Onorabbli Qorti.

“17. Illi l-intimat wera l-intenzjoni tieghu li sejjer jintraprendi x-xoghlijiet fl-arja minnu mixtrija u jizviluppaha f’*penthouse* b'mod immedjat u ghalhekk hemm in-necessita` li din il-kawza tinstema’ bl-urgenza.

“18. Jghid ghalhekk l-intimat ghaliex din il-Qorti ma ghandhiex:-

“(1) Tiddikkjara u tiddecidi illi r-rikorrenti jew min minnhom ghandhom id-dritt irrevokabbli tal-uzu tal-bejt tal-imsemmija blokka appartamenti f’183 Rudolphe Street Sliema.

“(2) Tiddikkjara u tiddeciedi illi b'rizultat tal-izvilupp tal-imsemmija arja f’*penthouse da parte* tal-intimat, dan id-dritt tar-rikorrenti ta’ uzu tal-bejt sejjer jew jispicca jew jigi serjament pregudikat.

“(3) Twaqqaf b'mod definittiv lill-intimat milli jaghmel xoghlijiet fl-arja tieghu fuq il-blokka appartamenti in kwistjoni f’forma ta’ *penthouse* u/jew b’mod li jilledi fuq id-drittijiet tar-rikorrenti *stante* li tali zvilupp

jilledi serjament u irrimedjabbilment id-drittijiet tar-rikorrenti - kollox skont kif intqal fuq u ghar-ragunijiet fuq premessi.

“19. B'riserva ta’ kull azzjoni ohra spettanti lir-rikorrenti, senjatament dik ghad-danni u bl-ispejjez kontra l-intimat u bl-ingunzjoni ghas-subizzjoni tal-intimat.”

Rat ir-risposta guramentata tal-konvenut li in forza taghha eccepixxa illi:

“1. Illi fl-ewwel lok u preliminarjament, trid tingieb il-prova li r-rikorrenti Joseph Cassar u Anna Cassar taw il-kunsens u l-adezjoni taghhom ghall-intavolar ta’ din il-kawza u ghat-tkomplija ta’ dawn il-proceduri.

“2. Illi fil-mertu u minghajr pregudizzju ghall-premess, kif diga` gie deciz minn din l-Onorabbli Qorti kif presjeduta fl-atti tal-Mandat ta’ Inibizzjoni numru 1039/09 (deciz 9 ta’ Lulju 2009) ir-rikorrenti *“ghalkemm huma ghandhom dritt ta’ uzu tal-bejt, il-proprjeta` tal-istess bejt ma hijiex taghhom, u tali uzu tal-bejt huwa suggett ghad-dritt tal-kuntratti esebiti mill-istess rikorrenti stess, li bhala proprjetarji tal-flats sottostanti, huma ma jistghux iwaqqfu lill-istess proprjetarji tal-imsemmija arja-bejt milli jizviluppaw l-istess arja-bejt.”* Fl-istess digriet il-Qorti qalet ukoll illi *“…ma giex lanqas ippruvat mad-daqqa t’ghajn li b’tali zvilupp propost ser jigu effettwati xi drittijiet tal-istess rikorrenti kif indikati fil-kuntratti rispettivi taghhom u l-kumplament ta’ dak indikat u allegat fl-istess rikors promotorju”.* L-esponent jaghmel tieghu u jikkonferma bil-gurament dak appena citat, li kkonkludiet dwaru din il-Qorti fid-decizjoni taghha tad-9 ta’ Lulju 2009.

“3. Illi jispetta lir-rikorrenti li jressqu prova li bil-kostruzzjoni mertu tal-kawza odjerna ser jigi lez xi dritt li skont huma ghandhom naxxenti mill-kuntratt tal-akkwist taghhom.

“4. Illi din il-kawza saret unikament sabiex ir-rikorrenti jippruvaw jakkwistaw jedd li kjarament m'ghandhomx mill-kuntratt tal-akkwist rispettiv taghhom, u biex jigi vvessat l-intimat u mfixkel milli jgawdi d-drittijiet tieghu ta`

propjeta`, minkejja li l-istess rikorrenti kienu ntrabtu fil-kuntratti ta' akkwist rispettivi taghhom li ma jistghux iwaqqfuh f'dan l-izvilupp. Ir-rikors guramentat hu mimli premessi u dikjarazzjonijiet frivoli u nfondati, li bhala tali qed jigu michuda, u tant huma frivoli r-rikorrenti f'dak li qed jikkontendu li sahansitra lanqas biss irnexxielhom jikkonvincu f'dak li qed jghidu lil uhud mill-proprjetarji tal-appartamenti li jinsabu fil-blokka 183, Triq Rudolph, Sliema, biex jidhlu f'din il-kawza maghhom. Dan kollu kif ser jigi ppruvat ahjar waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

"5. Illi fl-ahharnett l-intimat qed jirriserva li jipprocedi kontra r-rikorrenti ghad-danni kbar lilu kagunati u li ghad jistghu jigu kagunati minhabba l-agir abusiv tar-rikorrenti, bil-mezzi kollha li taghtih il-ligi.

"Salvi eccezzjonijiet ohra u bl-ispejjez."

Rat in-nota tal-konjugi Cassar tas-27 ta' Lulju 2009, li in forza taghha irrinunzjaw ghal kawza inkwantu jirrigwarda lilhom;

Rat is-sentenza moghtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fis-17 ta' Gunju 2010, li in forza taghha ddecidiet il-kawza:

"… … billi filwaqt li tilqa' l-eccezzjonijiet tal-konvenut inkwantu l-istess huma konsistenti ma' dak hawn deciz, **tichad it-talbiet attrici** ghaliex huma nfondati fil-fatt u fid-dritt ghar-ragunijiet hawn decizi.

"Bl-ispejjez kontra l-atturi."

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

“Illi din hija kawza fejn l-atturi qed jallegaw li bil-bini li l-konvenut qed jaghmel fuq dak li kien il-bejt tal-blokk ta’ apparatmenti bin-numru 183, Rudolph Street, liema bini jikkonsisti f’*penthouse*, ser jigi pregudikat serjament jew inkella ser jispicca ghal kollox id-dritt li ghandhom l-istess atturi ghall-uzu tal-istess bejt, u qed jitolbu wkoll dikjarazzjoni li huma ghandhom dritt irrevokabbli tal-uzu tal-imsemmija blokk ta’ appartamenti, u ghalhekk li konsegwentement l-intimat jigi mwaqqaf b’mod definittiv milli jaghmel xogholijiet fl-arja tieghu f’forma ta’ *penthouse*, jew xi bini iehor li b’xi mod jilledi serjament id-drittijiet tar-rikorrenti.

“Illi mill-provi prodotti jirrizulta li l-atturi huma proprjetarji ta’ diversi appartmenti formanti parti mill-blokk ta’ *flats* f’183, Rudolph Street, Sliema, u li meta gew akkwistati individwalment dan sar bla ma giet trasferita l-arja tal-bjut rispettivi li kienu ezistenti fil-mument tal-akkwist, liema arja tal-bjut rispettivi, jirrizulta li tbiddlet minn akkwist ghall-iehor u dan peress li fuq l-arja li kien hemm fuq l-ewwel *flats* mibjugha, giet eventwalment mibnija, u dan huwa kkonfermat anke minn kuntratti li gew esebiti mill-atturi stess fejn jirrizulta li per ezempju fil-kuntratt datat 31 ta’ Jannar 1991 (Dok. “M”) giet mibjguha mill-vendituri hemm indikati l-arja mill-*fourth floor* sa massimu ta’ 11-il filata, li eventwalment gie kostruwit u llum jifforma l-*flat* numru 10 tal-istess blokk.

“Illi dan ghaliex il-vendituri originali, li kienu l-persuni li kienu responsabbli ghall-bini tal-istess korp ta’ *flats*, irriservaw favur taghhom il-propjeta’ assoluta tal-arja tal-istess korp ta’ *flats* u dan japplika ghal kulll kuntratt esebit mill-atturi li bih huma rispettivament akkwistaw l-appartmenti taghhom hemm indikati.

“Illi dan ifisser li l-istess vendituri Dr. Simon Tortell u s-socjeta’ Polymer Conversions (Med) Limited fil-kuntratti kollha li huma permezz taghhom bieghu l-istess appartamenti rispettivi formanti parti mill-korp ta’ *flats* numru 183, Rudoph Street Sliema, u partikorlament fil-kuntratti esebiti mill-atturi ghall-akkwist tal-*flats* rispettivament immarkati bin-numru 3 fil-*first floor* (Dok. “A” – kuntratt datat 10 ta’ Novembru 1992); bin-numru 4 fil-*first floor* (Dok. “C” – kuntratt datat 21 ta’ Jannar 1993 – fol. 19); *flat* bin-numru 5 fis-*second floor* (Dok. “D” – kuntratt datat 25 ta’ Mejju 1993); *flat* bin-numru 6 fit-tieni sular (*third floor*) (Dok. “E” – kuntratt datat 11 ta’ Novembru 1992 – fol. 31); *flat* numru 7 fit-*third floor* (Dok. “F” – kuntratt datat 26 ta’ Marzu 1992- fol. 38); *flat* numru 8 fit-*third floor* (Dok. “G” – kuntratt datat l-1 ta’ Gunju 1992 – fol. 49); *flat* numru 9 fil-*fourth floor* (Dok. “I” – kuntratt datat 7 ta’ Gunju 1992); l-*flat* numru 11 li nbena fuq l-arja sal-hdax- il filata li nbieghet fuq il-*fourth floor*

(Dok. "M" – kuntratt datat 31 ta' Jannar 1991 – fol. 100); u l-arja li nbieghet fejn illum hemm il-*flat* numru 2 permezz ta' kuntratt datat 4 ta' Marzu 1989 (imsemmi fil-kuntratt datat 29 ta' Jannar 2003 Dok. "RS1" - fol. 148) dejjem irriservaw favur taghhom il-proprjeta' tal-arja/bejt rispettivi li kienu ezistenti rispettivament f'dik id-data tat-trasferiment ta' kull appartament, tant li huma rriservaw favur taghhom u l-avendi kawza taghhom (fosthom allura whud mill-atturi) id-dritt assolut tal-proprjeta' ta' l-istess arja/bejt, u senjatemant id-dritt li jizviluppaw l-istess arja, kif fil-fatt ghamlu, kif jidher anke mill-kuntratti hawn indikati (fejn anke nbieghet l-arja fuq il-korp kif kien maz-zmien) u dan anke bl-obbligu *da parte* tal-kompraturi tal-appartmenti rispettivi, hemm indikati wkoll mill-kuntratti esebiti mill-istess atturi odjerni, li bhala proprjetarji tal-*flats* sottostanti ghall-istess bejt/arja, ma setghux iwaqqfu lill-istess vendituri, u dak iz-zmien attwali proprejatarji tal-imsemmija arja/bejt, milli jizviluppaw l-istess arja/bejt.

"Illi fil-fatt dan gie gja indikat fil-provediment moghti ghal talba ta' hrug ta' mandat ta' inibizzjoni fl-ismijiet **"Patrick Caruana Dingli et vs Alberto Bonello Ghio"** datat 9 ta' Lulju 2009 fejn saret riferenza fir-rigward ta' *flat* 4 ghall- klawsola (j) tal-kuntratt datat 21 ta' Jannar 1993 (Dok. "C"); dwar *flat* 3 paragrafu 2 a fol. 12 tal-kuntratt datat 10 ta' Novembru 1992 (Dok. "A"); dwar *flat* 9 – klawsola 5 tal-kuntratt datat 27 ta' Gunju 1992 (Dok. "I"); ghall- *flat* 7 ghall-klawsola numru 7 tal-kuntratt datat 26 ta' Marzu 1992 (Dok. "F"); ghall-*flat* 6, ghall-klawsola 8 tal-kuntratt tal-11 ta' Novembru 1992 (Dok. "E"); ghall-*flat* 5– klawsola 5 tal-kuntratt datat 25 ta' Mejju 1993 (Dok. "D"); fil-kuntratt datat 31 ta' Jannar 1991 inkluz id-deskrizzjoni u l-limitazzjoni ta' l-arja ndikata u akkwistata ghall-klawsoli 4 u 6 tal-istess att (Dok. "M"); ghall-paragrafu 5 a fol. 53 tal-process tal-kuntratt datat 1 ta' Gunju 1992 fl-atti tan-Nutar Mario Rosario Bonello ghall-akkwist tal-*flat* numru 8 (Dok. "G").

"Illi l-istess sar mill-vendituri rispettivi, *avendi causa* tal-imsemmija Dr. Simon Tortell *et* u s-socjeta' Polymer Conversions (Med) Limited ghall-bejgh sussegwenti tal-*flat* 9, ghall-klawsola 6 (1) (ii) tal-kuntratt datat 13 ta' Marzu 2009 (Dok. "K"); u tal-*flat* numru 3 kif jidher minn klawsola 1 (c) tal-kuntratt datat 18 ta' Novembru 1999 fl-atti tan-Nutar John Cachia Zammit (Dok. "B") u tal-*flat* numru 7 minn klawsola 9 tal-kuntratt datat 16 ta' Ottubru 2008 ppublikat minn Nutar Erika Vella (Dok. "H").

"Illi fil-fatt fil-kuntratti rispettivi hemm klawsoli li jindikaw b'mod car li l-proprjetarji tal-appartamenti rispettivi ma jistghux iwaqqfu lill-vendituri hemm indikati, u proprjetarji tal-istess arja milli jizviluppaw l-istess arja jew bejt, u din

il-kondizzjoni mposta fuq il-kompraturi hija bla ebda riserva kwalunwke u fil-fatt hekk per ezempju fil-kuntratt datat 21 ta' Jannar 1993 ghall-bejgh ta' *flat* 4 (Dok. "C") jinghad li:-

> *""The vendors shall have the right to build further storeys on the existing roof and the purchaser shall in no manner hinder the vendors in the erection of the building of such further storeys".*

"Illi l-istess hemm fil-kuntratt datat 26 ta' Marzu 1992 (Dok. F" ghall-akkwist tal-*flat* numru 7, fejn inghad li:-

> *""The vendors shall have the right to build further storeys on the existing roof and the purchaser shall in no manner hinder the vendors in the erection of the building of such further storeys."*

"Illi kuntratti ohra ghandhom klawsoli simili kif inghad u mhux biss izda jidher li dan id-dritt ta' bini fuq l-arja kien gie ezercitat diversi drabi fil-passat u ma jidhirx li qatt inqala nkwiet b'dan li d-dritt ta' uzu ghall-bejt imsemmi mir-rikorrenti fil-kuntratti taghhom (uhud minnhom limitat biss sabiex jitqieghed *water tank* u *television arial*), gie utilizzat fuq il-bejt gdid tal-appartament li jkun inbena, b'dan li l-vendituri u l-propretarji tal-arja zviluppata zammew l-obbligu li a spejjez taghhom iqeghdu tank tal-ilma u t-*television arial* fuq il-bejt il-gdid, u fil-fatt dejjem hekk sar. Illi huwa sintomatiku li s-sentenzi citati mill-atturi ma kienux jinvolvu b'xi mod kwalsoli simili ghal dawn hawn citati.

"Illi huwa pacifiku f'din il-kawza li l-proprjeta tal-bejt u iktar partikolarment l-arja tal-istess bejt qatt ma kienet tal-persuni li akkwistaw l-appartamenti rispettivi, uhud minnhom ir-rikorrenti odjerni, u dan johrog car mill-kuntratti kollha esebiti, peress li l-vendituri rriservaw f'kull kuntratt il-proprjeta' assoluta tal-istess arja jew bejt 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). F'dan il-kuntest jinghad li jidher minn nota ta' osservazzjonijiet tal-atturi li mhux lanqas qed jaghmlu distinzjoni bejn is-semplici dritt ta' uzu tal-bejt u l-komunjoni tal-bejt ghaliex kieku ma saritx lanqas riferenza ghas-sentenzi hawn appena citati.

"Illi jirrizulta wkoll li l-kuntratti esebiti mir-rikorrenti mhux kollha huma identici ghal dak li huwa d-dritt ta' uzu tal-bejt li kien hemm fil-mument tal-kuntratt, tant li fil-kuntratt Dok. "A" hemm riferenza ghal dritt ta' uzu tal-bejt izda *"excluding the airspace of the said block, the ownership of which is retained by vendors";* l-istess fil-kuntratt esebit bhala Dok. "B" fejn hemm jinghad li hemm *"dritt tal-uzu, in perpetwu u trasferibbli taht kwalukwe titolu, tal-bejt eskluza l-arja (airspace tal-istess blokk), il-proprjeta' (ownership) ta' liema inzammet minn terzi…"* ; fil-kuntratt Dok. "C" hemm *"right of irrevocable use ….of the roof…the use of the roof, which the purchaser has, includes the right to affix a television arial on the said roof".* Fil-kuntratt Dok. "E" hemm dritt ta' uzu tal-bejt li jinkludi d-dritt li jwahhal *aerial* tat-*television* u jidher anke tank tal-ilma fuq l-istess bejt. Fil-kuntratt Dok. "F" hemm riferenza ghall-*"use of the roof which includes the right to affix a television arial on the said roof"* (il-quddiem) anke jissemma tank tal-ilma. Simili hija l-klawsola fil-kuntratt Dok. "H" u Dok. "I" u Dok. "K".

"Illi minn naha l-ohra tali dritt ta' uzu huwa iktar spjegat b'mod konciz f'kuntratti ohra bhal Dok. "D" (datat 25 ta' Mejju 2003) fejn jinghad id-dritt ta' uzu tal-bejt huwa moghti biss jekk il-quddiem jinghata tali dritt lill-proprjetarji prospettivi ta' appartamenti tal-istess blokk, *"save for the right of installation of a water tank and a television area on the said roof and access for maintenance and repair thereof"* u f'dan il-kuntratt gie koncepit diga li fuq l-istess arja ssir *penthouse*. Simili hija l-kwalsola ndikata fil-kuntratt tal-1 ta' Gunju 1992 (Dok. "G") u dak tad-29 ta' Jannar 2003 (Dok. "RS 1" – li fih hemm riferenza ghall-bejgh ta' arja li fuqha mbena l-istess *flat* b'kuntratt datat 14 ta' Marzu 1989) u fil-kuntratt l-iktar antik minn dawk esebiti datat 31 ta' Jannar 1991 (Dok. "M") li attwalment kien jittratta dwar bejgh ta' arja ta' 11-il filata fejn kien hemm il-bejt fil-*fourth floor*.

"Illi minn naha tieghu l-konvenut akkwista l-proprjeta' tal-arja kollha fuq l-istess blokk ta' *flats* u l-istess proprjeta` nbieghet libera u franka minn kull servitu, u liema bejgh kien jinkludi *"the full ownership and the right of use right of use of the common parts"* liema partijiet komuni ma kienux jinkludu l-bejt jew l-arja tieghu. L-istess akkwist kien biss suggett ghal dritt ta' uzu li xi whud mill-proprjetarji tal-appartamenti sottostante kellhom mill-istess bejt u inghad fi klawsola 6 li *"that this sale shall not be affected by the right of use of the other residents within the said block".* Fi klawsola 7 jinghad li:-

> *""Purchasers shall be responsible for removing any existing services on the present roof of the block and for reinstalling them on the new roof".*

"Illi 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.

"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 tal-istess blokka, u dan sakemm bieghu l-istess arja lill-konvenuti.

"Illi ghalhekk id-dritt ta' uzu ndikat, anke jekk mhux limitat ghal tqeghid ta' *aerial* jew ta' tank tal-ilma f'xi kuntratti, ma huwiex certament dritt reali u allura dritt fuq il-proprjeta' *ut sic* u dan ghaliex tali allegata pretensjoni ma tistax tezisti mad-dritt inkonfuttabbli ta' proprjeta' tal-istess arja fuq tali blokk, li qabel kienet u baqghet tal-venndituri u zviluppaturi tal-istess appartamenti rispettivi lil sidien attwali, uhud minnhom atturi odjerni, liema dritt ta' proprjeta' tal-arja tal-istess blokk ta' *flats*, illum vestit fil-konvenut, huwa tant car li fl-istess kuntratti kollha jobbliga lill-proprjetarji tal-*flats* kollha sottostanti, kemm dawk li gie indikat li ghandhom dritt ta' uzu tal-bejt u kemm dawk li ghandhom biss dritt ta' uzu tal-bejt, sabiex ipoggu fuqu *aerial* tat-*television* u tank tal-ilma, li bl-ebda mod ma jistghu jwaqqfu lill-proprjetarji tal-arja tal-istess blokk ta' *flats* milli jizviluppaw l-istess arja.

"Illi tali dritt ta' proprjeta' tal-arja tal-blokk hija tant skjetta u cara li tali obbligazzjoni mposta fuq il-proprjetarji tal-*flats* rispettivi sabiex ma jwaqqfux l-izvilupp tal-arja mill-proprjetarji taghha, hija nserita f'kull kuntratt u kien ghalhekk li l-Mandat ta' Inibizzjoni mitlub mill-atturi gie michud, ghaliex il-proprjetarji tal-appartamenti rispettivi huma obbligati specifikatament li bl-ebda mod ma setghu iwaqqfu l-izvilupp tal-istess arja tal-blokk mill-proprjetarji tal-istess arja li kienu Dr. Simon Tortell u martu Silvana Tortell u Polymer Conversions (Med) Limited, sakemm l-istess bieghu l-istess arja lill-konvenut odjern b'kuntratt datat 16 ta' April 2003.

"Illi kemm l-istess dritt ta' uzu 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 gie dejjem imnaqqas fil-kazijiet fejn gew jew mibnija *flats* ohra, jew fejn ser kienu ser jinbnew *flats* ohra.

"Illi dan ifisser li l-istess kuntratti jikkontemplaw li s-sehem ta' uzu tal-bejt, anke fejn mhux limitat espressament ghat-tqeghid ta' tank ta' ilma u/jew *arial*, qed jinqasam ma' numru ikbar ta' utenti tal-istess bejt, skont in-numru ta' appartamenti mibnija; mhux biss, izda dan huwa f'xi kazi fid-diskrezzjoni li jinghata mill-istess proprjetarji tal-arja tal-blokk, u f'xi kazi ohra biss jekk dan jinghata lill proprjetarji prospettivi ta' appartamenti ohra, li dan jestendi ghall-proprjetarji tal-*flats*, li ovvjament ifisser li fejn hemm din il-klawsola tali dritt ta' uzu tal-bejt anke f'sens wiesgha, lanqas kien jezisti fid-data tal-kuntratt izda gie *in vigore* wara. Certament li din il-Qorti thoss li fid-dawl ta' tali limitazzjonijiet kollha hawn indikati tali dritt ta' uzu tal-bejt ma jistax jigi kkunsidrat fir-relm tad-dritt reali, huwa ta' liema natura huwa.

"Illi jekk imbaghad nigu biex nikkonsidraw l-istess, bhal ma jidher li qed jippretendu l-atturi bhala xi forma ta' servitu, jigi fl-ewwel lok innutat li l-istitut ta' servitu' jikkontempla fond servjenti permanenti u identifikabbli ta' persuna ohra u dan dejjem fil-kuntest ta' drittijiet reali.

"Illi dan zgur mhux il-kaz odjern ghaliex kull dritt ta' uzu li l-istess atturi qed jirriklamaw fuq il-bejt, anke fejn dan huwa wiesgha, qed jirreferi dejjem ghall-arja differenti, u allura superficji differenti, dipendenti fuq kemm *flats* jistghu jinbnew, u allura l-livell huwa dejjem differenti, u certament dan ma jistax jigi spjegat fil-kuntest ta' servitu' li jikkontempla 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 skond kif provdut fl-**artikolu 469 (1) tal-Kap. 16** u ma jistghux jigu akkwistati permezz ta' preskrizzjoni jew bid-destinazzjoni taz-zewg fondi u limitatament 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,* din is-servitu' skont l-**artikolu 458 tal-Kap. 16** ma tibdiex issehh kwantu ghal terz qabel mal-att jigi nsinwat fir-Registru Pubbliku

skont l-**artikolu 330 tal-Kodici Civili.** Skont dan l-artikolu n-nota ta' insinwa ta' l-att ghandu jkun fiha *inter alia "id-data u xorta ta' l-att, u t-tismija tal-haga li ghaliha l-atti jirrefferixxi skond id-disposizzjonijiet ta' l-Att dwar ir-Registru Pubbliku, u ghandha tkun iffirmata min-nutar li jkun ircieva l-att".*

"Illi fl-opinjoni ta' din il-Qorti, dan assolutament ma jezistix fil-kaz jew kazi in ezami, 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 bhal 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 kull proprjetarju ta' *flat* fl-istess blokk huwa obbligat li ma jistax iwaqqaf l-izvilupp tal-istess arja tal-blokk, u dan minhabba dak espressament indikat bhala obbligu fuq il-proprjetarji tal-appartamenti rispettivi.

"Illi ma' dan jinghad li huwa vitali ghal din il-pendenza, li fl-ebda mument ma gie allegat, u wisq inqas ippruvat, li tali allegat dritt ta' uzu tal-bejt, bhala dritt ta' servitu' gie registrat specifikatament bil-mod rikjest fl-**artikoli 458 u 330 tal-Kap. 16** u hawn issir riferenza ghas-sentenza fl-ismijiet "**Fedele Camilleri vs Nicola Consiglio"** (A.C. – 20 ta' Marzu 1939.

"Illi tali registrazzjoni hija necessarja u vitali ghaliex huwa biss bir-registrazjoni 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 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. Konsistentement ma' dan, il-kuntratt tal-akkwist tal-konvenut jaghmel riferenza cara ghal dan fi kwalsola 6 tal-istess, li gja giet citata mill-Qorti iktar il-fuq. Huwa sintomatiku f'dan il-kuntest li l-atturi qatt ma pproducew lill-vendituri u zviluppaturi tal-istess blokk ta' appartamenti bhala xhieda f'din il-pendenza. Jinghad ukoll li s-sentenzi citati mill-atturi jirreferu ghal drittijiet ta' servitu`

ritenuti li kienu naxxenti mill-kuntratti hemm ezaminati, izda (apparti dak kollu hawn deciz rigwardanti l-holqien ta' servitu`, u anke r-registrazzjoni tal-istess bhala tali rikjesta mil-ligi) din il-Qorti thoss li fil-kaz odjern ma hemmx l-elementi ta' servitu' u lanqas ta' dritt rejali kif gia hawn spjegat u dan apparti li fil-kuntratti oggett tal-istess sentenzi citati ma tissemma ebda obbligizzjoni *da parte* tal-proprjetarji tal-istess *flats* li bl-ebda mod ma jistghu iwaqqfu lill-proprjetarji tal-arja tal-blokkijiet ta' appartamenti hemm indikati l-izvilupp ta' tali arja appuntu mill-proprjetarji tal-istess arja.

"Illi fid-dawl ta' din il-posizzjoni legali jirrizulta mill-provi prodotti li tali uzu tal-bejt li ghandhom l-atturi huwa biss ristrett ghal dak li attwalment ikun jezisti fuq l-arja tal-istess blokk ta' *flats*, u bl-ebda mod ma jista' jimpedixxi, almenu fil-kaz in ezami, l-izvilupp ta' tali arja, kif sar mill-konvenut, anke sabiex tinbena *penthouse,* u dan ghaliex b'dan il-mod tali dritt ta' uzu tal-bejt kif moghti fl-istess kuntratti bl-ebda mod ma huwa ser jigi pregudikat, anke ghaliex tali dritt ta' uzu tal-bejt huwa biss abbinat ma' dak li jkun il-bejt fil-mument li l-proprjetarju tal-arja tal-blokk tal-*flats* jezercita d-dritt tieghu ta' proprjeta' tal-istess arja, u senjatament id-dritt li jizviluppa l-istess arja.

"Illi f'dan is-sens allura din il-Qorti thoss li f'dan il-kaz l-atturi kollha, anke dawk li jinghad li ghandhom uzu tal-bejt tal-blokk inkwistjoni, ma ghandhomx u qatt ma kellhom uzu illimitat tal-bejt, kien ta' liema livell kien, tal-imsemmi blokk u wisq inqas ghandhom dritt ta' uzu tal-arja tal-istess blokk ta' *flats*, u dan minhabba r-ragunijiet hawn indikati, u jirrizulta li fil-fatt dan id-dritt ta' uzu tal-bejt tal-atturi, huwa dejjem sottomess ghad-dritt tal-proprjetarji tal-istess arja tal-blokk li jibnu l-istess, u dan jirrizulta fuq kollox mill-obbligu tal-proprjetarji tal-appartamenti rispettivi li ma jistghux iwaqqfu tali zvilupp tal-arja, u li tali zvilupp huwa biss marbut mal-obbligu tal-proprjetarji tal-istess arja li jqeghdu t-tank tal-ilma u l-*aerial* fuq il-bejt il-gdid tal-bini li jsir, f'dan il-kaz il-*penthouse*, u allura fuq il-bejt tal-istess *penthouse*, il-proprjeta' ta' liema xorta baqghet tal-konvenut odjern.

"Illi dan huwa konsistenti ma' dak li gie deciz fis-sentenza fl-ismijiet **"Josephine Gerada vs Alphonse Sant et"** (P.A. (RCP) – 26 ta' Gunju 2008) fis-sens li *"jirrizulta li d-dritt ta' access li ghandha l-attrici ma kienx biss ghall bejt ezistenti meta sar il-kuntratt izda kien ghall-eventwali bejt jew bjut li kienu ser jinbnew fuq l-istess blokk u dan peress li huwa car mill-istess kuntratt li l-vendituri rriservaw id-dritt li jaghmlu xogholijiet strutturali fuq l-istess bejt tant li d-dritt ta' proprjeta' fuq l-istess bejt baqa' f'idejn l-istess vendituri u dak li inghata lill-kompratici kien dritt ta' access u dan ghall-iskopijiet hemm indikati".*

"Illi lura ghall-kaz odjern fil-verita' mkien mill-provi ma jirrizulta li l-atturi kienu qed juzaw il-bejt li kien hemm ghal xi skopijiet ohra; veru li jissemma xi dritt ta' nxier fuq l-istess bejt, izda prova ta' uzu ghal dan l-iskop ma giet prodotta bl-ebda mod mill-atturi; izda anke jekk ghall- grazzja tal-argument biss jigi koncess li hekk huwa l-kaz japplika l-principju (izda dejjem fil-kuntest ta' dak hawn deciz) ndikat fis-sentenza **"Joseph Buhagiar et vs George Micallef et"** (P.A. (TM) – 6 ta' Mejju 2004) li fejn il-ligi ma tippermettix li jsehh dak li jista' jkun pattwit, u dan minhabba att ammistrattiv li huwa ekwivalenti ghal forza maggura **("German vs Apap Bologna"** – P.A. – 12 ta' Marzu 1953), u jista' jinghad li huwa pacifiku li f'dan il-kaz *de quo*, fil-blokk ta' bini in ezami ma setax skont il-ligi u skont ir-regolamenti tal-ippjanar jinhareg permess ta' bini hlief ghall-*penthouse*, il-konvenut ma jistax jinzamm responabbli talli mhux qed jippermetti li jsir xi uzu tal-bejt li seta` kien qabel konsentit, ghaliex bhala fatt, tali dritt ta' uzu jew xi parti minnu, gie mcahhad mhux mill-konvenut, izda mill-ligi stess u r-regolamenti ta' l-ippjanar. L-istess japplika ghall-estensjoni tal-bejt inkwantu din tista' tirrigwarda l-allegazzjoni li d-dritt ta' uzu tal-bejt kien marbut mal-estensjoni kollha tieghu, li fl-opinjoni tal-Qorti lanqas tirrizulta ppruvata b'mod sodisfacenti meta jittiehdu l-kuntratti kollha tal-atturi f'din il-kawza.

"Illi mill-provi prodotti jirrizulta wkoll li l-*aerials* tat-*televison* u t-tankijiet tal-ilma jistghu jitpoggew fuq l-arja tal-bejt il-gdid tal-*penthouse* mibnija skont il-permess PA 5676/07 (Dok. "IR 1") u hemm access ghall-istess skont il-pjanti approvati (Dok. "IR 2" – fol. 237 *et sequitur*; Dok. "IR 1" – fol. 240 sa 248) u skont dak provdut fil-*Policy and Guidelines 2007* f'paragafu 10.6 tal-istess (Dok. "IR 2" u x-xhieda ta' Ivor Robinich datata 5 ta' Novembru 2009 u senjatament fol. 190 u xhieda tal-4 ta' Marzu 2010). Dan huwa wkoll ikkonfermat mix-xhieda tal-konvenut datata 12 ta' Jannar 2010.

"Illi fl-ahharnett jinghad ukoll li nkwantu jirrigwarda t-tieni talba, tali bini tal-*penthouse* diga sar kif jirrizulta ampjament ippruvat mill-provi kollha tal-kawza.

"Illi ghalhekk it-talbiet attrici qed jigu michuda."

Rat ir-rikors tal-appell tal-atturi li in forza tieghu, ghar-ragunijiet minnhom premessi, talbu li din il-Qorti joghgobha:

> "… … tirrevoka u thassar is-sentenza appellata u b'hekk, wara li tichad l-eccezzjonijiet tal-appellat, tghaddi biex tilqa' t-talbiet tal-appellanti u tikkundanna lill-appellat sabiex jiddemolixxi l-izvilupp li ghamel bhala penthouse bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-istess appellat."

Rat ir-risposta tal-appell tal-konvenut li in forza taghha, ghar-ragunijiet minnu premessi, issottometta illi s-sentenza appellata timmerita konferma, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-appellanti;

Semghet lid-difensuri tal-partijiet;

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

Ikkunsidrat:

Illi l-atturi huma sidien, separatament, ta' diversi appartamenti fi blokk ta' appartamenti f'Rudolphe Street, Sliema. Fl-akkwist relattiv, apparti l-appartament li kull wiehed akkwista, hemm referenza ghall-uzu tal-bejt li baqa' proprjeta` tal-venditur. Id-dritt ta' uzu tal-bejt jinsab koncess b'modi differenti

fil-kuntratti tal-akkwist, differenzi li jistghu jkollhom certa rilevanza ghal fini ta' din il-kawza, pero`, b'mod generali, il-venditur zamm id-dritt li jizviluppa l-bejt u jibni sulari ohra, b'dan li d-drittijiet tas-sidien tal-appartamenti jibqghu, sa certu punt, impregudikati. Il-venditur biegh l-arja tal-blokk appartamenti lill-konvenut, li zviluppa l-istess arja f'*penthouse* ghalih.

L-atturi ilmentaw illi b'dan l-izvilupp, id-drittijiet taghhom ghal uzu tal-bejt se jigu menomati, peress illi l-bejt tal-*penthouse* ma jistax jintuza bl-istess mod li jista' jintuza bejt ordinarju ta' blokk appartamenti.

L-ewwel Qorti cahdet it-talbiet attrici wara li qieset li d-dritt vantat mill-atturi ma jistax jigi kkunsidrat bhala dritt ta' servitu` jew piz reali fuq id-dritt tal-proprjetarju tal-arja tal-blokk tal-appartamenti inkwistjoni, u dan peress illi f'kull kaz ix-xerejja tal-appartamenti accettaw li bl-ebda mod ma jwaqqfu lill-proprjetarju tal-arja milli jizviluppa l-istess arja; l-ewwel Qorti osservat ukoll li servitu`, biex jezisti, irid jigi registrat bhala tali fir-Registru Pubbliku, u li ma jirrizultax li sehh.

Mis-sentenza appellaw l-atturi kollha li jissottomettu li huma jgawdu mid-dritt ta' servitu` fuq il-bejt li ma jistax jigi menomat jew lez, "imqar centimetru", mis-sid tal-istess bejt u arja.

Trattat l-appell, din il-Qorti tibda biex tirribadixxi d-decizjoni li tat din il-Qorti fil-kawza **Fenech et v. A&R Mercieca Ltd**, deciza fit-22 ta' Mejju 2008, fis-sens li, skont il-ligi, meta jigi registrat kuntratt pubbliku fir-Registru Pubbliku mhux mehtieg li d-dritt ta' servitu` jigi registrat specifikatament. Din il-Qorti ghamlet dawn l-osservazzjonijiet fir-rigward:

> "L-att li holoq is-servitu`, dak tas-27 ta' Marzu, 1992, gie regolarment insinwat, u ghalkemm fin-nota ta' l-insinwa ma hemmx riferenza specifika ghas-servitu` in kwistjoni, sta ghall-akkwirent li jezamina dak l-att biex jara d-dettalji tieghu.
>
> "Persuna li se takkwista proprjeta` m'ghandhiex tikkuntenta ruhha billi tara biss in-nota ta' l-insinwa li l-iskop taghha hu biex taghti avviz lit-terzi dwar il-fatt li jkun sar att ta' trasferiment u tal-proprjeta` milquta bl-att registrat; il-kundizzjonijiet li jirregolaw dak it-trasferiment jew holqien ta' dritt reali, u li jirrizultaw minn dak l-att, iridu, imbaghad, jigu mehuda u ezaminati mill-att innifsu."

Eliminata l-htiega ta' registrazzjoni, irid issa jigi deciz jekk, fil-fatt, inholoqx servitu` ta' uzu tal-bejt fil-kaz tax-xerreja tad-diversi appartamenti.

Dak li jiddistingwi servitu` minn semplici obbligazzjoni hija r-relazzjoni ta' dominazzjoni ta' proprjeta` fuq ohra fl-istess inhawi li jinholoq fl-ewwel kaz. Kif jghid il-Laurent ("Diritto Reale-Delle Servitu`) *"il carattere essenziale della servitu`"* hija *"che un onere viene imposto ad un fondo per l'uso e l'utilita` di un altro fondo".* Fil-kawza **Risiott v. Bajada**, deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fit-22 ta' Mejju 1998, gie osservat li dak li jiddistingwi servitu` minn semplici

regolament amministrattiv, hija c-cirkostanza ta’ jekk dak ir-regolament igibx sitwazzjoni fejn jista’ jigi dentifikat fond dominanti u fond servjenti, u f’dik il-kawza l-Qorti ravvizat l-ezistenza ta’ servitu` bil-fatt li r-regolament li impona limitazzjoni ta’ zvilupp *“holoq sitwazzjoni fejn kull bini fl-iskema huma fl-istess hin fond dominanti u fond servjenti, ghax huwa soggett ghal-limitazzjoni dwar gholi izda fl-istess hin igawdi wkoll is-servitu` li beni iehor ma jkunx oghla minnu.”*

Fil-kaz in ezami, tezisti din ir-relazzjoni bejn il-fondi dominanti tal-atturi, u l-bejt u l-arja, proprjeta` servjenti tal-konvenut. Ma jistax jinghad li kien biss il-venditur fuq id-diversi kuntratti li obbliga ruhu li jikkawtela l-uzu tal-bejt mis-sidien tal-appartamenti, izda hu kien qed jintrabat ghalih u ghal avventi kawza minnu, u l-fatt li ma ntuzatx il-frazi “holqien ta’ servitu`”, jew xi haga simili, ma jfissirx li, bhala dritt, ma nholoqx tali dritt. Fil-fatt, din il-Qorti, fil-kawza **Scicluna v. Sant**, deciza fit-30 ta’ Novembru 2007, osservat illi:

> “F’dawn ic-cirkostanzi din il-Qorti ma tara ebda nuqqas fil-kuntratt ta’ akkwist tal-atturi billi ma ntuzawx il-kliem “servitu` ta’ dritt ta’ passagg”, u dan billi dak li tnizzel fil-kuntratt ifisser proprju dan u ma hemm ebda formula sagro santa li tehtieg li l-kelma “servitu`” tintuza espressament kemm-il darba mill-korp tal-kuntratt jkun jidher li tali dritt qieghed effettivament jinghata.”

Ezaminati issa l-kuntratti tal-atturi, din il-Qorti taghmel dawn l-osservazzjonijiet:

(1) Fil-kaz tal-appartament ta' Patrick Caruana Dingli, jinghad li sid l-appartament inghata *"the right to use the roof"*, ghalkemm dan accetta li l-bejt jista' jkun 56 metri kwadri izghar milli hu;

(2) Anthony Caruana nghata *"the right of irrevocable use of the roof";* bhalma nghad f'kull kuntratt, il-venditur irrizerva d-dritt li jizviluppa l-bejt, b'dan illi *"the purchaser shall have the right of use of the new roof";*

(3) Joseph Mamo akkwista l-appartament tieghu "bil-komunjoni tal-uzu rrevokabbli mal-*flats* l-ohra f'dan il-blokk tal-bejt";

(4) Roberto u Daniela Bugeja akkwistaw ukoll *"the right of irrevocable use of the roof";* il-venditur irriserva d-dritt li jizviluppa l-arja, b'dan illi *"the purchaser shall have the right of use of the new roof";*

(5) Joseph Cassar inghata l-uzu tal-bejt *"only for television aerial and water tank installations"*, izda fil-kuntratt inghad illi f'kaz li s-sidien tal-appartamenti l-ohra jinghataw uzu tal-bejt ghal skopijiet ohra, dan ikollu l-istess drittijiet bhall-ohrajn;

(6) Helja Marjut Fells akkwistat l-appartament taghha bid-dritt ta' uzu tal-bejt skont kif ikun inghata lix-xerejja l-ohra tal-appartamenti l-ohra.

Din il-Qorti mhux ser tqis il-kaz ta' Stephen Urpani u ta' Jeremy u Eva Castillo, peress illi fiz-zewg kuntratti l-venditur irrizerva specifikament id-dritt li jibni

penthouse fuq il-bejt, bix-xerejja jkunu obbligati jacettaw li *“the roof being smaller in such an eventuality”* u li juzaw *“the new part of the smaller roof”;* rispettivament. F’dawn iz-zewg kazi, allura, dak li qed jaghmel il-konvenut huwa fil-limiti tad-drittijiet tieghu, peress li gie koncess lilu d-dritt li jibni *penthouse* fuq il-bejt biz-zewg akkwirenti jaccettaw li joqoghdu ghal uzu ta’ bejt izghar.

Apparti dawn it-tnejn, pero`, fil-kazijiet l-ohra, l-uzu tal-bejt hu minghajr limiti, u hlief ghal kaz ta’ Patrick Caruana Dingli, ma hux patwit li l-bejt jista’ jkun izghar milli kien. Fil-fehema ta’ din il-Qorti, dan id-dritt koncess ta’ uzu tal-bejt huwa servitu` li jorbot lis-sid tal-fond servjenti jirrispetta l-uzu li jista’ jsir mill-istess. Almenu fil-konfront ta’ whud mill-atturi, il-venditur, ghalkemm f’kull kaz zamm id-dritt li jizviluppa l-arja tal-bejt, intrabat li jzomm ferm dan l-uzu <u>kif originarjament koncess</u>. Dan huwa l-implikazzjoni tad-dritt koncess fil-kuntratti. Dan l-uzu huwa limitazzjoni ghad-dritt ta’ tgawdija li zamm is-sid tal-bejt u l-arja sovrastanti, u din il-limitazzjoni ma tistax titnaqqar jekk mhux bil-kunsens tas-sidien tal-fondi dominanti.

Id-dritt ta’ uzu tal-bejt inghata, f’certi kazijiet, b’mod generali, u mhux limitat ghat-tqeghid ta’ *aerials* u/jew tankijiet tal-ilma. Kif inghad minn din il-Qorti fil-kawza **Grima v. Atkins**, deciza fis-6 ta’ Lulju 2007, dritt ta’ uzu ta’ bejt ghandu tifsira wiesgha; ntqal hekk a propositu:

"Jista' jkun hemm xi limitazzonijiet amministrattivi fir-rigward ta' l-uzu tal-bejt, pero`, it-twahhil tal-kanen u hbula ta' l-inxir zgur jitqies bhala uzu normali tal-bejt. Dan ma jfissirx li l-konvenuti jistghu jaghmlu li jridu fuq il-bejt, ghax hemm limitazzjonijiet li r-regoli tal-buon vicinat jimponu. Hekk, per ezempju, il-bejt ma jistax jintuza bhala toilet ghall-pets li jista' jkollhom is-sidien ta' l-appartamenti, lanqas biex jinzamm xi festin b'muzika tghajjat, pero`, dment li l-uzu jkun normali u ragjonevoli, u ma jtellifx lis-sidien l-ohra mit-tgawdija li huma jistghu jaghmlu tal-bejt, dak l-uzu ghandu jithalla.

"Hawnhekk il-Qorti taghmel riferenza ghal dak li qalet din il-Qorti (diversament komposta) fil-kawza ***Spiteri v. Popeye Investments Ltd*** *deciza fit-3 ta' Novembru 2006, dwar it-tifsira tad-dritt ta' "uzu" ta' bejt. Wara li ghamlet riferenza ghan-Novissimo Digesto Italiano, il-Qorti osservat illi:*

> *""Mill-premess jirrizulta li d-dritt ta' l-uzu koncess fl-att ta' akkwist ma ghandux ikun ristrett ghal semplici dritt ta' access fuq il-bejt ghall-arja bhal dak koncess mill-Qorti ta' Prim Istanza. Il-fatt li l-proprjetarji precedenti ta' l-appartament ma hassewx il-bzonn li jwahhlu hbula ta' l-inxir jew li jtellghu cilindru tal-gas fuq il-bejt komuni li tieghu kellhom l-uzu ma jfissirx li l-appellanti m'ghandhiex id-dritt li twahhal apparat bhal dak imsemmi fuq il-bejt jew li tuzah ghall-hbula ta' l-inxir, dejjem sakemm dan taghmlu fil-qies gust u billi tirrendi l-anqas inkonvenjent possibbli lill-proprjetarji l-ohra tal-blokk, inkluz l-atturi. Infatti, din il-Qorti, kif komposta, diga` kellha l-opportunita` tirrimarka li min ghandu d-dritt li juza' bejt komuni, uza d-dritt tieghu fil-qies gust meta installa "air conditioner" fuq il-bejt (***AIC R. Laferla v. Spizjar F. Vella et)****. Fil-kaz in kwistjoni, ghalkemm il-bejt jappartjeni lill-atturi, huwa suggett ghad-dritt ta' uzu mill-utenti ta' l-appartamenti li jinsabu fil-blokk u ghalhekk huwa bejt komuni……"*

Huwa dan id-dritt liberu u wiesgha li ghandu jigi rispettat mis-sid l-arja tal-*block*. Bil-bini ta' sular normali iehor fuq il-bejt tal-blokk, il-firxa tal-bejt kienet ser tkun *piu o meno* l-istess bhal dak illi dejjem gawdew l-atturi. Meta l-konvenut, pero`, ghazel illi jibni *penthouse* is-sitwazzjoni tinbidel. L-argument tal-konvenut illi mhux hu izda l-ligi stess li qeghda tnaqqas jew timina d-

drittijiet tal-atturi huwa sofizmu, 'il ghaliex huwa l-konvenut illi jixtieq jizviluppa *penthouse* u mhux l-Awtorita` tal-Ippjanar.

Il-kostruzzjoni ta' *penthouse* ggorr maghha restrizzjonijiet imposti mir-regolamenti tal-bini, u dan isarraf f'limitazzjoni esagerata tad-drittijiet dwar l-uzu tal-bejt il-gdid (il-bejt ta' fuq il-*penthouse)* da parti tal-atturi. Id-drittijiet tal-atturi, per ezempju, ghall-inxir tal-hwejjeg u tqeghid ta' cilindri tal-gass ma jistghux isiru fuq il-bejt tal-*penthouse*, li jkun minghajr ilqugh, cioe`, minghajr opra morta effettiva, u l-access tieghu mhux sejjer ikun mit-tromba tat-tarag intern. Din il-Qorti, fil-kawza **Gerada v. Sant** deciza fil-25 ta' Marzu 2011, kienet ukoll ma ppermettietx il-bini ta' *penthouse* fuq il-bejt ta' blokk appartamenti fejn ukoll kien gie rizervat dritt ta' uzu tieghu. Intqal f'dik il-kawza, f'sitwazzjoni li tixbah dik prezenti, illi:

> "L-access li nghata lill-appellanti kien <u>ghall-bejt kollu</u> u minghajr limitazzjonijiet, u ghalkemm id-dritt inghata ghall-bejt ezistenti jew <u>eventwali bjut</u> tal-blokk (jigifieri l-bejt wara l-izvilupp ma kellux necessarjament jibqa tal-istess daqs u kobor), il-konvenuti ma jistghux jissegregaw parti mill-bejt b'hajt, b'mod li ghall-parti mill-istess bejt ikollhom uzu esklussiv. Jirrizulta mill-provi li l-konvenuti bnew il-hajt li issa qed jaqsam il-bejt il-gdid u li naqqas l-*area* tal-bejt precedenti."

Anke f'dan il-kaz, l-uzu inghata ghall-bejt kollu, u dan id-dritt ma jistax jitnaqqas unilateralment mis-sid tal-arja, (ara, fl-istess sens, il-kawza

Mercieca v. Tabone, deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fit-28 ta' Ottubru 2008).

Huwa veru illi l-limitazzjonijiet dwar l-uzu tal-bejt tal-*penthouse*, jorbtu lis-sid tal-istess, u mhux lill-atturi, pero`, in-nuqqas ta' opra morta effettiva (li trid tkun *"a non solid screen")* u kwalunkwe *enforcement notice* li tista' tohrog l-awtorita` kompetenti minhabba l-uzu li jkun qed isir tal-bejt, jaffetwa wkoll lill-atturi ghax jolqot, b'mod dirett, l-uzu li jistghu jaghmlu mill-istess bejt.

Sfortunatament, illum il-bini tal-*penthouse* sar u huwa lest, u ghalhekk it-tielet talba attrici ma tistax tintlaqa. La darba, f'dawn il-proceduri, ma saret ebda talba ghad-demolizzjoni tieghu, din il-Qorti ma tistax tipprovdi ghal dan. Jibqa pero`, li fil-konfront tal-atturi kollha, barra Stephen Urpani, Jeremy u Eva Castillo (u ovvjament il-konjugi Cassar li cedew l-atti sa fejn jirrigwarda lilhom) l-ewwel zewg talbiet ghandhom u jistghu jigu milqugha, b'riserva *si et quatenus* ghal kull rimedju iehor li jista' jintalab.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tilqa' l-appell tal-atturi appellanti – hlief dak ta' Stephen Urpani, Jeremy u Eva Castillo – thassar u tirrevoka s-sentenza li tat l-ewwel Qorti fis-17 ta' Gunju 2010 u tghaddi biex minflok tilqa' l-ewwel zewg talbiet tal-atturi kollha barra Stephen Urpani, Jeremy u Eva Castillo kif dedotti, u, fic-cirkostanzi, tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tat-tielet talba.

L-ispejjez kollha tal-kawza jithallsu mill-konvenut appellat, Alberto Bonello Ghio.

< Sentenza Finali >

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