QORTI TAL-APPELL

IMHALLFIN

S.T.O. PRIM IMHALLEF SILVIO CAMILLERI
ONOR. IMHALLEF TONIO MALLIA
ONOR. IMHALLEF JOSEPH AZZOPARDI

Seduta ta' nhar il-Gimgha 24 ta' Gunju 2016

Numru 3

Citazzjoni numru 754/03 CFS

Georgina Borg

v.

Errol Cassar

Il-Qorti:

Rat l-att tac-citazzjoni li ipprezentat l-attrici fl-24 ta' Lulju, 2003, u li taqra hekk:

> "Premess illi l-attrici hija proprjetarja tal-appartament numru tlieta li jifforma parti minn blokk bini ta' erba' appartamenti maghruf bhala Ervil Court, f'Guze Ellul Street, Gwardamangia;
>
> "Premess illi a tenur tal-att tal-akkwist ta' din il-proprjeta` datat l-20 ta' Mejju, 1987 fl-atti tan-Nutar Mario Rosario Bonello (kopja ta' liema giet annessa u immarkata Dok. A) l-appartament ta' l-attrici, flimkien ma' appartamenti ohra, igawdi l-komunjoni tal-partijiet komuni tal-blokk bini inkluz il-bejt li ghandha l-uzu tieghu flimkien mal-proprjetarji l-ohra;

"Premess illi l-konvenut ottjena permess minghand il-MEPA sabiex jizviluppa l-arja tal-fuq imsemmi blokk bini u dan billi jibni sulari ulterjuri bhala *flats* u *penthouse*;

"Premess illi dan l-izvilupp ser juzurpa d-drittijiet li ghandha l-attrici fir-rigward ta' dan il-bejt u jikkawza lill-attrici inkonvenjent serju billi jnaqqas id-drittijiet li hija ghandha fuq il-bejt komuni ta' dawn l-appartamenti;

"Premess illi l-attriciipprezentat mandat ta' inibizzjoni (Numru 1114/03) kontra l-konvenut sabiex huwa jigi mizmum milli jibni jew b'mod iehor jizviluppa l-bejt fuq il-blokk fuq imsemmi (kopja ta' liema giet annessa u immarkata Dok. B) li gie milqugh permezz ta' digriet tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili tal-15 ta' Lulju, 2003 (Dok. C) u nhareg il-mandat ta' inibizzjoni kif mitlub;

"Ghaldaqstant jghid il-konvenut ghaliex din l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex:

1. "Tiddikjara li l-attrici hija ko-proprjetarja tal-bejt tal-blokk bini ta' erba' appartamenti maghruf bhala Ervil Court, f'Guze Ellul Street, Gwardamangia flimkien mas-sidien l-ohra ta' l-appartamenti li jifformaw parti minn dan l-istess blokk;

2. "In difett tiddikjara li fi kwalsijazi kaz l-attrici ghandha d-dritt ta' l-uzu ta' dan l-istess bejt u li l-izvilupp li ser jaghmel il-konvenut inaqqas sostanzjalment minn dan id-dritt ta' uzu;

3. "Tiddikjara konsegwentement li l-konvenut m'ghandu l-ebda jedd li jibni jew b'mod iehor jizviluppa l-bejt fuq il-blokk maghruf bhala Ervil Court, f'Guze Ellul Street, Gwardamangia minghajr ma jottjeni l-kunsens ta' l-attrici u l-ko-proprjetarji l-ohra;

"Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-mandat ta' inibizzjoni numru 1114/03, kontra l-konvenut li gie ingunt ghas-subizzjoni."

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenut li in forza taghha eccepixxa illi:

"(1) Preliminarjament l-istanza attrici ghandha titqies dezerta a tenur ta' l-Artiklu 963 (1) tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta *stante* li n-notifika tac-citazzjoni odjerna saret aktar minn sena wara l-prezentata ta' l-istess citazzjoni;

"(2) Subordinatament u minghajr pregudizzju ghall-premess, l-ewwel talba attrici hi nfondata fil-fatt u fid-dritt u ghandha tigi michuda bl-ispejjez peress li mhux minnu li l-attrici hija ko-

proprjetarja tal-bejt tal-blokk bini ta' erba' appartamenti maghruf bhala "Envil Flats" jew "Envil Court" f'Guze Ellul Street, Gwardamangia, flimkien mas-sidien l-ohra tal-appartamenti li jifformaw parti minn dan l-istess blokk. L-attrici ghandha, flimkien mal-proprietarji l-ohra, id-dritt ta' uzu tal-bejt tal-imsemmi blokk, u dana kif jirrizulta mill-ewwel artiklu tal-att tal-akkwist taghha datat 20 ta' Mejju 1987 fl-atti tan-Nutar Dottor Mario Rosario Bonello;

"(3) Illi t-tieni u t-tielet talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez peress illi d-dritt ta' uzu li tgawdi l-attrici ghall-bejt (li ma hux specifikat fil-kuntratt tal-akkwist taghha f'liema sular irid ikun) tal-imsemmi blokk ta' appartamenti ma jaghtihiex ukoll id-dritt li tfixkel u twaqqaf kapriccosament l-izvilupp li l-eccipjent, bhala proprietarju tal-imsemmi bejt, ghandu kull dritt li jaghmel, liema zvilupp gie approvat mill-Awtorita` ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar (PA 06819/02) u partikolarment meta l-istess zvilupp, kuntrarjament ghal dak li qed jigi allegat, mhux ser inaqqas "sostanzjalment minn dan id-dritt ta' uzu" li tgawdi l-attrici u dana kif jirrizulta mill-annessa dikjarazzjoni (Dok. EC) tal-Perit Dathan Muscat, il-perit arkitett nkarigat mill-izvilupp in kwistjoni.

"Salvi eccezzjonijiet ohra."

Rat li b'sentenza moghtija minn din il-Qorti fit-30 ta' Novembru, 2007, giet michuda l-ewwel eccezzjoni tal-konvenut, bl-ispejjez relattivi jibqghu bla taxxa bejn il-partijiet;

Rat is-sentenza fil-meritu li tat il-Prim'Awla tal-Qorti Civili fit-2 ta' Lulju, 2012, li in forza taghha iddecidiet il-kawza fis-sens li gej:

"Ghalhekk l-ewwel eccezzjoni kienet finalment deciza mill-Qorti ta' l-Appell kif fuq imsemmi.

"Dwar it-tieni eccezzjoni dwar il-komprorpjeta` tal-bejt *de quo* din hi milqugha u fl-istess hin l-ewwel talba attrici michuda. (ara f'dan ir-rigward "D2" hawn fuq).

"Dwar it-tielet eccezzjoni dawn huma michuda waqt li t-tieni u t-tielet talba huma milqugha b'dan li qed jigi dikjarat li l-attrici ghandha d-dritt ta' uzu tal-bejt fl-istat li hu u li l-izvilupp propost kieku accettat inaqqas sostanzjalment dan id-dritt ta' uzu u tiddikjara li l-konvenut m'ghandu ebda jew li jibni jew b'mod iehor jizviluppa l-bejt. (ara f'dan ir-rigward "D3" u "D4" hawn fuq).

"Spejjez 2/5 ghall-attrici u 3/5 ghall-konvenut."

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

"Xehed Ivor Robinich u ssemma:

> "Fir-rigward tas-sit li gejt ingunt fuqu nikkonferma li hemm applikazzjoni PA 6819/2002 li din l-applikazzjoni dahlet il-MEPA fil-5 ta' Dicembru 2002 u saret mis-Sur Errol Cassar ta' Lyn Triq G. Cassar Pieta. Il-*location* hija Ervil Court, Triq Guze Ellul Pieta' u l-*proposal* ser niddetta testwalment '*proposed additional story above existing apartment block, proposal includes erection of penthouse at roof level*.' Din l-applikazzjoni giet milqugha u l-permess hareg fl-20 ta' Awissu 2003. Il-permess huwa validu ghal 5 snin, jigifieri skada fl-20 ta' Awissu 2008. Sallum l-awtorita` ma jidhirx li hemm xi talba ohra ghal estenzjoni tal-permess jew inkella applikazzjoni ghal permess fuq dan is-sit. Ser nipprezenta din l-applikazzjoni flimkien ma *site plan* bhala Dok. AD1".

"Gie prezentat affidavit ta' l-attrici Georgina Borg, fejn semmiet li hi proprjetarja ta' l-appartament numru 3 fil-blokk ta' appartamenti nru. 63, Guze Ellul Street, Pieta` u li xtratha f'20 ta' Mejju 1987. Sostniet li ghandha l-komproprjeta` tal-belt u anke l-uzu tieghu. Hi oggezzjonat ghall-bini ta' *penthouse*. Hi esibiet il-*planning application case details*.

"Gie prezentat affidavit tal-konvenut Errol Cassar, fejn semma li permezz ta' kuntratt ta' akkwist datat 20 ta' Mejju 1987 fl-atti tan-Nutar Dottor Mario Rosario Bonello, l-attrici akkwistat minghandu appartament li jifforma parti minn blokk bini ta' erba' appartamenti maghruf bhala Ervil Court, f'Guze' Ellul Street, Gwardamangia, liema appartament igawdi, flimkien mal-proprjetarji l-ohra, id-dritt ta' uzu tal-bejt tal-istess blokk bini u dana skond ma jirrizulta mill-ewwel artikolu tal-att tal-akkwist taghha datat u li kjarament jistipula hekk:

> "'*In virtue of this deed the vendor Errol Cassar hereby sells, transfers and conveys to the purchaser Georgina sive Georgia Borg who accepts, buys and acquires the flat internally numbered three (3), situate at second floor level, forming part of a block of four flats, without external number, named 'Ervil Flats' or 'Ervil Court' in Guze' Ellul Street, Guardamangia, bounded the said block on the North by the said street, East by property of Geranz Azzopardi, and West by property of the vendor, which flat enjoys in common with the other flats in the said block, the use of the front door, entrance to the block, stairwell, staircase, landings, and the roof, and with the co-ownership of all other common parts*…'

"Zied jghid:

> "Huwa ghalhekk illi l-attrici hija zbaljata meta fic-citazzjoni u fl-affidavit taghha tghid illi hija ko-proprjetarja tal-bejt tal-blokk bini ta' erba' appartamenti maghrufa bhala 'Envil Flats' f'Guze` Ellul Street, Gwardamangia, flimkien mas-sidien l-ohra tal-appartamenti li jifformaw parti minn dan l-istess blokk.
>
> "Illi d-dritt ta' uzu li tgwadi l-attrici ghall-bejt, li ma hux specifikat fil-kuntratt ta' l-akkwist taghha f'liema sular irid ikun, ma jaghtix lill-attrici d-dritt li tfixkilni u/jew li twaqqafni kapriccozament mill-izvilupp li jiena, bhala proprjetarju tal-imsemmi bejt, ghandi kull dritt li naghmel.."

"Semma li minhabba l-agir ta' l-attrici ghadu ma bediex bl-izvilupp u qed isofri danni, u dan meta l-azzjoni attrici hi wahda infondata.

"Semma li hu fuq il-bejt ried jibni sular u *penthouse*. Qal li jaf li l-bejt tal-*penthouse* ma jistax jintuza mir-residenti. Ikkonferma li fil-kuntratt tat-trasferiment ma' Georgina Borg ma kitibx li fil-fatt jista' jibni u dan ghax sostna li ma kellux bzonn innizzel l-ebda klawsola *stante* li huwa tieghu u jista' jibni. Zied li ma hemmx proposta ta' *lift* fil-blokka.

"Gew prodotti xhieda ohra li semmew li kienu jafu li l-konvenut kellu l-intenzjoni li jibni u dan imsemmi fil-kuntratt tagghom.

"**D. KUNSIDERAZZJONIJIET:**
"***<u>D1 Fatti fil-qosor:</u>***
"L-attrici akkwistat l-appartament taghha minghand il-konvenut permezz ta' kuntratt datat 20 ta' Mejju 1987 fl-atti tan-Nutar Dottor Mario Rosario Bonello u esebit a fol 57 tal-process. Ghalkemm kienu saru xi diskussjonijiet dwar il-possibilta` li l-konvenut jibni xi sular iehor, fil-kuntratt ma ssemma xejn. Snin wara fis-sena 2002 il-konvenut applika sabiex ikun jista' jizviluppa l-bejt tal-blokk ta' l-apartamenti billi jinbena sular addizzjonali, u *penthouse*. Dan kien permezz ta' applikazjoni li sar fil-MEPA *tramite* l-Perit Dathan Muscat fil-5 ta' Dicembru 2002, liema permezz inhareg fl-20 ta' Awissu 2003 u jgib in-numru PA 06819/02.

Malli l-konvenut applika ghal permezz l-attrici immedjatament ipprocediet bil-kawza odjerna. Hi sostniet li tali zvilupp kien ser jilledi d-drittijiet li kellha kemm ta' proprjeta` u kemm ta' uzu fuq il-bejt. Min-naha tieghu l-konvenut sostna li l-attrici kella biss id-dritt ta' l-uzu tal-bejt u ghalhekk hu kellu d-dritt li jikkostruwixxi.

"***D2: Propjeta` tal-bejt:***

"Il-parti relevanti tal-kuntratt tghid li l-attrici akkwistat:

> "*the flat internally numbered three ... which flat enjoys in common with the other flats in the said block, the use of the front door, entrance to the block, stairwell, staircase, landings and the roof, and with the co-ownership of all other common parts ....*"

"Ghalkemm l-attrici tipprova tuza diversi stratagemmi mentali biex iwasslu ghall-konkluzzjoni li l-bejt huwa taghha dan mhux hekk u hi ghandha biss l-uzu tal-bejt. Hi tinsisti li ma saritx eskluzjoni specifika u ghalhekk ghandha d-dritt ghall-bejt. Tikkwota mill-Att Dwar il-Condominia (il-Kap 398 tal-Ligijiet ta' Malta) u specifikament l-artikolu 5 li jghid:

> "Kemm-il darba ma jirrizultax xort'ohra mit-titolu tas-sidien ta' l-oqsma separati, jew sakemm ma jkunx hemm qbil mod iehor bejn il-condomini b'att pubbliku, il-partijiet komuni ta' *condominium* huma dawn li gejjin, ukoll jekk wiehed jew izjed mill-condomini ma jaghmilx uzu minnu..."

"Izda f'dan il-kaz ghandna l-klawsola li tispecifika dak li jghid il-kuntratt.

"Ghal dawn il-motivi tilqa' t-tieni eccezzjoni tal-konvenut li l-ewwel talba attrici hi nfondata fil-fatt u fid-dritt u ghandha tigi michuda bl-ispejjez peress li mhux minnu li l-attrici hija ko-proprietarja tal-bejt tal-blokk bini ta' erba' appartamenti maghruf bhala "Envil Flats" jew "Envil Court" f'Guze Ellul Street, Gwardamangia, flimkien mas-sidien l-ohra ta' l-appartamenti li jifformaw parti minn dan l-istess blokk.

"***D3. Drittijiet ta' l-attrici:***

Izda min-naha l-ohra l-attrici ghandha, flimkien mal-proprietarji l-ohra, id-dritt ta' uzu tal-bejt ta' l-imsemmi blokk, u dana kif jirrizulta mill-ewwel artikolu ta' l-att ta' l-akkwist taghha datat 20 ta' Mejju 1987 fl-atti tan-Nutar Dottor Mario Rosario Bonello.

"Fin-nota taghha l-attrici rriferiet ghas-sentenza tal-Onorabbli Qorti ta' l-Appell, moghtija fis-7 ta' Mejju 2010 fil-kawza fl-ismijiet "**Oreste Cilia v. Realco Developments Ltd et**" (2600/1997/1). F'dik il-kawza l-attur kellu d-dritt li jgawdi l-uzu tal-bejt, u ma kien hemm l-ebda klawsola fil-kuntratt t'akkwist ta' l-attur li kienet tippermetti li l-konvenut jizviluppa l-arja. Il-Prim'Istanza ghalhekk sabet li l-konvenut ma setghax jizviluppa l-arja in kwantu l-attur

kellu servitù t'uzu tal-bejt u dana peress li ai termini ta' l-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...;' u kompliet biex tispjega illi s-servitu ser ikun ta' akbar xkiel ghall-attur

> "anke peress illi ... jekk jigi installat xi lift il-konvenut qieghed jghid minn issa illi l-attur biex juzah irid ihallas ghall-manutenzjoni tal-istess lift u jekk jonqos milli jaghmel dan u jaza t-tarag flok ma juza l-lift it-tarag ser ikun ferm idjaq minn dak ezistenti u inoltre l-attur ser ikollu jitla ferma aktar tarag sabiex jasal ghall-bejt; liema bejt ser ikun ta' daqs ferm anqas minn dak ezistenti."

"Il-Qorti ta' l-Appell qablet ma dan l-isenjament u spjegat:

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

"***<u>D4. Inkonvenjenzi ghall-attrici:</u>***
"It-tieni u tielet talbiet ta' l-attrici jghidu hekk:
In difett tiddikjara li fi kwalsijazi kaz l-attrici ghandha d-dritt ta' l-uzu ta' dan l-istess bejt u li l-izvilupp li ser jaghmel il-konvenut inaqqas sostanzjalment minn dan id-dritt ta' uzu;

"Tiddikjara konsegwentement li l-konvenut m'ghandu l-ebda jedd li jibni jew b'mod iehor jizviluppa l-bejt fuq il-blokk maghruf bhala Ervil Court, f'Guze Ellul Street, Gwardamangia minghajr ma jottjeni l-kunsens ta' l-attrici u l-ko-proprjetarji l-ohra;

"Illi kieku t-tieni u tielet talbiet attrici ma kellhomx jintlaqghu d-drittijiet ta' l-attrici ser jonqsu. Infatti hi sejra jkollha titla' tarag aktar biex taccedi ghall-bejt. Lanqas *lift* mhu ser jigi istallat. L-area tal-bejt ser tickien konsiderevolment minhabba li l-bejt tal-*penthouse* ma jistax jintuza. Fil-prezent l-attrici tgawdi minn sehema (bejn erba') ta' bejt tal-kejl ta' cirka 288 metru kwadru (kif jirrizulta mill-pjanti ta' l-izvilupp esebiti), wara l-izvilupp ser ikun

hemm 70 metru kwadru li jkollu jintqassam bejn iktar minn erba' min-nies. Ghalhekk id-daqs tal-bejt, u l-uzu tieghu gie imnaqqas.

"Dak li qal fir-rapport tieghu mill-Perit Dathan Muscat ghandu jigi rispettat izda mhux ghalih biex jiggudika l-kawza. Ukoll il-fatt li l-konvenut fil-kuntratti ma' terzi specifika d-dritt tieghu li jibni ma jaghtihx drittijiet fil-konfront ta' l-attrici. Jekk xi haga jkompli jipprova li anke l-intimat stess hass il-bzonn li hu kellu jaghmel l-istess fil-kuntratt ma' l-attrici.

"Hu importanti f'dan ir-rigward dak li jsemmi l-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. Hu ma jistax ibiddel il-kondizzjoni tal-fond lanqas ma jista' jiddestina ghall-ezercizzju tas-servitu parti ohra tal-fond diversa minn dik li fiha s-servitù kienet giet stabbilita fil-bidu."

"Dan kollu jwassal ghall-konkluzjoni logika li l-izvilupp propost mill-konvenut ser jippregudika d-dritt ta' l-uzu li ghandha l-attrici li kieku kellu jigi permess."

Rat ir-rikors tal-appell tal-attrici li in forza taghha, ghar-ragunijiet minnha premessi, talbet illi din il-Qorti joghgobha:

> "tirriforma s-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili tat-2 ta' Lulju 2012 fl-ismijiet premessi u b'hekk filwaqt li tikkonferma s-sentenza in kwantu cahdet it-tielet eccezzjoni u laqghet it-tieni u t-tielet talbiet attrici tirrevoka in kwantu laqghet it-tieni eccezzjoni u cahdet l-ewwel talba attrici u minflok tichad l-eccezzjoni u tilqa' t-talbiet kollha attrici bi spejjez kontra l-konvenuti."

Rat ir-rikors tal-appell tal-konvenut li in forza taghha, ghar-ragunijiet minnu premessi, talab illi din il-Qorti joghgobha:

> "tirriforma s-sentenza moghtija mill-Ewwel Onorabbli Qorti fl-ismijiet **Georgina Borg vs Errol Cassar** datata 2 ta' Lulju 2012 wara li tqis is-sottomissjonijiet maghmula f'dan ir-rikors ta' l-appell u dana billi (i) tikkonferma dik il-parti fejn laqghet it-tieni eccezzjoni dwar il-komproprjeta` tal-bejt *de quo* u cahdet l-ewwel talba attrici, u (ii) tichad it-tieni u t-tielet talbiet attrici u ghaldaqstant tilqa' t-tielet eccezzjoni. Bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-attrici appellata."

Rat ir-risposta tal-attrici ghall-appell tal-konvenut li in forza taghha, ghar-ragunijiet minnha premessi, tissottometti li l-appell ghandu jigi michud bl-ispejjez kontra l-istess appellanti Errol Cassar;

Semghet lid-difensuri tal-partijiet;

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

Ikkonsidrat:

Illi l-lattrici tghid li hi ko-proprjetarja tal-bejt ta' blokk ta' appartamenti gewwa Gwardamangia, u dan apparti li ghandha l-uzu tal-istess bejt flimkien mal-proprjetarji l-ohra. Il-konvenut applika biex jibni flats u *penthouse* fuq il-bejt, ghal-liema zvillup qed topponi l-attrici peress illi jnaqqas id-drittijiet li hija ghandha fuq il-bejt. L-ewwel Qorti ma accettatx it-tezi tal-attrici li hi ko-proprjetarja tal-bejt, pero`, accettat li ghandha dritt ta' uzu tal-istess, u zammet lill-konvenut milli jibni jew b'xi mod jizviluppa l-bejt.

Minn din is-sentenza appellaw iz-zewg partijiet. L-attrici tilmenta mic-cahda tad-dikjarazzjoni minnha mitluba li hi ko-proprjetarja tal-bejt. Il-konvenut minn naha l-ohra, appella mis-sentenza sa fejn din zammitu milli jibni fuq il-bejt.

Trattat l-ewwel l-appell tal-attrici tara li, bil-kuntratt ta' akkwist, l-attrici xtrat appartament fil-blokk in kwistjoni, fejn jinghad "*which flat enjoys in common with the other flats in the said block, the use of the front door, entrance to the block, stairwell, staircase, landings, and the roof, and with the co-ownership of all other common parts*". Fil-fehma tal-Qorti, hu car li fil-waqt li l-attrici hija ko-proprjetarja ta' diversi partijiet komuni, fir-rigward tal-bejt inghatat biss id-dritt ta' tgawdija tal-uzu.

Hu vera li, fejn ma jissemma xejn dwar l-arja, il-presenzjoni hija li min hu sid l-art hu wkoll sid l-arja, pero`, f'dan il-kaz, fil-kuntratt, tnizzel car li lill-attrici ma giex trasferit la l-bejt u lanqas l-arja, ghax jinghad biss li appartament li hi xtrat (u mhux hi bhala xerrejja) "*enjoys... the use of the roof*". Peress li mal-appartament inbiegh biss l-uzu tal-bejt, b'dan il-mod giet eskluza il-proprjeta` tal-istess bejt. Hekk kif mal-appartament gie trasferit il-ko-proprjeta` ta' diversi partijiet komuni ohra, ma kienx ikun hemm diffikulta` li l-istess isir fir-rigward tal-bejt. Li dan ma sarx, u minflok gie trasferit biss l-uzu, juri li ma kienetx l-intenzjoni tal-partijiet li jsir trasferiment ta' ko-proprjeta` tal-bejt. L-appell tal-attrici qieghed, ghalhekk, jigi michud.

Trattat issa l-appell tal-konvenut, dan jghid li s-sentenza tal-ewwel Qorti, sa fejn din waqqfitu milli jizviluppa l-bejt hija zbaljata fil-fatt u fil-ligi, u li l-

izvilupp li xtaq jaghmel fuq il-bejt mhux se jaffettwa t-tgawdija tal-uzu koncess lill-atturi.

Din il-Qorti ma taqbilx mat-tezi tal-konvenut. Il-konvenut bhala sid tal-bejt u tal-arja ghandu dritt jizviluppa. Dak li ma jistax jaghmel il-konvenut huwa illi bl-izvilupp tieghu jillimita d-dritt ta' uzu tal-atturi ghall-bejt: *qui suo jure utitur non videtur iniuram facere.* Il-qies tal-bejt ma jistax jickien u d-dritt miksub konvenzjonalment mill-attrici ma jistax jigi alterat mill-konvenut (ara **Abdila v. Camilleri**, deciza minn din il-Qorti, Sede Inferjuri, fil-11 ta' Novembru, 2011, u **Gerada v. Sant**, deciza minn din il-Qorti fil-25 ta' Marzu, 2011).

Fil-kawza **Delicata et v. Psaila Manche`**, deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fis-17 ta' Novembru, 2003, li wkoll kienet titratta dwar zvilupp fuq bejt bi hsara tad-drittijiet ta' uzu koncess lis-sidien tal-appartamenti fuq il-kuntratt ta' akkwist, inghad illi l-jedd ta' uzu hekk koncess:

> "*huwa jedd in re ta' tgawdija perpetwa ta' proprjeta` immobbli, li ghandu jigi interpretat fil-kuntest tan-numerus clausus tal-iura in re fuq immobbli. Li hu relevanti ghall-ghanijiet ta' din il-kawza huwa l-fatt illi, hlief biex jinghata l-istess dritt lis-sidien tal-appartamenti l-godda, il-konvenuti ma jistghux inaqqsu dan id-dritt ta' "uzu" tal-atturi jew ibiddlu l-modalita` tat-tgawdija tieghu, jekk mhux bil-kunsens tal-atturi*."

Kwindi d-daqs tal-bejt irid jibqa' tal-qies li kien meta d-dritt ta' uzu gie koncess, u s-sid tal-fond servjenti ma jistax inaqqsu, u ma jista' jaghmel xejn li b'xi mod itellef mit-tgawdija tieghu kif previst fl-att kostituttiv

tieghu, u cioe`, f'dan il-kaz, bla limitazzjoni hlief ghal dak li jrid ir-rispett lejn il-buon vicinat.

Fir-rigward tal-kontenut u tifsira ta' uzu tal-bejt, din il-Qorti tirreferi ghas-sentenza taghha tal-31 ta' Ottubru, 2014, fil-kawza fl-ismijiet **Cini v. Baron**, fejn intqal hekk fil-kuntest:

> "*Dwar l-uzu ta' bejt din il-Qorti tirreferi ghas-sentenza taghha fil-kaz* ***Grima v. Atkins****, deciza fis-6 ta' Lulju 2007 fejn jinghad li dritt ta' uzu ta' bejt ghandu tifsira wiesgha; ntqal hekk a propositu:*
>
> > "*Jista' jkun hemm xi limitazzjonijiet 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 limitazzjonijet 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 inkonvjent 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 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....*"
>
> "*Kif kompliet tghid din il-Qorti fil-kawza Caruana Dingli v. Bonello Ghio, deciza fl-1 ta' April 2014:*

"*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 ggor 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-gdida 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).*"

"*Kwindi l-bejt tal-penthouse ma jistax iservi l-istess skop bhall-bejt prezenti, u mhux skont il-ftehim.*"

Anke f'dan il-kaz, bil-bini tal-*penthouse* fuq il-bejt se jitnaqqas serjament l-uzu tal-bejt. Ma hemmx ghalfejn wiehed jidhol fid-dettal tal-provi biex juri li dan il-bini, minn natura tieghu, johloq inkonvenjent u tnaqqis serju fit-tgawdija tal-uzu tal-bejt. Fis-sentenza **Bundy v. Bonello**, deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fit-12 ta' Ottubru, 2006, intqal kif *penthouse* mibni fuq bejt inaqqas b'mod sostanzjali l-uzu ta dak il-bejt:

"*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 jistax jintuza ghal dawn l-iskopijiet. Fuq saqaf ta' penthouse wiehed jista', forsi, jpoggi t-tank tal-ilma u l-aerial tat-television, pero`, ma jistax jibni washrooms 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 sellum jew tarag ta' non solid construction, u imbaghad dak li jkun jkollu jixref ghal fuq is-saqaf b'certa skumdita billi jintlewa l-isfel halli jghaddi minn gol-hatch provdut. Zgur li dan l-uzu mhux kontemplat ghall-mara tad-dar li tkun itella' l-hasla ghall-inxir!*"

Dan ma jfissirx li l-konvenut huwa pprojbit b'mod assolut milli jibni fuq il-bejt, kif qalet l-ewwel Qorti. Ma jistax jinghad illi l-konvenut ma ghandux dritt li jaghmel zvilupp jew kwalsiasi kostruzzjoni ulterjuri. Dan jista' jibni, bil-permessi mehtiega, sulari ohra fuq il-blokk, pero`, mhux *penthouse*. Sakemm jibni sulari ohra li jhallu l-bejt il-gdid tal-istess daqs kif inhu, u accessibbli u utilizzabbli kif jinsab il-bejt illum, dan jista' jsir minghajr htiega ta' permess mill-attrici. Biex, pero`, jibni l-*penthouse* jew xi zvilupp iehor li jnaqqas mit-tgawdija tal-bejt mill-attrici, dan ma jistax isir jekk mhux bil-kunsens ta' min ghandu dritt ta' dik it-tgawdija. Dan qed jinghad peress illi l-uzu koncess tal-bejt mhux marbut mal-arja jew bejt kif kien f'xi data partikolari, izda ghal kull eventwali bejt li jkun hemm wara l-izvilupp li jsir tal-arja tal-istess blokk.

Is-sentenza tal-ewwel Qorti sejra tigi, ghalhekk, riformata fis-sens li mad-decide ghandha tizdied kondizzjoni biex l-ahhar parti tigi tinqara li "l-konvenut m'ghandu ebda dritt li jibni jew b'mod iehor jizviluppa l-bejt b'mod li jnaqqas, itellef jew jirrestringi t-tgawdija tal-bejt li l-attrici tgawdi llum".

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-appell tal-attrici billi tichad l-istess u tiddisponi mill-appell tal-konvenut billi tilqghu biss in parte fis-sens li tirriforma d-decide tas-sentenza tal-ewwel Qorti kif qabel inghad.

Dwar l-ispejjez, peress illi essenzjalment iz-zewg partijiet tilfu l-appell minnhom imressaq, tordna li l-ispejjez in prim istanza jibqghu kif deciz mill-ewwel Qorti, dawk marbuta mas-sentenza ta' din il-Qorti tat-30 ta' Novembru, 2007, kif deciz, u dawk marbuta ma' dawn l-appelli, billi kull parti thallas l-ispejjez relatati mal-appell taghha.

Silvio Camilleri Prim Imhallef	Tonio Mallia Imhallef	Joseph Azzopardi Imhallef

Deputat Registratur
mb