QORTI TAL-APPELL

IMHALLFIN

S.T.O. PRIM IMHALLEF JOSEPH AZZOPARDI
ONOR. IMHALLEF JOSEPH R. MICALLEF
ONOR. IMHALLEF TONIO MALLIA

Seduta ta' nhar il-Hamis 31 ta' Jannar 2019

Numru 10

Rikors numru 835/09 JPG

Joseph Calleja, Lucienne Spiteri, Nazzareno Borg, John Tonna, George Cardona, Emanuel Cutajar, Emanuela Cutajar, Filomena Buhagiar

v.

Ronald Apap

Il-Qorti:

Rat ir-rikors guramentat tal-atturi tas-26 ta' Awwissu, 2009 li permezz tieghu nghad is-segwenti:

> "Illi l-esponenti; ossija:
>
> "(i) Joseph Callejja u Lucienne Spiteri in forza ta' kuntratt in atti tan-Nutar Dott. Sandra Valentino datat tlieta (3) ta' Ottubru tas-sena elfejn u sebgha (2007) Dok A esebit mal-Mandat ta' Inibizzjoni 1143/09 JRM

kienu akkwistaw l-appartament fi blokk flats bl-isem 'Monopoly Flats' fi Triq il-Gifen San Pawl il-Bahar, minghajr l-arja tieghu, internament immarkat bin-numru hamsa (5) b'sehem indivis fi ko-propjeta, d-dritt ta' uzu in komuni ma l-ohrajn u kwalsiasi dritt iehor fuq dawk il-partijiet u s-servizzi tal-blokk li huma destinati u intizi ghal uzu u ghall-utilita' komuni ....komprizi l-entrata tal-blokk, tarag, tromba tat-tarag, indani u sistema tad-drains u drenagg. Gie akkwistat in forza tal-kuntratt imsemmi, id-dritt li jintuza l-bejt ghall-inxir tal-hwejjeg, sabiex jigi stallat tank tal-ilma aerial tat-televisjoni u dish tas-satellita, stallazzjonijiet tal-arja kondizzjonata u cilindru tal-gas;

"(ii) Nazzareno Borg, in forza ta' kuntratt in atti tan-Nutar Dott, Anthony Abela, datat tlettax (13) ta' Mejju tas-sena elf disgha mija u hamsa u disghin (1995) Dok B esebit mal-Mandat ta' Inibizzjoni 1143/09 JRM kien akkwista flat internament immarkat bin-numru wiehed (1) fi blokk flats bl-isem 'Monopoly Flats' fi Triq il-Gifen San Pawl il-Bahar, b'sehem ta' kwart (1/4) indivis tat-tarag u tal-entrata tal-istess blokk. Ghandu ukoll, in forza tal-kuntratt imsemmi id-dritt ta' uzu ta' parti indivisa tal-bejt liema dritt jinkludi d-dritt li jitwahhhal u jmantni television aerial, tank tal-ilma u tal-gas u sabiex jonxor;

"(iii) John Tonna, in forza ta kuntratt in atti tan-Nutar Dott. Pierre Falzon datat hmisatx (15) ta' Ottubru elfejn u sebgha (2007) Dok C esebit mal-Mandat ta' Inibizzjoni 1143/09 JRM kien akkwista appartament immarkat bin-numru sitta (6) fi blokk appartamenti bl-isem Monopoly Flats fi Triq il-Gifen San Pawl il-Bahar bid-dritt illi li jistalla tank tal-ilma u aerial tat-televisjoni fuq il-belt tal-blokk u dritt ta access ghall-istess;

"(iv) George Cardona in forza ta' kuntratt in atti tan-Nutar Dott. Charles Vella Zarb datat wiehed u ghoxrin (21) ta' Dicembru elf disgha mija u hamsa u disghin (1995) Dok D esebit mal-Mandat ta' Inibizzjoni 1143/09 JRM kien akkwsita appartament internament immarkat bin-numru erbgha (4) formanti parti minn blokk bl-isem Monopoly Flats, fi Triq il-Gifen San Pawl il-Bahar b'sehem ta kwart (1/4) indivis tal-partijiet komuni tal-blokk partikolarment, l-entrata, t-tromba tat-tarag, u t-tarag tal-bejt drains u drenagg bid-dritt ta uzu in pertpetwu mas-sidien l-ohra tal-bejt tal-imsemmi blokk;

"(v) Emmanuel u Emmanuela konjugi Cutajar in forza ta' kuntratt in atti tan-nutar Dott. Mario Felice datat sitta (6) ta' Settembru elf disgha mija u hamsa u disghin (1995) Dok E esebit mal-Mandat ta' Inibizzjoni 1143/09 JRM kienu akkwistaw il-flat internament immarkat bin-numru tlieta (3) fil-blokk bl-isem 'Monopoly Flats' fi Triq il-Gifen San Pawl il-Bahar b'sehem ta' kwart (1/4) indivis l-entrata u t-tarag tal-istess blokk bid-dritt li jaghmlu kwalunkwe uzu in perpetwu tal-bejt fosthom li jonrxu l-hwejjeg iwahhlu aerial tat-television, tank tal-ilma u tal-gas;

"(vi) Filomena Buhagiar in forza ta' kuntrat in atti tan-Nutar Dott Pierre Falzon datat tnejn u ghoxrin (22) ta' Marzu elfejn u wiehed (2001) Dok

F esebit mal-Mandat ta' Inibizzjoni 1143/09 JRM kienet akkwistat il-flat internament immarkat bin-numru tnejn (2) fil-blokk bl-isem Monopoly Flats fi Triq il-Gifen San Pawl il-Bahar b'sehem ta' kwart (1/4) indivis l-entrata u t-tarag tal-istess blokk bid-dritt li taghmel kwalunkwe uzu tal-bejt fosthom li zzomm tank tal-ilma fuq l-istess blokk;

"ILLI ghahekk in forza tal-precitati kuntratti, uhud mill-esponenti ghandhom

"(i) is-sehem intier u b'mod assolut tal-entrata, t-tromba u t-tarag, sal-livell tat-tieni sular,
(ii) id-dritt li jonxru,
(iii) id-dritt li jistallaw tankijiet tal-ilma,
(iv) id-dritt li jqieghdu tankijiet tal-gas
(v) id-dritt li jqieghdu stallazzjoni tal-arja kondizzjonata
(vi) id-dritt li jqieghdu dish tas-satellita
fuq il-bejt tal-blokk mertu ta' din l-istanza;

"Illi l-esponenti ghalhekk kif jirrizulta mill-kuntratt ta' akkwist tal-intimat ossija dak in atti tan-nutar Dott. John Gambin datat hdax (11) ta' Dicembru elfejn u tmienja (2008) minnu esebit mar-risposta intavolata in atti tal-Mandat ta' Inibizzjoni 1143/09 JRM, kellhom tgawdija tad-drittijiet lilhom spettanti fuq 'area' ta' bejt ta cirka mija u sebghin metri kwadri (170mk);

"Illi recentement, minghajr kunsens tar-rikorrenti, l-intimat ottjena permess u beda ix-xoghlijiet sabiex jikkostruxxi fuq il-bejt tal-blokk bini bl-isem 'Monopoly Flats' sular iehor u penthouse liema sular illum jinsab fi stat ta' gebel u saqaf u kompletat filwaqt illi l-kostruzzjoni tal-penthouse twaqqfet peress illi giet kolpita b'digriet ta' din l-Onorabbli Qorti datat tmienja u ghoxrin (28) ta' Lulju elfejn u disgha in segwitu ghal rikors ghal hrug ta' Mandat ta' Inibizzjoni 1143/09 JRM intavolat mill-esponenti;

"Illi bl-izvilupp li sar sa issa l-area ta' fuq l-izvilupp presenti huwa gia izghar mill-area tal-bejt esistenti qabel ma sar l-izvilupp;

"Illi ulterjoment l-intimat ma ghandu u kellu l-ebda access ghall-bejt kif kien u presentement ghall-kostruzzjoni minnu eretta tal-imsemi blokk hlief mill-partijiet komuni li taghhom uhud mir-rikorrenti huma titolari f'sehem shih u b'mod assolut kif jirrizulta mill-kuntratti precitati minghajr ebda riserva ghal dritt ta' access a favur l-intimat;

"Illi bil-kostruzzjoni kif proposta u approvata mill-awtoritijiet kompetenti ser jinholqu servitujiet godda u jigu aggravati dawk gia esistenti peress illi:

(i) ser ikun hemm terzi li ser jaccedu mill-partijiet komuni li taghhom uhud mir-rikorrenti huma titolari f'sehem shih u b'mod assolut;

(ii) id-dritt ta' uzu tal-bejt ghall-inxir u ghat-tqieghid tal-mobbli kif elenkati fil-precitati kuntratti gia tnaqqas u ser ikompli jitnaqqas jekk mhux estint ghal kollox jekk isir l-izvilupp kif propost stante illi ma huwiex permissibbli illi jsir inxir fuq bejt ta penthouse stante illi dana ma jkunx accessibbli;

(iii) il-bejt propost tal-penthouse ma huwiex ser ikun kbir bizzejjed sabiex jitqied fuqu stalzzjonijiet tat-tankijiet tal-ilma tal-gas, aerials tat-televisjoni, dish tas-satellita, u stallazzjonijiet tal-arja kondizzjonata ta' uhud mir-rikorrenti;

(iv) ser jitqabbdu s-servizzi godda, ossija drenagg u sistemi ohra tal-izvilupp li gia sar u dak propost mas-sistemi gia esitenti;

"Illi permezz ta digriet datat tmienja u ghoxrin (28) ta Lulju elfejn u disgha (2009) in segwitu ghal rikors ghal hrug ta' Mandat ta' Inibizzjoni 1143/09 JRM din l-Onorabbli Qorti laqghet in parti t-talba tal-esponeti fis-sens illi inibiet lill-intimat milli jaghmel xoghlijiet godda illi b'xi mod inaqqsu l-firxa (area) tal-bejt komuni disponibbli lis-sidien tal-appartament.

"Jghidu ghalhekk l-konvenuti, ghaliex, ghar-ragunijiet fuq premessi, din il-Qorti m'ghandiex, prevja kull dikjarazzjoni necessarja u opportuna:

"1. Tiddikajara illi l-bejt tas-sular gia mibni ossija dak ta' taht il-penthouse naqqas il-firxa (area) tal-bejt disponibbli ghall-esponenti;

"2. Tiddikjara illi minhabba dana n-nuqqas l-esponenti huma intitolati ghal kumpens xieraq;

"3. Konsegwentement tifissa tali kumpens bil-bzonn jekk mehtieg ta' periti nominandi u konsegwentment tordna lill-intimat ihallas lill-esponenti tali kumpens hekk likwidat;

"4. Tiddikjara illi uhud mill-esponenti, ossija Nazzareno Borg, George Cardona, Emanuel u Emanuela konjugi Cutajar u Filomena Buhagiar ghandhom is-sehem intier tal-partijiet komuni ossija it-tarag, t-tromba tat-tarag u l-entrata u dana sal-livell tat-tieni sular tal-blokk bl-isem Monopoly Falts fi Triq il-Gifen San Pawl il-Bahar;

"5. Tiddikjara illi l-intimat ma ghandu l-ebda dritt lanqas ta access mill-partijiet komuni ossija t-tarag, t-tromba tat-tarag u l-entrata u dana sal-livell tat-tieni sular tal-blokk bl-isem Monopoly Falts fi Triq il-Gifen San Pawl il-Bahar;

"6. Konsegwentement tinibixxi lill-intimat milli jaccedi jew jghaddi xi komunikazzjonijiet mill-partijiet komuni ossija t-tarag, t-tromba tat-tarag u l-entrata u dana sal-livell tat-tieni sular tal-blokk bl-isem Monopoly Flats fi Triq il-Gifen San Pawl il-Bahar;

"7. Tiddikjara illi l-initimat ma ghandu l-ebda dritt jikkomunika mas-sistemi gia esistenti tad-drenagg tal-blokk imsemmi u konsegwentment tinibih milli b'xi mod jikkomunika mas-sistemi gia esistenti is-sular gia minnu kostruit, u sulari ohra li ghad jistghu jigu kostruiti;

"8. Tiddikjara illi l-kostruzzjoni tal-penthouse kif proposta ser tnaqqas b'mod irriversibbli u irrimedjabbili l-firxa tal-bejt disponibbli ghall-esponenti sabiex juzufruixxu rwiehhom mid-drittijiet lilhom spetanti in forza tal-precitati kontratti;

"9. Konsegwentement tordna illi l-intimat jigi nibit milli jaghmel kull tip ta' xoghol jew kostruzzjoni li b'xi mod inaqqas il-firxa tal-bejt disponibbli lill-esponenti ossija ta' cirka mija u sebghin metru kwadru (l70mk) u dana jekk ikun il-bzonn taht l-osservanza tal-periti nominandi.

"Bl-ispejjes tal-presenti kontra l-intimat ingunt minn issa ghas-subbuzzjoni".

Rat ir-risposta guramentata tal-konvenut Ronald Apap tal-21 ta' Dicembru, 2009, li permezz taghha gie eccepit hekk:

"(i) illi l-esponenti huwa l-proprjetarju tal-bejt u l-arja libera tal-blokk minghajr numru jismu "Monopoly Flats", fi Triq il-Gifen, Bugibba limiti ta' San Pawl il-Bahar kif ukoll proprjetarju ta' sehem indiviz fi komproprjeta u titolarju tad-dritt ta' uzu in komuni ma' ohrajn ghar-rigward tal-partijiet u servizzi tal-blokk li huma intizi u destinati ghall-uzu u ghall-utilita komuni tas-sidien tal-flats fl-istess blokk, u dana skond ma jirrizulta mill-kuntratt ta' akkwist tieghu (Dokument "A") u tal-awtur fit-titolu tieghu (Dokument"B");

"(ii) illi l-esponenti huwa sid assolut tal-imsemmija arja u l-jeddijiet tal-atturi fir-rigward tal-uzu tal-bejt huma suggetti ghad-dritt tal-proprjetarju tal-arja/bejt li jizviluppa l-istess attwali arja/bejt stante li l-atturi jew l-awturi taghhom ma rrestringewx konvenzjonalment lill-esponenti jew l-awturi tieghu milli jizviluppaw l-istess arja, u ghalhekk huma m'ghandhom l-ebda dritt li jitolbu dan illum;

"(iii) illi anzi fil-fatt huwa previst fil-kuntratti ta' akkwist rispettivi tal-atturi l-eventwalita li jinbnew aktar appartamenti f'sulari ohra;

"(iv) illi fi kwalsiasi kaz, l-esponenti dejjem ghamilha cara li ser jippermetti lill-atturi juzaw il-bejt il-gdid ossia t-terrazzin li jigi quddiem il-penthouse, u li huwa accessibli direttament mit-tarag komuni skond l-istess drittijiet li huma ghandhom fil-kuntratti rispettivi taghhom,

filwaqt illi s-servizzi tal appartamenti proprjeta tal-istess atturi jitpoggew fuq il-bejt tal-penthouse kif jirrizulta mill-annessa dikjarazzjoni tal-AIC Ian Cutajar (Dokument “C”);

“(v) illi ghaldaqstant it-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt u jimmeritaw li jigu michuda fl-interezza taghhom bl-ispejjez kontra l-istess atturi;

“(vi) Salv risposti ulterjuri permessi mil-ligi”.

Rat is-sentenza tal-Prim’Awla tal-Qorti Civili tal-20 ta’ Novembru, 2013, li permezz taghha l-kawza giet deciza fis-sens illi:

“Ghal dawn il-mottivi l-Qorti taqta’ u tiddeciedi billi tilqa’ l-ewwel (1), it-tieni (2), it-tielet (3), it-tmien (8), talba u dana fil-konfront tar-rikorrenti Nazzareno Borg, George Cardona, Emanuel Cutajar u martu Emanuela Cutajar u Joseph Calleja u Lucienne Spiteri, tichad ir-raba (4), l-hames (5), is-sitt (6), is-seba’ (7) id-disa’ (9) talba tar-rikorrenti, tichad l-eccezzjonijiet tal-intimat fejn inkompatibbli; ghar-rigward tar-rikorrenti John Tonna, Filomena Buhagiar, il-Qorti tilqa’ l-ewwel (1) talba taghhom u tichad il-kumplament tat-talbiet taghhom, u tilqa’ l-eccezzjonijiet tal-intimat fejn kompatibbli, ma dak li ntqal.

“Fic-cirkostanzi tal-kaz in ezami l-Qorti tqis illi jkun gust u ghaqli illi l-ispejjez jibqghu bla taxxa bejn il-partijiet”.

Dik il-Qorti ddecidiet il-kawza wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

“Mix-xhieda tal-atturi jirrizulta (vide affidavit ta’ Nazzareno Borg a fol 28) illi Nazzareno Borg xtara flat numru wiehed (1) fil-blokk tal-flats meritu fir-rikors promotorju fit-13 ta’ Mejju 1995 u akkwista kwart indiviz tal-partijiet komuni tal-istess blokk, inkulz dritt ta’ uzu tal-bejt biex iwahhal u jmantni television aerial tank tal-ilma, tank tal-gass u sabiex jonxor. Dana kollu jirrizulta mill-kuntratt ezebit Dok.B a fol. 11 u 12 tal-atti anessi (Mandat Inib. 1143/09 JRM). Nazzareno Borg ilmenta illi minhabba illi gia hemm tmien flats, bi tnaqqis fl-area tal-bejt, mhux ser ikun hemm spazju bizzejjed ghat-tankijiet tal-bejt, tankijiet tal-gass wisq anqas ghall-inxir. Nazzareno Borg jilmenta illi l-partijiet komuni tal-flats jappartjenu fl-intier taghhom lil tmien (8) proprjetarji ta’ dawn il-flats; li l-proprjetarji ma riedux li l-intimat iqabbad is-servizzi jew jghaddi mill-partijiet komuni u dan ghaliex is-servizzi ma jifilhux ghal zewg fondi ohra.

“Fl-affidavit tieghu, Emanuel Cutajar flimkien ma martu Emanuela Cutajar, akkwistaw appartament numru tlieta (3) tal-blokk indikat fir-rikors promotur, permezz ta’ kuntratt datat 6 ta’ Settembru 1995 atti tan-Nutar Dr. Mario Felice Dok. E a fol. 33 tal-atti anessi (Mandat Inib. 1143/09 JRM) bi dritt ta kwart (¼) indiviz tal-partijiet komuni in perpetwu u dritt ta’ uzu tal-bejt biex iwahhal u jmantni television aerial tank tal-ilma, tank tal-gass u sabiex jonxor.

“Skond il-kuntratt Dok.E jirrizulta illi f’kaz li arja tinbena: “is-sid jew sidien ta’ dan il-binja gdid ikollu dritt ta’ acces permezz ta’ tromba komuni tat-tarag ... jippartecipa fl-ispejjez tal-manutenzjoni tal-partijiet komuni”- vide fol 33 tal-atti anessi.

“Lucienne Calleja a fol 30 ikkonfermat l-affidavit tar-ragel taghha Joseph Calleja.

“A fol 31 tal-process John Tonna permezz tal-affidavit tieghu ikkonferma li huwa xtara appartment numru sitta (6) tal-blokk indikat fir-rikors promotorju permezz ta’ kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr. Pierre Falzon datat 15 ta’ Ottubru 2007 – vide Dok.C a fol. 19 et seq. tal-atti anessi (Mandat Inib. 1143/09 JRM). Dan l-appartament inbiegh bi dritt tal-partijiet komuni tal-appartamenti, (entrata, tromba tat-tarag, indani, sistema tad-drains u drenagg) inkluz dritt ta’ installazzjoni ta’ tank tal-ilma aerial u dritt ta’ access ghall-manutenzjoni u riparazzjoni tal-istess “u dana fuq l-oghla bejt tal-blokk” –vide fol 26 tal-atti annessi

“Fl-affidavit li jinstab a fol 34 tal-process, Joseph Calleja xhed li hu flimkien ma Martu xtraw appartment numru hamsa (5) tal-blokk indikat fir-rikors promotorju permezz ta’ kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr. Sandra Valentino datat 3 ta’ Ottubru 2007 – vide Dok.A a fol. 2 sa 10 tal-atti anessi (Mandat Inib. 1143/09 JRM).). Dan l-appartament inbiegh minghajr arja, b’sehem indiviz fil-koproprjeta tal-partijiet komuni inkluz entrata, tarag, tromba tat-tarag, indana, sistema tad-drains u drenagg inkluz dritt ta’ installazzjoni ta’ tank tal-ilma, u tank tal-gass, aerial tat-television satelite dish, installazzjonijiet ta’ arja kundizzjonata u dritt ta’ access ghall-manutenzjoni u riparazzjoni tal-istess, u dritt tal-inxir tal-hwejjeg. F’kaz li jinbena il-bejt, Calleja kellu id-dritt li juza l-oghla bejt tal-blokk u li jonxor il-hwejjeg fuqu – vide fol 9 tal-atti annessi.

“A fol 30 tal-atti anessi, jinsab il-kuntratt ta’ akkwist minn George Cardona ta’ appartment numru erbgha (4) tal-blokk indikat fir-rikors promotorju fl-atti tan-Nutar Dr. Charles Vella Zarb datat 21 ta’ Dicembru 1995 – vide Dok.D a fol. 30 sa 32 tal-atti anessi (Mandat Inib. 1143/09 JRM) li inbiegh minghajr l-arja tal-bejt. Dan l-appartament inbiegh bi dritt ta’ uzu in perpetwu ta’ kwart (¼) indiviz tal-partijiet komuni tal-appartamenti u cioe’entrata, tromba tat-tarag, indani, sistema tad-drains u drenagg, inxir tal-hwejjeg, installazzjoni ta’ aerial tat-television, tank tal-ilma u tank tal-gass. F’kaz li tinbena l-

arja, Cardona irritiena id-drittijiet kollha tieghu, pero' spustati ghal fuq il-bejt il-gdid.

"A fol 36 tal-atti anessi jinsab kuntratt ta' akkwist minn Filomena Buhagiar ta' appartment numru tnejn (2) tal-blokk indikat fir-rikors promotorju fl-atti tan-Nutar Dr. Pierre Falzon datat 22 ta' Marzu 2001 – vide Dok.F a fol. 36 sa 39 tal-atti anessi (Mandat Inib. 1143/09 JRM) li inbiegh minghajr l-arja tal-bejt. Dan l-appartament inbiegh bi kwart indiviz tal-entrata, u tarag tal-blokk u uzu tal-bejt. F'kaz li tinbena l-arja, Buhagiar irriteniet dritt li zzom tank tal-ilma fuq il-bejt il-gdid. – vide fol 36 u 37.

"Il-Qorti rat il-verbal kongunt tal-partijiet datat 22 ta' Marzu 2011 li bih ezentaw lil xulxin mill-htiega li jipproducu n-Nutara ghal konferma tal-kuntratti notarili ezebiti.

"Ir-rapport tal-perit arikitett Philip Mifsud li jinsab a fol 51 sa 56 li ikkonkluda li l-firxa tal-bejt tal-blokk qabel il-binja il-gdida tal-intimat kienet cirka tlieta u disghin metri kwadri (93 mk). Il-firxa tal-appartament fir-raba' sular kif approvati mill-MEPA kienet ta' cirka erbgha u tmenin metri kwadri (84mk) b'reduzzjoni ta' firxa ta' disgha metri kwadri (9 mk). Perit Philip Mifsud ta' stima ta' dritt ta' uzu ta' disgha metri kwadri (9 mk), f'ammont ta' elf sebgha mija u hamsin Ewro (€1750). Di piu' l-effett ta' kostruzzjoni ta' penthouse ifisser li terazzin fuq in-naha ta' wara ma jkollu ebda access hlief mill-penthouse innifisha, waqt li terrazin ta' quddiem "*is not connected to the common staircase", ghalhekk, eskluda "any use of the same terrace by the client*" – vide fol 44 ta' dawn l-atti. Di piu' l-bejt tal-penthouse ma setghax jintuza ghall-inxir tal-hwejjeg il-ghaliex ma kienx accessibbli mit-tarag komuni tal-flats u kien ippjanat bla oppramorta u ghaldaqstant il-bejt tal-penthouse jista' iservi biss ghall-uzu ta' "*selected services"*. Ibid fol 44. Di piu' gew allokati biss zewg metri kwadri (2mk) ghal "*service area per dwelling*" skond il-permess, liema firxa kienet zghira wisq ghal-utilitajiet li r-rikorrenti kellhom precedentement.

"Ivor Robinich ezebixxa kopja tal-permess PA 2061/08 li gie mmarkat bhala Dok IR1 u ikkonferma li l-*penthouse* kellha tkun irtirata kemm minn quddiem kif ukoll minn wara u li l-uzu tas-saqaf tal-*penhouse* kien skond il-permessi tal-MEPA, cioe', uzu ghal-twahhil jew manutenzjoni tas-servizzi.

"Ronald Apap in subizzjoni ikkonferma li tankijiet tal-ilma tal-appartamenti kollha kienu mqeghdin fuq is-saqaf il-gdid, izda ma kienux komunikati il-ghaliex kien ser jinbena il-*penthouse* izda xoghol twaqqaf minhabba il-Mandat ta' Inibizzjoni. Ikkonferma li uhud mis-sidien tal-appartament kellhom dritt li jinstallaw tankijiet u ciclindri tal-gass u li hu kien behsiebu jinstalla dawn fuq is-saqaf tal-*penthouse*, jew fuq wara tal-penthouse li huwa terrazin. Huwa xhed li c-cilindri tal-gass tal-appartament hamsa (5) u sitta (6) kienu gia komunikati.

Access ghat-tankijiet tal-ilma ma kienx hemm ghaliex kif inhi l-binja illum, l-access kien minn gol-appartament il-gdid.

"Illi fix-xhieda tieghu datat 24 ta' Frar 2011 il-perit Ian Cutajar, prodott mill-konvenut, ikkonferma li huwa kien gie inkarigat mill-intimat sabiex jibni sular fuq il-blokk ta' appartamenti mertu tar-rikors u *penthouse* fuq dan is-sular il-gdid. Huwa ikkonferma li l-access ghal bejt tal-*penthouse* kien ser ikun permezz ta' "sellum". Huwa ikkonferma r-rapport tieghu u cioe' Dok.C li tinstab a fol 25 tal-process, fejn ikkonferma li meta jitlesta l-bini l-uzu tal-bejt ghall-inxir tal-hwejjeg kien ser ikun possibbli fit-terrazin ta'quddiem tal-penthouse "*which terrace will be accessible directly from the common stairwell*," u li s-sellum ghal bejt tal-*penthouse* ikun minn dan it-terrazin. Il-perit Ian Cutajar ipprezenta rapport ulterjuri immarkat bhala Dok.IC1 u ikkonferma li is-sistema tad-dranagg ezistenti tiflah ghall-izvilupp il-gdid.

"Il-perit Philip Mifsud fix-xhieda tieghu tat-18 ta' Lulju 2011, ikkonferma kif wasal ghall-istima ta' uzu ta' bejt per metru kwadru fejn l-ammont kien ta' mija hamsa u tmenin Ewro (€185) per metru kwadru, waqt li ikun tlett mija u sebghin Ewro (€370) per metru kwadru freehold. Ikkonferma li l-bejt tal-penthouse seta' jintuza biss ghal tqieghed ta' tankijiet tal-ilma u gie eskluz tqeghid ta' cilindri tal-gass minhabba nuqqas ta' opramorta fuq il-bejt tal-penthouse u l-perikolu kostanti ghal kull intervent uman.

"Illi l-perit tekniku Mario Cassar a fol 104 et seq. ikkonferma r-rapport tieghu Dok. MC1. Il-Perit Cassar sostna illi l-istima li ta fir-rapport MC1, kienet bazata fuq valutazzjoni moghtija fiz-zmien li sar l-access, u ma kien ikkonsidra il-valutazzjoni li huwa stess kien ghamel ghal fini ta' taxxa fis-sena 2009. Zied jghid, illi dak inhar kien gie infurmat illi fuq il-bejt kien hemm diversi servitujiet u ghaldaqstant l-arja tal-bejt ma setghatx tigi zviluppata, allura kien ta stima nominali. Huwa xhed illi ma kienx inghata kopja tal-kuntratti meta ghamel l-istima.

"Illi skond Dok. MC1, il-perit Mario Cassar ikkostata:

> "1. "Illi l-arja netta superficjali tal-blokk hija ta' cirka 94 metru kwadru, u illi bil-binja tal-konvenut fil-livell tar-raba' sular, l-arja superficjali tal-bejt naqset b'9 metri kwadri. Din hija l-arja li tirrizulta bl-irtirar fuq in-naha ta' wara tal-istess propjeta' tal-konvenut, b'kundizzjoni fil-permess tal-izvilupp PA 2061/08."

"Il-Perit Mario Cassar wasal ghas-segwenti stima:

> "Il-valur tal-arja ta' cirka 94 metru kwadru tammonta ghal €58,250, jigifieri €619 kull metru kwadru. Dan il-valur ghandu jitnaqqas bin-nofs minhabba illi konvenut ghandu d-dritt li jibni l-arja, filwaqt illi l-atturi ghandhom dritt jaghmlu uzu minnha.
>
> a) Ghalhekk il-valur tas-suq ghal kull metru kwadru jammonta ghal €310.

> b) Ghalhekk Il-valur tad-9 metri kwadri li tnaqqas mill-bejt originali tal-arja sovrastanti ghal blokk, jammonta ghal €2788.
>
> c) L-esponent jikkonstata wkoll illi l-valur tal-arja tal-bejt ghas-sitt atturi, jammonta ghal €4856 kull wiehed (€310*94 diviz b'6), kemm il-darba dawn jaghzlu li jitolbu kumpens ghal-arja spettanti lilhom, bhala porzjon tal-bejt originali ta' aria superficjali ta' 94 metru kwadru."

"Ikkonsidrat:

"Illi minn ezami dettaljat tal-kuntratti ezebiti fl-atti tal-Mandat ta' Inibizzjoni (1143/09 JRM), huwa evidenti u inkontestat mill-partijiet, illi r-rikorrenti xtraw l-appartament rispettiv taghhom minghajr l-arja tal-bejt, izda b'varji drittijiet tal-uzu tal-istess bejt. F'kull kuntratt ezebit, jirrizulta b'mod lampanti illi l-arja tal-bejt kienet qed tigi mizmuma mill-proprjetarju ghall-izvilupp ultejuri. Infatti dan l-istat ta' fatt huwa msemmi kwasi f'kull kuntratt li jaghti spjega tal-eventwali zvilupp tal-bejt u dak li kien mahsub illi jigri mid-drittijiet tar-rikorrenti proprjetarji tal-appartamenti l-ohra f'dan il-blokk.

"B'eskluzjoni tal-bejt, minkejja li Nazzareno Borg (–vide fol 11 u 12 atti annessi), Emanuel Cutajar (–vide fol 33 sa 35 atti annessi) , George Cardona (–vide fol 30 sa 32 atti annessi) u Filomena Buhagiar (–vide fol 36 sa 39 atti annessi) jidhru illi ghandhom kwart (¼) indiviz tal-partijiet komuni tal-flats, huwa evidenti illi d-dritt illi ghandhom huwa "*a declining right*" li huwa soggett li jkun diviz mas-sidien tal-flats kollha inkluzi dawk tal-izvilupp il-gdid. Dan huwa evidenti ghaliex kull kuntratt ghajr dak ta' Nazzareno Borg, isemmi l-eventwalita' ta' zvilupp tal-arja tal-bejt, u il-kompratur tal-izvilupp gdid, jidhol u jippartecipa fid-drittijiet tal-uzu tal-partijiet komuni tal-flats u ghall-obbligu tal-manutenzjoni taghhom: Hekk perezempju fil-kuntratt ta' George Cardona a fol 30 u 31 Dok.D:

> "Fil-kaz li l-vendituri jibnu fuq il-bejt il-kompraturi ikollhom l-istess drittijiet fuq il-bejt il-gdid u l-vendituri ikunu responsabbli ghall-ispejjez sabiex is-servizzi kollha li jkollhom il-kompraturi fuq il-bejt ikunu spusjati ghal bejt il-gdid. Il-vendituri ikollhom dritt ta' access permezz tal-istess tarag u tromba tat-tarag ghall-appartamenti li jibnu fuq il-bejt... waqt li l-manutenzjoni wara tinqasam bejn kemm ikun hemm flats fil-blokk"

"L-allegat sehem ta' kwart (¼) indiviz tal-komun ta' dan il-blokk tant hu in effett "*a declining right*" illi fil-fatt hemm sitt (6) rikorrenti li ghandhom appartament, izda erbgha (4) mir-rikorrenti: Nazzareno Borg, George Cardona, Emanuel Cutajar, u Filomena Buhagiar, allegatament ghandhom kwart (¼) indiviz. B'dan ir-ragunament, tnejn mir-rikorrenti (Joseph Calleja u John Tonna), skond it-tezi tal-istess rikorrenti, m'ghandhomx dritt ghall-access u ghal partijiet komuni ta'

dan il-blokk jew l-appartament taghhom stess. Huwa palezi ghalhekk li dan l-argument ma jreggix.

“Ghal dak li jirrigwarda il-bejt u uzu tieghu il-varji kuntratti tar-rikorrenti jiddeterminaw b’mod preciz id-drittijiet taghhom u kif dawn ser jigu affetwati f’kaz ta’ zvilupp ulterjuri.

“Infatti jirrizulta mill-kuntratti ezebiti, illi l-varji drittijiet tal-maggorparti tar-rikorrenti dwar l-uzu tal-bejt fl-eventwalita’ ta’ zvilupp tal-arja tal-bejt kienu ser jibqghu l-istess izda kienu ser jigu spustati ghal bejt il-gdid tal-izvilupp. Dan huwa stabbilit fl-istess kuntratti tar-rikorrenti ghajr dak ta’ John Tonna u Filomena Buhagiar.

“Id-dritt ta’ proprjeta tal-istess bejt, kif ukoll tal-arja tal-istess blokk ta’ appartamenti, baqghet f’idejn il-vendituri jew l-avventi kawza taghhom u cioe’ l-intimat Apap.

“Ir-rikorrenti fix-xhieda taghhom ilmentaw illi l-bini tal-penthouse progettata kienet ser tnaqqas u tinpingi fuq id-drittijiet tal-uzu tal-bejt taghhom.

“Din il-Qorti wara li ezaminat bir-reqqa l-kuntratti tar-rikorrenti taghraf illi bosta mir-rikorrenti fl-istess kuntratt tal-akkwist taghhom accettaw l-izvilupp eventwali tal-arja tal-bejt taghhom u gie riservat ghalihom dawk il-varji drittijiet fuq l-oghla bejt tal-izvilupp il-gdid.

“Din il-Qorti taghmilha cara waqt li tqis illi l-intimat kellu d-dritt illi jizviluppa l-arja tal-bejt, l-istess intimat kellu wkoll l-obbligu illi josserva d-drittijiet tal-proprjetarji l-ohra tal-blokk u ma jcekkinx jew ixejjen l-uzu tad-drittijiet taghhom ghajr kif determinat fil-kuntratti tal-akkwist taghhom.

“Illi ghalhekk bil-bini ta’ sular wiehed fuq il-bejt tal-blokk, il-firxa tal-bejt kienet ser tkun piu o meno l-istess bhal dak illi dejjem gawdew ir-rikorrenti, eccetto disa’(9mk) metri kwadri. Pero meta l-intimat ghazel illi apparti sular iehor (illi jfisser zewg appartamentni ohra) jibni *penthouse* is-sitwazzjoni tinbidel. L-Argument tal-intimat fin-nota ta’ sottomissjonijiet illi mhuwiex l-intimat izda ligi stess li qedgha tnaqqas jew timmina d-drittijiet tar-rikorrenti huwa sofizmu ‘il ghaliex huwa l-intimat illi jixtieq li jizviluppa *penthouse* u mhux il-MEPA.

“Il-kostruzzjoni ta’ *penthouse* iggor 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 tar-rikorrenti. Il-Qorti taghmilha cara li dan ma jfissirx l-intimat ma jistax jaghmel dan l-izvilupp. Ifisser pero li jekk kemm-il darba jiddieciedi illli ghandu jkompli bl-izvilupp tal-*penthouse*, l-intimat huwa obbligat li jhallas lir-rikorrenti kompens xieraq ekwiparenti ghat-tnaqqis jew limitazzjonijiet tad-drittijiet taghhom ghall-uzu tal-bejt il-gdid.

"Il-Qorti ma tikkondividiex ma dak propost mill-perit Ian Cutajar rigwardanti l-uzu tat-terazzin tal-*penthouse*. Dan il'ghaliex il-Qorti ma tistax taghti gudizzju fuq suppozizjonijiet. L-applikazzjoni appozita ghal tibdil fl-aperturi tal-*penthouse* mal-MEPA ma gietx intavolata u ghaldaqstant din il-Qorti ma tistax tikkonsidra x'jista' jigri kemm-il darba jinghalaq il-bieb tal-*penthouse*. L-anqas ma tikkondividi mal-periti li rikorrenti jistghu jaghmlu l-istess uzu tal-bejt tal-penthouse illi kienu jaghmlu fuq il-bejt taghhom.

"Huwa kwasi superfluwu illi din il-Qorti tikkumenta dwar dan, izda f'dan il-kaz odjern jidher illi hija kostretta li taghmel dan. Id-drittijiet tar-rikorrenti ghall-inxir tal-hwejjeg, tqieghed ta' cilindri tal-gass ma jistawx isiru fuq il-bejt tal-*penthouse*, li skond il-permess tal-MEPA, huwa minghajr ilqugh, cioe', minghajr opramorta, u l-access tieghu ser ikun permezz ta' sellum. Ghalhekk l-uzu ta' dawn id-dritttijiet ser jintilfu addirettura, minhabba il-periklu manifest ghar-rikorrenti, liema periklu huwa rikonoxxut mill-ligi illi jiprojbixxi uzu tal-bejt ta' *penthouse* ghajr ghat-tqeghid ta' servizzi seletti bhal tank tal-ilma, aerial /dish tas-satellita.

"Illi ghal dak illi jirrigwarda t-talba tar-rikorrenti illi din il-Qorti ghandha tissokta bl-Inibizzjoni tal-intimat "minn kull tip ta' xoghol jew kostruzzjoni" – (vide talba numru disgha (9) tar-rikorrenti), il-Qorti tqis illi Mandat ta' Inibizzjoni ma jigix konfermat permanentament izda huwa minnu innifsu ta' natura kawtelatorja u jservi biss bhala garanzija ghal pretenzjoni tar-rikorrent sakemm il-pretensjoni tieghu tigi ventilata quddiem u deciza finalment mill-Qorti kompetenti – (vide Aquilina vs Aquilina deciza mill-Qorti Appell fil-27 ta' Novembru 1991 ; Giordamaina vs Giordmaina deciza mill-Prim Awla Qorti Civili fis-7 ta' Novembru 1995)

"Ghar-rigward tal-valutazzjoni tal-arja tal-bejt, il-Qorti tippreciza illi taqbel mal-istima tal-perit Cassar. Il-Qorti accettat l-ispegazzjoni ragjonevoli tal-istima illi kien ta lid- Dipartiment tal-Inland Revenue fis-sena 2009.

"Illi skond l-istima ta' perit Mario Cassar l-arja giet valutata f'ammont ta' tlett mija u ghaxar Ewro (€310) kull metru kwadru. Dan ifisser illi kemm-il darba l-intimat jaghzel li ma jkomplix jizviluppa il-penthouse u jifinalizza il-progett tieghu sas-sular li hu gia mibni, ikun hemm tnaqqis tal-bejt ta' disa' metri kwadri (9mk), b'valur ta' elfejn, sebgha mija u tmienja u tmenin Ewro (€2,788). Dan l-ammont diviz bejn is-sitt (6) sidien tal-flats huwa ta' erba' mija, erbgha u sittin Ewro u sitta u sittin centezmu (€464.66). Din is-somma pero' ghandha tigi mhallsa biss lir-rikorrenti li specifikament irritenew id-drittijiet kollha tal-uzu tal-bejt minkejja l-izvilupp ulterjuri. Dawn huma r-rikorrent Nazzareno Borg, George Cardona, Emanuel Cutajar u Joseph Calleja. Huwa mifhum illi ir-rikorrenti kollha ikollhom l-uzu tal-bejt skond id-drittijiet kuntrattwali taghhom spustati ghal bejt il-gdid fuq is-sular illi llum huwa gia mibni.

> "Fl-eventwalita' li l-intimat jaghzel li jizviluppa l-progett tieghu kollu u jibni il-*penthouse*, (waqt li dejjem jigi ritenut id-dritt tar-rikorrenti kollha li jqieghdu tank tal-ilma u *aerial / dish* tas-satellita fuq il-bejt tal-*penthouse* u dritt ta' access ghal skopijiet ta' manutenzjoni u riparazzjoni taghhom), l-intimat huwa obbligat illi jikkompensa (salv ghad-dritt tal-intimat ta' rivalsa kontra l-vendituri) ghat-tnaqqis tad-drittijiet tar-rikorrenti ghall-uzu tal-bejt u dana fis-somma ta' erbgha ta' elf, tmien mija u sitta u hamsin Ewro €4856 (€310 x 94mk ÷ 6) Din is-somma pero' ghandha tigi mhallsa lir-rikorrenti li specifikament irritenew <u>id-drittijiet kollha</u> tal-uzu tal-bejt minkejja l-izvilupp ulterjuri tal-arja u cioe' r-rikorrent Nazzareno Borg, George Cardona, Emanuel Cutajar (u martu Emanuela) u Joseph Calleja (u Lucienne Spiteri).
>
> Ghal dak illi jirrigwarda r-rikorrenti John Tonna, u Filomena Buhagiar, jirrizulta evidenti illi fil-kuntratt rispettivi taghhom (vide fol 26 u fol 37) tal-atti anessi, kien gie biss protett id-dritt illi dawn ir-rikorrenti jinstallaw tank tal-ilma u *aerial* tat-*television "fuq l-oghla bejt tal-blokk,"* u dritt ta' access ghal-manutenzjoni u riparazzjoni taghhom f'kaz ta' zvilupp ulterjuri. Sikkome dawn iz-zewg rikorrenti ma salvagwardjawx id-drittijiet taghhom kif ghamlu r-rikorrenti l-ohra, ma jistghux jinghataw kumpens".

Rat ir-rikors tal-appell ta' Ronald Apap, li permezz tieghu u ghar-ragunijiet hemm imsemmija, talab lil din l-Onorabbli Qorti sabiex tirriforma s-sentenza appellata moghtija fl-20 ta' Novembru, 2013, mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili, fl-ismijiet premessi billi:

> "(a) filwaqt li tikkonfermaha fejn cahdet ir-raba', il-hames, is-sitt, is-seba' u d-disa' talbiet tar-rikorrenti appellati Nazzareno Borg, George Cardona, Emanuel Cutajar u martu Emanuela Cutajar u Joseph Calleja u Lucienne Spiteri u tikkonfermaha wkoll fejn cahdet it-talbiet kollha tal-appellati John Tonna u Filomena Buhagiar, hlief ghall-ewwel talba, tirriforma s-sentenza appellata billi tilqa' dan l-appell u tirrevoka s-sentenza appellata fejn laqghet il-bqija tat-talbiet attrici u cahdet l-eccezzjonijiet tal-esponenti safejn inkompatibbli u konsegwentment tilqa' l-eccezzjonijiet kollha tal-esponenti u tichad it-talbiet kollha tar-rikorrenti appellati, bl-ispejjez kontra l-appellati;
>
> (b) sussidjarjament, f'kaz li l-ewwel u/jew it-tieni aggravji mressqa f'dan ir-rikors tal-appell ma jigux milqugha, tistabilixxi fil-konfront tal-appellati Nazzareno Borg, George Cardona, Emanuel Cutajar u martu Emanuela Cutajar u Joseph Calleja u Lucienne Spiteri kumpens gust fid-dawl tas-sottomissjonijiet imressqa fit-tielet u r-raba' aggravji, bl-ispejjez ta' din l-istanza kontra l-appellati".

Rat ir-risposta tal-appell tal-atturi appellati, kif ukoll l-appell incidentali mressaq minnhom, li permezz taghhom talbu li l-appell imressaq mill-konvenut appellant jigi respint, filwaqt li talbu li din il-Qorti sabiex thassar u tirrevoka in parti s-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili tal-20 ta' Novembru, 2013, billi:

> "(i) Tikkonferma fejn laqghat l-ewwel (1), it-tieni (2), it-tielet (3), talba u dana fil-konfront tar-rikorrenti Nazzareno Borg, George Cardona, Emanuel Cutajar u martu Emanuela Cutajar u Joseph Calleja u Lucienne Spiteri, filwaqt li tirrevoka fejn cahdet it-tieni (2) u t-tielet (3) talbiet fil-konfront tal-esponenti appellanti Filomena Buhagiar u konsegwentement tilqa' l-istess u tistabilixxi l-kumpens dovut kif indikat mill-ewwel Qorti fil-parti disposittiva tas-sentenza u tikkundanna lill-intimat appellat illi jhallas dak il-kumpens hekk stabbilit;
>
> "(ii) Tirrevoka fejn cahdet ir-raba (4), l-hames (5), is-sitt (6), is-seba' (7) talba fil-konfront ta' Nazzareno Borg, George Cardona, Emanuel Cutajar u martu Emanuela Cutajar u Filomena Buhagiar u konsegwentement tilqa' l-istess;
>
> "(iii) Tikkonferma fejn laqghat it-tmien (8) talba fil-konfront ta' Nazzareno Borg, George Cardona, Emanuel Cutajar u martu Emanuela Cutajar u Joseph Calleja u Lucienne Spiteri filwaqt li tirrevokaha fejn cahdet l-istess fil-konfront tal-esponenti appellanti John Tonna u Filomena Buhagiar, u konsegwentement tilqa' l-istess
>
> "(iv) Tirrevoka fejn cahdet id-disa' (9) talba taghhom u konsegwentement tilqa' l-istess.
>
> "Bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-intimat appellat".

Rat ir-risposta ta' Ronald Apap ghall-appell incidentali tal-atturi, li permezz taghha u ghar-ragunijiet hemm imsemmija talab lil din il-Qorti sabiex filwaqt li tichad l-appell incidentali, tilqa' l-appell principali tieghu

u tvarja s-sentenza fis-sens mitlub fl-appell principali, bl-ispejjez tal-appell incidentali jigu wkoll sopportati mill-appellati.

Semghet lid-difensuri tal-partijiet jittrattaw kemm l-appell principali, kif ukoll dak incidentali, waqt is-seduta tas-27 ta’ Novembru, 2018;

Rat l-atti kollha tal-kawza, inkluz dawk esebiti fl-atti tal-mandat ta’ inibizzjoni li jgib referenza 1143/2009;

Ikkonsidrat:

Illi din il-kawza titratta bejt ta’ blokk ta’ appartamenti bl-isem ta’ “Monopoly Flats”, Triq il-Gifen, San Pawl il-Bahar. L-atturi f’din il-kawza, bhala s-sidien tad-diversi appartamenti jikkontendu li, filwaqt li mhux kontestat li l-konvenut huwa sid l-arja tal-blokk, waqt l-izvilupp tal-arja in kwistjoni, il-konvenut qieghed inaqqar mid-dritt taghhom ghall-uzu tal-bejt, kif imwieghed lilhom fuq il-kuntratt ta’ akkwist rispettiv taghhom. Meta l-konvenut bena sular iehor fuq il-bejt li kien hemm, il-firxa tal-bejt disponibbli ghall-atturi naqset b’disa’ metri kwadri. Mentri jekk il-konvenut ikompli bil-pjan tieghu li jibni wkoll *penthouse,* l-arja taghha ma tistax titqies bhala bejt normali, fis-sens li tkun minghajr opramorta u jkunu jistghu jitwahhlu biss certu servizzi fuqha, filwaqt li ma jkunx jista’ jsir l-inxir tal-hwejjeg fuqha.

L-ewwel Qorti wara li qieset id-drittijiet varji tal-uzu tal-bejt tad-diversi atturi sidien, skont il-kuntratti rispettivi taghhom, filwaqt li laqghat numru ta' talbiet ta' whud mis-sidien, illikwidat l-ammont ta' flus dovut lil dawk l-atturi li zammew id-drittijiet kollha tal-uzu tal-bejt, kemm-il darba l-izvilupp intrapriz mill-konvenut jieqaf f'dan l-istadju fejn l-arja tal-bejt tnaqqset biss b'disa' metri kwadri. Filwaqt li, f'kaz li l-konvenut jaghzel li jizviluppa l-*penthouse*, ikollhom id-dritt li jkollhom is-servizzi taghhom rilokati ghall-fuq il-bejt il-gdid tal-*penthouse,* kif ukoll illikwidat somma flus ulterjuri ghal dawk l-atturi li zammew id-drittijiet kollha ghall-uzu tal-bejt, bhala dritt ghall-kumpens ghat-tnaqqis tad-drittijiet taghhom.

Kemm l-atturi kif ukoll il-konvenut hassew ruhhom aggravati bis-sentenza tal-ewwel Qorti u ghalhekk ressqu l-appell rispettiv taghhom.

L-appell principali tal-konvenut appellant jissejjes fuq erba' aggravji:

(a) L-ewwel Qorti skartat ingustament l-argument tieghu li, fir-rigward tal-bini tas-sular ta' taht il-*penthouse* li huwa gia mibni, kif ukoll dwar il-kostruzzjoni tal-istess *penthouse*, id-drittijiet tal-appellati huma cirkoskritti rizultat ta' ligijiet vigenti fil-pajjiz;

(b) L-ewwel Qorti ma kkondividietx il-proposta li tressqet minnu li joffri alternattiva lis-sidien tal-appartamenti tal-blokka in kwistjoni sabiex jezercitaw id-drittijiet taghhom, kull wiehed skont id-drittijiet kuntrattwali tieghu, skont kif jipprovdi l-Artikolu 474(2) tal-Kodici Civili (Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta);

(c) Il-valutazzjoni tal-perit tekniku adoperata mill-ewwel Qorti hija wahda eccessiva, in kwantu hija oghla minn dik li ressqu l-appellati stess, kif ukoll oghla mill-istima precedenti maghmula mill-istess perit fil-vesti tieghu bhala perit tad-Dipartiment tat-Taxxi Interni;

(d) F'kull kaz, ghar-rigward tal-likwidazzjoni tal-kumpens dovut, ladarba d-drittijiet tal-appellati Nazzareno Borg, George Cardona, Emmanuel u Emanuela Cutajar, Joseph Calleja u Lucienne Spiteri, ma ntilfux bil-bini tas-sular ta' taht il-*penthouse,* gia ezistenti u fir-rigward tal-eventwali kostruzzjoni tal-*penthouse*, partijiet mid-drittijiet tal-istess appellati mhux ser jintilfu, izda ser jigu spustati ghal fuq il-bejt gdid, il-kumpens kellu jkun wiehed minimu fl-ewwel kaz u proporzjonali fit-tieni, u ma kellux jigi provdut kumpens doppju ghat-tnaqqis tal-istess firxa tal-bejt.

L-atturi ressqu l-appell incidentali taghhom ibbazat fuq l-aggravju ta' appikazzjoni skorretta tal-ligi u nuqqas ta' apprezzament tal-provi, in kwantu jsostnu li:

(i) L-ewwel, it-tieni u t-tielet talba kellhom jintlaqghu wkoll fil-konfront ta' Filomena Buhagiar, li permezz tal-kuntratt tat-22 ta' Marzu, 2001, fl-atti tan-nutar Dottor Pierre Falzon kienet akkwistat il-flat numru 2, fil-blokk Monopoly Flats, Triq il-Gifen San Pawl il-Bahar, b'sehem ta' kwart indiviz l-entrata u t-tarag tal-istess blokk bid-dritt li taghmel kwalunkwè uzu tal-bejt, fosthom li zzomm tank tal-ilma fuq l-istess blokk;

(ii) Uhud mill-atturi li ghandhom sehem mill-partijiet komuni fl-imsemmija blokk ta' appartamenti, hassewhom aggravati meta l-ewwel Qorti ddiskreviet id-dritt taghhom bhala a *declining right*. B'hekk b'effett tas-sentenza appellata, l-konvenut appellat incidentalment jinghata dritt li juza l-komun minghajr ebda dritt legali u donnha tiskarta d-dritt indiskutibbli tal-atturi appellanti fuq il-partijiet komuni tal-blokk;

(iii) Ghalkemm intlaqghet l-ewwel talba fil-konfront tal-attur John Tonna, dan l-attur appellant incidentalment ma nghata ebda rimedju;

(iv) Ghalkemm l-ewwel Qorti laqghet it-tmien talba tal-atturi, in kwantu bl-izvilupp propost permezz tal-kostruzzjoni tal-*penthouse,* ser titnaqqas b'mod irriversibbli l-firxa tal-bejt disponibbli ghall-atturi, hija cahdet id-disa' talba taghhom. Minflok gew imharsa d-drittijiet tal-atturi appellanti incidentalment u l-konvenut gie inibit milli jipprocedi bil-kostruzzjoni

proposta minnu, l-ewwel Qorti akkordat semplici dikjarazzjoni gudizzjarja u stabbiliet kumpens dovut lilhom fl-eventwalità li l-konvenut jiddeciedi jipprocedi bil-kostruzzjoni tal-*penthouse;*

(v) Jinghad ukoll li ghalkemm l-ewwel Qorti cahdet id-disa' talba peress li rriteniet li kien qieghed jintalab konferma tal-mandat ta' inibizzjoni, fil-verità l-atturi appellanti incidentalment kienu qeghdin jitolbu ordni tal-Qorti sabiex il-konvenut ma jaghmel xejn li bih inaqqas it-tgawdija tad-drittijiet spettanti lilhom.

Trattati l-aggravji rizultanti kemm mill-appell principali, kif ukoll mill-appell incidentali, ghandu jinghad mal-ewwel li, l-principju regolatorju f'cirkostanzi simili ilu li gie stabbilit permezz ta' gurisprudenza estensiva. Dana fis-sens illi, ghalkemm sid l-arja tal-bejt ta' blokk ta' appartamenti, mhuwiex ipprojbit milli jibni, bil-permessi mehtiega, diversi sulari fuq il-proprjetà tieghu, dan però ghandu jsir b'rispett shih ghad-diversi drittijiet li jista' jkollhom is-sidien tal-appartamenti sottostanti l-istess arja, fuq l-uzu tal-bejt, hekk kif rizultanti mill-kuntratt ta' akkwist rispettiv taghhom. Kwindi meta l-istess sidien tal-appartamenti sottostanti ikollhom dritt ta' uzu tal-arja fuq il-bejt, sid l-arja jista' jibni sulari ohra, sakemm ihalli l-bejt il-gdid tal-istess daqs bl-istess accessibbilità u utilizzabbli kif kien precedentement. Madankollu, meta sid l-arja ikun irid jibni *penthouse*, jew zvilupp iehor li b'xi mod jista' jnaqqas it-tgawdija tal-bejt, dan ma

jistax isir jekk mhux bil-kunsens ta' min ghandu dritt ta' dik it-tgawdija. (Ara f'dan is-sens is-sentenza ta' din il-Qorti tal-24 ta' Gunju, 2016, fil-kawza fl-ismijiet **Georgina Borg v. Errol Cassar** fost hafna ohra).

Konsidrat il-principju generali, imiss li jigu indirizzati l-aggravji. Permezz tal-ewwel aggravju tieghu, il-konvenut appellant jikkontendi li filwaqt li l-appellati ghandhom dritt ta' uzu tal-bejt, l-istess kuntratti li permezz taghhom l-atturi akkwistaw l-appartament rispettiv taghhom kienu jaghmluha car li l-arja tal-blokka ma kinitx qeghda tigi trasferita u sid l-arja ma gie ristrett bl-ebda mod milli jizviluppa l-arja. Jishaq li l-kostruzzjoni tas-sular li jinsab mibni, kienet il-ligi tas-sanità li kienet tehtieg li dak is-sular li nbena kellu jigi irtirat 'il gewwa aktar mis-sular sottostanti fuq in-naha ta' wara. Din kienet imposta fuqu mil-ligi u huwa ma kellu ebda kontroll fuqha, kemm meta nbena t-tielet sular li gie irtirat b'metru, kif ukoll meta nbena r-raba' sular, fejn il-bejt naqas' b'disa' metri kwadri. Inoltrè, fil-kaz tal-kostruzzjoni tal-*penthouse,* hija l-ligi u r-regolamenti tal-Ippjanar li ma jippermettux l-uzu ta' bejt fuq *penthouse,* u li jillimitaw l-uzu ghat-twahhil jew manutensjoni ta' servizzi. L-appellant principali jirreferi ghas-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili tas-6 ta' Mejju, 2004, fil-kawza fl-ismijiet **Buhagiar v. Micallef**, sabiex jishaq li l-irtirar u l-uzu tal-bejt ta' *penthouse* huwa regolat b'ligi appozita. Ghalhekk jargumenta li jekk minkejja dak li ftehmu l-partijiet fuq kuntratt, il-ligi ma tippermettix dak li kien pattwit, dik l-obbligazzjoni ma tidholx fis-

sehh peress li att amministrattiv huwa ekwivalenti ghal forza magguri, li ghaliha m'ghandux jirrispondi l-konvenut, peress li mhux huwa qieghed icahhad lill-atturi appellati mill-uzu tal-bejt, izda l-ligi u r-regolamenti tal-Ippjanar.

Jibda billi jigi osservat li din il-Qorti ma taqbel xejn ma' dan l-aggravju tal-konvenut appellant. Fil-kaz in kwistjoni mhux kontestat li, it-titolu ta' proprjetà fuq l-arja tal-blokka in kwistjoni, hija tal-konvenut. Izda ghalkemm il-bejt jappartjeni lill-konvenut, huwa suggett ghad-dritt ta' uzu mis-sidien tal-appartamenti li jinsabu fl-istess blokka. L-azzjoni odjerna hija wahda sabiex, fost affarijiet ohra, jigu mharsa d-drittijiet tal-atturi tal-uzu tal-bejt in kwistjoni **u** sabiex il-konvenut jigi mwaqqaf milli jaghmel xoghlijiet li jnaqqsu mill-firxa tal-bejt disponibbli ghalihom, talbiet li jvarjaw minn dawk mitluba fis-sentenza citata mill-konvenut appellant. Inoltrè l-gurisprudenza hija pjuttost konsistenti fis-sens illi, kif inghad fis-sentenza ta' din il-Qorti tal-1 ta' April, 2014, fil-kawza **Patrick Caruana Dingli et v. Alberto Bonello Ghio**, f'cirkostanzi li kienu tassew simili ghal dak in ezami:

> "*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 timmina 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 iggorr 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 ghall-bejt kollu u minghajr limitazzjonijiet, u ghalkemm id-dritt inghata ghall-bejt ezistenti jew eventwali bjut 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)*".(enfasi ta' din il-Qorti).

Filwaqt li din il-Qorti thaddan l-istess insenjament, applikati dawn l-istess principji ghall-kaz in ezami, il-konvenut appellant ma jistax jipprova jinheba wara l-ligi. Kif gustament osservat mill-ewwel Qorti, huwa l-konvenut li qieghed jittanta jwettaq l-izvilupp propost u mhux l-Awtorità tal-Ippjanar. Isegwi li dan l-ewwel aggravju tal-konvenut appellant ma jirnexxix u ser jigi michud.

Fit-tieni aggravju tieghu, il-konvenut appellant jilmenta mill-fatt li l-ewwel Qorti ma kkondividitx il-proposta li tressqet minnu li joffri alternattiva lis-sidien tal-appartamenti tal-blokka in kwistjoni sabiex jezercitaw id-

drittijiet taghhom, kull wiehed skont id-drittijiet kuntrattwali tieghu. Il-proposta tal-konvenut hija fis-sens li, l-atturi jkollhom id-dritt li jgawdu t-terrazzin li hemm ippjanat li jsir quddiem il-*penthouse* proposta minnu, li tkun accessibbli direttament mit-tarag komuni tal-blokk, filwaqt li s-servizzi l-ohra jkunu jistghu jigu installati fuq il-bejt il-gdid tal-*penthouse,* li jkunu accessibbli permezz ta' sellum jew tambocc fis-saqaf tat-tromba tat-tarag. Din il-proposta jinghad li saret mill-konvenut ai termini tal-provvediment tal-Artikolu 474(2) tal-Kodici Civili. Huwa jilmenta li l-ewwel Qorti naqset milli tqis jekk l-uzu propost minnu tat-terrazzin kienx xorta wahda tajjeb ghall-ezercizzju tas-servitù li jgawdu l-appellati.

Hawn ukoll din il-Qorti ssib li l-ilment tal-konvenut appellant principali ma jistax jirnexxi. Dana peress illi, filwaqt li huwa minnu li l-installazzjoni tas-servizzi fuq il-bejt, jistghu jigu facilment rilokati ghal fuq il-bejt il-gdid tal-*penthouse,* mhux l-istess jista' jinghad ghall-uzu li jsir mill-bejt fir-rigward ta' attivitajiet ohra bhal inxir tal-hwejjeg. Ghalkemm kif inghad qabel, il-konvenut bhala sid l-arja tal-bejt, ghandu dritt jizviluppaha, madankollu ma jistax jillimita d-dritt ta' uzu tal-atturi ghall-bejt: *quo suo jure utitur non videtur iniuram facere.* Kwindi l-qies tal-bejt ma jistax jickien u d-dritt miksub konvenzjonalment mill-atturi ma jistax jigi alterat mill-konvenut. (Ara **Josephine Gerada et v. Alphonse Sant et** deciza minn din il-Qorti fil-25 ta' Marzu, 2011).

Hekk ukoll, kif inghad mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fil-kawza fl-ismijiet **Carmel Delicata et v. Sonja Mary Psaila Manche` et**, deciza fis-17 ta' Ottubru 2003, (li kienet ukoll tittratta zvilupp fuq bejt bi hsara tad-drittijiet ta' uzu koncess lis-sidien tal-appartamenti fuq il-kuntratt ta' akkwist), il-jedd ta' uzu hekk koncess:

> "*huwa jedd in re ta' dgawdija 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` tad-dgawdija tieghu, jekk mhux bil-kunsens tal-atturi*".

Applikati l-istess principji ghall-kaz in ezami, wara li din il-Qorti qieset il-proposta tal-konvenut, huwa pjuttost car li fejn qabel l-atturi kellhom arja tal-bejt ta' madwar 94 metru kwadru, ghad-disposizzjoni taghhom, bil-bini ta' sular addizzjonali, din l-arja tnaqqset b'disa' metri kwadri li mhix daqstant sinifikanti. Izda bl-izvilupp propost mill-konvenut ta' *penthouse,* kif rizultanti mill-pjanta esebita in atti bhala "Dok. "IC1", filwaqt li l-konvenut izomm l-arja tal-bejt tal-istess *penthouse* ghall-istallazzjoni ta' servizzi, bl-access propost ghalih ikun permezz ta' tambocc, l-arja rizervata ghall-inxir tal-hwejjeg da parti tal-atturi kollha tal-blokk ta' appartamenti li rrizervaw tali dritt, ser tkun ta' circa erbatax-il metru kwadru! Kwindi l-konvenut, mhux biss ser inaqqas b'mod drastiku l-arja tal-bejt accessibbli ghall-atturi, izda biddel ukoll il-modalita` tat-tgawdija tieghu, bl-access ghall-parti minnu, jirrizulta li ser ikun pjuttost skomdu u possibilment perikoluz.

Isegwi li l-proposta tal-konvenut appellant mhux ser tippermetti lill-utenti tal-bejt il-gdid jaghmlu l-istess uzu li qabel kien isir mill-bejt originali. Dan l-obbligu hu intiz fid-drittijiet u obbligu li assumew il-partijiet fuq l-atti ta' trasferiment u ma kienx hemm htiega li jkun miktub li l-uzu li jsir mill-bejt il-gdid ghandu jkun l-istess. Il-konvenut li dahal fiz-zarbun tal-predecessur fit-titolu tieghu, obbliga ruhu li jippermetti li dak l-uzu (dak koncess fuq l-kuntratti esebiti in atti tal-mandat ta' inibizzjoni 1143/2009) ikun jista' jigi ezercitat fuq il-bejt il-gdid. Sahansitra f'kuntratt minnhom (dak datat 6 ta' Settembru, 1995, fl-atti tan-nutar Dottor Mario Felice) l-atturi Emmanuel u Emmanuela konjugi Cutajar akkwistaw id-dritt li "***jaghmlu kwalunkwè uzu*** *in perpetwu tal-bejt*", liema dritt irriservaw fuq il-bejt il-gdid. Ladarba ma kienx mahsub li dan id-dritt jitnaqqas jew jitbiddel il-modalita` ta' dak l-uzu, il-konvenut ma jistax issa jaghmel dan minghajr il-kunsens tal-atturi.

Ghalhekk fil-fehma ta' din il-Qorti, ghandu japplika l-provvediment tal-Artikolu 474(1) fis-sens li s-sid ta' fond serventi (f'dan il-kaz il-konvenut) ma jista' jaghmel xejn bi hsara tas-servitù u mhux dak invokat mill-konvenut appellant. Dan jinghad peress li bix-xoghlijiet proposti mill-konvenut, bhala sid il-fond serventi, ser inaqqas konsiderevolment l-uzu tas-servitù tal-atturi, u l-uzu ser ikun ta' xkiel akbar ghall-atturi. Il-parti offruta mill-konvenut appellant bhala soluzzjoni alternattiva, mhix tajba

bl-istess mod jew "*xorta wahda*" ghall-atturi appellati, kif mahsub fl-Artikolu 474(2) tal-Kodici Civili ccitat minnu. Isegwi li lanqas dan it-tieni aggravju tieghu ma jista' jirnexxi.

Peress li huwa meqjus li t-tielet u r-raba' aggravji tal-konvenut appellanti, huma konnessi, dawn ser jigu trattati f'daqqa. Permezz ta' dawn iz-zewg aggravji, il-konvenut jikkontesta l-valutazzjoni tal-perit tekniku adoperata mill-ewwel Qorti u fejn jinghad li f'kull kaz, ladarba ma ntilfux id-drittijiet tal-atturi appellati bil-bini tas-sular ezistenti u l-fatt li bil-bini propost bil-*penthouse* l-atturi jistghu jirrilokaw s-servizzi fuq il-bejt il-gdid, il-kumpens kellu jkun wiehed minimu.

Jigi osservat li kif gustament jinghad fir-risposta tal-appell tal-atturi appellati, ladarba l-konvenut appellant ma kienx qieghed jaqbel mal-konkluzjonijiet tal-perit tekniku mahtur mill-Qorti, kien jispetta lilu li apparti li jaghmel l-eskussjoni tal-perit in kwistjoni, jitlob il-hatra ta' periti addizzjonali. Gie konsistentement ritenut li mhux imholli li parti fil-kawza li tonqos milli taghmel uzu mir-rimedji li toffri l-ligi ta' procedura, sabiex thares l-interessi taghha, imbaghad tqajjem aggravju fir-rigward, fl-istadju ta' appell, altrimenti dan ikun abbuz tal-procedura ta' appell. Din il-Qorti ma tistax tiskarta b'mod legger jew kapriccjuz, l-opinjoni tal-espert tekniku mahtur mill-ewwel Qorti, sabiex jaghti stima tal-valur ta' uzu tal-bejt, materja pjuttost teknika.

Gie infatti ritenut minn din il-Qorti fil-kawza fl-ismijiet **John Saliba v. Joseph Farrugia** deciza fit-28 ta' Jannar 2000 illi:

> "*Kemm il-kostatazzjonijiet tal-perit tekniku nominat mill-Qorti kif ukoll il-konsiderazzjonijiet u opinjonijiet esperti tieghu jikkostitwixxu skond il-ligi prova ta' fatt li kellhom bhala tali jigu meqjusa mill-Qorti. Il-Qorti ma kienitx obbligata li taccetta r-rapport tekniku bhala prova determinanti u kellha dritt li tiskartah kif setghet tiskarta kull prova ohra. Mill-banda l-ohra pero', huwa ritenut minn dawn il-Qrati li kellu jinghata piz debitu lill-fehma teknika tal-espert nominat mill-Qorti billi l-Qorti ma kellhiex leggerment tinjora dik il-prova. Hu manifest mill-atti u hu wkoll sottolinejat fir-rikors tal-appell illi l-mertu tal-prezenti istanza kien kollu kemm hu wiehed ta' natura teknika li ma setghax jigi epurat u deciz mill-Qorti minghajr l-assistenza ta' espert in materja. B'danakollu dan ma jfissirx illi l-Qorti ma kellhiex thares b'lenti kritika lejn l-opinjoni teknika lilha sottomessa u ma kellhiex tezita li tiskarta dik l-opinjoni jekk din ma tkunx wahda sodisfacentement u adegwatament tinvesti l-mertu, jew jekk il-konkluzjoni ma kienitx sewwa tirrizolvi l-kwezit ta' natura teknika*".

F'dan il-kaz, din il-Qorti ma tirriskontra ebda raguni l-ghala l-ewwel Qorti kellha tiskarta r-rapport tal-perit tekniku. Ghalkemm huwa minnu li mill-eskussjoni rrizulta li l-istess perit kien ta stima differenti tal-istess arja ghal skopijiet ta' taxxa, wara li din il-Qorti qieset l-ispjegazzjoni moghtija mill-istess perit, tinsab sodisfatta b'din l-ispjegazzjoni. Dan jinghad ukoll peress li meta jitqies li l-istima moghtija mill-perit tekniku tal-Qorti hija ta' €2788 ghal 9 metri kwadri, bhala valur fis-suq tal-arja in kwistjoni, ma tara xejn irragonevoli fiha meta imqabbla mas-somma ta' €1750 kif stmata mill-perit *ex parte* tal-atturi.

Madankollu, ghalkemm din il-Qorti tqis li l-impatt li kellu l-bini ta' sular addizzjonali fuq l-atturi huwa wiehed minimu, li jista' facilment jigi rizolt permezz tal-kumpens hekk kif stmat fil-valur ta' €2788, mhux l-istess jista' jinghad fir-rigward tal-bini propost permezz tal-*penthouse.* Izda din il-materja ser tigi approfondita fil-konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti dwar l-appell incidentali. Kwindi din il-Qorti ser tichad ukoll dawn l-ahhar zewg aggravji tal-konvenut appellant.

Imiss li jigu trattati l-aggravji mressqa mill-atturi fl-appell incidentali taghhom. Fl-ewwel aggravju jinghad illi l-ewwel tliet talbiet kellhom jintlaqghu wkoll fil-konfront tal-attrici Filomena Buhagiar.

Kif gustament osservat mill-konvenut fir-risposta tieghu ghall-appell incidentali, ghandu jinghad li l-ewwel talba attrici ntlaqghet ukoll fil-konfront ta' Filomena Buhagiar. Inoltrè, wara li din il-Qorti rat il-kuntratt ta' akkwist ta' Filomena Buhagiar, (fl-atti tal-mandat ta' inibizzjoni 1143/09) issib li l-atturi appellanti incidentalment m'ghandhomx ragun f'dan l-aggravju taghhom. Dan jinghad peress li permezz tal-kuntratt datat 22 ta' Marzu, 2001, fl-atti tan-nutar Pierre Falzon, Filomena Buhagiar akkwistat:

> "*l-appartament bin-numru tnejn (2) li qieghed first floor level bla numru bl-isem Monopoly Flats li qieghed fi Triq il-Gifen San Pawl il-Bahar inkluza il-kwart indiviz tal-entrata u tarag tal-istess blokk* ***u l-usu tal-bejt****…*

> "*L-arja tal-blokk tibqa' proprjeta ta' terzi li izommu dritt li jibnu aktar sulari u li jestendu l-partijiet komuni, b'dana li il-kompratrici ikollha **d-dritt li izomm tank tal-ilma fuq il-bejt tal-blokk***."

Kuntrarjament ghal dak li jinghad mill-atturi appellanti incidentalment, Buhagiar ma akkwistatx "*kwalukwè uzu tal-bejt, fosthom li zzomm tank tal-ilma fuq l-istess blokk*". Izda hija akkwistat "*l-uzu tal-bejt*" u f'kaz ta' bini addizzjonali, zammet **<u>biss</u>** id-dritt li zzomm tank tal-ilma <u>fuq</u> il-bejt tal-blokk. Isegwi li l-kuntratt taghha kien jikkontempla li f'kaz li s-sidien tal-arja jibnu l-bejt, id-dritt generali taghha ta' "*uzu tal-bejt*" kellu jigi ridott ghal-zamma ta' tank tal-ilma fuq l-oghla bejt. Kwindi dan l-aggravju tal-atturi ma jirrizultax li jimmerita li jintlaqa' u ser jigi michud.

In kwantu ghat-tieni aggravju fl-appell incidentali, fejn uhud mill-atturi li ghandhom sehem mill-partijiet komuni fl-imsemmija blokk ta' appartamenti, jilmentaw li b'effett tas-sentenza appellata, l-intimat appellat incidentalment, jinghata d-dritt li juza l-komun minghajr ebda dritt legali u donnha tiskarta d-dritt indiskutibbli tal-appellanti incidentalment fuq il-partijiet komuni tal-blokk, din il-Qorti wkoll ma tistax taqbel ma' dan l-ilment taghhom.

Filwaqt li huwa minnu li erba' minn sitt appellanti ghandhom l-intier tal-partijiet komuni fis-sehem ta' kwart kull wiehed u ghalkemm iz-zewg atturi l-ohra m'ghandhomx sehem mill-komuni, u jaghmlu uzu mill-partijiet komuni, tajjeb li jigi nnotat li ghalkemm il-konvenut similment

m'ghandu ebda sehem mill-komun, mhuwiex kontestat mill-atturi li huwa ghandu t-titolu ta' proprjetà fuq l-arja tal-blokk ta' appartamenti. Kwindi huwa ritenut li meta l-konvenut jew il-predecessuri tieghu fit-titolu zammew bi proprjetà l-arja tal-bejt, u rriservaw favur taghhom id-dritt li jizviluppaw l-imsemmi bejt, huwa ghal kwantu ovvju li b'hekk huma kienu qeghdin jirriservaw ukoll favur taghhom id-dritt ta' access ghal fuq l-imsemmi bejt. Dan jinghad a bazi tal-principju li l-kuntratti ghandhom jigu nterpretati b'tali mod li jaghmlu sens.

Fir-rigward ta' dan l-ahhar aggravju, jinhass opportun li jigu rilevati s-segwenti principji: "*hija regola fundamentali tal-ligi li l-kuntratti ghandhom jigu esegwiti in 'bona fede' u li jobbligaw mhux biss dak li jinghad fihom, izda wkoll ghall-konsegwenzi kollha li ggib maghha tali obbligazzjoni*" (Ara sentenza ta' din il-Qorti tal-25 ta' Gunju 1996, fil-kawza fl-ismijiet **Joseph Francis Depares nomine v. John O'Dea nomine**). Fuq din il-bazi tal-*bona fede*, huma mfassla l-artikoli 1002 *et sequitur* tal-Kodici Civili (Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta) dwar l-interpretazzjoni tal-kuntratti. Partikolarment l-Artikolu 1002 jipprovdi li "*Meta l-kliem ta' konvenzjoni mehud fis-sens li ghandu skont l-uzu fiz-zmien tal-kuntratt, hu car, ma hemmx lok ghal interpretazzjoni".* Filwaqt li l-Artikolu 1003 fejn jinghad illi: "*Meta s-sens tal-kelma ma' jaqbilx ma dak li kellhom fi hsiebhom il-partijiet kollha, kif ikun jidher car mill-pattijiet mehudin kollha flimkien, ghandha tghodd l-intenzjoni tal-partjiet*" (Ara

wkoll sentenza tal-Qorti tal-Appell Kummercjali deciza fil-15 ta' Dicembru 1995, fil-kawza fl-ismijiet **Stanislao Cassar v. Chev Antonio Cassar**)(Vol: LXXIX.ii.704). M'hemmx dubju wkoll li l- "*l-obbligazzjonijiet iridu jiftehmu li jaghmlu sens (jekk jista' jkun buon sens) u l-kuntratti ghandhom ikunu interpretati in bona fede*" (Ara sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili fit-30 ta' April 1987, fil-kawza fl-ismijiet **Carmelo Mifsud v. Joseph Spiteri et**).

Inoltrè, meta din il-Qorti qieset ukoll li whud mill-kuntratti tal-atturi kienu proprju jipprovdu espressament ghad-dritt tal-vendituri (li kienu predecessuri fit-titolu tal-konvenut) li jkollhom dritt ta' access permezz tal-istess tarag u tromba tat-tarag ghall-appartamenti li jibnu fuq il-bejt, issib li l-argument tal-atturi bbazat fuq l-Artikolu 469 tal-Kodici Civili ma jregix, peress li d-drittijiet ta' sid l-arja tal-bejt tal-uzu tat-tarag komuni, jirrizultaw mill-istess kuntratti. (Ara per ezempju l-kuntratti ta' akkwist tal-atturi George Cardona, Emmanuel u Emmanuela konjugi Cutajar, esebiti fl-atti tal-mandat ta' inibizzjoni.) Isegwi li dan it-tieni aggravju tal-atturi wkoll ma jimmeritax li jintlaqa' u ser jigi michud.

Hekk ukoll, sa fejn l-atturi appellanti incidentalment jilmentaw permezz tat-tielet aggravju taghhom, li ghalkemm intlaqghet l-ewwel talba fil-konfront tal-attur John Tonna, dan l-attur appellant incidentalment ma nghata ebda rimedju, din il-Qorti ma taqbilx. Ladarba skont il-kuntratt ta'

akkwist ta' John Tonna tal-15 ta' Ottubru, 2007, fl-atti tan-Nutar Dottor Pierre Falzon, jillimita d-drittijiet tieghu kif stipulat bejn il-partijiet ghal: "*Il-kompratur ghandu dritt li jinstalla tank tal-ilma u aerial tat-televizjoni fuq il-bejt tal-blokk u l-istess kompratur ghandu dritt ta' access ghal manutenzjoni u riparazzjoni taghhom u dana fuq l-ghola bejt tal-blokk*", dan id-dritt bl-izvilupp ta' sular addizzjonali ser jibqa' mhux mittiefes. Din il-Qorti ma tarax kif dan l-ilment jista' jregi u ghalhekk dan it-tielet aggravju wkoll ser jigi michud.

Imiss li jigu trattati r-raba' u l-hames aggravji tal-atturi, li permezz taghhom jinghad li ghalkemm l-ewwel Qorti laqghet it-tmien talba taghhom li l-kostruzzjoni proposta tal-*penthouse* ser tnaqqas sostanzjalment il-firxa tal-bejt disponibbli ghalihom, hija cahdet id-disa' talba taghhom. Dan bil-konsegwenza li ghalkemm ghandhom dikjarazzjoni gudizzjarja favur taghhom, il-konvenut la gie mwaqqaf milli jipprocedi bil-bini propost minnu u lanqas milli jnaqqas it-tgawdija tad-drittijiet spettanti lilhom. Kwindi jsostnu li meta l-ewwel Qorti akkordat kumpens dovut lilhom, f'kaz li l-konvenut jaghzel li jipprocedi bil-bini tal-*penthouse,* dan ma kienx rimedju li ntalab minnhom u lanqas rimedju effettiv, apparti li ma jinkwadrax ruhu fil-parametri tat-talbiet attrici rizultanti mir-rikors promotur. Kif wara kollox, lanqas ma kienu qeghdin jitolbu ordni li tikkonferma d-digriet tal-Qorti fl-atti tal-mandat ta' inibizzjoni, kif inghad mill-ewwel Qorti.

Ghandu jinghad li, minn qari tat-talbiet attrici jirrizulta li, filwaqt li l-atturi fl-ewwel tliet talbiet taghhom kienu fil-kaz tas-sular gia mibni, qeghdin jitolbu dikjarazzjoni li l-konvenut naqqas il-firxa tal-bejt disponibbli ghalihom u li jigi ffissat kumpens xieraq fir-rigward, mhux l-istess jista' jinghad fil-kaz tal-bini tal-*penthouse* proposta mill-konvenut. Permezz tat-tmien u tad-disa' talbiet tal-atturi, intalbet dikjarazzjoni li **l-bini propost ser inaqqas b'mod irriversibbli u rrimedjabbli** l-firxa tal-bejt disponibbli ghalihom u konsegwentement ordni li tinibixxi lill-intimat milli jaghmel kull tip ta' xoghol li jnaqqas il-firxa tal-bejt disponibbli ghalihom. Kwindi ghalkemm jista' jinghad li l-uzu tal-kelma "nibit" fid-disa' talba attrici forsi mhix daqstant wahda felici, madankollu jirrizulta car li l-atturi permezz ta' din it-talba taghhom ma kinux qeghdin jitolbu kumpens bhala rimedju, izda jekk kemm-il darba t-tmien talba taghhom tirrizulta gustifikata, it-talba konsegwenzjali hija fis-sens li l-konvenut jigi mwaqqaf milli jipprocedi bil-bini tal-*penthouse* proposta minnu.

Tabilhaqq din il-Qorti ssib li l-atturi ghandhom ragun f'dan l-aggravju taghhom, in kwantu fis-sentenza taghha l-ewwel Qorti allokat kumpens relatat mal-bini eventwali tal-*penthouse*, haga li ma kinitx mitluba mill-atturi. Anzi huwa mill-aktar inkongruwu li filwaqt li l-ewwel Qorti rrizultalha li bil-bini tal-*penthouse* ser jigu ppregudikati d-drittijiet tal-atturi rigwardanti l-uzu tal-bejt, izda jinghad li fl-eventwalità li tinbena l-

penthouse, l-attur ikun jisthoqqilhom kumpens! Ir-rimedju effettiv li ntalab u li kellu jinghata fic-cirkostanzi tal-kaz kellu jkun iehor, dak li l-konvenut jitwaqqaf milli jibni l-*penthouse* proposta minnu sabiex ma jithalliex inaqqas mid-drittijiet ta' dawk l-atturi li huma intitolati li juzaw il-bejt. Jigi enfasizzat li l-Qrati fis-sentenzi taghhom ghandhom joqoghdu ghat-talbiet attrici u l-eccezzjonijiet tal-konvenut. Fil-Qrati Superjuri, mhux imholli li t-talbiet attrici jigu mibdula jew mizjuda.

Ghalkemm huwa minnu li l-qrati taghna gieli rrikorrew ghar-rimedju tal-ekwipollenza, jew jintervjenu fejn ikun hemm kwistjoni ta' ordni pubbliku, dan certament ma kienx il-kaz fil-kawza in ezami. Fil-kaz prezenti huwa ritenut li l-kawzali u t-talbiet attrici kienu cari bizzejjed u ladarba l-provi wasslu lill-ewwel Qorti sabiex tikkonkludi li l-agir tieghu l-konvenut kien ser jippregudika d-drittijiet ta' uhud mill-atturi, il-konsegwenza ta' din il-konkluzjoni kellha tkun li l-konvenut jigi mwaqqaf milli jikser id-drittijiet ta' dawk l-atturi u mhux li jhallas kumpens fl-eventwalità li jiddeciedi li jipprocedi bil-ksur tad-drittijiet taghhom! Isegwi li r-raba' aggravju tal-atturi jimmerita li jintlaqa' u ser tigi riformata s-sentenza appellata f'dan is-sens.

Inoltrè, ladarba ser jintlaqa' dan l-aggravju fl-appell incidentali tal-atturi, ma tirrizultax il-htiega li jsir ezami tal-ahhar aggravju taghhom. Konsegwenza tal-fatt li qieghed jigi dikjarat li l-konvenut ma jistax

jizviluppa l-istess arja liberament kif qieghed jippretendi li jaghmel, minghajr il-kunsens ta' dawk l-atturi ndikati mill-ewwel Qorti li ghandhom dritt ta' uzu fuq l-istess bejt, isegwi li l-kwistjoni dwar il-permanenza tal-mandat ta' inibizzjoni ma tibqax relevanti. Dan jinghad peress li bis-sahha ta' din is-sentenza, l-effetti tal-istess mandat jispiccaw, ladarba s-sentenza appellata ser tigi mhassra limitatament sa fejn cahdet id-disa' talba attrici, u kkontemplat il-hlas ta' kumpens ulterjuri f'kaz li l-konvenut jiddeciedi li jibni l-*penthouse.*

Apparti li qed tintlaqa' d-disa' talba attrici, mad-decide ghandha tizdied kondizzjoni sabiex l-ahhar parti tigi taqra hekk: "tiddikjara li l-konvenut m'ghandu l-ebda dritt li jibni jew b'mod iehor jizviluppa l-bejt b'mod li jnaqqas, itellef jew jirrestringi t-tgawdija lil dawk l-atturi li ghandhom id-dritt ta' uzu tal-bejt fuq il-blokk ta' appartamenti li jgib l-isem "Monopoly Flats", Triq il-Gifen, San Pawl il-Bahar". Dan il-paragrafu ghandu jitqies parti mid-decide ta' din il-Qorti.

Jigi pprecizat li dan ma jfissirx li l-konvenut qieghed jigi pprojbit b'mod assolut milli jaghmel zvilupp ulterjuri fuq il-bejt in kwistjoni. Il-konvenut ikun jista' jibni, bil-permessi mehtiega, u sakemm ikun ukoll strutturalment possibbli, sulari ohra fuq il-blokk ta' appartamenti in kwistjoni, b'dan izda mhux *penthouse.* Sakemm il-konvenut jibni b'tali mod li jhalli l-bejt il-gdid tal-istess daqs kif inhu, u accessibbli u

utilizzabbli kif inhu llum, dan jista' jsir minghajr il-htiega ta' ebda permess da parti tal-atturi. Sabiex jibni l-*penthouse* kif propost minnu, jehtieg li jkollu l-kunsens ta' dawk l-atturi kollha li ghandhom id-dritt ta' tgawdija tal-bejt.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-appell principali tal-konvenut billi tichad l-istess, u tiddisponi mill-appell incidentali tal-atturi billi tilqghu limitatament fis-sens li nghad qabel.

Dwar l-ispejjez, tordna li l-ispejjez in prim'istanza jibqghu kif deciz mill-ewwel Qorti, filwaqt li dawk marbuta ma' dawn l-appelli, il-konvenut ghandu jbati l-ispejjez tal-appell principali mressaq minnu, filwaqt li l-ispejjez relativi ghall-appell incidentali ghandhom jithallsu in kwantu ghal terz mill-atturi *in solidum* u zewg terzi mill-konvenut.

Joseph Azzopardi Prim Imhallef	Joseph R. Micallef Imhallef	Tonio Mallia Imhallef

Deputat Registratur
mb