MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI

MAGISTRAT DR. ANTHONY ELLUL

Seduta tat-28 ta' Ottubru, 2008

Citazzjoni Numru. 2/2008

L-Avukat Grazio Mercieca u martu l-ispizjara Maria Mercieca

Vs

Alan Tabone, Anita Tabone u Colin Tabone li b'dikjarazzjoni li ghamel fir-risposta guramentata (fol. 15) qieghed jidher ukoll ghan-nom u fl-interess ta' l-assenti Anita mart Julian Tonna.

Il-Qorti,

Il-kawza tikkoncerna talba sabiex il-konvenuti ma jithallewx jibnu penthouse fuq il-bejt ta' blokk ta' appartamenti, liema bejt l-atturi ghandhom id-dritt ta' uzu komuni.

Rat ir-rikors guramentat prezentat fis-7 ta' Jannar 2008 li permezz tieghu l-atturi ppremettew:-

Illi permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Paul George Pisani tat-tlieta u ghoxrin t'Ottubru tal-elf disgha mija u sitta u disghin (23.10.1996), l-atturi xtraw minghand il-konvenuti l-appartament internament immarkat bin-numru tnejn li jinstab fit-tielet sular (second floor level) u li jifforma parti minn blokk li llum jikkonsisti fi tlett appartament mibnija wiehed fuq l-iehor, liema blokk huwa esternament immarkat bin-numru wiehed (1) fi Triq Ulisse, Marsalforn, limiti taz-Zebbug, Ghawdex, bid-drittijiet u pertinenzi kollha tieghu, inkluz sehem indiviz pro rata mill-kaxxa tat-tarag flimkien mal-komproprjetarji l-ohrajn tal-istess blokk kif ukoll id-dritt li jpoggu tank tal-ilma u antenna tat-televizjoni fuq l-oghla bejt tal-istess blokk kif ukoll id-dritt ta' access ghal uzu tal-istess, inkluz l-inxir tal-hwejjeg.

Illi l-kundizzjoni dwar l-access u uzu tal-bejt iddahhlet fuq insistenza partikolari tal-attrici Maria Mercieca li meta l-konvenuti-vendituri ma ridux idahhluha fil-kuntratt, irrifjutat li tixtri l-appartament fuq indikat u harget 'il barra mill-post fejn kien qieghed jigi abbozzat il-ftehim; f'liema punt il-konvenuti accettaw it-talba taghha.

Illi l-konvenuti jridu jibnu *penthouse* fuq il-bejt tal-istess blokk u ghal dan il-ghan kisbu minghand l-awtorita' kompetenti permess ta' zvillupp numru 45/2007.

Illi din il-proposta kostruzzjoni sejra tkun bi pregudizzju ghad-drittijiet ta' access u uzu li l-atturi ghandhom tal-bejt u arja fuq indikati billi tnaqqas sostanzjalment jekk mhux ukoll iggib fix-xejn dawn id-drittijiet li l-konvenuti stess iggarantewlhom ir-reali godiment u pacifiku pussess taghhom.

Illi biex iharsu d-drittijiet taghhom, l-atturi talbu u kisbu l-hrug tal-mandat t'inibizzjoni numru 85/2007 A.E. kontra l-konvenut.

Illi l-blokka tal-bini in kwistjoni hija sovrapposta ghal diversi hwienet, propjeta' ta' terzi, li jinstabu fil-pjan terran. Dawn il-hwienet inbnew fis-snin sittin flimkien ma' zewg appartamenti sovrapposti; u bhala pedament saritilhom

sodda (*platform*) tal-konkrit u dan peress illi s-sottoswuol jikkonsisti f'ramel fond sittin pied. Naturalment din il-*platform* giet kostruwita biex tiflah ghall-piz tal-bini ta' dak iz-zmien. Illum izda inbena sular iehor u barra minn hekk, f'wiehed mill-hwienet sottostanti ttaqbet il-platform. Huwa evidenti li jekk ikompli jitghabba l-korp tal-bini l-istabilita' tieghu titqieghed f'periklu kbir u tista' tigrilu hsara jekk mhux ukoll jiggarraf.

Talbu lil din il-Qorti:

1. Tiddikjara li l-atturi jgawdu d-dritt ta' access u uzu tal-arja, inkluz l-inxir tal-hwejjeg, ta' fuq il-blokk bini li jgib in-numuru wiehed (1) fi Triq Ulisse, Marsalforn, limiti taz-Zebbug, Ghawdex.

2. Tiddikjara illi x-xogholijiet ta' bini jew zvillup iehor li sejjer isir fuq il-bejt ta' dan il-blokk t'appartamenti sejrin iwasslu sabiex jigu uzurpati d-drittijiet tal-atturi fuq indikati.

3. Konsegwentement tiddikjara li l-konvenuti jew min minnhom m'ghandhom l-ebda jedd li jesegwixxu dawn ix-xogholijiet.

4. Minghajr pregudizzju ghat-talbiet precedenti tiddikjara li x-xogholijiet ta' bini jew zvilupp iehor li l-konvenuti jridu jaghmlu fuq il-bejt u arja ta' dan il-blokk sejjer jipperikola l-istabbilita' tal-binja kollha b'detriment ghall-appartament tal-atturi u konsegwentement tiddikjara li l-intimati ma jistghux jesegwixxu dawn ix-xoghlijiet.

Rat ir-risposta guramentata prezentata mill-konvenuti fil-25 ta' Marzu 2008 (fol. 15) li permezz taghha eccepew:

1. L-esponenti ghandhom is-segwenti eccezzjonijiet xi jressqu kontra t-talbiet attrici :

a. In linea preliminari, l-esponenti jissollevaw il-fatt li Anita Tonna tghix fl-esteru u kienet hemm tabita anke meta giet prezentata l-kawza odjerna. Kwindi jehtieg illi qabel xejn jigu regolarizzati l-atti tal-kawza. A skans ta' telf ta' zmien u spejjez evitabbli ghal kulhadd, l-esponenti Colin Tabone qieghed jiddikjara illi huwa ghandu l-prokura

ta’ bintu u qieghed jipprezenta ir-risposta guramentata anke f’din il-kwalita’.

b. Illi ukoll in linea preliminari, jigi rilevat illi ghalkemm fir-rikors guramentat hemm dikjarat illi l-kuntratt tal-akkwist tal-atturi gie ezebit bhal Dok. GM1, fil-verita’ kopja ta’ dak il-kuntratt ma tidhrix illi kienet giet annessa, u jehtieg illi dan jigi regolarizzat.

c. Illi l-atturi stess jirrikonoxxu illi l-esponenti huma proprjetarji tal-arja ta’ fuq il-blokk bini de quo u illi huma (l-atturi) ghandhom biss id-dritt ta’ l-access ghall-bejt u uzu tal-istess, inkluz l-inxir tal-hwejjeg.

d. Konsegwentement, bhala proprjetarji ta’ din l-arja, l-esponenti ghandhom kull dritt illi jizviluppawha, salv illi jipprovdu mezz u metodu illi bih l-atturi jkunu jistghu jgawdu l-istess bejt – haga li huma gia provdew ghaliha, kif sejjer jirrizulta dettaljatament waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

e. Ghaldaqstant l-atturi ma ghandhom ebda dritt illi jzommu lill-esponenti milli jizviluppaw l-istess arja taghhom kif jidhrilhom opportun, salv dejjem illi jigi rispettat id-dritt ta’ uzu tal-atturi.

f. Illi ix-xogholijiet illi ser jaghmel l-esponenti ser isiru taht id-direzzjoni ta’ nies professjonali, u b’tali mod illi jigi assikurat l-inkolumita’, u l-istabbilita’ tal-bini kollu, kemm dak ezistenti kif ukoll dak illi sejjer jinbena mill-esponenti. Kif sejjer jirrizulta waqt it-trattazjoni tal-kawza, l-esponenti gia wettqu studji professjonali sabiex jassikuraw l-istat attwali tal-bini, u jigi konfermat illi l-pedamenti ezistenti jifilhu sulari ohra fuq dawk gia ezistenti.

g. Ghaldaqstant it-talbiet kollha tal-attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kollha kontra tieghu.

h. Salvi risposti ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.

Semghet ix-xhieda.

Rat l-atti tal-kawza fl-ismijiet **Maria Antonia Galea vs Alan Tabone et** (Rikors numru: 3/2008AE) deciza llum stess. Fis-seduta tal-14 ta’ Mejju 2008 (fol. 37) il-partijiet qablu li l-provi li ngabru fl-imsemmija kawza ghandhom iservu bhala prova f’din il-kawza.

Rat l-atti kollha nkluz in-noti ta’ sottomissjonijiet li gew prezentati mill-partijiet.

Rat il-verbal tas-seduta tad-9 ta’ Gunju 2008 minn fejn jirrizulta li l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza. F’dan l-istadju ser tinghata sentenza dwar l-ewwel tlett (3) talbiet tar-rikors guramentat.

1. Permezz ta’ dan il-procediment l-atturi qeghdin joggezzjonaw ghall-bini ta’ penthouse fuq il-bejt tal-blokk ta’ appartament numru 1, Triq Ulysses, Marsalforn limiti taz-Zebbug, Ghawdex. L-atturi ghandhom id-dritt ta’ uzu tal-bejt u jsostnu li jekk isir l-izvilupp ser jigi uzurpat id-dritt taghhom.

2. Dwar dak li jinghad fl-ewwel eccezzjoni m’hemmx iktar x’jinghad in kwantu l-qorti qeghda tordna korrezzjoni fl-okkju tal-kawza sabiex jirrifletti li l-konvenut Nicholas sive Colin Tabone qieghed ukoll jirraprezenta lill-assenti Anita Tonna. Dwar it-tieni eccezzjoni, din ukoll hi ezawrita in kwantu kopja tal-kuntratt ta’ akkwist ta’ l-atturi jinsab a fol. 22[1].

3. Il-fatti tal-kawza huma s-segwenti:-

(a) Permezz ta’ kuntratt tat-23 ta’ Ottubru 1996 fl-atti tan-nutar Dr. Paul George Pisani (fol. 22), l-atturi xtraw l-appartament numru tnejn (2), fi blokk ta’ appartament numru wiehed (1), Triq Ulysses, Marsalforn, limiti taz-Zebbug, Ghawdex. Fil-kuntratt jinghad: *“Purchasers have the right to install a water tank and television antenna on the highest roof overlying the said block as well as the right of access and use of the same, including the hanging of washing. Purchasers shall have the community of the common staircase with the other proprietors in the same block.”*. Il-proprjeta’ nxtrat minghand il-konvenuti Alan Tabone u Anita Tonna. Fuq il-kuntratt deher ukoll Nicholas sive Colin Tabone in kwantu skond il-kuntratt ta’ donazzjoni tal-14 ta’ Frar 1994 fl-atti tan-nutar Dr Pierre

[1] Prezentat permezz ta’ nota tas-16 ta’ April 2008.

Attard[2], nghata id-dritt ta' uzu u abitazzjoni tal-appartament li nxtara mill-atturi.

(b) Dan il-blokk ta' appartamenti qieghed faccata tal-bahar[3] .

(c) Il-konvenuti jridu jizviluppaw il-bejt, fis-sens li jridu jibnu *penthouse*. Fit-12 ta' Novembru 2007 l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar harget permess ta' zvilupp f'isem Alan Tabone ghal bini ta' penthouse[4].

(d) Jekk kellu jsir dan l-izvilupp, parti biss mill-bejt ezistenti ser jibqa' ghall-uzu tas-sidien l-ohra ta' appartamenti fl-istess blokk. Bhalissa fil-blokk hemm tlett appartamenti. Alan Tabone xehed: *"Ahna hallejna spazju sostanzjali ghal inxir tal-hwejjeg u ghall-uzu tas-sidien tal-flats sottostanti. Dan l-ispazju hallejnieh fl-istess livell illi kien qabel, cjoe' fl-istess livell li fih ser tinbena il-penthouse, u mhux fuq il-bejt tal-penthouse sabiex naghmlu zgur illi ma naggravaw lil ta' tahtna b'ebda mod u manjiera."* (fol. 31); dik il-parti markata bl-ittri A-B-C-D fil-pjanta a fol. 28. Minn din il-pjanta hu evidenti li l-parti ta' quddiem tal-bejt ezistenti (eskluza parti zghira minnha) ser tkun qeghda sservi bhala t-terrazzin tal-*penthouse*.

(e) Fl-izvilupp propost, is-saqaf tal-*penthouse* ser ikun biex fuqu jitqieghdu servizzi (bhal tankijiet ta' l-ilma). Dan ser ikun accessibbli minn sellum wieqaf imwahhal mal-hajt[5]. Dan is-saqqaf ser ikun jista' jintuza biss sabiex jitqieghdu s-servizzi (inkluzi dawk tal-*penthouse*) u ssir manutenzjoni.

(f) L-atturi qeghdin joggezzjonaw ghal dan l-izvilupp ghaliex isostnu ser jigu uzurpati d-drittijiet taghhom.

4. Jibda biex jinghad li fil-kawza fl-ismijiet **Maria Antonia Galea vs Alan Tabone et** (Rikors numru:

[2] Kopja ta' liema giet esebita fil-kawza **Maria Antonia Galea vs Alan Tabone et** (Rikors nru: 3/2008).

[3] Ara ritratt Dok. AE5 fl-atti tal-kawza 3/2008.

[4] Fol. 69-75 fl-atti tal-kawza 3/2008.

[5] Alan Tabone xehed: *"Jiena nikkonferma illi t-tankijiet ta' l-ilma ser ikunu qeghdin fuq is-saqaf tal-penthouse. Ser naghmlu sellum mal-hajt in-naha tal-bejt illi se tkun komuni ghar-residenti, ghall-uzu komuni tar-residenti, sabiex fejn ikun hemm bzonn issir manutenzjoni, dak li jkun jista' jkollu access facli ghal fuq din il-parti tal-penthouse."* (seduta tal-14/5/2008 - fol. 94 atti tal-kawza 3/2008).

3/2008AE) deciza llum, il-qorti ddikjarat li l-bejt hu proprjeta' ta' Alan Tabone u Anita Tonna.

Minn qari tal-kuntratt ta' akkwist hu evidenti li d-dritt ta' uzu tal-bejt favur l-atturi m'huwiex limitat ghal tqeghid ta' tank ta' ilma, *aerial* u inxir ta' hwejjeg fuq l-ghola bejt. Tant hu hekk li fil-kuntratt jinghad: *"…the right to install a water tank and television antenna….. as well as the right of access and use of the same,* ***including*** *the hanging of washing."*. L-uzu tal-bejt ma giex limitat ghal tqeghid ta' tank ta' ilma, aerial u inxir[6]. Fatt li jidher li hu rikonoxxut mill-atturi stess[7]. Ghalkemm fis-seduta tal-14 ta' Mejju 2008 Colin Tabone xehed li *"….jiena dejjem fhimt illi l-uzu jfisser inxir u manutenzjoni tat-tankijiet ta' l-ilma"* (fol. 95), din l-interpretazzjoni ma tirriflettix dak li jghid il-kuntratt; *"meta l-kliem ta' l-att huma cari, l-interpretu ghandu joqghod ghal dawn il-kliem u mhux jirrikorri ghall-kongetturi."*[8]. L-Artikolu 1002 tal-Kodici Civili jipprovdi: *"Meta l-kliem ta' konvenzjoni, mehud fis-sens li ghandu skond l-uzu fiz-zmien tal-kuntratt, hu car, ma hemmx lok ghal interpretazzjoni."*. Fil-kawza fl-ismijiet **Joseph Grima et vs Sydney Atkins et** deciza mill-Qorti ta' l-Appell fis-6 ta' Lulju 2007, il-konvenuti kellhom l-uzu komuni tal-bejt flimkien ma' ohrajn u fil-kuntratt kien jinghad li kellhom dritt li jpoggu tank tal-ilma u aerial fuq l-istess. Il-qorti osservat li, *"Id-dritt specifikat ta' l-installazzjoni tat-tank ta' l-ilma u ta' l-aerial tat-televizjoni nghata mhux biex jikkwalifika jew jillimta l-uzu tal-bejt, izda ex abundanti cautela, u biex jigu evitati dubji dwar l-estensjoni ta' l-uzu, peress li, f'kull kaz, il-konvenuti kienu akkwistaw l-uzu komuni ma' ohrajn tal-bejt bhala parti mill-proprjeta'."*. Min-naha l-ohra, mill-istess kuntratt jidher li fiz-zmien tal-bejgh il-vendituri (Tabone) kienu qeghdin jikkontemplaw il-possibilita' li jinbnew iktar sulari, tant li gie dikjarat li l-atturi nghataw id-dritt ta' uzu ***"….on the highest roof overlying the said block….."***.

[6] Ara sentenza tal-Qorti ta' l-Appell fl-ismijiet: **Joseph Grima et vs Sydney Atkins et** tas-6 ta' Lulju 2007.
[7] Ara nota ta' sottomissjonijiet prezentata fit-22 ta' Settembru 2008.
[8] **S.M.W. Cortis Limited vs Lewis Press Limited** deciza mill-Qorti ta' l-Appell fil-25 ta' April 2008.

Il-konvenuti m'humiex jikkontestaw li l-bejt tal-*penthouse* ser ikun jista' jintuza biss ghal tqeghid ta' servizzi u manutenzjoni. Fil-fatt skond *Policy and Design Guidance 2007*, f'kaz ta' *penthouse*: *"….. Access to the roof is to be used for the purpose of maintenance only….."*[9]. Inoltre, fil-livell tal-*penthouse* l-parti tal-bejt li ser tkun ghall-uzu ta' l-atturi, ser tkun wahda ferm ridotta fid-daqs minn dik ezistenti llum. Alan Tabone kkonferma li wara l-bini tal-*penthouse* l-kejl superficjali li ser jibqa' mill-bejt ikun inqas minn dak ezistenti; *"jiena nikkalkola li bhala surface area bejn wiehed u iehor jibqa' xi terz mill-bejt ezistenti."*[10]*.* Mill-pjanta a fol. 75 jidher li l-kejl superficjali tal-bejt li ser jibqa' ghall-uzu komuni ser ikun inqas minn dak indikat mill-konvenut. Skond il-*Policy and Design Guidance 2007*[11], il-*penthouse* ghandha tkun irtirata 4.25 metri mill-faccata tal-bini. Dan l-ispazju ser ikun qieghed iservi bhala terrazzin ghall-uzu tal-*penthouse* biss. F'dan il-kuntest Alan Tabone spjega: *"Jien nikkonferma illi l-hsieb hu, illi t-terrazzin illi ser ikun jifforma parti mill penthouse ser jinqasam mill-kumplament tal-bejt li ser ikun qed jintuza mir-residenti tal-blokk, permezz ta' hajt gholi ta' seba' (7) filati u dan ser isir ovvjament ghall-skopijiet ta' privatezza u wkoll ghall-skopijiet ta' sigurta"* (fol. 94).

Il-partijiet qeghdin jaqblu li d-dritt ta' uzu tal-bejt m'huwiex xi dritt personali ta' l-atturi. Il-konvenuti qalu: ***"Huma jirrikonoxxu illi dan id-dritt ghandu jigi annoverat fost is-servitujiet predjali u kwindi huwa dritt reali."***[12]. Skond l-Artikolu 454 tal-Kodici Civili (Kap. 16):- *"Is-sidien jistghu jistabilixxu, skond l-Artikolu 400, kull servitu' li ma tkun bl-ebda mod kuntrarja ghall-ordni pubbliku."*. Ovvjament is-servitu' irid ikun ta' vantagg stabbilit ghall-fond (dominanti) fuq fond ta' haddiehor (serventi). Il-qorti ma tarax ghalfejn il-jedd ta' uzu ta' bejt ma tistax tigi kwalifikata bhala servitu predjali, in kwantu qeghda taghti lok ghal iktar konvenjenza u amenita ghall-fond dominanti. Interessanti kif per ezempju l-Qorti ta' Kassazzjoni Taljana kkunsidrat li *"il divieto di ingombrare un piazzale con*

---

[9] Fol. 84 fl-atti tal-kawza 3/2008.
[10] Fol. 93 tal-atti tal-kawza 3/2008.
[11] Fol. 76 fl-atti tal-kawza 3/2008.
[12] Ara nota ta' sottomissjonijiet.

veicoli in parcheggio, materiali od altri oggetti, e' idoneo a conferire maggiore amenita' e decoro agli appartamenti di un contiguo edificio, e, pertanto, put costituire contenuto di un diritto reale di servitu a carico di quell piazzale ed in favore di quegli appartamenti (76/2122)."[13]. Fil-kawza deciza fis-6 ta' Mejju 2004 mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili[14] fl-ismijiet **Joseph Buhagiar et vs George Micallef et** gie osservat: *"**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)."*.

5. Ghalkemm il-bejt hu proprjeta' tal-konvenuti Alan Tabone u Anita Tonna[15], b'daqshekk ma jfissirx li huma jistghu jaghmlu li jridu. Id-dritt ta' proprjetarju li jgawdi l-proprjeta' bl-ahjar mod li jqies, hi soggetta ghal limitazzjoni li m'ghandux jithalla jaghmel xogholijiet li jippregudikaw drittijiet tad-*dominus servitus*. In sostenn tad-difiza taghhom il-konvenuti qeghdin jinvokaw l-Artikolu 474 tal-Kodici Civili:-

474. (1) Is-sid tal-fond serventi ma jista' jagħmel xejn li jista' jnaqqas l-użu tas-servitù jew li jagħmel li dan l-użu jkun ta' xkiel akbar. Hu ma jistax ibiddel il-kondizzjoni tal-fond, lanqas ma jista' jiddestina għall-eżerċizzju tas-servitù parti oħra tal-fond diversa minn dik li fiha s-servitù kienet ġiet stabbilita fil-bidu.

(2) Iżda, jekk l-eżerċizzju tas-servitù fil-parti jew fuq il-parti tal-fond li fil-bidu tkun ġiet iddestinata jsir ta' xkiel akbar għas-sid tal-fond serventi, jew jekk dan is-sid ma jkunx jista' minħabba dan l-eżerċizzju jagħmel xogħlijiet, tiswijiet jew miljoramenti fil-fond tiegħu, hu jista' joffri lil sid il-fond dominanti parti oħra xorta waħda tajba għall-eżerċizzju tas-servitù, u dan ma jistax jirrifjutaha.

---

[13] *Commentario Breve al Codice Civile* (Cedam, 1996), G. Cian e A. Trabucchi, pagna 915.
[14] Imhallef T. Mallia.
[15] Ara sentenza li nghatat illum fil-kawza **Maria Antonia Galea et vs Alan Tabone et** (Rikors nru: 3/2008AE) deciza llum.

F’dan ir-rigward il-qorti tirrileva li:-

(a) Il-ligi ma tidhirx li tillimita l-applikazzjoni ta’ dan il-provvediment ghal kazijiet biss ta’ servitujiet li jitnisslu mil-ligi; *“Questo diritto trova la sua ragione di essere nel principio generale che, nella restrizione del diritto di proprieta’, concilia l’interesse pubblico col private. Quindi la volonta’ di una delle parti, quando concorrano le condizioni volute dal legislatore, deroga alla convenzione, anche senza il consenso del proprietario del fondo dominante, una volta che questo non puo ricusarsi.”*[16].

(b) Ghal finijiet ta’ l-Artikolu 474(2) li qieghed jikkontempla l-possibilta’ li s-sid tal-fond serventi joffri parti ohra lill-fond dominanti, m’hemmx dubju li din hi materja ta’ apprezzament ta’ fatt li trid issir mill-gudikant.

(c) Jidher li l-Artikolu 474(2) qieghed jipprovdi ghal sitwazzjoni fejn is-sid tal-fond serventi joffri alternattiva differenti bil-mod kif tigi ezercitata servitu’, fis-sens li jkun post differenti fil-fond dominanti. Dan ma jidhirx li hu l-kaz fil-kawza odjerna. Bix-xogholijiet li l-konvenuti jridu jaghmlu (ghal dak li jikkoncerna l-uzu tal-bejt mhux relatat ma tqeghid ta’ servizzi) mhux ser ikunu qeghdin joffru lill-atturi *“parti ohra”* imma parti nqas minn dak li diga’ ghandhom l-uzu tieghu. Ghalhekk il-qorti ma tistax tasal biex tghid li l-parti li ser jibqa’ mill-bejt ezistenti jista’ jigi kunsidrat li l-konvenuti qeghdin joffru “parti ohra” fejn ghandha tigi ezercitata s-servitu. Ghal dak li hu l-bejt tal-penthouse dan certament ma jistax jikkwalifika bhala *“…parti ohra xorta wahda tajba ghall-ezercizzju tas-servitu…”* ghaliex tkun tista’ tintuza biss ghat-tqeghid ta’ servizzi. Dan meta mill-provi rrizulta li d-dritt ta’ l-atturi m’huwiex limitat ghat-tqeghid ta’ servizzi fuq il-bejt.

(d) F’kull kaz il-qorti ma tistax tqies li l-parti fejn il-konvenuti qeghdin jippretendu li l-atturi ghandhom jezercitaw is-servitu’ hi ***“xorta tajba”*** meqjus:-

i) Id-daqs tal-bejt meta paragunat ma’ dik il-parti tal-bejt li ser jibqa’ utilizabbli jekk tinbena l-*penthouse*. Dan fis-sens li fl-izvilupp propost, il-parti tal-

[16] Il Digesto Italiano, Volum XXI, pagna 169 (UTET, 1925).

bejt li l-konvenuti qeghda jirrizervaw ghall-uzu ta' l-atturi u li qeghda taghti ghal fuq ix-xatt, hi limitata hafna meta paragunata ma' dak li hemm illum.

ii) Il-fatt li l-bejt li jigi fuq il-*penthouse* jista' jintuza biss biex jitqieghdu s-servizzi u l-mantuenzjoni taghhom. Hu veru li din hi limitazzjoni mposta mill-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar, pero' b'daqshekk ma jfissirx li s-sidien tal-fond dominanti ghandhom b'daqshekk isofru tnaqqis tas-servitu'.

iii) In-numru ta' appartamenti li hemm fil-blokk (tlett appartamenti, mhux inkluza l-*penthouse* li l-konvenuti jridu jibnu[17]). L-uzu tal-bejt m'huwiex xi dritt uniku ta' l-atturi, imma ta' appartament iehor (numru wiehed) u wkoll il-*penthouse*.

iv) Fil-kuntratt ta' xiri ma saret l-ebda restrizzjoni fuq it-tip ta' uzu li jista' jsir mill-bejt;

v) Il-fatt li tista' tghid li dan il-blokk qieghed max-xatt u mill-bejt hemm veduta li tpaxxi l-ghajn. F'dan il-fattur hemm l-element ekonomiku tal-proprjeta'.

Il-qorti tikkunsidra li jekk kellu jigi accettat dak li qeghdin joffru l-konvenuti, fil-kumpless ikun ifisser diminuzzjoni tal-kumdita' li llum igawdi l-fond dominanti. Filwaqt li l-qorti m'ghandix dubju li l-miljoramenti li jridu jaghmlu l-konvenuti fi hwejjighom hu ta' gid biex jisfruttaw bl-ahjar mod ghalihom il-proprjeta', min-naha l-ohra ma tistax pero' tasal ghal konkluzjoni li l-progett propost mhu ta' ebda hsara ghall-fond serventi.

Ghal dawn il-motivi l-qorti qeghda tiddecidi l-kawza billi:-

1. Tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri ta' l-ewwel zewg eccezzjonijiet.
2. Tiddikjara li m'hemmx x'tiddecidi dwar l-eccezzjoni markata 1(c) fir-risposta guramentata tal-konvenuti.
3. Tichad ir-raba' u l-hames eccezzjoni in kwantu l-izvilupp kif propost (permess nru: 45/07) ser iwassal ghat-

---

[17] Alan Tabone xehed. *"Jiena qieghed nikkonferma wkoll illi la darba tinbena l-penthouse, min ser ikun qed jaghmel uzu mill-penthouse, ser ikollu wkoll il-facilita' li jaghmel uzu minn dik il-parti tal-bejt illi ahna qeghdin nirrizervaw ghall-uzu tar-residenti tal-blokk ta' appartamenti."* (fol. 94 tal-atti tal-kawza 3/2008).

tnaqqis tad-drittijiet ta' uzu tal-bejt, u tilqa' l-ewwel tlett talbiet ta' l-atturi.

4. Tastjeni milli tiehu konjizzjoni tar-raba' talba u tal-eccezzjoni markata 1(f) in kwantu b'din is-sentenza l-qorti ddecidiet li l-konvenuti m'ghandhomx dritt li jaghmlu l-izvilupp li jikkonsisti fil-bini ta' penthouse skond il-permess ta' zvilupp numru 45/07 mahrug mill-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar. Ghalhekk f'dawn ic-cirkostanzi m'hemmx lok li jsiru iktar spejjez sabiex jigi determinat jekk il-bini ezistenti huwiex strutturalment idoneju sabiex fuqu jsir l-izvilupp propost mill-konvenuti. Kull parti taghmel tajjeb ghall-ispejjez taghha dwar din it-talba u eccezzjoni.

Ghal kumplament spejjez, inkluzi dawk tal-mandat ta' inibizzjoni numru: 85/2007, huma a karigu tal-konvenuti.

< Sentenza Finali >

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