



MALTA

**QORTI CIVILI
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA**

Seduta tas-6 ta' Mejju, 2004

Citazzjoni Numru. 541/1993/1

**Joseph Buhagiar u Josette xebba, George, Anthony,
Carmen mart Louis Calleja, Antida mart Mario Agius,
Michael u Natine ilkoll ahwa Buhagiar**

Vs

George u Joseph u Paul ahwa Micallef

Il-Qorti,

Rat ic-citazzjoni pprezentata fit-30 ta' Settembru, 1992 li in forza tieghu l-atturi wara li ppremettew illi huma proprjetarji ta' l-appartament numru sitta (6) formanti parti minn blokk ta' appartamenti maghrufa bhala *Zimilla Flats, Islets Promenade*, Bugibba.

Kopja Informali ta' Sentenza

Ippremettew illi l-atturi ghandhom id-dritt ta' l-uzu tal-bejt ta' l-imsemmi blokk ta' appartamenti, liema dritt jirrizulta mill-kuntratt ta' l-akkwist ta' l-istess apartment tad-9 ta' Gunju, 1978 fl-atti tan-Nutar Joseph Brincat (Dok A).

Ippremettew illi xi zmien ilu l-konvenut bena '*penthouse*' fuq il-bejt ta' l-imsemmi blokk ta' appartamenti sussegwentement ghalaq l-access li kellhom l-atturi ghal dik il-parti tal-bejt li issa tinsab fil-parti ta' quddiem u fuq il-bejt ta' l-istess '*penthouse*'.

Ippremettew li minhabba l-agir illegali u abbuzi tal-konvenut, gie michud lill-attur d-dritt taghhom ghall-uzu tal-bejt intier.

Ippremettew li l-atturi jridu li jerga' jigi ripristinat lilhom id-dritt ta' l-access ghall-bejt intier;

Talbu biex il-konvenuti jghidu ghar-ragunijiet premissi ghaliex din il-Qorti ma ghandhiex:

1. Tiddikjara u tiddeciedi li l-atturi ghandhom dritt ta' l-uzu tal-bejt intier ta' Zimilla Flats fuq imsemmija u dan kompriz il-parti ta' quddiem u l-bejt tal-'*penthouse*' proprjeta' tal-konvenut.

2. Tikkundannah sabiex ihalli access liberu lill-atturi ghall-imsemmija partijiet ta' fuq u ta' quddiem il-'*penthouse*' u dan fi zmien qasir u perentorju li jigi lilu prefiss.

Bl-ispejjez komprizi dawk ta' l-ittri ufficcjali ta' l-10 ta' Jannar, 1991 u tas-6 ta' Marzu, 1992, bl-ingunzjoni tal-konvenut ghas-subizzjoni u b'rizerva ghal kull azzjoni ohra spettanti lill-attur komprizi dik ghal danni.

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenuti li in forza taghha eccepew:

1. Illi din il-kawza messha infethet fil-Qorti tal-Kummerc peress li l-konvenut hu kummercjant;

Kopja Informali ta' Sentenza

2. Illi l-konvenut mhux l-uniku proprjetarju tal-*'penthouse'* imsemmija fic-citazzjoni u b'hekk il-gudizzju mhux integru u l-konvenut ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju;

3. Illi t-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt;

4. Illi l-konvenut flimkien ma' ohrajn xtara l-arja esklussiva li hi proprjeta' taghom u b'hekk it-talbiet attrici ghandhom jigu michuda;

5. Illi fil-fatt l-atturi ghad ghandhom l-uzu tal-bejt in kwistjoni;

6. Illi l-atturi lanqas biss ghandhom mezz ta' access ghal fuq il-bejt minnhom imsemmi u b'hekk id-dritt minnhom imsemmi ghall-uzu huwa fil-fatt inezistenti;

7. Illi l-atturi messhom harrku lill-persuni li min ghandhom xtraw l-atturi u l-konvenuti;

8. Salvi eccezzjonijiet ohra.

9. Illi l-konvenut ma' ohrajn xtara l-arja bil-*vacant possession* u libera minn drittijiet ta' terzi kuntratt 23/3/1990 Nutar Pierre Falzon.

Rat id-dikjarazzjoni guramentata tal-partijiet;

Rat id-decizjoni ta' din il-Qorti tat-12 ta' Marzu, 1993, li in forza taghha laqghet l-eccezzjoni preliminari tal-konvenut u ddecidiet li hija nkompetenti biex tiehu konjizzjoni ulterjuri tal-kawza peress illi l-materja in kawza hija ta' natura kummercjali u l-istess konvenut qieghed jinvoka favur tieghu l-*"privilegium fori"* u, konsegwentement, illi l-kompetenza tirisjedha fl-Onorabbli Qorti tal-Kummerc;

Rat is-sentenza ta' l-Onorabbli Qorti ta' l-Appell tas-6 ta' April, 1993, li in forza taghha iddecidiet definittament li l-Onorabbli Qorti tal-Kummerc hija l-Qorti kompetenti biex ghal quddiem tkompli tiehu konjizzjoni tal-kawza;

Kopja Informali ta' Sentenza

Rat is-sentenza ta' l-Onorabbli Qorti tal-Kummerc tal-25 ta' Ottubru, 1993, li in forza taghha cahdet it-talba ghall-kjamata fil-kawza ta' Joseph u Paul ahwa Micallef;

Rat id-digriet ta' l-Onorabbli Qorti tal-Kummerc tat-23 ta' Novembru, 1993, li in forza tieghu l-Qorti awtorizzat korrezzjoni fl-okkju tal-kawza biex jizdedu mal-konvenut "Joseph u Paul ahwa Micallef";

Rat id-digriet ta' l-istess Qorti tat-23 ta' Novembru, 1993, li in forza tieghu l-Qorti nnominat bhala perit tekniku lill-perit Rene' Buttigieg bil-fakoltajiet soliti;

Rat id-digriet ta' din il-Qorti tat-20 ta' Novembru, 1997, li in forza tieghu l-Qorti innominat lill-Avukat Dottor Joseph Buttigieg bhala perit legali sabiex jassisti lill-perit tekniku;

Rat il-verbali tas-seduti mizmuma mill-periti gudizzjari;

Rat ir-rapport tal-perit tekniku ipprezentat fl-14 ta' Lulju, 2000, u minnu mahluf fl-udjenza tat-15 ta' Novembru, 2000;

Rat ir-rapport tal-perit legali ipprezentat fl-24 ta' Lulju, 2000 u minnu wkoll mahluf fl-udjenza tal-15 ta' Novembru, 2000;

Rat in-nota tal-konvenuti tal-15 ta' Novembru, 2000, li permezz taghha talbu l-hatra ta' periti perizjuri stante li hassuhom aggravati bir-rapport tal-perit legali Dr Joseph Buttigieg u tal-perit tekniku Rene' Buttigieg;

Rat id-digriet ta' din il-Qorti tal-24 ta' Jannar, 2001, li l forza tieghu, a spejjez provizorjament tal-konvenuti, hatret bhala periti perizjuri lil Dr Philip Sciberras, l-AIC Alan Saliba u l-AIC David Pace;

Rat id-digriet ta' din il-Qorti tal-21 ta' Jannar, 2003, li in forza tieghu, peress illi Dr Philip Sciberras gie elevat ghall-gudikatura, inhatret minflok, bhala wahda mill-periti perizjuri, l-avukat Dottor Rachel Loporto Montebello;

Kopja Informali ta' Sentenza

Rat il-verbali tas-seduti mill-periti perizjuri;

Rat ir-rapport tal-periti perizjuri li gie ipprezentat fl-1 ta' Lulju, 2003, u mahluf fl-udjenza tas-27 ta' Novembru, 2003, u tal-5 ta' Dicembru, 2003;

Rat in-noti ta' l-osservazzjonijiet tal-partijiet;

Semghet lid-difensuri tal-partijiet;

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

Rat li l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza;

Ikkunsidrat;

L-atturi Joseph Buhagiar u Josette xebba, George, Anthony, Carmen mart Louis Calleja, Antida mart Mario Agius, Michael u Natine ilkoll ahwa Buhagiar ippremettew li huma proprjetarji ta' l-appartament numru sitta (6) formanti parti minn blokk ta' appartamenti maghruf bhala *Zimilla Flats, Islets Promenade*, Bugibba u esibew kuntratt ta' l-akkwist ta' dan l-appartament minn Joseph Buhagiar, fl-atti tan-Nutar Joseph Brincat u datat 9 ta' Gunju, 1978. F'dan il-kuntratt hemm dikjarat li *"the said flat number six (6) enjoys the right to use together with the owner of the underlying flat, the roof of the flat sold and transferred in virtue of this deed. If the said roof is built upon, the roof of the said new flat will be enjoyed in common by the owner of the said new flat, together with the owner of flat number six (6) and the owner of the flat below flat number six (6). The said number six (6) has in common with the underlying property and with the property which may eventually be built on the present airspace, the drainage system and cesspits, and has also in common with the adjoining property the water pipes carrying rainwater from the roof above and has also some windows overlooking the property underneath. The said flat number six (6) has the right of way from the entrance hall, stairway and stairs up to the roof of the said block and if a new floor is built on the present airspace, then, this right of way will extend to the roof of the said new flat and also will extend on the*

remainder of the roof to allow the owners of flat number six to reach the roof area on which flat number six (6) has the right of use”.

Il-konvenuti George, Joseph u Paul ahwa Micallef esebew kuntratt man-nota ta' eccezzjonijiet taghhom. Permezz ta' dan il-kuntratt fl-atti tan-Nutar Pierre Falzon u datat 23 ta' Marzu, 1990, il-konvenuti akkwistaw “l-arja sovrastanti l-*flat* numru sitta (6) fi blokk bl-isem ta' Zimilla Flats f'numru tmienja u hamsin (58), *Islets Promenade*, f'Bugibba fil-limiti ta' San Pawl il-Bahar, liema arja ghandha access taghha minn tarag komuni acessibbli mill-fuq imsemmija entratura u cioe' numru tmienja u hamsin (58), *Islets Promenade*, libera u franka u qieghda tinbiegh bid-drittijiet, gustijiet u pertinenzi taghha kollha.”

Permezz ta' kuntratt iehor fl-atti tan-Nutar Pierre Falzon datat 5 ta' April, 1990, il-konvenuti George, Joseph u Paul ahwa Micallef, akkwistaw “l-arja sovrastanti l-*flat* numru sebgha (7) formanti parti minn blokk ta' *flats* bl-isem ta' Zimilla *Flats* f'numru tmienja u hamsin (58), *Islets Promenade*, f'Bugibba fil-limiti ta' San Pawl il-Bahar liema arja ghandha access taghha minn tarag komuni accessibbli minn tmienja u hamsin (58), *Islets Promenade*, bid-drittijiet, gustijiet u pertinenzi taghha kollha.” Din l-arja hija soggetta favur il-*flats* lilha sottostanti li juzaw il-bejt eventwali li jrid jinbena (ara paragrafu 4 tal-kuntratt).

Permezz ta' kuntratt iehor fl-atti tan-Nutar Pierre Falzon datat 22 ta' Marzu, 1990, il-konvenuti George, Joseph u Paul ahwa Micallef, akkwistaw “l-arja sal-livell ta' hdax-il filata 'l fuq minn fuq il-bejt ezistenti ta' l-appartament numru tmienja (8), Zimilla *Flats*, f'numru tmienja u hamsin (58), *Islets Promenade*, f'Bugibba fil-limiti ta' San Pawl il-Bahar bir-riserva favur il-vendituri ta' l-arja sovrapposta ghall-arja mibjugha b'dana l-att, liema arja ghandha access taghha minn tarag komuni accessibbli mill-fuq imsemmija entratura bin-numru tmienja u hamsin (58), *Islets Promenade* ... bid-drittijiet, gustijiet u pertinenzi taghha kollha”. Permezz ta' dan il-kuntratt il-konvenuti obbligaw ruhhom li jibnu tarag biex jipprovdi access ghall-

bejt ta' l-appartament li huma jibnu fuq l-arja li akkwistaw sabiex il-vendituri ikollhom dritt ta' access minn dan it-tarag, flimkien ma' l-utenti ta' l-appartamenti l-oħra fl-istess blokk, għall-arja tagħhom (ara paragrafi 2 u 5 tal-kuntratt). Dan it-tarag huwa dak it-tarag li jidher fuq il-pjanta ppreparata mill-ewwel Perit Tekniku a fol 199 fil-process. Il-konvenuti gew obbligati wkoll li jibnu passagg mit-tromba tat-tarag sabiex jigi evitat passagg minn fuq l-arja riservata favur il-vendituri (ara paragrafu 6 tal-kuntratt).

Jirrizulta li l-konvenuti bnew appartament fuq l-arja tagħhom sovrastanti l-appartament numru sitta (6) ta' l-atturi, u fuq dan l-appartament, il-konvenuti bnew ukoll '*penthouse*'. L-atturi ppremettew li minhabba dan l-agir tal-konvenuti, gie michud id-dritt tagħhom għall-uzu tal-bejt intier u talbu li l-Qorti:

1. Tiddikjara u tiddeciedi li l-atturi għandhom dritt ta' l-uzu tal-bejt intier ta' Zimilla *Flats* fuq imsemmija u dan kompriz il-parti u l-bejt tal-'*penthouse*' proprjeta' tal-konvenut.

2. Tikkundanna lill-konvenut sabiex iħalli access liberu lill-attur għall-imsemmija partijiet ta' fuq u ta' quddiem il-*penthouse* u dan fi zmien qasir u perentorju li jigi lilu prefiss.

F'din il-kawza gew nominati perit legali u perit tekniku u, sussegwentement, periti perizjuri konsistenti f'perit legali u zewg periti teknici. Filwaqt li, ftit jew wisq, il-periti teknici jaqblu fil-konstazzjonijiet tagħhom, il-periti legali ma qablux fl-opinjoni tagħhom dwar il-kwezit ta' din il-kawza, u cioe', jekk l-atturi għandhomx dritt igawdu l-arja tal-bejt tal-blokk ta' *flats*, u partikolarment l-arja tal-*penthouse* mibnija mill-konvenuti. Filwaqt li l-ewwel perit legali rrelata li l-atturi għandhom dak id-dritt li qed jitolbu u jghid li, fil-fatt, għandhom jingħataw dak id-dritt minn din il-Qorti, it-tieni perit legali ma taqbilx li l-atturi ippruvaw id-dritt li qed jippretendu, u ikkoncediet dritt ta' uzu limitat fid-dawl ta' l-ammissjoni tal-konvenut George Micallef li jirreferi għad-dritt ta' l-atturi li juzaw biss il-parti tal-bejt direttament sovrastanti l-*flat* tagħhom bin-numru sitta.

Wara li ezaminat l-atti kollha ta' din il-kawza, il-Qorti taqbel ma' l-opinjoni espressa mit-tieni perit legali li l-atturi ma rnexxielhomx jippruvaw d-dritt pretiz minnhom. Id-dritt ta' uzu ta' bejt huwa servitu' mhux kontinwu, kif inhu s-servitu' ta' moghdija, u dan peress li ghall-ezercizzju tieghu hu mehtieg filwaqt il-fatt tal-bniedem (artikolu 455(3) tal-Kodici civili), u jista' jinghad ukoll li hu servitu' li ma jidhirx, peress li m'ghandux sinjali li jidhru ta' l-ezistenza tieghu (artikolu 455(5) tal-Kodici Civili). Bhala servitu' mhux kontinwu u li ma jidhirx, l-istess servitu' jista jigi akkwistat biss b'sahha ta' titolu, u ma jistax jigi stabbilit bil-preskrizzjoni jew bid-destinazzjoni ta' sid ta' zewg fondi (artikolu 469(1) tal-Kodici Civili). Dan ifisser li l-atturi jridu juru titolu validu ghall-akkwist ta' dak is-servitu, u dan it-titolu ta' uzu ta' bejt irid jirrizulta derivattiv mill-proprietarju ta' dak il-bejt, ghax huma biss is-sidien tal-proprietarju li jistghu jistabilixxu servitujiet (artikolu 454 Kodici Civili).

In virtu' tal-kuntratt datat 9 ta' Gunju, 1978 fl-atti tan-Nutar Joseph Brincat, l-atturi akkwistaw il-fond bin-numru sitta (6), eskluż l-arja tieghu, liema appartement jiforma parti minn blokk ta' appartamenti maghruf bhala Zimelli *Flats*, *Islet Promenade*, Bugibba. F'dan il-kuntratt, gie dikjarat, *inter alia*, illi l-*flat* in kwistjoni jgawdi, flimkien mas-sid tal-*flat* sottostanti, dritt ta' uzu tal-bejt tal-*flat* in kwistjoni, cioe' bin-numru sitta. Inoltre, fl-istess kuntratt gie stipulat ukoll illi f'kaz illi l-bejt in kwistjoni jigi mibni, il-bejt tal-*flat* il-gdid jigi gawdut in komun mis-sid tal-*flat* numru 6 u s-sid tal-*flat* sottostanti ghall-*flat* bin-numru sitta. L-istess kuntratt ikompli jiddikjara illi l-*flat* bin-numru 6 ghandu d-dritt ta' passagg mill-entrata u tarag sal-bejt tal-blokk u f'kaz illi jigi mibni sular gdid fuq l-arja, allura dan id-dritt ta' passagg jigi estiz sal-bejt ta' dan il-*flat* gdid kif ukoll fuq il-kumplement tal-bejt sabiex jippermetti lis-sidien tal-*flat* numru sitta illi jkollhom access ghall-parti tal-bejt li fuqu l-*flat* numru sitta ghandu d-dritt ta' uzu. Dan il-kuntratt, pero', ma hux kuntratt li sar bejn l-awtur ta' l-atturi u s-sid ta' l-arja tal-bejt. Dik id-dikjarazzjoni bl-ebda mod ma setghet torbot il-proprietarju ta' l-arja ta' dak iz-zmien, cioe', l-awturi tal-konvenuti li ma kienux parti fuq l-istess kuntratt. Id-dritt ta' servitu' jrid jinholoq mis-sid, u jekk is-

sid ma jkunx parti fuq dak il-kuntratt, dak l-stess kuntratt ikun *res inter alios acta* fil-konfront ta' l-awturi tal-konvenuti, sidien tal-bejt in kwistjoni.

Kif qalet l-Onorevoli Qorti ta' l-Appell fil-kawza "Zammit vs Borg", deciza fl-24 ta' Gunju, 1960,

"Billi wiehed jakkwista fond bhala li jgawdi dritt ta' passagg fuq fond kontigwu, ebda prova ma tidderiva favur tieghu mill-att ta' l-akkwisit, ghaliex id-dikjarazzjoni tal-venditur fis-sens illi l-fond minnu trasferit igawdi dritt ta' passagg fuq fond kontigwu, ma tiswa xejn bhala titolu li tirrikjedi l-Ligi, jekk is-sid tal-fond pretiz serventi ma jkun ha ebda parti f'dak l-att."

Kien obbligu ta' l-atturi li juru, *tramite* provi ulterjuri, li dak is-servitu' kien gie mahluq mis-sid tal-bejt in kwistjoni, izda din il-prova ma saretx. L-atturi strahu biss fuq it-titolu ta' l-akkwisit taghhom, izda dan il-kuntratt ma setax johloq servitu' ghax is-sid tal-fond allegatament serventi ma kienx parti fil-kuntratt.

Lanqas il-kuntratti l-ohra esebiti fl-atti ta' dawn il-proceduri ma jikkonfortaw it-tezi ta' l-atturi rigward is-servitu', konsistenti fid-dritt ta' uzu minnhom allegat, u anke f'dan ir-rigward, din il-Qorti ma taqbilx mar-rapport ta' l-ewwel perit legali, illi ghamel referenza ghall-kuntratti esebiti bhala Dok GM2 u Dok. GM3 in sostenn tal-konkluzjonijiet tieghu. Effettivament, l-ewwel perit legali bbaza l-konkluzjoni tieghu illi l-arja sovrastanti l-flat bin-numru sitta hija soggetta ghad-dritt ta' uzu favur l-atturi, fuq il-premessa illi z-zewg kuntratti l-ohra ta' akkwist li permezz taghhom il-konvenuti xtraw l-arja sovrastanti l-flat numru sebgha (7) (Dok. GM2) u l-arja sovrastanti l-flat numru tmienja (8) (Dok GM3), it-tnejn fl-istess sular adjecenti ghall-flat numru sitta, jaghmlu referenza ghall-fatt illi l-arja li kienet qed tigi akkwistata permezz ta' l-ahhar zewg kuntratti (Dok GM2 u Dok. GM3), kienet soggetta ghal drittijiet favur il-flat sovrastanti l-istess arja. Jigi sottomess pero', illi l-fatt *sic et simpliciter* illi s-sidien ta' l-appartamenti l-ohra fuq l-istess sular adjecenti ghall-flat numru sitta, irrizervaw favur taghhom id-dritt ta' uzu tal-bejt sovrastanti

ghall-*flat* taghhom stess, b'ebda mod ma jfisser illi l-istess drittijiet gew rizervati favur tal-*flat* bin-numru sitta. Dan id-dritt seta' jirrizulta biss mill-kuntratt li permezz tieghu l-awturi orginarjament akkwistaw il-*flat* numru sitta minghand is-sidien tal-blokk, izda dan il-kuntratt ma giex esebit, u lanqas ma giet esebita kopja tal-kuntratt ta' akkwisit tal-*flat* sottostanti ghall-*flat* bin-numru sitta, li wkoll jidher illi jista' jkollu dritt ta' uzu tal-bejt sovrastanti ghall-*flat* bin-numru sitta.

Ghalhekk, kwalunkwe referenza ghall-kuntratti esebiti bhala Dok GM2 u Dok. GM2 tista' sservi biss bhala alluzjoni ghad-drittijiet li jistghu ikollhom l-atturi fuq il-bejt in kwistjoni, izda ma tista' qatt isservi bhala prova oggettiva tad-dritt ta' uzu vantat mill-atturi f'dawn il-proceduri. Inoltre, id-dritt allegat mill-atturi f'dan ir-rigward jista' jestendi biss, *ai termini* tad-dikjarazjoni unilaterali taghhom fil-kuntratt ta' akkwist tal-*flat* numru sitta, ghall-parti tal-bejt direttament sovrastanti ghall-proprietarji taghhom u mhux fuq il-kumplement tal-bejt, li jikkomprendi wkoll l-arja sovrastanti l-appartamenti bin-numri sebgha u tmienja. Din il-Qorti lanqas ma taqbel mal-konkluzjonijiet ta' l-ewwel perit legali b'referenza ghad-dritt ta' uzu rizervat *ai termini* tal-kuntratt, illi permezz tieghu l-konvenuti akkwistaw l-arja sovrastanti l-*flat* bin-numru tmienja (Dok. GM3). Dan stante illi ghalkemm din ir-rizerva saret mill-vendituri fuq l-istess kuntratt, cioe' l-proprietarji tal-*flat* bin-numru tmienja, a favur taghhom kif ukoll a favur l-utenti l-ohra ta' l-appartamenti fil-blokk in kwistjoni, din ir-rizerva saret ghar-rigward biss is-**servitu' jew dritt ta' passagg** u l-uniku effett tieghu relattivament ghall-atturi, huwa illi jirrikonoxxi illi l-istess atturi, flimkien ma' l-utenti l-ohra ta' l-appartament fil-blokk *de quo*, ghandhom dritt ta' passagg fuq din il-parti tal-bejt, cioe' l-parti sovrastanti ghall-*flat* bin-numru tmienja. Dan b'ebda mod ma jista' jitqies bhala prova illi l-atturi jgawdu dritt ta' uzu fuq din il-parti tal-bejt, li hija parti kompletament differenti minn dik sovrastanti ghall-*flat* bin-numru sitta. Lanqas ma jirrizulta illi l-atturi ghandhom xi dritt ta' passagg fuq il-parti sovrastanti ghall-*flat* bin-numru sebgha. Fil-fatt, kif diga' inghad, l-allegat dritt ta' l-atturi ghall-uzu tal-bejt tal-*flat* bin-numru sitta, kif dikjarat unilateralment fil-kuntratt ta' akkwist ta' l-imsemmi

flat, semmai jestendi biss fuq il-parti tal-bejt immedjatament sovrastanti ghall-istess *flat*. Jinghad ukoll illi fil-kaz ta' l-akkwist ta' l-arja sovrastanti l-*flat* bin-numru tmienja, il-vendituri (Pellegrini) kienu kompletament intitolati illi jirrizervaw favur taghhom id-dritt ta' uzu fuq il-parti ta' l-arja sovrastanti l-*flat* taghhom, stante illi l-konvenuti kienu parti fuq l-istess kuntratt u ghalhekk taw il-kunsens taghhom illi jissoggettaw l-arja minnhom akkwistata ghal drittijiet u pizijiet ohra.

Nonostante dan, il-konvenut Micallef, fid-depozizzjoni tieghu, jaqbel li l-atturi ghandhom “dritt ta' l-uzu” tal-bejt direttament sovrastanti l-*flat* taghhom bin-numru sitta (u mhux il-partijiet l-ohra tal-bejt sovrastanti l-appartamenti bin-numru sebgha u tmienja); l-istess konvenut stqarr ukoll li jinsab lest jipprovdni lill-atturi b'access ghall-partijiet tal-bejt mhux *sovrastante* ghall-*flat* numru sitta. Fid-dawl ta' din id-dikjarazzjoni tal-konvenuti, li issa huma s-sidien ta' l-arja tal-blokk in kwistjoni, din il-Qorti hija lesta tikkoncedi lill-atturi dan l-uzu limitat tal-bejt, u dan billi titqes din l-ammissjoni bhala prova li dan is-servitu ta' uzu hekk limitat fil-fatt jezisti.

Apparti din l-istqarrija tal-konvenuti, l-Qorti hadet in konsiderazzjoni wkoll d-dikjarazzjoni maghmula mill-periti teknici illi, fil-fatt, ma jista' qatt jigi pprovdut access permanenti ghall-bejt tal-'*penthouse*' billi r-regolamenti ta' l-lppjanar jipprekludu dan; gie osservat li hlief ghal servizzi – bhal tankijiet ta' l-ilma – ma jistghux isiru fuq il-bejt tal-*penthouse*; lanqas *opramorta* ma tista' tinbena madwar il-bejt tal-'*penthouse*'. Issa l-awtur ta' l-atturi, meta akkwista l-*flat* numru sitta u allegatament akkwista l-uzu tal-bejt *sovrastanti* l-istess *flat*, accetta li dak il-bejt jkun jista' jinbena, izda r-rizerva d-dritt li jkollu l-uzu tal-bejt tas-sular il-gdid li jinbena. Gara, pero', li l-ligi u r-regolamenti ta' l-lppjanar ma jippermettux l-uzu ta' bejt fuq '*penthouse*', u, ghalhekk, l-awtur ta' l-atturi, anke jekk irriserva id-dritt ta' l-uzu fuq il-kuntratt, dak id-dritt jista' jigi ezercitat biss jekk u sakemm tippermetti l-ligi. Jekk *nonostante* dak li l-partijiet jiftiehm u f'kuntratt, il-ligi ma tippermettix dak li jigi pattwit, dik l-obbligazzjoni ma tistax tidhol fis-sehh u dana minhabba att amministrattiv li hi ekwivalenti ghall-forza

maggura (ara "German vs Apap Bologna" deciza minn din il-Qorti fit-12 ta' Marzu, 1953.) Kwindi is-sid, la darba bhala sid ta' l-arja tal-blokk, irriserva d-dritt li jibni sular iehor, u la darba l-permess ghas-sular il-gdid seta' jinhareg biss u fil-fatt kien ta' '*penthouse*', u mhux permess bil-ligi u r-regolamenti ta' l-lppjannar uzu permanenti ta' bejt ta' '*penthouse*', ma jistax jinstab responsabbli talli mhux qed jippermetti lill-atturi juzaw il-bejt tal-'*penthouse*', ghax bhala fatt, mhux il-konvenuti qed icahhdu lill-atturi minn dan l-uzu, imma l-ligi u r-regolamenti ta' l-lppjanar.

Ghalhekk, fid-dawl ta' dawn il-konsiderazzjonijiet u bl-adessjoni tar-rakkomandazzjonijiet maghmula mill-periti teknici, id-dritt ta' uzu ta' l-atturi ghandu jigi limitat ghall-uzu tat-terrazzin ta' quddiem tal-'*penthouse* tal-konvenuti, bhala l-bejt tagghom, u dan billi, a spejjes tal-konvenuti tinfetah apertura fl-*opramorta* bejn l-imsemmi terrazzin u l-bejt ta' l-appartament mibni fuq l-arja tal-*flat* min-numru sebgha. L-access ta' l-atturi ghal dan it-terrazzin ghandu jigi ezercitat mill-passagg imsemmi fil-kuntratt esebit bhala Dok GM3, fejn gie kkreat favur terzi, cioe', l-utenti kollha tal-blokk in kwistjoni, dritt ta' access mill-imsemmi passagg.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-kawza billi tilqa' t-talbiet attrici limtatament billi tirrikonoxxi illi l-atturi ghandhom dritt ta' uzu tal-bejt tal-*flat* mibni fuq l-arja tal-*flat* bin-numru sitta, eskluż il-bejt tal-'*penthouse*', liema dritt ta' uzu ghandu jigi ezercitat fic-cirkostanzi biss fuq l-terrazzin li jigi quddiem il-'*penthouse* tal-konvenuti, bi dritt ta' access liberu ghall-istess kif fuq premiss.

L-ispejjeż kollha tal-kawza, fic-cirkostanzi tal-kaz, jibqghu bla taxxa bejn il-partijiet, b'dan li drittijiet tal-periti perizjuri jithallsu wkoll mill-atturi.

< Sentenza Finali >

Kopja Informali ta' Sentenza

-----TMIEM-----