QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. MHALLEF
JACQUELINE PADOVANI GRIMA LL.D. LL.M. (IMLI)

Seduta ta' Nhar il-Hamis 12 ta' Mejju 2016

Rikors Numru : 206/2014 JPG
Kawza Numru: 19

Anthony u Teresa konjugi Zarb

vs

Emanuel u Maryann konjugi Carabott

Il-Qorti ,

Rat ir-rikors tar-rikorrenti tas-7 ta' Marzu 2014 (a fol. 1 et seq) li jaqra hekk:

"Illi huma propjetarji ta' diversi appartamenti fi blokk ta' bini msejjah 'St. Catherine Flats B' inkluz il-bejt u l-arja fuq l-appartament numru 6.

Illi l-appartament numru 2 f'dan il-blokk maghruf 'St. Catherine Flats B', fi Triq il-Munxar, fil-Bajja ta' Sant Tumas, limiti taz-Zejtun, jappartjeni lill-intimati.

Illi flimkien ma dan l-appartament l-intimati barra l-partijiet komuni kienu inghataw ukoll id-dritt tal-"uzu ta' parti diviza tal-bejt", li ser tigi determinata izjed il-quddiem bejn il-partijiet.

Illi l-intimati, minghajr ebda permess, qabdu u poggew fuq l-istess bejt, u fejn riedu huma, tank tal-ilma ta' tunellata, Solar System, dixx tas-Satellita, u hbula tal-inxir mal-hitan.

Illi dan huwa ta' aggravju ghar-rikorrenti li minkejja li intimaw lill-intimati biex inehhuhom dawn baqghu inadempjenti.

Ghaldaqstant jghidu l-intimati il-ghaliex ma ghandhiex din l-Onorabbli Qorti 1) tiddikjara li l-intimati ma kellhomx id-dritt li jingumbraw il-bejt imsemmi bl-oggetti fuq indikati; 2) tikkundanna lill-intimati sabiex inehhu minn fuq il-bejt it-tank ta' tunellata, is-Solar System, id-dixx tas-Satellita, u hbula tal-inxir, fi zmien qasir u perentorju; 3)u fin-nuqqas tal-intimati tawtorizza lir-rikorrenti jnehhuhom huma stess a spejjez tal-intimati okkorrendo taht is-sorvelljanza ta' Perit nominandi.

Bl-ispejjez kontra l-intimati inkluzi dawk tal-ittra bonarja tat-18 ta' Novembru 2013, u dik Ufficjali tad-29 ta' Novembru, 2013."

Rat illi l-atti tar-rikors promotur, d-digriet u l-avviz tas-smiegh gew debitament notifikati skond il-ligi;

Rat ir-risposta ta' Emanuel u Maryann konjugi Carabott tal-1 t'April 2014 (a fol. 16 et seq.) li taqra hekk:

1. *Illi fl-ewwel tigi eccepita in-nullita' tal-azzjoni odjerna u dan in vista tal-fatt li ma jirrizulta minn imkien taht liema artikolu jew disposizzjoni tal-ligi saret l-istess azzjoni. F'dan ir-rigward it-talbiet lanqas m'huma cari*

kif mehtieg mil-ligi tant illi ssir referenza generika ghall-allegazzjoni li l-esponenti qed jingumbraw il-bejt minghajr ma jinghad jekk dan qieghed isir b'referenza ghad-drittijiet ta' proprjeta' u/jew pussess u/jew uzu tal-partijiet rispettivi.

2. *Illi fit-tieni lok jinghad illi l-esponenti m'humiex qeghdin joholqu l-ebda ingombru kif allegat mill-atturi u dan peress illi huma jinsabu biss jezercitaw id-dritt taghhom ta' uzu skond kif koncess lilhom permezz tal-kuntratt t'akkwist taghhom datat 23 t'Awwissu, 1991.*

3. *Illi ghaldaqstant lanqas ma' tista' l-azzjoni odjerna tirnexxi fil-konfront tal-esponenti u dan ghaliex dak li qieghed l-attur jipprova jaghmel permezz ta' din il-kawza huwa li semplicement ihassar dak li kien gie validament pattwit bejn il-partijiet permezz tal-kuntratt surreferit u, aktar minn hekk, tlieta u ghoxrin sena wara li l-esponenti akkwistaw id-dritt ta' uzu taghhom ukoll skond il-kuntratt surreferit minghand l-istess rikorrenti.*

4. *Illi ulterjorment jirrizulta wkoll li saret sahansitra rizerva favur id-drittijiet tal-esponenti anke permezz tal-kuntratt t'akkwist datat sittax (16) ta' Dicembru, 1999 (Dok. 'B' anness mar-rikors mahluf).*

5. *Illi ghaldaqstant it-talbiet attrici ma jistghux jintlaqghu kif dedotti u dan ghaliex b'hekk l-esponenti ikunu qeghdin jigu mcahhdin mid-drittijiet taghhom kif validament kuntrattati skond kif surreferit.*

6. *Illi in vista tal-fatt li l-esponenti ghandhom il-provvista tad-dawl u l-ilma tghaddi proprju minn fuq il-bejt kif koncess lilhom permezz tad-dritt ta' uzu relattiv l-esponenti qeghdin minn issa izommu lir-rikorrenti responsabbli ghal kwalunkwe hsara sofferta minnhom u fi kwalunkwe kaz qeghdin minn issa jirrizervaw ukoll id-dritt taghhom li jipprocedu huma stess kontra ir-rikorrenti odjerni ghas-salvagwardja tad-drittijiet taghhom u kif ukoll ghall-kumpens tad-danni kollha sopportati minnhom.*

7. *Illi it-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt.*

8. *Illi ghaldaqstant l-ispejjez ghandhom jigu sopportati interament mill-istess rikorrenti, tenut kont tal-fatt illi qabel ma giet intavolata l-istess kawza l-istess esponenti kienu sahansitra iltaqghu mar-rikorrenti fl-ufficju tal-avukat taghhom bil-ghan li tinsab soluzzjoni bonarja ghall-vertenza odjerna*

Salv eccezzjonijiet ulterjuri."

Rat id-dikjarazzjoni guramentata ta' Emanuel u Maryann konjugi Carabott (a fol. 18);

Rat in-nota t'osservazzjoni tar-rikorrenti tat-30 ta' Novembru 2015 (a fol. 60 et seq.);

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet ta' Emanuel u Maryann Carabott tat-3 ta' Marzu 2016 (a fol. 67 et seq.);

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

Semghet it-trattazzjoni tal-partijiet;

Ikkonsidrat:

Anthony Zarb permezz ta' affidavit a fol 25 – 26 xehed illi huwa kien proprjetarju ta' blokk bini maghruf bhala Blokk B, St. Catherine's Flats, fi Triq il-Munxar, fil-Bajja ta' San Tumas flimkien ma' Alfred Gravina u martu Maria Assunta. Huma kienu bieghu l-appartament numru 2 ta' din il-blokka lil intimati fit-23 ta' Awissu 1991. Fl-1999 kienet saret divizjoni bejnu u bejn Alfred u Maria

Assunta Gravina fejn huwa u martu saru il-proprjetarju tal-intier tal-arja u l-bejt in kwistjoni.

Spjega illi meta bieghu dan l-appartament lill-intimati huma kienu bieghu ukoll il-komunjoni tal-proprjeta flimkien mal-appartamenti l-ohra fl-istess blokk tal-entratura, it-tromba tat-tarag u t-tarag. Barra minn hekk kienu tahom ukoll dritt ta' uzu ta' parti mill-bejt li kellha tigi determinata izjed il-quddiem bejn il-partijiet. Qal illi b'dan huma kienu ppermettew l-uzu tal-bejt u ma tawhom ebda dritt ta' proprjeta fuq l-istess bejt.

Kompla illi minkejja dan, l-intimati agixxew ta' proprjetarji u fuq il-bejt wahhlu mal-hitan granpuni tal-inxir, ghamlu tank tal-ilma fuq il-bejt ta' tunnellata jistrieh fuq il-bejt u wahhlu sistema ta' Solar Heating u ta' Satellite minghajr qatt ma talbu permess. Huwa kkonferma li qatt ma ceda l-arja tal-appartament numru sitta lill-intimati u ppermettilhom l-uzu tal-bejt biex jaccedu biss. Zied ukoll illi fuq il-bejt huwa nstalla sistema ta' pannelli fotovoltajici u l-ingombru tal-intimati qed itellfu parti minn din is-sistema peress li qed jaghtiha.

In kontro-ezami a fol 48 – 52 ikkonferma illi huwa ta lill-intimati dritt in komun bhala sidien il-parti komuni inkluz il-kamra ta' fuq il-bejt. Ikkonferma wkoll illi sal-llum il-gurnata, **u cioe tlieta u ghoxrin sena wara li sar il-kuntratt**, ghada qatt ma giet determinata liema parti mill-bejt kelhom uzu minnha. Qal illi l-intimati qatt ma avvicinawh u talbuh biex jaqsam. Qal ukoll illi l-intimati **huma l-unici proprjetarji** ta' apaprtament f'dik il-blokka li **ghandhom dritt ta' uzu tal-bejt.** Wiegeb illi l-intimati m'ghandhomx dritt jonxru fuq il-bejt ghaliex kienu dan id-dritt huwa imnizzel fil-kuntratt. Qal ukoll illi tank u aerial jistghu isiru bi dritt u ghalhekk m'hemmx bzonn li jitnizzlu fuq il-kuntratt, izda ghal affarijiet ohra hemm bzonn li dawn ikunu specifikati fil-kuntratt. Spejga illi huwa qatt ma qal lill-intimati biex inehhu t-tank, izda biss biex jaghmlu wiehed izghar.

Teresa Zarb xehdet permezz ta' affidavit a fol 27 tal-process illi hija mart Anthony Zarb u kienet dehret fuq il-kuntratt permezz ta' liema hija u r-ragel taghha kienu akkwista nofs indiviz tal-arja fuq l-appartament numru 6, u ghalhekk taf illi l-arja ta' dan il-bejt tappartjeni lilha u lil zewgha.

Kompliet illi hija taf illi l-intimati kienu xtraw l-appartament fl-istess blokk flimkien mal-partijiet in komun. Spjegat illi zewgha u Gravina kienu ippermettew l-uzu ta' parti li kellha tigi diviza iktar il-quddiem tal-bejt, pero din id-divizjoni qatt ma saret. Qalet li minkejja dan, u minkejja li l-intimati setghu biss jaccedu ghal bejt, huma ghamlu l-bejt taghhom u poggew tank tal-ilma ta' tunnellata direttament fuq il-bejt, ghamlu solar heater, satellite u hbula tal-inxir.

In kontro-ezami a fol 53 – 55 xehdet illi meta l-intimati xtraw l-appartament numru 2 ma kienx hemm hbula fuq il-bejt, izda kien hemm aerial wiehed ghall-appartamenti kollha. Mistqosija fejn kienet tonxor hi, wiegbet li kienet tonxor fil-gallarija. Mistoqsija jekk kienetx taghmel uzu mill-bejt wiegbet illi kienet taghmel uzu minn parti mill-bejt b'erbghat ihbula taghhom.

Angelo Spiteri xehed permezz ta' affidavit a fol 28 illi huwa jaf lill-partijiet fil-kawza peress illi kien xtara l-appartament numru 5 minghand Anthony Zarb u ghalhekk Carabott ghandu appartament fl-istess blokka fejn joqoghod hu. Spejga li huwa qed jilmenta l-uzu li sar mill-bejt mill-intimati peress illi ghamlu tank ta' elf litru direttament fuq il-bejt u mhux fuq hitan jew travi u ghalhekk qed jibza li jista' jkun ta' perikolu. Kompla illi l-intimati wahhlu wkoll solar heater fuq il-bejt u taqqbu l-bejt biex ikunu jistghu iwahhluh u ghalhekk ghamlu hsara fil-bejt li ser tikber u hu ser isofri danni..

Qal illi huwa qed jilmenta wkoll peress illi meta jintuza dan l-apparat jaghmel hafna hsejjes li jinstemghu mill-appartament tieghu. Qal illi fuq il-bejt huwa kull m;ghandu tank zghir tal-ilma u aerial tat-televsion u dan bil-permess ta' Anthony Zarb.

Elton Agius xehed permezz ta' affidavit a fol 32 illi huwa jigi r-ragel ta' bint ir-rikorrent u ghalhekk huwa midhla sew ta' hwejjgu, u jaf illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-blokk ta' appartamenti in kwistjoni. Qal illi huwa kien joqghod fi Blokk A u kien jaccedi ghal fuq is-saqaf ta' Blokk B. Minhabba f'hekk huwa ra b'ghajnejh l-oggetti li ghamel l-intimat fuq il-bejt, senjatament satellite dish, hbula tal-inxir, tank tal-ilma kbir u solar water heater mal-kontrobejt. Kompla illi jaf li r-rikorreti ilmenta fuq dan peress illi l-intimat ghamel kollox minghajr permess.

Emanuel Carabott xehed permezz ta' affidavit a fol 35 illi huwa kien xtara l-appartament numru 2 fil-blokka in kwistjoni minghand Alfred Gravina u Anthony Zarb permezz ta' kuntratt li sar quddiem in-Nutar Joe Cassar fit-23 ta' Awissu 1991. Spejga li dakinhar li akkwista l-fond jiftakar li fuq il-bejt kien diga hemm tank tal-ilma li dak iz-zmien kien tal-asbestos, aerial u numru ta' hbula tal-inxir.

Zied illi dak li qed jikkontendi Zarb ma jaghmel ebda sens, ghaliex hu ma kienx jixtri l-fond minghajr ma jkollu d-dritt tal-uzu tal-bejt ghal inxir u biex ikun jista' jinstalla tank tal-ilma u aerial. Kompla li wara li xtara l-post, Zarb ma kienx talbu biex inehhi t-tank tal-ilma, l-hbula u l-aerial.

Mary Anne Carabott xehdet permezz ta' affidavit a fol 40 permezz ta' liema iddikjarat illi qrat il-kontenut tal-affidavit ta' zewgha Emanuel Carabott u kkonfermatu bil-gurament taghha.

Kenneth Camilleri xehed permezz ta' affidavit a fol 41 – 42 illi huwa mizzewweg lil Katia Camilleri, bint l-intimati u l-appartament numru 2 fil-blokka in kwistjoni huma r-residenza matrimonjali taghhom. Qal illi huwa u martu ghamlu certu xogholijiet biex jaghmlu l-post abitabbli inkluz illi bidlu t-tank tal-ilma ta' fuq il-bejt peress li kien tal-asbestos. Rigward il-hbula tal-inxir qal illi

huwa kien biddel il-hbula pero hallihom fl-istess post, u b'hekk qatt ma wahhal xi grampun jew pipe gdid fuq il-bejt. Qal ukoll illi ghamel satellite dish minflok aerial kif ukoll solar water panels li gew installati minn nies professjonist li hadu l-prekawzjonijiet kollha necessarji anke biex ma tkunx ikkawzata hsara lill-bejt. Spejga illi filfatt Angelo Spiteri qatt ma semmielu illi s-saqaf tieghu b'xi mod kien sofra xi danni minhabba s-solar water panels.

In kontro-ezami a fol 56 – 58 xehed illi meta kien mar biex iwahhal is-satellite dish Anthony Zarb kien maru iwaqqfu izda meta huwa kien spjegalu li din titwahhal ezatt minflokk l-aerial u mal-arja komuni Zarb accetta tant illi l-pipe tal-aerial hadu hu. Qal ukoll illi qabel ma wahhal is-satellite dish kien ha parir minghand l-avukat.

Katia Camilleri xehdet permezz ta' affidavit a fol 39 permezz ta' liema u iddikjarat illi qrat il-kontenut tal-affidavit ta' zewgha Kenneth Camilleri u kkonfermat il-kontenut tieghu bil-gurament taghha.

Ikkonsidrat;

L-intimati eccepew preliminarjament in-nullita tar-rikors guramentat tar-rikorrenti peress illi skont huma ma giex indikat il-bazi legali li fuqha kienet qed issir din il-kawza. Din l-eccezjoni pero giet sorvolata bill-prezentata mill-intimati ta' nota li tinsab ezebita a fol 22 tal-process, permezz ta' liema huma preciza illi din l-azzjoni hija msejsa fuq l-Artikolu 320 – 327 tal-Kodici Civili.

Ghalhekk l-eccezzjoni preliminari ta' nullita qed tigi michuda.

Ikkonsidrat;

Mill-kuntratt ezebit a fol 4 tal-process jirrizulta illi l-intimati kienu akkwistaw l-appartament numru 2 fil-blokk ta' appartamenti in kwistjoni, u fl-istess kuntratt

kienu inghataw dritt tal-uzu ta' parti diviza tal-bejt li kellga tigi determinata aktar il-quddiem mill-partijiet. Jirrizulta mhux kontestat illi l-parti tal-bejt li fuqha l-intimati kellhom dritt ta' uzu qatt ma giet determinata.

Il-kwistjoni quddiem il-Qorti fil-kawza odjerna tirrigwarda l-interpretazzjoni tal-frazi '***uzu** ta' parti mill-bejt*' fil-kuntratt ta' akkwist tal-intimati. Ir-rikorrenti jargumentaw illi huwa kienu qed jaghtu lill-intimati biss dritt ta' access, ghaliex sabiex l-intimati ikollhom dritt jaghmlu uzu mill-bejt billi per ezempju juzawh ghal inxir, dan id-dritt kellhu jitnizzel espressament fil-kuntratt. Minn naha l-ohra, l-intimati jargumentaw illi huwa inghataw iktar minn semplici dritt ta' access, ghaliex il-kuntratt ta' akkwist taghhom jistipola illi huma ghandhom dritt ta' uzu u ghalhekk huwa entro d-drittijiet koncessi lilhom fil-kuntratt ta' akkwist illi jkunu jistghu jaghmlu uzu normali mill-bejt billi per ezempju jonxru jew jinstallaw pannelli tax-xemx.

Kif inghad fis-sentenza fl-ismijiet **Anton Spiteri vs Alfred Borg** deciza minn din il-Qorti diversament presjeduta fit-30 ta' Novembru 2000:

> *"...hawn japplika l-principju stabilit fl-artikolu 1002 tal-Kap 12, fejn meta il-kliem ta' konvenzjoni mehud fis-sens skond l-uzu tal-kuntratt, hu car, ma hemmx lok ta' interpretazzjoni, ghaliex tali interpretazzjoni, anke supplita minn xhieda, tista' tinghata biss sabiex telucida l-iskrittura jew il-kuntratt f'xi patt incidentali jew accessorju taghha" ("Carmela Borg vs Bartolomeo Xuereb" - A. C. 30 ta' Marzu 1997)."*

F'dan ir-rigward gie ritenut ukoll fil-gurisprudenza:

> *"[i]lli dan huwa wkoll konformi mal-principju 'contra scriptum non est argumentum', li jibqa' japplika sakemm ma*

> *tingiebx prova li tali skrittura hija nieqsa minn xi element kostitutiv taghha."*[1]

Dawn il-principji gew kostantament ribaditi mill-Qrati taghna, illi jinsenjaw li:

> *"huwa principju generali fl-interpretazzjoni tal-kuntratti dak stabbilit fl-artikolu 1002 tal-Kap 16 u cioe' li meta "il-kliem ta' konvenzjoni, mehud fis-sens li ghandu skond l-uzu taz-zmien tal-kuntratt, hu car, ma hemmx lok ta' interpretazzjoni."*[2]

Illi bl-aktar mod esplicitu gie ritenut li:

> *"l-principju kardinali li jirregola l-istatut tal-kuntratti jibqa' dejjem dak li l-vinkolu kontrattwali ghandu jigi rispettat u li hi l-volonta' tal-kontraenti kif espressa fil-konvenzjoni li kellha tipprevali u trid tigi osservata. "Pacta sunt servanda".*[3]

Ir-ratio tal-ligi, specjalment fid-dawl tal-gurisprudenza citata, jfisser ghalhekk illi l-Qorti tista' biss tinterpreta l-konvenzjoni meta:

1. il-partijiet ma jkunux spjegaw ruhhom sew fil-kuntratt; jew

2. posterjorment ghall-kuntratt jintervjeni avveniment li jkollu bhala konsegwenza kwistjoni li ma tkunx giet preveduta u li kien hemm bzonn li tigi maqtugha. F'dan il-kaz l-interpretazzjoni ghandha tkun primarjament

---

1 **Dr. Gerald Montanaro Gauci noe vs Alex Agius Cesario noe**, Prim'Awla tal-Qorti Civili deciza 31 ta' Jannar 2002.

2 **Emmanuel Schembri et vs Leonard Ellul et,** Prim'Awla tal-Qorti Civili deciza 30 ta' Ottubru 2000; **Suzanne Sciberras vs Gilbert Terreni,** Prim'Awla tal-Qorti Civili deciza 12 ta' Lulju 2001; **Alfrida Borg vs Carmen Camilleri et,** Prim'Awla tal-Qorti Civili deciza 2 ta' Ottubru 2001.

3 **Gloria mart Jonathan Beacom et vs l-Arkitett u l-Inginier Civili Anthony Spiteri Staines,** Qorti tal-Appell Civili deciz 5 ta' Ottubru 1998.

skont l-intenzjoni tal-partijiet li jkunu hadu parti fil-kuntratt u li tkun tidher cara mill-kumpless tal-konvenzjonijiet.[4]

Fil-fatt, fis-sentenza **Sciberras Trigona vs Aneico** deciza minn din il-Qorti diversament presjeduta fis-16 ta' Ottubru 1883 "*quando le parole dell'atto sono chiare si deve stare alla lettera del atto*."[5] Fuq l-istess linja ta' hsieb inqtal illi "[m]*eta l-kliem ta' l-att huma cari l-interpretu ghandu joqghod ghal dawn il-kliem u mhux jirrikorri ghall-kongetturi*."[6]

Il-Qorti tqis illi anke fid-dawl tal-gurisprudenza rigward id-definizzjoni tat-termini 'uzu tal-bejt' l-interpretazzjoni logika u naturali ta' dawk pattwit fil-kuntratt ta' akkwist tal-intimati huwa illi huma kellhom dritt ta' uzu u mhux biss dritt ta' access tal-bejt in kwistjoni. Wara kollox, li kieku r-rikorrenti riedu jaghtu biss dritt ta' access ghal bejt, ma kienux jikkontrattaw fuq dritt ta' uzu, u kienu jirristringu dan d-dritt espressament fil-kuntratt ghall-dritt ta' access.

Il-Qorti taghmel referenza ghas-sentenza tal-Qorti tal-Appell deciza fil-31 ta' Ottubru 2014 fl-ismijiet **Giselle Cini vs Martin Baron**, fejn il-kuntratt in dezamina kellu klawsola simili fis-sens illi kien jipprovdi li "[p]*urchaser shall have the right of use of a divided part of the roof...*" Il-Qorti tal-Appell irritniet illi:

> "[d]*war l-uzu ta' bejt din il-Qorti tirreferi ghas-sentenza taghha fil-kaz* ***Grima v. Atkins****, deciza fis-6 ta' Lulju 2007*

4 **General Cleaners Company Limited vs Attorney General et,** Prim'Awla tal-Qorti Civili deciza 29 ta' Novembru 2001; **Gloria mart Jonathan Beacom et vs l-Arkitett u l-Inginier Civili Anthony Spiteri Staines,** Qorti tal-Appell Civili deciz 5 ta' Ottubru 1998; **Suzanne Sciberras vs Gilbert Terreni,** Prim'Awla tal-Qorti Civili deciza 12 ta' Lulju 2001; **Anton Spiteri vs Alfred Borg,** Prim'Awla tal-Qorti Civili deciza 30 ta' Novembru 2000.

5 Citata fis-sentenza **Vincent Aquilina vs Caterina Micallef,** Qorti tal-Appell Civili deciz 12 ta' Mejju 1997.

6 **John Zammit et vs Michael Zammit Tabone pro et noe,** Qorti tal-Appell Civili deciz 28 ta' Frar 1997.

fejn jinghad li 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 talbejt. 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.”*

Inoltre, rigward dak li huwa l-uzu normali ta’ bejt, fis-sentenza fl-ismijiet ***“Leslie u Maureen konjugi Bundy vs Paul Bonello”*** deciza fit-12 t’Ottubru 2006**,** din il-Qorti diversament presjeduta kienet tal-fehma illi:

> **“[i]*l-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***

Fis-sentenza fl-ismijiet **Josephine Gerada et vs Alphonse u Elizabeth konjugi Sant de**ciza mill-Qorti tal-Appell fil-25 ta' Marzu 2011 intqal illi:

> “[s]*ervitu` ta’ access wahdu ma jaghmilx sens jekk ma jitqiesx bhala accessorju l-jedd ta’ dgawdija tal-istess bejt. L-uzu tal-bejt ghandu jitqies “mehtieg ghat-tgawdija” tas-servitu` koncess lill-appellanti (ara Artikolu 470 tal-Kodici Civili), ghax altrimenti nigu ghall-assurd li l-appellanti jkollha tinzel minn fuq il-bejt hekk kif tirfes l-istess – ghax*

ma jkollhiex dritt li tinqeda mill-istess bejt ghal skopijiet normali marbuta ma' bejt!"

Il-Qorti ghalhekk ma tikkondividix l-argument tar-rikorrenti illi l-intimati inghataw biss dritt ta' access ghal bejt, ghaliex mill-kuntratt jidher ictu oculi illi l-intimati kienu qed jinghataw dritt ta' uzu tal-bejt. Galadarba id-dicitura tal-kuntratt hija cara, u ma giex sufficjentement pruvat illi l-partijiet kellhom intenzjoni xort'ohra waqt il-konkluzjoni tal-kuntratt, il-Qorti hija marbuta mit-termini cari tal-kuntratt in kwistjoni, li jipprovdu espressament illi l-intimati ghandhom dritt ta' uzu tal-bejt in kwistjoni.

Fit-trattazzjoni taghhom, ir-rikorrenti jilmentaw mill-uzu tat-terminu 'servitu' minn naha tal-intimati, u jishqu illi l-intimati bl-ebda mod m'ghandhom xi servitu fuq il-bejt in kwistjoni. Il-Qorti tqis illi dan l-argument huwa nfondat fid-dawl tal-gurisprudenza fuq din il-materja.

Dan jidher per ezempju mis-sentenza **Oreste Cilia vs Realco Developments Ltd et** deciza minn din il-Qorti diversament presjeduta fis-7 ta' Mejju 2010, fejn din il-Qorti kienet sabet illi l-intimat ma setghax jizviluppa l-arja ghaliex illi r-rikorrenti kellu s-servita ta' uzu tal-bejt, ai termini tal-Artikolu 474(1) tal-Kodici Civili '*is-sid tal-fond serventi ma jista' jaghmel xejn li jista' jnaqqas l-uzu tas-servitù jew li jaghmel li dan l-uzu jkun ta' xkiel akbar...*" Bl-istess mod, fis-sentenza **Georgina Borg vs Errol Cassar** deciza minn din il-Qorti diversament presjeduta fit-2 ta' Lulju 2012, gie ritenut illi l-intimat ma setghax jizviluppa l-arja ta' fuq il-bejt peress illi fil-kuntratt ir-rikorrenti kienet giet moghtija dritt ta' uzu tal-bejt, u ghalhekk il-Qorti sabet illi huwa applikabbli l-Artikolu 474(1) tal-Kodici Civili.

Il-Qorti tqis ghalhekk illi t-talbiet tar-rikorrenti huma ghal kollox infondati.

Ghal dawn il-mottivi, l-Qorti taqta’ u tiddeciedi billi filwaqt illi tichad l-ewwel eccezzjoni tal-intimati, tilqa' l-eccezzjonijiet l-ohra taghhom, u konsegwentement tichad it-talbiet tar-rikorrenti.

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti.

Moqrija.

Mhallef Jacqueline Padovani Grima LL.D. LL.M. (IMLI)

Lorraine Dalli
Deputat Registratur