MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF -- AGENT PRESIDENT

GIANNINO CARUANA DEMAJO

ONOR. IMHALLEF

NOEL CUSCHIERI

ONOR. IMHALLEF

JOSEPH ZAMMIT MC KEON

Seduta tas-27 ta' April, 2015

Appell Civili Numru. 727/2009/2

Patrick Caruana Dingli, Elena Caruana Dingli,

Anthony Cremona, Blanche Cremona, Stephen Urpani,

Jacqueline Urpani, Joseph Mamo, Marthese Mamo, Joseph Cassar,

Anna Cassar, Roberto Bugeja, Daniela Bugeja, Jeremy Castillo,

Eva Penny Castillo, Helja Marjut Fells

v.

Alberto Bonello Ghio

1. Din is-sentenza hija dwar talba magħmula mill-konvenut Alberto Bonello Ghio biex jinstema' mill-ġdid appell maqtugħ b'sentenza ta' din il-Qorti tal-1 ta' April 2014, wara li titħassar dik is-sentenza għax il-konvenut jgħid illi s-sentenza (i) hija l-effett ta' żball li jidher mill-atti tal-kawża u (ii) applikat il-liġi ħażin (art. 811 para. (*l*) u (*e*) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili).

2. Il-fatti, safejn huma relevanti għal din is-sentenza tallum, huma dawn: l-atturi huma sidien ta' appartamenti, kull wieħed sid tal-appartament tiegħu, f'korp ta' appartamenti f'tas-Sliema. Fil-kuntratti tal-akkwist tal-appartament tagħhom kull wieħed mill-atturi ngħata "dritt ta' użu" tal-bejt li, iżda, baqa' proprjetà tal-bejjiegħ li żamm ukoll id-dritt illi jkompli jibni sulari oħra fuq il-bejt, b'dan illi d-dritt ta' użu tal-atturi jiġi eserċitat fuq il-bejt il-ġdid.

3. Għalkemm kull wieħed mill-atturi ngħata d-dritt ta' użu tal-bejt, dan id-dritt ingħata b'kundizzjonijiet differenti, u d-dritt ta' xi wħud mill-atturi huwa usa minn dak ta' oħrajn, iżda lkoll intrabtu li ma jxekklux lis-sid tal-bejt jekk dan jiġi li jibni sulari oħra fuqu.

4. Ġara li l-proprjetà tal-bejt, bid-dritt li jibni fuqu, inkisbet mill-konvenut li beda jibni *penthouse* fuq il-bejt. Għalkemm il-konvenut offra lill-atturi l-użu tal-bejt tal-*penthouse*, u b'hekk deherlu li kien qiegħed joqgħod għall-kundizzjonijiet tal-kuntratti, l-atturi ma aċċettawx, għax dehrilhom illi, billi l-bejt tal-*penthouse* huwa iżgħar minn dak tal-bejt li kienu jużaw

qabel, u li fuqu nbniet il-*penthouse*, kien qiegħed jitnaqqsilhom id-dritt ta' użu tal-bejt. Għalhekk fetħu l-kawża tallum u talbu illi l-qorti:

> "(1) tiddikkjara u tiddeċiedi illi r-rikorrenti jew min minnhom għandhom id-dritt irrevokabbli tal-użu tal-bejt tal-imsemmija blokka appartamenti ... ...;
>
> "(2) tiddikkjara u tiddeċiedi illi b'riżultat tal-iżvilupp tal-imsemmija arja f'*penthouse* da parte tal-intimat, dan id-dritt tar-rikorrenti ta' użu tal-bejt sejjer jew jispiċċa jew jiġi serjament preġudikat;
>
> "(3) twaqqaf b'mod definittiv lill-intimat milli jagħmel xogħlijiet fl-arja tiegħu fuq il-blokka appartamenti in kwistjoni f'forma ta' *penthouse* u/jew b'mod li jilledi fuq id-drittijiet tar-rikorrenti *stante* li tali żvilupp jilledi serjament u irrimedjabbilment id-drittijiet tar-rikorrenti."

5. L-atturi kienu talbu wkoll il-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni biex il-konvenut jinżamm milli jkompli jibni l-*penthouse*, iżda l-ewwel Qorti ċaħdet it-talba għall-ħruġ tal-mandat u llum il-*penthouse* hija mibnija.

6. B'sentenza tas-17 ta' Ġunju 2010 l-ewwel qorti ċaħdet ukoll it-talbiet tal-atturi fil-kawża wara li qieset illi d-dritt li għandhom l-atturi ma huwiex servitù jew xi dritt ieħor *in re* għax qatt ma ġie insinwat. Għamlet ukoll dawn il-konsiderazzjonijiet:

> "Illi għalhekk din il-qorti tħoss li tali dritt vantat mill-atturi ma jistax jiġi kkunsidrat bħala dritt ta' servitù jew piż reali fuq id-dritt tal-proprjetarju tal-arja tal-blokk ta' *flats de quo* u li attwalment dan huwa l-konvenut odjern. ... ...
>
> "... ... ...
>
> "Illi fid-dawl ta' din il-posizzjoni legali jirriżulta mill-provi prodotti li tali użu tal-bejt li għandhom l-atturi huwa biss ristrett għal dak li attwalment ikun jeżisti fuq l-arja tal-istess blokk ta' *flats*, u bl-ebda mod ma jista' jimpedixxi, almenu fil-każ in eżami, l-iżvilupp ta' tali arja, kif sar mill-konvenut, anke sabiex tinbena *penthouse*, u dan għaliex b'dan il-mod tali dritt ta' użu tal-bejt kif mogħti fl-istess kuntratti bl-ebda mod ma huwa ser jiġi preġudikat, anke għaliex tali dritt ta' użu tal-bejt huwa biss abbinat ma' dak li jkun il-bejt fil-mument li l-proprjetarju tal-arja tal-blokk tal-*flats* jeserċita d-dritt tiegħu ta' proprjetà tal-istess arja, u senjatament id-dritt li jiżviluppa l-istess arja.
>
> "Illi f'dan is-sens allura din il-qorti tħoss li f'dan il-każ l-atturi kollha, anke dawk li jingħad li għandhom użu tal-bejt tal-blokk in kwistjoni, ma għandhomx u qatt ma kellhom użu illimitat tal-bejt, kien ta' liema livell kien, tal-imsemmi blokk u wisq inqas għandhom dritt ta' użu tal-arja tal-istess blokk ta' *flats* ... ... u jirriżulta li fil-fatt dan id-dritt ta' użu tal-bejt tal-atturi huwa dejjem sottomess għad-dritt tal-proprjetarji tal-istess arja tal-blokk li jibnu l-istess, u dan jirriżulta fuq kollox mill-obbligu tal-proprjetarji tal-appartamenti rispettivi li ma jistgħux iwaqqfu tali żvilupp tal-

arja, u li tali żvilupp huwa biss marbut mal-obbligu tal-proprjetarji tal-istess arja li jqiegħdu t-tank tal-ilma u l-*aerial* fuq il-bejt il-ġdid tal-bini li jsir, f'dan il-każ il-*penthouse*, u allura fuq il-bejt tal-istess *penthouse*, il-proprjetà ta' liema xorta baqgħet tal-konvenut odjern.

"... ... ...

"Illi ... ... fil-verità mkien mill-provi ma jirriżulta li l-atturi kienu qed jużaw il-bejt li kien hemm għal xi skopijiet oħra; veru li jissemma xi dritt ta' nxir fuq l-istess bejt, iżda prova ta' użu għal dan l-iskop ma ġiet prodotta bl-ebda mod mill-atturi; iżda anke jekk għall-grazzja tal-argument biss jiġi konċess li hekk huwa l-każ japplika l-prinċipju (iżda dejjem fil-kuntest ta' dak hawn deċiż) indikat fis-sentenza Joseph Buhagiar *et v.* George Micallef *et* (P.A. 6 ta' Mejju 2004) li fejn il-liġi ma tippermettix li jseħħ dak li jista' jkun pattwit, u dan minħabba att ammistrattiv li huwa ekwivalenti għal forza maġġuri (German *v.* Apap Bologna – P.A. 12 ta' Marzu 1953) – u jista' jingħad li huwa paċifiku li f'dan il-każ *de quo*, fil-blokk ta' bini in eżami ma setax skont il-ligi u skont ir-regolamenti tal-ippjanar jinħareġ permess ta' bini ħlief għal *penthouse* – il-konvenut ma jistax jinżamm responabbli talli mhux qed jippermetti li jsir xi użu tal-bejt li seta` kien qabel konsentit, għaliex bħala fatt tali dritt ta' użu jew xi parti minnu, ġie mċaħħad mhux mill-konvenut iżda mil-liġi stess u r-regolamenti tal-ippjanar. L-istess japplika għall-estensjoni tal-bejt inkwantu din tista' tirrigwarda l-allegazzjoni li d-dritt ta' użu tal-bejt kien marbut mal-estensjoni kollha tiegħu, li fl-opinjoni tal-qorti lanqas tirriżulta ppruvata b'mod sodisfaċenti meta jittieħdu l-kuntratti kollha tal-atturi f'din il-kawża.

"Illi mill-provi prodotti jirriżulta wkoll li l-*aerials* tat-*televison* u t-tankijiet tal-ilma jistgħu jitpoġġew fuq l-arja tal-bejt il-ġdid tal-*penthouse* mibnija skont il-permess PA 5676/07 u hemm aċċess għall-istess skont il-pjanti approvati u skont dak provdut fil-*Policy and Guidelines 2007* f'paragafu 10.6 tal-istess. ... ...

"Illi fl-aħħarnett jingħad ukoll li, inkwantu jirrigwarda t-tieni talba, tali bini tal-*penthouse* diġà sar kif jirriżulta ampjament ippruvat mill-provi kollha tal-kawża."

7. L-atturi appellaw minn din is-sentenza u din il-qorti laqgħet l-appell, bl-ispejjeż, ħassret is-sentenza appellata u laqgħet l-ewwel żewġ talbiet tal-atturi (għalkemm ma qisitx it-tielet waħda) għal raġunijiet li fissrithom hekk.

"Trattat l-appell, din il-qorti tibda biex tirribadixxi d-deċiżjoni li tat din il-qorti fil-kawża Fenech *et v. A&R Mercieca Ltd*, deċiża fit-22 ta' Mejju 2008, fis-sens li, skont il-liġi, meta jiġi reġistrat kuntratt pubbliku fir-Reġistru Pubbliku, mhux meħtieġ li d-dritt ta' servitù jiġi reġistrat speċifikatament. Din il-qorti għamlet dawn l-osservazzjonijiet fir-rigward:

> ""L-att li holoq is-servitù ... ... ġie regolarment insinwat, u għalkemm fin-nota tal-insinwa ma hemmx riferenza speċifika għas-servitù in kwistjoni, sta għall-akkwirent li jeżamina dak l-att biex jara d-dettalji tiegħu.
>
> ""Persuna li se takkwista proprjetà m'għandhiex tikkuntenta ruħha billi tara biss in-nota tal-insinwa li l-iskop tagħha hu biex tagħti avviż lit-terzi dwar il-fatt li jkun sar att ta' trasferiment u tal-proprjetà milquta bl-att reġistrat; il-kundizzjonijiet li jirregolaw dak it-trasferiment jew ħolqien ta' dritt reali, u li

> jirriżultaw minn dak l-att, iridu, imbagħad, jigu meħuda u eżaminati mill-att innifsu."

"Eliminata l-ħtieġa ta' reġistrazzjoni, irid issa jiġi deċiż jekk, fil-fatt, inħoloqx servitù ta' użu tal-bejt fil-każ tax-xerreja tad-diversi appartamenti.

"Dak li jiddistingwi servitù minn sempliċi obbligazzjoni hija r-relazzjoni ta' dominazzjoni ta' proprjetà fuq oħra fl-istess inħawi li jinħoloq fl-ewwel każ. ... ... Fil-kawza Risiott *v.* Bajada, deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-22 ta' Mejju 1998, ġie osservat li dak li jiddistingwi servitù minn sempliċi regolament amministrattiv, hija ċ-ċirkostanza ta' jekk dak ir-regolament iġibx sitwazzjoni fejn jista' jiġi identifikat fond dominanti u fond servjenti, u f'dik il-kawża l-qorti ravviżat l-eżistenza ta' servitù bil-fatt li r-regolament li impona limitazzjoni ta' żvilupp "ħoloq sitwazzjoni fejn kull bini fl-iskema huwa fl-istess ħin fond dominanti u fond servjenti, għax huwa soġġett għal-limitazzjoni dwar għoli iżda fl-istess ħin igawdi wkoll is-servitù li bini ieħor ma jkunx ogħla minnu".

"Fil-każ in eżami, teżisti din ir-relazzjoni bejn il-fondi dominanti tal-atturi, u l-bejt u l-arja, proprjetà servjenti tal-konvenut. Ma jistax jingħad li kien biss il-venditur fuq id-diversi kuntratti li obbliga ruħu li jikkawtela l-użu tal-bejt mis-sidien tal-appartamenti, iżda hu kien qed jintrabat għalih u għal aventi kawza minnu, u l-fatt li ma ntużatx il-frażi "ħolqien ta' servitù", jew xi ħaġa simili, ma jfissirx li, bħala dritt, ma nħoloqx tali dritt. Fil-fatt, din il-qorti, fil-kawża Scicluna *v.* Sant, deċiża fit-30 ta' Novembru 2007, osservat illi:

> ""F'dawn iċ-ċirkostanzi din il-qorti ma tara ebda nuqqas fil-kuntratt ta' akkwist tal-atturi billi ma ntużawx il-kliem "servitù ta' dritt ta' passaġġ", u dan billi dak li tniżżel fil-kuntratt ifisser proprju dan u ma hemm ebda formula sagrosanta li teħtieġ li l-kelma "servitù" tintuża espressament kemm-il darba mill-korp tal-kuntratt ikun jidher li tali dritt qiegħed effettivament jingħata."

"Eżaminati issa l-kuntratti tal-atturi, din il-qorti tagħmel dawn l-osservazzjonijiet:

> "(1) Fil-każ tal-appartament ta' Patrick Caruana Dingli, jingħad li sid l-appartament ingħata "*the right to use the roof*", għalkemm dan aċċetta li l-bejt jista' jkun 56 metri kwadri iżgħar milli hu;
>
> "(2) Anthony Caruana ngħata "*the right of irrevocable use of the roof*"; bħalma ngħad f'kull kuntratt, il-venditur irriżerva d-dritt li jiżviluppa l-bejt, b'dan illi "*the purchaser shall have the right of use of the new roof*";
>
> "(3) Joseph Mamo akkwista l-appartament tiegħu "bil-komunjoni tal-użu irrevokabbli mal-*flats* l-oħra f'dan il-blokk tal-bejt";
>
> "(4) Roberto u Daniela Bugeja akkwistaw ukoll "*the right of irrevocable use of the roof*"; il-venditur irriżerva d-dritt li jiżviluppa l-arja, b'dan illi "*the purchaser shall have the right of use of the new roof*";
>
> "(5) Joseph Cassar ingħata l-użu tal-bejt "*only for television aerial and water tank installations*", iżda fil-kuntratt ingħad illi f'każ li s-sidien tal-appartamenti l-oħra jingħataw użu tal-bejt għal skopijiet oħra, dan ikollu l-istess drittijiet bħall-ohrajn;
>
> "(6) Helja Marjut Fells akkwistat l-appartament tagħha bid-dritt ta' użu tal-bejt skont kif ikun ingħata lix-xerejja l-oħra tal-appartamenti l-oħra.

"Din il-qorti mhux ser tqis il-każ ta' Stephen Urpani u ta' Jeremy u Eva Castillo, peress illi fiż-żewġ kuntratti l-venditur irriżerva speċifikament id-dritt li jibni *penthouse* fuq il-bejt, bix-xerejja jkunu obbligati jaċettaw li "*the roof being smaller in such an eventuality*" u li jużaw "*the new part of the smaller roof*" rispettivament. F'dawn iż-żewġ każi, allura, dak li qed

jagħmel il-konvenut huwa fil-limiti tad-drittijiet tiegħu, peress li ġie konċess lilu d-dritt li jibni *penthouse* fuq il-bejt biż-żewġ akkwirenti jaċċettaw li joqogħdu għal użu ta' bejt iżgħar.

"Apparti dawn it-tnejn, però, fil-każijiet l-oħra l-użu tal-bejt hu mingħajr limiti, u ħlief għall-każ ta' Patrick Caruana Dingli, ma hux pattwit li l-bejt jista' jkun iżgħar milli kien. Fil-fehma ta' din il-qorti, dan id-dritt konċess ta' użu tal-bejt huwa servitù li jorbot lis-sid tal-fond servjenti jirrispetta l-użu li jista' jsir mill-istess. Almenu fil-konfront ta' wħud mill-atturi, il-venditur, għalkemm f'kull każ żamm id-dritt li jiżviluppa l-arja tal-bejt, intrabat li jżomm ferm dan l-użu kif oriġinarjament konċess. Dan huwa l-implikazzjoni tad-dritt konċess fil-kuntratti. Dan l-użu huwa limitazzjoni għad-dritt ta' tgawdija li żamm is-sid tal-bejt u l-arja sovrastanti, u din il-limitazzjoni ma tistax titnaqqar jekk mhux bil-kunsens tas-sidien tal-fondi dominanti.

"Id-dritt ta' użu tal-bejt ingħata, f'ċerti kazijiet, b'mod generali, u mhux limitat għat-tqegħid ta' *aerials* u/jew tankijiet tal-ilma. Kif ingħad minn din il-qorti fil-kawża <u>Grima *v.* Atkins</u>, deċiża fis-6 ta' Lulju 2007, dritt ta' użu ta' bejt għandu tifsira wiesgħa; … … …

"Huwa dan id-dritt liberu u wiesgħa li għandu jiġi rispettat minn sid l-arja tal-*block*. Bil-bini ta' sular normali ieħor fuq il-bejt tal-blokk, il-firxa tal-bejt kienet ser tkun *più o meno* l-istess bħal dak illi dejjem gawdew l-atturi. Meta l-konvenut, però, għażel illi jibni *penthouse* is-sitwazzjoni tinbidel. L-argument tal-konvenut illi mhux hu iżda l-liġi stess li qiegħda tnaqqas jew timmina d-drittijiet tal-atturi huwa sofiżmu, għaliex huwa l-konvenut illi jixtieq jiżviluppa *penthouse* u mhux l-Awtorità tal-Ippjanar.

"Il-kostruzzjoni ta' *penthouse* iġġorr magħha restrizzjonijiet imposti mir-regolamenti tal-bini, u dan isarraf f'limitazzjoni esaġġerata tad-drittijiet dwar l-użu tal-bejt il-ġdid (il-bejt ta' fuq il-*penthouse*) da parti tal-atturi. Id-drittijiet tal-atturi, per eżempju, għall-inxir tal-ħwejjeġ u tqegħid ta' ċilindri tal-gass ma jistgħux isiru fuq il-bejt tal-*penthouse*, li jkun mingħajr ilqugħ, *cioè*, mingħajr opra morta effettiva, u l-aċċess tiegħu mhux sejjer ikun mit-tromba tat-taraġ intern. Din il-qorti, fil-kawza <u>Gerada *v.* Sant</u> deċiża fil-25 ta' Marzu 2011, kienet ukoll ma ppermettietx il-bini ta' *penthouse* fuq il-bejt ta' blokk appartamenti fejn ukoll kien ġie riservat dritt ta' użu tiegħu. Intqal f'dik il-kawża, f'sitwazzjoni li tixbah dik preħenti, illi:

> ""L-aċċess li ngħata lill-appellanti kien għall-bejt kollu u mingħajr limitazzjonijiet, u għalkemm id-dritt ingħata għall-bejt eżistenti jew eventwali bjut tal-blokk (jiġifieri l-bejt wara l-iżvilupp ma kellux neċessarjament jibqa' tal-istess daqs u kobor), il-konvenuti ma jistgħux jissegregaw parti mill-bejt b'ħajt, b'mod li għall-parti mill-istess bejt ikollhom użu esklussiv. Jirriżulta mill-provi li l-konvenuti bnew il-ħajt li issa qed jaqsam il-bejt il-ġdid u li naqqas l-area tal-bejt preċedenti."

"Anke f'dan il-każ, l-użu ngħata għall-bejt kollu, u dan id-dritt ma jistax jitnaqqas unilateralment mis-sid tal-arja … … …

"Huwa veru illi l-limitazzjonijiet dwar l-użu tal-bejt tal-*penthouse* jorbtu lis-sid tal-istess, u mhux lill-atturi; però, in-nuqqas ta' opra morta effettiva (li trid tkun "*a non solid screen*") u kwalunkwe *enforcement notice* li tista' toħroġ l-awtorità kompetenti minħabba l-użu li jkun qed isir tal-bejt, jaffetwa wkoll lill-atturi għax jolqot, b'mod dirett, l-użu li jistgħu jagħmlu mill-istess bejt.

"Sfortunatament, illum il-bini tal-*penthouse* sar u huwa lest, u għalhekk it-tielet talba attriċi ma tistax tintlaqa'. La darba, f'dawn il-proċeduri, ma saret ebda talba għad-demolizzjoni tiegħu, din il-qorti ma tistax tipprovdi għal dan. Jibqa' però li fil-konfront tal-atturi kollha, barra Stephen Urpani,

> Jeremy u Eva Castillo (u ovvjament il-konjuġi Cassar li ċedew l-atti sa fejn jirrigwarda lilhom) l-ewwel żewġ talbiet għandhom u jistgħu jiġu milqugħa, b'riserva *si et quatenus* għal kull rimedju iehor li jista' jintalab.
>
> "Għaldaqstant, għar-ragunijiet premessi, tilqa' l-appell tal-atturi appellanti – ħlief dak ta' Stephen Urpani, Jeremy u Eva Castillo – tħassar u tirrevoka s-sentenza li tat l-ewwel qorti fis-17 ta' Ġunju 2010 u tgħaddi biex, minflok, tilqa' l-ewwel żewġ talbiet tal-atturi kollha barra Stephen Urpani, Jeremy u Eva Castillo kif dedotti, u, fiċ-ċirkostanzi, tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tat-tielet talba."

8. B'rikors tat-30 ta' Ġunju 2014 il-konvenut talab illi l-appell jinstema' mill-ġdid, wara li titħassar is-sentenza tal-1 ta' April 2014 ["is-sentenza attakkata"] għax jgħid illi din (i) hija l-effett ta' żball li jidher mill-atti tal-kawża u (ii) applikat il-liġi ħażin (art. 811 para. (*l*) u (*e*) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili). L-atturi wieġbu fl-14 ta' Lulju 2014 u fissru għala, fil-fehma tagħhom, it-talba għat-tħassir tas-sentenza attakkata għandha tiġi miċħuda.

9. L-iżbalji ta' fatt, *i.e.* "is-suppożizzjoni ta' xi fatt li l-verità tiegħu tkun bla ebda dubju eskluża, jew ... is-suppożizzjoni li ma jeżistix xi fatt li l-verità tiegħu tkun stabbilita pożittivament", li l-konvenut jgħid illi fuqhom hija msejsa s-sentenza appellata, huma dawn:

    i. illi "restrizzjonijiet imposti mir-regolamenti tal-bini" jissarrfu f'"limitazzjoni esaġġerata" tal-użu tal-bejt ta' fuq il-*penthouse* għall-inxir u għat-tqegħid ta' ċilindri tal-gass;

    ii. illi l-bejt ikun "mingħajr ilqugħ";

    iii. illi l-aċċess għall-bejt ma jkunx mit-tromba tat-taraġ intern.

10. Biex żball ta' fatt iwassal għat-tħassir ta' sentenza taħt l-art. 811(*l*) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili is-sentenza trid tkun "effett" ta' dak l-iżball, *i.e.* l-iżball irid ikun determinanti għas-sentenza. Barra minn hekk, irid ikun żball illi "jidher mill-atti jew mid-dokumenti tal-kawża" b'mod illi ma tkunx meħtieġa indaġni ulterjuri biex l-iżball jinkixef.

11. Fid-dawl ta’ din il-konsiderazzjoni l-Qorti ma tarax illi huwa meħtieġ illi tara jekk kienx hemm tassew l-iżbalji ta’ fatt li jgħid il-konvenut, jew jekk dawn jidhrux mill-atti jew mid-dokumenti tal-kawża, għax is-sentenza attakkata turi ċar illi l-konsiderazzjonijiet illi iddeterminaw id-deċiżjoni tal-qorti ma kinux dawk imsemmija mill-konvenut iżda l-fatt illi t-tgawdija tas-servitù illi jgawdu l-proprjetrajiet tal-atturi sejra tonqos għax id-daqs tal-bejt sejjer jonqos. Il-fatt illi, qabel il-bini tal-*penthouse*, l-atturi kellhom it-tgawdija ta’ arja akbar minn dik li tifdal wara l-bini tal-*penthouse* ifisser bilfors illi l-użu tas-servitù jitnaqqas, bi ksur ta’ dak li jgħid u jrid l-art. 474(1) tal-Kodiċi Ċivili, ukoll jekk l-atturi xorta jistgħu jitilgħu fuq il-bejt il-ġdid minn taraġ, u xorta jistgħu jonxru, jiżfnu u jqiegħdu ċilindri tal-gass fuq il-bejt.

12. Li kienet din il-konsiderazzjoni li iddeterminat id-deċiżjoni fis-sentenza appellata jidher mill-fatt illi t-talba tal-atturi Stephen Urpani u Jeremy u Eva Castillo ġiet miċħuda għax fil-kuntratti ma’ dawn:

> “... ... ... il-venditur irriżerva speċifikament id-dritt li jibni *penthouse* fuq il-bejt, bix-xerejja jkunu obbligati jaċettaw li “*the roof being smaller in such an eventuality*” u li jużaw “*the new part of the smaller roof*” rispettivament. F’dawn iż-żewġ każi, allura, dak li qed jagħmel il-konvenut huwa fil-limiti tad-drittijiet tiegħu, peress li ġie konċess lilu d-dritt li jibni penthouse fuq il-bejt biż-żewġ akkwirenti jaċċettaw li joqogħdu għal użu ta’ bejt iżgħar.
>
> “Apparti dawn it-tnejn, però, fil-każijiet l-oħra l-użu tal-bejt hu mingħajr limiti, u ħlief għall-każ ta’ Patrick Caruana Dingli, ma hux pattwit li l-bejt jista’ jkun iżgħar milli kien.
>
> “... ... ...
>
> “Bil-bini ta’ sular normali ieħor fuq il-bejt tal-blokk, il-firxa tal-bejt kienet ser tkun *più o meno* l-istess bħal dak illi dejjem gawdew l-atturi. Meta l-konvenut, però, għażel illi jibni *penthouse* is-sitwazzjoni tinbidel.”

13. Il-konsiderazzjonijiet li kompliet tagħmel il-qorti dwar l-aċċess, l-inxir u ċ-ċilindri tal-gass kienu konsiderazzjonijiet ulterjuri li ma kinux tassew meħtieġa għax, ukoll mingħajrhom, kien jibqa’ l-fatt determinanti li l-bejt ċkien u b’konsegwenza inevitabbli ċkien l-użu li jista’ jsir mill-bejt, kwantitattivament jekk mhux bilfors ukoll kwalitattivament. Għalhekk

huwa għal kollox irrelevanti jekk dawk il-konsiderazzjonijiet ulterjuri humiex żbaljati jew le għax ma kinux huma illi iddeterminaw id-deċiżjoni.

14. L-aggravju msejjes fuq żball ta’ fatt huwa għalhekk miċħud.

15. Il-konvenut jgħid ukoll illi kien hemm applikazzjoni ħażina tal-liġi, u jfisser dan l-aggravju hekk:

> “Il-Qorti tal-Appell iddeċidiet ukoll hekk:
>
> > ““... ... ... kwalunkwe *enforcement notice* li tista’ toħroġ l-awtorità kompetenti minħabba l-użu li jkun qed isir tal-bejt jaffetwa wkoll lill-atturi għax jolqot, b’mod dirett, l-użu ti jistgħu jagħmlu mill-istess bejt.”
>
> “Illi hawn il-qorti applikat il-liġi ħażin u hemm ukoll żball. Jekk il-*MEPA* toħroġ *enforcement notice*, dan tista’ tagħmlu biss abbażi ta’ ksur ta’ kundizzjoni tal-permess tal-iżvilupp; *ergo* tali *enforcement notice* jista’ jinħareġ biss fil-konfront tal-*permit holder* u jista’ jolqot lilu biss. ... ... hawn qed nitkellmu fuq inxir fuq bejt ta’ *penthouse*, li ma hu pprojbit minn ebda regolament kif ħażin qalet il-Qorti tal-Appell, u ma hemm l-ebda liġi li tipprojbixxi tali nxir – hu biss il-permess tal-iżvilupp li jista’ joħloq tali limitazzjoni, u tali limitazzjoni, naxxenti hekk esklussivament mill-permess, hi enforzabbli biss bejn il-kontraenti għal dak il-ftehim (il-permess), u *cioè* il-*MEPA* minn naħa, u l-applikant min-naħa l-oħra. Tali permess jinħareġ dejjem bla ħsara għad-drittijiet ta’ terzi, *saving third party rights*, u kull kundizzjoni/limitazzjoni naxxenti mill-permess ma hix enforzabbli mill-*MEPA* fil-konfront ta’ dawn it-terzi. Hawnhekk, il-Qorti kellha timxi abbażi tas-subinċiż (2) tal-artikotu 86 tal-Kap 504. tal-Ligijiet ta’ Malta.
>
> “Illi għalhekk fejn il-Qorti tal-Appell ikkonkludiet li “... kwalunkwe *enforcement notice* li tista’ toħroġ l-awtorità kompetenti minħabba l-użu ti jkun qed isir tal-bejt jaffetwa wkoll lill-atturi għax jotqot, b’mod dirett, l-użu li jistgħu jagħmlu mill-istess bejt”, tali konklużjoni hi legalment ħażina billi l-*MEPA* ma tista’ toħroġ l-ebda *enforcement notice* li jippreġudika d-dritt ta’ nxir li għandhom l-atturi. Il-*MEPA* ma tistax tmiss, la direttament u lanqas bl-iċken mod, l-użu li terzi *ossia* r-ritrattati [*sic*] f’dan il-każ għandhom tal-bejt tal-blokka (anke jekk ikun il-bejt tal-*penthouse*), la dan jirriżulta mill-kuntratt, sakemm ma tiġix mgħoddija leġislazzjoni *ad hoc*, li diffiċilment wieħed jifhem kif ser tapplika b’mod retroattiv għal użu ġà konċess fil-kuntratti ta’ akkwist rispettivi. Sal-lum, iżda, tali restrizzjoni ma hemmx. Jekk l-atturi jonxru fuq il-bejt tat-*penthouse*, u l-*MEPA* toħroġ *enforcement notice* fuq l-esponent bħala l-*permit holder* biex jieqaf l-inxir fuq il-bejt tal-*penthouse*, tali *enforcement notice* ma jagħmilx stat fil-konfront ta’ terzi (r-ritrattati) li ma jistgħux jiġu miżmuma mill-*MEPA* milli jonxru, la jirriżultalhom id-dritt ta’ użu tal-bejt, u ma tista’ tittieħed l-ebda *direct action* kontra tagħhom li tippreġudikahom imqar b’farka. Kull jedd tar-ritrattati ma jistax jiġi mittiefes minn kundizzjoni li l-awtorità tinserixxi f’permess maħruġ lil terz (f’dan il-kaz l-esponent) wara l-kuntratt tal-akkwist tar-residenti l-oħra tal-blokka. *Se mai*, dik kienet kunsiderazzjoni li l-*MEPA* kellha taraha fil-proċess tal-applikazzjoni għall-ħruġ tal-permess tal-iżvilupp. Il-*MEPA* lanqas tista’ timbarra l-aċċess ta’ Patrick Caruana Dingli *et* għall-bejt tal-peinthouse biex iżżommhom milli jonxru. Illi għalhekk, il-preġudizzju tar-ritrattati ravviżat fis-sentenza tal-1 ta’ April 2014 hu ineżistenti, u tali preġudizzju hu konsegwenza ta’ żball u anke applikazzjoni ħażina tal-liġi, fejn il-qorti naqset milli tqis il-każ fid-dawt tal-

provvedimenti tal-Kap. 504 tal-Liġijiet ta' Malta, u lanqas biss għamlet riferenza għal din il-liġi però fl-istess waqt, stranament, impernjat id-deċiżjoni tagħha fuq kunsiderazzjonijiet esklussivament relatati mal-liġi tal-ippjanar. Kienet din il-liġi li messha ġiet applikata, u mhux ir-regolamenti li għamlet riferenza għalihom il-qorti fis-sentenza tal-1 ta'April 2014.»

16. Bla ma tidħol fil-kwistjoni jekk il-konvenut huwiex qiegħed tassew jgħid illi l-qorti applikat il-liġi ħażin jew huwiex qiegħed biss jikkontesta l-interpretazzjoni tal-liġi, din il-qorti tosserva illi l-osservazzjonijiet li għamel il-konvenut huma għal kollox irrelevanti. Kif ġià ngħad fil-konsiderazzjonijiet relattivi għall-aggravju dwar żball ta' fatt, li hu relevanti ma huwiex illi l-atturi jistgħu jkomplu jonxru fuq il-bejt jew jintlaqtux b'avviż ta' twettiq maħruġ kontra l-konvenut: li hu relevanti hu illi l-bejt illi fuqu l-atturi jgawdu s-servitù ċkien, u għalhekk tnaqqas l-użu li jistgħu jagħmlu mill-bejt. Dan il-fatt ċentrali ma jinbidilx billi l-atturi xorta jistgħu jonxru fuq il-bejt il-ġdid.

17. Il-konvenut ikompli hekk:

> "Kien hemm ukoll applikazzjoni ħażina tal-liġi u żball fis-sens illi flok il-qorti eżaminat id-drittijiet rispettivi tal-kontendenti kif emanenti mill-kuntratti tal-akkwist tagħhom, daħlet minflok f'eserċizzju ta' analiżi u applikazzjoni ta' kif is-suppost regolamenti tal-iżvilupp ser jeffettwaw tali drittijiet. Jekk xejn, il-provvedimenti tal-liġi tal-ippjanar applikabbli għall-każ kellhom ikunu d-dispozizzjonijiet relativi tal-Kap. 504, senjatament l-artikolu 68 u 69 *et seq*. tal-istess, li jirrikjedu illi l-ebda żvilupp ma jista' jitwettaq jekk mhux bl-approvazzjoni tal-*MEPA* għal dak l-istess żvilupp, liema approvazzjoni tingħata bl-ħruġ tal-permess għall-iżvilupp relattiv. Illi fil-każ *de quo* nħareġ permess għall-izvilupp li ġie utilizzat mir-ritrattand, li bena skont l-istess permess; u liema permess iżda hu *saving third party rights* kif wara kollox dan hu l-prinċipju bażiku tar-liġijiet tal-ippjanar.
>
> "Illi fis-sentenza tagħha tal-1 ta' April 2014, il-Qorti kkonkludiet hekk ukoll:
>
> > ""L-argument tal-konvenut illi mhux hu iżda l-liġi stess li qiegħda tnaqqas jew timmina d-drittijiet tal-atturi huwa sofiżmu, għaliex huwa l-konvenut illi jixtieq jiżviluppa *penthouse* u mhux l-Awtorità tal-Ippjanar".
>
> "Illi hu stramb kif il-qorti skartat il-bażi tar-risposta tar-ritrattand merament billi qalet li din hi sofiżmu meta dan l-argument ta' natura ta' dritt kien *copy and paste* minn sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili f'kawża oħra, li inzertat kienet presjeduta mill-istess imħallef li fil-kawża odjerna kien wieħed mit-tliet imħallfin komponenti l-Qorti tal-Appell.
>
> "Aktar minn hekk, hemm applikazzjoni ħażina tal-liġi għaliex il-qorti messha kkunsidrat ir-risposta tal-appell fid-dawl ta' dak li jipprovdi l-artikolu 1029 tal-Kap. 16, li jitkellem dwar forza maġġura."

18. Dan l-aggravju, bħal ta’ qablu, huwa għal kollox irrelevanti u kienet korrettissima l-Qorti meta qalet illi l-argument tal-konvenut huwa biss sofiżmu. Kif ġià ngħad, il-qofol tal-kwistjoni ma hijiex jekk ir-regolamenti tal-ippjanar jippermettux lill-atturi jonxru jew jagħmlu attivitajiet oħra fuq il-bejt: il-qofol hu illi bil-bini tal-*penthouse* il-bejt ċkien u għalhekk inevitabbilment naqset it-tgawdija tas-servitù fuq il-bejt. Dan seħħ mhux għax ir-regolamenti jiddettaw id-daqs ta’ *penthouse* iżda għax il-konvenut għażel li jibni *penthouse.* Ma kien hemm ebda “forza maġġuri” li ġiegħlet lill-konvenut jiddeċiedi li jibni *penthouse*.

19. L-aggravju hu wkoll għalhekk miċħud.

20. Il-konvenut jilmenta wkoll illi “b’mod stramb, saħansitra ġie kkundannat iħallas l-ispejjeż ġudizzjarji ta’ dawk l-atturi (Stephen Urpani, Jeremy u Eva Castillo) illi tilfu l-kawża fil-konfront tiegħu”.

21. Għalkemm jidher illi huwa minnu illi huwa “stramb” kif il-konvenut ġie kundannat iħallas l-ispejjeż ta’ dawk l-atturi wkoll illi t-talbiet tagħhom ma ntlaqgħux, f’dan l-istadju ma jista’ jsir xejn dwar din id-deċiżjoni sakemm ma jintweriex illi hemm raġuni għat-tħassir tagħha taħt l-art. 811 tal-Kodiċi ta’ Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili. Il-konvenut iżda illimita ruħu li jgħid biss illi din id-deċiżjoni dwar l-ispejjeż hija “stramba” u ma qal xejn iżjed; ma fissirx, kif kellu jagħmel, liema liġi kellha tapplika l-Qorti flok dik li bis-saħħa tagħha ikkundannatu jħallas l-ispejjeż. Effettivament, ma ressaq ebda aggravju dwar id-deċiżjoni fuq l-ispejjeż, u għalhekk ma hemm ebda aggravju li jista’ jintlaqa’.

22. Għal dawn ir-raġunijiet il-Qorti tiċħad it-talba tal-konvenut għat-tħassir tas-sentenza attakkata tal-1 ta’ April 2014 u tikkundanna lill-konvenut iħallas l-ispejjeż kollha ta’ dan l-episodju.

< Sentenza Finali >

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