MALTA

QORTI TA' L-APPELL

**S.T.O. PRIM IMHALLEF
SILVIO CAMILLERI**

**ONOR. IMHALLEF
GEOFFREY VALENZIA**

**ONOR. IMHALLEF
GIANNINO CARUANA DEMAJO**

Seduta tal-11 ta' Novembru, 2011

Appell Civili Numru. 783/2007/1

Gaetano Abdilla u martu Margaret Abdilla

v.

Ludwig Camilleri u l-Ghajn Construction Limited

Il-Qorti:

Preliminari

1. Dan hu appell ad istanza tal-konvenuti minn sentenza moghtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili fil-5 ta' Marzu 2009, li laqghet it-talbiet attrici, wara li cahdet l-eccezzjonijiet tal-konvenuti, bl-ispejjez kontra taghhom.

2. Is-sentenza tal-ewwel istanza sejra tigi hawn riprodotta fl-intier taghha ghal intendiment ahjar tal-istess appell:-

“Il-Qorti:

“Rat ir-rikors tal-konjugi Abdilla fejn dawn qalu illi:

“1. L-esponenti Gaetano Abdilla u martu Mary Abdilla huma proprjetarji flimkien tal-appartamenti internament markati bin-numri wiehed (1) u tlieta (3), formanti parti minn blokk ta` appartamenti, bla numru u bla isem, fi Triq in-Nadur, Marsaskala, akkwistati minnhom b`att tan-Nutar Pierre Falzon tat-tletin (30) ta` Marzu, tas-sena elfejn u sitta (2006);

2. Skont l-imsemmi kuntratt, kull wiehed minn dawn l-appartamenti igawdi d-dritt li jzomm tank tal-ilma u *television aerial* fuq il-bejt tal-blokk li minnu jiffurmaw parti, id-dritt ta` access ghalihom f`kaz ta` hsara u manutenzjoni, u d-dritt ta` inxir ta` hwejjeg fuq l-istess bejt, liema bejt huwa proprjeta` tal-intimati;

“3. Skont l-istess kuntratt, dawn id-drittijiet ghandhom *‘jibqghu in vigore jekk u meta tigi zviluppata l-imsemmija arja’*;

“4. L-intimati applikaw u ottjenew permess ghall-izvilupp tal-bejt tal-blokk li minnu dawn l-appartamenti jiffurmaw parti minghajr ma nfurmaw lill-esponenti u bla ma indikaw fuq l-applikazzjoni l-interess tal-esponenti;

“5. Ricentement, abbuzivament u minghajr ebda jedd legali, l-intimati qabdu u bdew xoghol ta` zvilupp u kostruzzjoni ta` *penthouse* fuq l-imsemmi bejt b`mod li cahhdu permanentement lill-esponenti mid-drittijiet taghhom fuq imsemmija;

“6. Fit-2 ta` Lulju, 2007, din il-Qorti laqghet it-talba tal-esponenti u zammet lill-intimati milli jkomplu jaghmlu kwalunkwe xoghol ta` bini jew zvilupp fuq il-bejt tal-blokk fuq imsemmi (Inib. Numru 915/07);

“7. Dan l-izvilupp icahhad permanentement lill-esponenti mid-drittijiet taghhom ta` uzu u tgawdija fuq l-imsemmi bejt kif fuq inghad, oltre li jikkagunalhom danni ohra kif jigi ppruvat fit-trattazzjoni tal-kawza.

“Talbu lil intimati jghidu ghaliex din l-Onorabbli Qorti m`ghandhiex:

“i. tiddikjara u tiddeciedi li l-appartamenti bin-numru wiehed (1) u tlieta (3), proprjeta` tal-esponenti, igawdu kull wiehed minnhom id-dritt li jzomm tank tal-ilma u *television aerial*, id-dritt ta access ghalihom f`kaz ta` hsara u manutenzjoni, kif ukoll id-dritt ta` inxir ta` hwejjeg fuq il-bejt tal-blokk, bla numru u bla isem, fi Triq in-Nadur, Marsaskala, li minnu jiffurmaw parti;

“ii. konsegwentement tordna lill-intimati sabiex, fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom prefiss, jaghmlu x-xogholijiet mehtiega sabiex jirreintegraw lill-esponenti fid-drittijiet taghhom ta` uzu u tgawdija fuq l-imsemmi bejt kif fuq inghad, u dan taht id-direzzjoni ta` perit li jigi nominat; u

“iii. fin-nuqqas tawtorizza lill-esponenti sabiex jaghmlu huma l-istess xogholijiet a spejjez tal-konvenuti.

“Bl-ispejjez, inkluz dawk tal-mandat ta` inibizzjoni numru 915/2007 kontra l-intimati, li huma ngunti minn issa ghas-subizzjoni.

“Rat ir-risposta tal-intimati li qalu illi:

“Fl-ewwel lok Ludwig Camilleri ma hux proprjetarju tal-fond mertu tal-kawza u ghalhekk ma ghandu l-ebda interess guridiku fit-talbiet kif proposti u ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju ghas-spejjez tal-atturi;

“Fit-tieni lok L-Ghajn Construction Limited bhala proprjetarja tal-arja tal-istess block kienet irriservat fuq il-kuntratt ta` bejgh id-dritt li tibni dik l-arja; il-bini ta` din l-arja bl-ebda mod ma huwa ser jostakola lill-atturi fit-tgawdija ta` xi dritt taghhom u dan billi fuq l-ahhar bejt ta`

dak li qieghed jinbena huma xorta wahda ser ikollhom dritt iwahhlu aerial u tank tal-ilma u dwar id-dritt taghhom li jonxru s-socjeta` konvenuta rriservat arja fuq il-livell tas-sular ta` fuq l-atturi fejn dawn jkunu jistghu jonxru u b`hekk jkunu jistghu juzaw dan id-dritt ta` inxir; jigi rilevat li fil-kaz ta` servitujiet predjali, fil-kaz li jigi ritenut li din tammonta ghall-tali servitu, l-fond dominanti huwa obbligat li jezercita dik is-servitu bl-inqas inkonvenjent u dannu ghall-fond servjenti; ghalhekk it-talbiet tal-atturi huma infondati billi m`hux minnu li l-konvenuti b`xi mod qieghdin jintralcjaw tali drittijiet pretizi bil-kostruzzjoni li qieghdin jaghmlu;

“Fit-tielet lok id-dritt koncess kien personali ghal “Schembri & Sons Limited” l-akkwirenti tal-appartament in kwistjoni u ma kienx servitu predjali li tintiret mill-akkwirenti futuri;

“Fir-raba` lok kwalsijasi dritt koncess irid jigi interpretat u mifhum fil-kuntest tar-riserva maghmula mill-istess socjeta` koncedenti fl-att stess ta` trasferiment li tisviluppa l-arja taghha fuq il-fond, u allura dak id-dritt irid jigi intiz u interpretat b`mod li jirrendi tali zvilupp possibli;

“Ghaldaqstant it-talbiet tal-atturi huma infondati fil-fatt u fid-dritt.

“Ghal dak li jirrigwarda l-fatti dikjarati l-esponenti jirrilevaw is-segwenti;

“1. il-fatti kif kontenuti fl-ewwel paragrafu tar-rikors guramentat tal-atturi mhux kontestati;

“2. il-fatti kif kontenuti fit-tieni paragrafu tar-rikors guramentat tal-atturi huma kontestati fis-sens li dawk kienu drittijiet personali tas-socjeta` akkwirenti “Schembri & Sons Limited” u mhux tal-atturi; illi pero` b`dana kollu dawn id-drittijiet ma humiex qieghdin jigu mittiefsa mill-konvenuti;

"3. il-fatti kif kontenuti fit-tielet paragrafu tar-rikors guramentat tal-atturi mhux kontestati fis-sens li veru hemm tali kliem fil-kuntratt ta` vendita;

"4. il-fatti kif kontenuti fl-ewwel paragrafu tar-rikors guramentat tal-atturi huma kontestati billi l-konvenuti kienu informaw lill-atturi bix-xoghol li kienu bi hsiebhom jikkostruwixxu u anke kien hemm laqghat bejniethom dwar l-istess;

"5. il-fatti kif kontenuti fil-hames paragrafu tar-rikors guramentat tal-atturi huma kontestati billi s-socjeta` konvenuta halliet arja fejn l-atturi jistghu jonxru kif ukoll halliet lill-atturi jaghmlu aerial u tank tal-ilma u bl-ebda mod ma interferiet jew naqqset dawn id-drittijiet pretizi bil-kostruzzjoni taghha;

"6. il-fatti kif kontenuti fis-sitt paragrafu tar-rikors guramentat tal-atturi mhux kontestati ghalkemm huwa kontestat li dan il-mandat kien hemm loku u ghalhekk minn issa l-konvenuti qieghdin jzommu lill-atturi responsabbli ghad-danni lilhom kkagunati b`dan il-mandat;

"7. il-fatti kif kontenuti fis-seba` paragrafu tar-rikors guramentat tal-atturi huma kontestati ghaliex mhux minnu li l-atturi bil-kostruzzjoni qieghdin b`xi mod jigu mcahhda permanentement mid-dritt li jwahhlu tank ta` l-ilma u aerial jew li ma jkollhomx arja fejn jistghu jonxru.

Rat id-dokumenti esibiti.

"Semghet ix-xhieda prodotti.

"Rat in-noti ta` sottomissjonijiet tal-partijiet.

"Rat li l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza.

"Ikkunsidrat illi din il-kawza tirrigwarda bejt fuq binja appartamenti li r-rikorrenti igawdu drittijiet fuqu. Ir-rikorrenti kienu akkwistaw l-appartamenti minghand socjeta` li kienet akkwistathom minghand is-socjeta`

intimata li kienet irrizervat ghaliha d-dritt li tizviluppa l-arja tal-binja filwaqt li kellhom jibqghu in vigore d-drittijiet relatati mal-appartamenti u cioe` tqeghid ta` tank tal-ilma, aerial tat-T.V. u d-dritt ta` inxir ta` hwejjeg.

“L-intimati bdew jizviluppaw l-arja billi bnew appartament iehor u fuq dan ittantaw jibnu ukoll penthouse, liema binja giet imwaqqfa permezz ta` mandat ta` inibizzjoni. L-intimati jikkontendu li l-kostruzzjoni kif pjanata ma kienetx ser tostakola lir-rikorrenti fit-tgawdija tad-drittijiet taghhom.

“Il-Qorti tibda` biex tikkonsidra l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti li hija fis-sens li Ludwig Camilleri m`huwiex proprjetarju tal-fond mertu tal-kwistjoni u ghalhekk m`ghandux ebda nteress u ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju. F`dan il-kuntest il-Qorti tinnota li l-permess relattiv veru li hareg ghan-nom ta` Ludwig Camilleri o.b.o. Ghajn Construction Limited. Pero`, apparti din ir-referenza ghall-permess tal-MEPA, ma ngabet ebda prova lil din il-Qorti dwar in-nuqqas ta` nteress tal-istess Ludwig Camilleri. Galadarba kien qed iqajjem il-problema hu kien jinkombi lilu li jgib prova taghha. Dan naqas li jaghmlu. Anzi, ittra pprezentata mill-istess Perit tal-konvenuti Anthony Muscat liema ittra hija kopja ta` ittra mibghuta lill-MEPA, l-istess Perit jirreferi ghal Camilleri bhal “my client”. F`dawn ic-cirkostanzi, l-Qorti ma tistax tasal ghall-konkluzzjoni li l-atturi harrku hazin meta harrku wkoll lil Ludwig Camilleri, li wara kollox, lanqas biss xehed f`dawn il-proceduri fejn seta` b`xi mod juri n-nuqqas ta` interess tieghu (li lanqas fix-xhieda ta` missieru u huh ma sar ebda referenza ghalih). L-istudju li sar mill-abbli difensuri tal-konvenuti fir-rigward tal-personalita` guridika tas-socjeta` huwa estensiv u ezawrjenti. Madanakollu, ma ngab lil din il-Qorti ebda argument li hija s-socjeta` biss li tista` tkun qieghda possibiliment tilledi d-drittijiet tal-atturi. F`dawn ic-cirkostanzi l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti qed tigi michuda.

“Il-Qorti issa ser tghaddi biex tezamina t-tielet eccezzjonijiet tal-konvenut, peress illi hija tal-fehma li t-tieni u r-raba` eccezzjonijiet ghandhom jigu kkunsidrati

flimkien. Fit-tielet eccezzjoni taghhom, il-konvenuti jikkontendu li d-dritt li nghata kien inghata personalment lil Schembri & Sons Limited u ma kienx servitu` predjali li seta` jintiret mill-akkwirenti futuri.

“Il-Qorti tghid mal-ewwel li ma taqbilx ma din it-tezi. L-atturi odjerni akkwistaw il-fond in kwistjoni minghand Schembri & Sons, li kienu akkwistaw minghand Lay Lay Company Limited u l-Ghajn Company limited. Fil-kuntratt ta` akkwist li bih xtraw Schembri & Sons Limited id-dritt mertu tal-kawza odjerna kien gie mnizzel hekk:

“L-imsemmija flats ghandhom id-dritt ta` tank ta` ilma u television aerial fuq il-bejt tal-block li minnu jaghmlu parti, u dritt ta` access f`kaz ta` hsara u manutenzjoni, u dritt ta` nxir ta` hwejjeg fuq l-imsemmi bejt, liema drittijiet jibqghu in vigore jekk u meta tigi zviluppata l-imsemmija arja.”

“Din id-dicitura hija identika fiz-zewg kuntratti li bihom akkwistat is-socjeta` Schembri, cioe` dak tat-18 ta` Jannar, 1999 u l-iehor tas-27 ta` Ottubru, 2000.

“Xejn ma juri li d-dritt li nghata m`huwiex servitu` gravanti fuq l-istess arja. Il-Qorti hi tal-fehma li kieku l-bejjiegh dakinhar ried jillimita l-uzu ghas-socjeta` Schembri biss, kien jesprimi dan b`mod car u inekwivoku. Il-kuntratti jatribwixxu d-dritt ta` uzu tal-bejt lill-appartamenti, ghalhekk ma jista` bl-ebda mod jitqies li d-dritt mhux wiehed reali. F`dan il-kuntest, issir referenza ghad-dikjarazzjoni ta` din il-Qorti diversament presjeduta fil-kawza Delicata vs Psaila Manche’ (17 ta` Ottubru, 2003) (Imh. G. Caruana Demajo) f`kuntest identiku, “jedd ta` uzu huwa *uis in re* u bhala tali huwa tutelabbli gudizzjarjament” kif ukoll ghad-dikjarazzjoni ta` din il-Qorti diversament presjeduta fil-kawza Mamo vs Interventures Ltd (12 ta` Dicembru, 2006) (Imh. G. Caruana Demajo).

“Il-jedd ta` uzu regolat fil-Kodici Civili, li huwa servitu personali u ghalhekk limitat fiz-zmien, ma huwiex il-jedd ta` uzu li dwaru saret din il-kawza. Dan huwa biss rizultat ta` prassi notarili hazina li, sfortunatament, jidher li dahlet

sew, li kliem illi l-ligi taghtihom tifsira preciza intuzaw b`tifsira ohra.

“Il-konvenuti nnifsihom bl-ebda mod ma rreferew ghal din it-tezi, la fix-xhieda taghhom u wisq anqas fl-agir taghhom fil-konfront tal-atturi. Qatt hadd ma allega li d-dritt ghall-uzu tal-bejt ma giex fil-fatt trasferit lill-atturi. Anzi, meta l-konvenuti gew iffaccjati mill-mandat ta` inibizzjoni, inbidlet il-konfigurazzjoni tal-binja sabiex tkun tista` tigi rizervata parti mis-superficje ghall-inxir. F`dawn ic-cirkostanzi, din l-eccezzjoni ukoll qed tigi michuda.

“Bit-tieni u r-raba` eccezzjoni taghhom il-konvenuti qed jilqghu ghat-talbiet tal-attur billi jikkontendu li l-binja mhux ser tostakola l-atturi fit-tgawdija tad-drittijiet taghhom kif ukoll li kwalsiasi dritt jigi interpretat u mifhum fil-kuntest tar-rizerva li tisviluppa l-arja u allura dak id-dritt jigi ntiz u nterpretat b`mod li jirrendi tali zvilupp possibli.

“Il-Qorti tinnota li jirrizulta li wara li l-Qorti diversament presjeduta laqghet it-talba tal-atturi odjerni u zammet lill-konvenuti milli jkomplu jibnu, dawn ta` l-ahhar ippruvaw jirrimedjaw billi emendaw il-pjanti u naqqsu t-terrazzin tal-penthouse proposta b`arja li kellha tkun rizervata ghall-inxir. Skont ma juru l-pjanti u kif ikkonferma l-perit tal-konvenuti fid-deposizzjoni tieghu, din l-arja hi ta` cirka erbatax il-pied bi tmien jew disa` piedi. Anki skont ma jidher mir-ritratti esibiti, gie krejat speci ta` kuritur maqtugh mit-terrazzin tal-penthouse. Mad-daqqa t`ghajn lejn il-pjanti, u, izjed u izjed wara li wiehed jifli l-pjanti, wiehed jinduna li l-parti li giet rizervata hija biss proporzjon minimu ta` dak li hi s-superficje kollha tal-bejt. Kif tista` qatt tissodisfa l-bzonnijiet ta` nxir ta` hwejjeg ta` zewg jekk mhux tlett familji, il-Qorti ssibha difficli timmagina. (Il-Qorti m`ghandha ebda informazzjoni jekk l-appartament tat-tielet sular ghandux ukoll uzu tal-bejt ghall-inxir, f`liema kaz is-sitwazzjoni ssir aktar irrizorja).

“Il-kuntratt li jikkoncedi d-dritt ma jillimitax id-dritt tal-uzu ghall-parti mill-bejt, kif gie li jigri, meta l-kuntratt jispecifika liema parti mill-bejt tista` titgawda minn appartament

partikolari kif fil-fatt kien il-kaz Buhagiar vs Micallef (Qorti tal-Appell 14 ta` Lulju, 2008).

"Dan pero`, ma jfissirx li tali dritt huwa illimitat f`kull sens. Id-dritt tal-konvenuti odjerni li jizviluppaw l-arja huwa hemm u huwa nkontestat. Hija l-estensjoni tal-ezercizzju ta` dan id-dritt li hija kontestata. Filwaqt li l-atturi odjerni iridu jaccettaw id-dritt rizervat ta` zvilupp, u fil-fatt qatt ma oggezzjonjaw ghall-bini tat-tielet sular li zamm id-daqs tal-bejt kif kien, l-istess konvenuti iridu japprezzaw ukoll li dritt tal-uzu tal-bejt ghall-inxir ma jistghux jissodisfawh semplicement billi jiddilinejaw qatgha fuq l-istess bejt arbitrarjament, kif fil-fatt ghamlu. Infatti l-ligi fl-Art. 474(1) tal-Kodici Civili tipprovdi illi:

"474. (1) Is-sid tal-fond serventi ma jista` jaghmel xejn li jista` jnaqqas l-uzu tas-servitu` jew li jaghmel li dan l-uzu jkun ta` xkiel akbar. Hu ma jistax ibiddel il-kondizzjoni tal-fond, lanqas ma` jista` jiddestina ghall-ezercizzju tas-servitu` parti ohra tal-fond diversa minn dik li fiha s-servitu` kienet giet stabbilita` fil-bidu."

"Infatti, fid-decizjoni fuq citata Delicata vs Psaila Manche` din il-Qorti diversament presjeduta rriteniet illi "... il-konvenuti ma jistghux inaqqsu dan id-dritt ta` uzu ta` l-atturi jew ibiddlu l-modalita` tat-tgawdija tieghu, jekk mhux bil-kunsens tal-atturi".

"Il-Qorti terga` tirreferi hawnhekk ghad-decizjoni ta` din il-Qorti diversament presjeduta fil-kawza fuq citata Mamo et vs Interventures Ltd (12 ta` Dicembru, 2006 – Imh G. Caruana Demajo), kif ukoll ghas-sentenza ta` din il-Qorti diversament presjeduta fil-kawza Bundy vs Bonello (12 ta` Ottubru, 2006 – Imh. Tonio Mallia).

"Il-konvenuti jikkontendu li l-atturi taw il-kunsens taghhom. F`dan il-partijiet ma jaqblux. Il-Qorti ssib li l-fatti aktar jikkonfortaw lill-attur odjern meta jghid li ma ta ebda kunsens. Il-pjanti originali tal-binja ma kienu pprovdew ghall-ebda parti mill-bejt rizervata. Kien wara l-mandat ta` inibizzjoni li gew emendati biex jappartaw parti mill-bejt ghall-inxir. Dan jirrizulta kemm mix-xhieda tal-perit tal-

istess konvenuti kif ukoll mid-dati fuq id-dokumenti esibiti. Il-Qorti ghalhekk ma taccettax li kien hemm qbil.

“Ghal dawn ir-ragunijiet, il-Qorti taqta` u tiddeciedi billi filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuti, tilqa` l-ewwel talba tal-atturi, tilqa` t-tieni talba u tordna lill-intimati sabiex fi zmien xahrejn jaghmlu x-xogholijiet mehtiega sabiex jirreintegraw lill-esponenti fid-drittijiet taghhom ta` uzu u tgawdija fuq l-imsemmi bejt u dan taht id-direzzjoni tal-Perit Godwin Abela li qed jigi nominat minn issa ghal dan l-iskop. Fin-nuqqas l-intimati huma awtorizzati jaghmlu x-xogholijiet huma stess taht id-direzzjoni tal-istess perit, a spejjez tal-intimati.

“L-ispejjez tal-kawza u dawk tal-mandat ta` inibizzjoni 915/2007 jithallsu mill-istess intimati.”

L-appell tal-konvenuti

3. Il-konvenuti hassewhom aggravati bis-sentenza surriferita u interponew dan l-appell permezz ta’ rikors datat 25 ta’ Marzu 2009.

4. Il-lanjanzi prinicpali taghhom huma s-segwenti:-

- Illi l-ewwel Qorti iddecidiet b’mod zbaljat l-ewwel eccezzjoni rigwardanti n-nuqqas ta’ interess guridiku tal-konvenut Ludwig Camilleri[1].

- Illi fir-rigward tal-mertu huma jilmentaw illi l-ewwel Qorti ma studjatx fil-fond bizzejjed id-distinzjoni bejn is-servitujiet predjali u personali biex tiddetermina n-natura tad-dritt ta’ uzu li qeghdin jirreklamaw l-atturi[2].

- Illi anke jekk l-ewwel Qorti kienet gustifikata li tinterpreta l-kuntratti mertu tal-kawza bhala kreazzjoni ta’ servitu` predjali, xorta wahda naqset li tapplika l-ligi shiha ghall-kaz odjern[3].

---

[1] L-ewwel aggravju tal-appellanti.
[2] It-tieni aggravju tal-appellanti.
[3] It-tielet, raba’, hames u sitt aggravju tal-appelanti.

- Illi l-ewwel Qorti kienet zbaljata meta kkunsidrat illi l-parti mill-bejt imhollija ghall-uzu tal-atturi mhix sufficjenti[4].

- Huma jissottomettu wkoll illi l-ewwel Qorti ghamlet apprezzament dghajjef tal-provi sa fejn jirrigwarda l-kunsens tal-atturi stante li dawn kienu tpoggew fi pjena konjizzjoni tal-izvilupp li kien se jsir[5].

Ir-risposta tal-atturi

5. Permezz ta' risposta intavolata fit-13 ta' April 2009, l-atturi issottomettew is-segwenti:-

- Illi l-konvenut Ludwig Camilleri ghandu interess personali u dirett fix-xoghol lamentat u ghalhekk kellu jkun parti f'dawn il-proceduri.

- Illi d-dritt taghhom ta' uzu tal-bejt in kwistjoni huwa wiehed reali u mhux personali ghall-awturi taghhom.

- Illi huma qatt ma accettaw tnaqqis fid-drittijiet taghhom.

Fatti tal-kawza

6. Permezz ta' kuntratt datat 18 ta' Jannar 1999 is-socjeta` Schembri & Sons Limited xtrat minghand is-socjeta` konvenuta L-Ghajn Construction Company Limited iz-zewg appartamenti bin-numru wiehed (1) u tlieta (3) formanti parti minn blokk ta' appartamenti, bla numru u bla isem, fi Triq in-Nadur, Marsaskala. Sussegwentement dawn l-appartamenti, flimkien ma' tnejn ohra, gew trasferiti lill-atturi minghand Schembri & Sons Limited permezz ta' kuntratt datat 30 ta' Marzu 2006. Illi kemm fil-kuntratt ta' akkwist tas-socjeta` Schembri & Sons Limited u kemm f'dak tal-atturi hemm

[4] Is-seba' aggravju tal-appellanti
[5] It-tmien aggravju tal-appellanti.

riserva tad-dritt li Ghajn Costruction Limited tizviluppa l-arja ta' fuq il-blokk ta' appartamenti u gie kostitwit favur l-appartamenti mibjugha ***"id-dritt ta' tank tal-ilma u television aerial fuq il-bejt tal-block li minnu jaghmlu parti, u dritt ta' access f'kaz ta' hsara u manutenzjoni, u dritt ta' nxir ta' hwejjeg fuq l-imsemmi bejt, liema drittijiet jibqghu in vigore jekk u meta tigi zviluppata l-imsemmija arja."***

7. Illi meta s-socjeta` konvenuta giet biex tizviluppa l-arja in kwistjoni u ghall-bini ta' *penthouse*, l-atturi oggezzjonaw peress li kien se jittiehdilhom il-bejt kollu. Wara tali oggezzjoni u anke intavolar ta' mandat ta' inibizzjoni, saru xi emendi fil-pjanti originali sabiex lill-atturi jithallielhom bejt izghar minn dak li originarjament kellhom. Pero` skont l-atturi, b'din l-emenda xorta wahda kien qed jinkisrilhom id-dritt taghhom tal-uzu tal-bejt kollu skont il-kuntratt ta' akkwist taghhom.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

Jekk il-konvenut Ludwig Camilleri huwiex legittimu kontradittur

8. Illi din il-Qorti sejra l-ewwel tibda biex tezamina **l-ewwel aggravju** tal-konvenuti rigwardanti jekk il-konvenut Ludwig Camilleri huwiex legittimu kontradittur jew le f'dawn il-proceduri.

9. Illi l-ewwel Qorti iddecidiet li apparti l-fatt li l-permess relattiv ghall-izvilupp hareg ghan-nom ta' Ludwig Camilleri o.b.o Ghajn Construction Limited, ma ngabet ebda prova li turi n-nuqqas ta' interess tal-istess Camilleri u ghalhekk cahdet l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti.

10. Illi din il-Qorti wara li hadet in konsiderazzjonijiet is-sottomissjonijiet maghmula miz-zewg partijiet, hija tal-fehma illi l-konvenut Camilleri mhuwiex il-legittimu kontradittur f'dawn il-proceduri. Illi ma jirrizultax li hemm kontestazzjoni illi l-proprjeta` li trid tigi zviluppata hija tas-socjeta` konvenuta l-ohra u isem Camilleri deher biss fuq il-permess ghan-nom tas-socjeta` konvenuta. Mill-

permess relattiv ghall-izvilupp huwa evidenti li l-imsemmi Camilleri ma kienx qieghed jagixxi ghan-nom tieghu personali izda f'isem il-Kumpanija. Ghaldaqstant dina l-Qorti hija tal-fehma illi Ludwig Camilleri ma kien hemm l-ebda htiega li jigi mharrek f'din il-kawza personalment.

11. L-ewwel aggravju ghalhekk qieghed jigi milqugh.

Interpretazzjoni tal-klawsola –servitu personali jew predjali

12. Illi t-**tieni, t-tielet, r-raba' u l-hames aggravju** tal-appellanti jirrigwardaw l-interpretazzjoni tal-klawsola in kwistjoni u cioe` jekk l-uzu tal-bejt koncess fuq il-kuntratti bejn is-socjeta` konvenuta u Schembri & Sons Limited, u bejn dawn tal-ahhar u l-atturi, huwiex servitu predjali jew personali.

13. Il-konvenuti jsostnu illi tali servitu` kienet wahda personali ghal Schembri & Sons Limited u li ghalhekk ma setghetx tintiret mill-akkwirenti futuri. Huma jaghmlu diversi osservazzjonijiet dwar il-jedd ta' uzu kif regolat fil-Kodici Civili. Illi l-ewwel Qorti rrilevat illi l-jedd ta' uzu regolat fil-Kodici Civili, li huwa servitu` personali u ghalhekk limitat fiz-zmien, ma huwiex il-jedd ta' uzu li dwaru saret din il-kawza[6]. Illi l-kawza **Delicata et v. Psaila Manche` (Prim' Awla 17 ta' Ottubru 2003)** li ghaliha saret referenza mill-ewwel Qorti kienet titratta dwar zvilupp fuq bejt bi hsara tad-drittijiet ta' uzu koncess lis-sidien tal-appartamenti fuq il-kuntratt ta' akkwist. Fil-kawza appena citata nghad illi l-jedd ta' uzu hekk koncess: "*huwa jedd in re ta' tgawdija perpetwa ta' proprjeta` immobbli, li ghandu jigi interpretat fil-kuntest tan-numerus clausus tal-iura in re fuq immobbli. Li hu relevanti ghall-ghanijiet ta' din il-kawza huwa l-fatt illi, hlief biex jinghata l-istess dritt lis-sidien tal-appartamenti l-godda, il-konvenuti ma jistghux inaqqsu dan id-dritt ta' "uzu" tal-atturi jew ibiddlu l-modalita` tat-tgawdija tieghu,*

[6] Fil-kaz in ezami mix-xiehda ma jirrizulta li hadd ma allega li d-dritt ghall-uzu tal-bejt ma giex fil-fatt trasferit lill-atturi. Dak li qed jippretendi Pio Camilleri mhux li d-dritt fuq il-bejt kien wiehed personali ghal Schembri & Sons Ltd, izda li dan id-dritt seta' jigi varjat jew imnaqqas.

jekk mhux bil-kunsens tal-atturi.” Fil-kaz in ezami l-kuntratt jghid illi “il-flats” (mhux ix-xerrej) ghandhom il-jedd ta’ tank tal-ilma, television aerial u access ghall-bejt.

14. Illi l-konvenuti jilmentaw li l-kawza citata tiddistingwi ruhha mill-kaz odjern stante li l-uzu tal-bejt f’dak il-kaz ma kienx limitat ghal attivitajiet partikolari u wkoll ghaliex dik il-kawza kienet tinvolvi danni u hsarat fil-proprjeta` tal-appartamenti sottostanti. Illi din il-Qorti pero`, ghal dak li jirrigwarda d-dritt ta’ uzu tal-bejt, ma tarax illi l-principji li ghandhom jigu applikati fil-kaz odjern huma differenti minn dawk tal-kawza su citata.

15. Illi d-drittijiet li nghataw l-atturi fuq il-bejt fil-kuntratt ta’ akkwist taghhom huma s-segwenti:-

- Dritt li jzomm tank tal-ilma u television aerial ghal kull appartamenti
- Dritt ta’ access f’kaz ta’ hsara u manutenzjoni
- Dritt ta’ inxir ta’ hwejjeg fuq l-imsemmi bejt

16. Dawn id-drittijiet kellhom jibqghu ukoll in vigore jekk u meta tigi zviluppata l-arja.

17. Illi kif jidher mid-diversi pjanti pprezentati, il-bejt originali li fuqu s-socjeta` konvenuta kellha l-hsieb li tizviluppa *penthouse* huwa ta’ estensjoni konsiderevoli meta mqabbel mal-bicca immarkata bil-kulur blu fuq il-pjanta a fol. 21 tal-process, liema bicca skont il-konvenuti hija sufficjenti ghas-servitu` kkrejata favur l-atturi. Izda dan ifisser illi jekk is-socjeta` konvenuta tibni l-*penthouse* proposta, allura d-dritt ta’ uzu akkwistat mill-atturi se jigi severament limitat.

18. Illi l-konvenuti jaghmlu referenza wkoll ghall-Artikolu 476 tal-Kodici Civili li jipprovdi illi “*Meta jkun hemm dubju dwar l-estensjoni tas-servitu`, wiehed ghandu jinqeda biha fil-limiti ta’ dak li hu mehtieg, billi jittiehdu b’qies id-destinazzjoni li l-fond dominanti kellu fiz-zmien li giet stabbilita s-servitu` u l-uzu konvenjenti ta’ dak il-fond bl-inqas hsara tal-fond serventi.”* Illi, fil-fehma ta’ din il-Qorti,

dan l-artikolu jista' japplika biss fejn kien hemm "dubju", haga li fil-kaz prezenti ma hemmx. Dak li jinsab iskritt kemm fil-kuntratt bejn is-socjeta` konvenuta u Schembri & Sons Limited u kif ukoll fil-kuntratt bejn l-atturi u l-ahhar imsemmija socjeta`, ma jaghti l-ebda lok ghal dubju jew interpretazzjoni ohra ghajr li l-atturi ghandhom dritt li jzommu tank tal-ilma u television aerial ghal kull appartament u dritt ta' access f'kaz ta' hsara u manutenzjoni u dritt ta' inxir ta' hwejjeg ghal kull appartament fuq l-imsemmi bejt. Dawn id-drittijiet kellhom jibqghu **"in vigore jekk u meta tigi zviluppata l-imsemmija arja."**[7] Illi certament bl-izvilupp propost mis-socjeta` konvenuta d-drittijiet tal-atturi mhux se jibqghu *in vigore* fit-totalita` taghhom.

19. Illi fis-**sitt aggravju** taghhom l-konvenuti jsostnu illi l-ewwel Qorti naqset li tiehu konjizzjoni tal-Artikolu 475 tal-Kodici Civili li jipprovdi illi "*Kull min ghandu jedd ta' servitu` ghandu jinqeda b'dan il-jedd skont it-titolu tieghu, u ma jista' jaghmel la fil-fond serventi u lanqas fil-fond dominanti ebda tibdil li jista' jtaqqal izjed il-piz tal-fond serventi"*. Il-konvenuti jargumentaw li l-uzu komdu tal-fond dominanti ghandu jigi rikonciljat ma' l-anqas dannu possibbli ghall-fond serventi.

20. Din il-Qorti pero` tirrileva illi dan l-argument kellu jsir qabel ma sar l-kuntratt relattiv ma' Schembri & Sons Ltd. La darba l-atturi akkwistaw b'titolu validu d-drittijiet deskritti aktar 'il fuq, ma tistax issa s-socjeta` konvenuta tnaqqar dawk id-drittijiet fuq il-pretiza li se ssofri dannu kbir jekk ma tizviluppax l-arja kif trid hi. Is-socjeta` konvenuta messha ghamlet il-kalkoli taghha qabel jekk riedet tizviluppa l-arja bil-mod propost minnha. Ladarba l-atturi akkwistaw id-dritt ta' uzu fuq il-bejt kollu ma tistax issa s-socjeta` konvenuta tillimita ghal fejn trid u kemm trid hi l-istess dritt.

21. Illi fis-**seba' aggravju** taghhom il-konvenuti jilmentaw mill-fatt li l-ewwel Qorti kkunsidrat il-parti mill-bejt li kienet se tithalla ghall-uzu tal-atturi bhala wahda

[7] Enfasi ta' din il-Qorti

mhux sufficjenti. Illi in sostenn tal-argument taghhom l-konvenuti jiccitaw b'approvazzjoni s-sentenza tal-ewwel Qorti diversament presjeduta u cioe` **Joseph Buhagiar et v. George Micallef et** deciza fis-6 ta' Mejju 2004 fejn f'din il-kawza l-atturi nghataw id-dritt ta' uzu tat-terrazzin ta' quddiem il-*penthouse* tal-konvenuti bhala l-bejt taghhom. Illi pero` din il-Qorti tirrileva illi t-talbiet fil-kawza citata huma xi ftit differenti mit-talbiet fil-kawza odjerna. It-talbiet f'dik il-kawza kienu sabiex jigi dikjarat li l-atturi ghandhom dritt tal-uzu tal-bejt intier tal-blokka flats, kompriz il-parti ta' quddiem u l-bejt tal-*penthouse* proprjeta` tal-konvenut. Inoltre talbu sabiex il-Qorti tikkundanna lill-konvenut ihalli access liberu lill-atturi ghall-imsemmija partijiet ta' fuq u ta' quddiem il-*penthouse.* Fil-kaz citat mill-konvenuti, il-konvenuti bnew sular u *penthouse* fuq l-arja tal-bejt. In oltre, f'dik il-kawza l-atturi ma ppruvawx a sodisfazzjoni tal-Qorti illi s-servitu` ta' uzu tal-bejt li kellhom kienet testendi oltre l-bejt ta' fuqhom.

22. Illi permezz tat-**tmien aggravju** l-konvenuti jargumentaw illi l-atturi kienu jafu bl-izvilupp li kien se jsir da parti taghhom u ma kellhom l-ebda oggezzjoni fir-rigward. Allegazzjoni bhal din trid tirrizulta minn prova jew indizji li jkunu cari u konkludenti. L-atturi ma jikkontestawx li l-konvenuti kellhom dritt li jizviluppaw l-arja u fil-fatt qatt ma oggezzjonaw ghall-bini tat-tielet sular li zamm id-daqs tal-bejt kif kien, imma ma ghamlux l-istess meta l-konvenuti bdew jibnu l-*penthouse* u arbitrarjament irriservaw parti biss mill-bejt ghall-inxir.

23. Il-konvenuti jilmentaw illi l-ewwel Qorti ma kellha l-ebda raguni ghala tiskarta x-xhieda ta' Pio Camilleri u ibnu Arvin Camilleri li xehdu f'dan is-sens. Illi din il-Qorti taqbel perfettament mal-apprezzament ta' provi li ghamlet l-ewwel Qorti u dan in vista tal-fatt illi l-pjanti kif emendati ma setghu qatt intwerew lill-atturi peress li tali emendi saru biss wara li l-konvenuti gew inibiti milli jkomplu bl-izvilupp permezz tal-Mandat ta' Inibizzjoni, liema emendi gew awtorizzati biss fl-24 ta' Awissu 2007 u cioe` wara li diga kienet intavolata din il-kawza.

24. Ghaldaqstant l-aggravji numru tnejn sa tmienja qeghdin jigu michuda.

DECIDE

25. Ghal dawn il-motivi l-Qorti qeghdha tvarja s-sentenza appellata fis-sens illi filwaqt li tiddikjara illi Ludwig Camilleri mhuwiex legittimu kontradittur u ghalhekk tilliberah mill-osservanza tal-gudizzju, tikkonfermaha in kwantu laqghet it-talbiet kollha attrici fil-konfront tas-socjeta` konvenuta.

26. L-ispejjez taz-zewg istanzi jithallsu mis-socjeta` konvenuta hlief ta' Ludwig Camilleri li ghandhom jithallsu mill-atturi.

< Sentenza Finali >

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