UZU TA' BEJT

PENTHOUSE

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

MHALLEF

ONOR. LORRAINE SCHEMBRI ORLAND
LL.D., M.Jur. (Eur.Law), Dip.Trib.Eccles.Melit.

Seduta ta' nhar il-Hamis, 30 ta' Gunju 2016

Kawza Numru : 31
Rikors Guramentat Numru : 657/2010/LSO

Albert u Maria Dolores konjugi Attard (ID 861753 (M) u 830454 (M) rispettivament u Raymond u Andreana sive Diane konjugi Zammit (ID 712555 (M) u 527559 (M) rispettivament

vs

Sliema Chalet Co. Ltd. (C 13592) u Ian Sultana

Il-Qorti,

<u>I. PRELIMINARI.</u>

Rat ir-rikors guramentat ta’ Albert u Maria Dolores konjugi Attard u Raymond u Andreana sive Diane konjugi Zammit datat 30 ta’ Gunju 2010 fejn bil-gurament jikkonfermaw:

<u>Dikjarazzjoni dwar l-oggett tal-kawza mill-atturi Albert u Maria Dolores konjugi Attard</u>

Illi l-atturi konjugi Attard akkwistaw minghand is-socjeta' D.D.R. Company Limited, il-*flat* internament immarkat bin-numru sebgha (7), fir-raba' sular, cioe' sovrapost ghal 'semibasement' u tliet (3) *flats* ohra, formanti parti minn blokk ta' tmin (8) *flats*, liema blokk huwa bla numru u jgib l-isem "D.D.R. *Flats*', fix-Xemxija, Triq San Pawl, San Pawl il-Bahar, u dan permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Anthony Abela datat 28 t'Ottubru 1994 (Dok. A), ta' liema appartament ghadhom sidien.

Illi fost il-kundizzjonijiet stipulati fil-kuntratt taghhom appena msemmi, hemm car miftiehem:

Inkluzi ma' l-istess *flat*, hemm id-dritt ta' uzu tal-partijiet intizi ghall-uzu komuni fl-istess blokk, flimkien mas-sidien l-ohra ta' l-istess blokk, li jinkludu l-uzu tal-bejt.

u illi:

Is-sidien tal-bejt, ghandhom id-dritt li jekk jottjenu permessi ohra, li jibnu sulari ohra fl-istess blokk, basta s-sidien tal-*flats* formanti parti mill-istess blokk, jinghataw permess li juzaw il-bejt fl-oghla livell li jkun.

Illi minn ricerki li ghamlu l-atturi konjugi Attard illum jirrizultalhom illi l-imsemmija arja tal-blokk *flats* mertu ta' l-att pubbliku hawn esebit saret tappartjeni lis-socjeta' intimata Sliema Chalet Co. Ltd., meta qabel il-proprjeta' kienet tappartjeni lis-socjeta` D.D.R. Company Ltd., l-awtrici ta' l-istess atturi.

IIli l-atturi gew a konjizzjoni li saret applikazzjoni mal-MEPA bin-numru PA 04628/09 minn certu Ian Sultana *"to construct two penthouses over existing block of apartments and garages".* Kopja ta' l-istess permess qed tigi annessa mal-prezenti bhala Dok. B, u liema permess inhareg favur l-applikant bl-isem ta' Ian Sultana.

<u>Dikjarazzjoni dwar l-oggett tal-kawza mill-atturi Raymond u Andreana sive Diane konjugi Zammit.</u>

Illi l-atturi konjugi Zammit akkwistaw minghand is-socjeta` D.D.R. Company Limited, l-appartament numru tmienja (8), fir-raba' sular, formanti parti minn blokk ta' tmin *flats*, liema blokk huwa bla numru u jgib l-isem 'Dellija *Flats*', drabi ohra indikat bhala 'D.D.R. *Flats*', ta' l-istess indirizz appena msemmi, u dan permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Mark Coppini datat 7 ta' Dicembru 1994 (Dok. C), ta' liema appartament il-konjugi Zammit ukoll ghadhom sidien.

Illi fost il-kundizzjonijiet stipulati fil-kuntratt taghhom appena msemmi, hemm car miftiehem:

Inkluz f' dan il-bejgh hemm id-dritt ta' l-uzu tal-partijiet intizi ghall-uzu komuni fl-istess blokk, flimkien mas-sidien l-ohra ta' l-istess blokk, inkluz ukoll l-uzu tal-bejt.

U illi:

Is-sidien tal-bejt izommu d-dritt li, f'kaz li jottjenu l-permessi relattivi, huma jibnu sular jew sulari ohra fuq l-istess bejt, b'dan illi s-sidien tal-*flats* jinghataw permess li juzaw il-bejt fl-oghla livell li jkun.

Illi minn ricerki li ghamlu l-atturi konjugi Zammit illum jirrizultalhom illi l-imsemmija arja tal-blokk *flats* mertu ta' l-att pubbliku hawn esebit saret tappartjeni lis-socjeta' intimata Sliema Chalet Co. Ltd., meta qabel il-proprjeta' kienet tappartjeni lis-socjeta` D.D.R. Company Ltd., l-awtrici ta' l-istess atturi.

Illi l-atturi gew a konjizzjoni li saret applikazzjoni mal-MEPA bin-numru PA 04628/09 minn certu Ian Sultana *"to construct two penthouses over existing block of apartments and garages".* Kopja ta' l-istess permess qed tigi annessa mal-prezenti bhala Dok. B, u liema permess inhareg favur l-applikant bl-isem ta' Ian Sultana.

<u>Raguni ghala qed issir il-kawza mill-atturi konjugi Attard</u>

Illi jemergi b'mod l-aktar car li jekk jinbnew dawn iz-zewg *penthouses*, l-uzu ta' l-*area* superficjali attwali tal-bejt ser jigi drastikament limitat u hafna inqas minn dak l-uzu li ghandhom bhalissa l-atturi rispettivament. *Di piu'*, l-atturi mhux se jkunu fil-possibilita' li jaghmlu uzu mill-arja (anke jekk imcekkna) taz-zewg *penthouses* u dan kif se jigi ppruvat fil-kors tal-kawza. Dan kollu jillimitalhom drastikament id-dritt liberu taghhom ta' l-uzu tal-bejt kif jezisti llum.

Illi kif ser jigi ppruvat fil-kors ta' din il-kawza il-Qrati taghna kemm-il darba esprimew lilhom infushom dwar fiex jikkonsisti l-uzu ta' bejt moghti bil-modalitajiet li jinghata fil-kuntratti ta' l-akkwist fuq imsemmija, u cioe' li dan b'ebda mod ma jista' jigi ristrett, salv li s-sidien ta' l-arja jistghu jekk iridu jibnu sulari ohrajn, basta fl-oghla livell ta' l-oghla sular jinghata l-istess access ta' uzu ta' bejt bl-istess *area* superficjali li tkun tezisti fil-mument. Difatti tali dritt gie riservat kuntrattwalment fil-kuntratti rispettivi ta' l-atturi, u liema dritt ovvjament ma jistax jigi mcahhad lilhom.

<u>Raguni ghala qed issir il-kawza mill-atturi konjugi Zammit</u>

Illi jemergi b'mod l-aktar car li jekk jinbnew dawn iz-zewg *penthouses*, l-uzu ta' l-*area* superficjali attwali tal-bejt ser jigi drastikament limitat u hafna inqas minn dak l-uzu li ghandhom bhalissa l-atturi rispettivament. *Di piu'*, l-atturi mhux se jkunu fil-possibilita' li jaghmlu uzu mill-arja (anke jekk imcekkna) taz-zewg *penthouses* u dan kif se jigi ppruvat fil-kors tal-kawza. Dan kollu jillimitalhom

drastikament id-dritt liberu taghhom ta' l-uzu tal-bejt kif jezisti llum.

Illi kif ser jigi ppruvat fil-kors ta' din il-kawza il-Qrati taghna kemm-il darba esprimew lilhom infushom dwar fiex jikkonsisti l-uzu ta' bejt moghti bil-modalitajiet li jinghata fil-kuntratti ta' l-akkwist fuq imsemmija, u cioe' li dan b'ebda mod ma jista' jigi ristrett, salv li s-sidien ta' I-arja jistghu jekk iridu jibnu sulari ohrajn, basta fl-oghla livell ta' l-oghla sular jinghata l-istess access ta' uzu ta' bejt bl-istess *area* superficjali li tkun tezisti fil-mument. Difatti tali dritt gie riservat kuntrattwalment fil-kuntratti rispettivi ta' l-atturi, u liema dritt ovvjament ma jistax jigi mcahhad lilhom.

Talba

Ghaldaqstant, l-esponenti qeghdin bil-qima jitolbu lil dina l-Onorabbli Qorti ghar-ragunijiet fuq premessi, joghgobha, prevja kull dikjarazzjoni opportuna:

1. Tiddikjara li l-esponenti ghandhom dritt ta' l-uzu tal-bejt tal-blokka ta' appartamenti bl-isem 'Dellija *Flats*' gia D.D.R. *Flats* fi Triq il-Kbira (misjuba wkoll bhala Triq San Pawl), Xemxija, San Pawl il-Bahar.

2. Tiddikjara li jekk il-konvenuti jew min minnhom jikkostruwixxu l-arja a bazi tal-permess fuq imsemmi tal-MEPA dawn ikunu qeghdin b'ghemilhom jillimitaw u jippregudikaw id-drittijiet ta' l-istess atturi li jaghmlu l-uzu tal-bejt bil-kuntratti fuq imsemmija.

3. Tiddikjara ghalhekk illi l-konvenuti jew min minnhom m'ghandhomx id-dritt illi jibnu bil-mod imsemmi peress li dan jillimita u jippregudika d-drittijiet rispettivi ta' l-atturi li jaghmlu l-uzu tal-bejt skont kif minnhom akkwistat bil-kuntratti rispettivi fuq imsemmija.

4. Tordna lill-konvenuti jew min minnhom sabiex ma jipprocedux bil-bini tal-bejt bil-mod kif huwa deskritt fl-applikazzjoni tal-MEPA numru PA 04628/09.

5. Tinibixxi definittivament lill-istess konvenuti jew min minnhom milli hekk jibnu l-bejt in kwistjoni.

6. U f'kaz illi hekk jibnu, tiddikjara li dan ikun qed isir b'disprezz lejn l-Awtorita' ta' dina l-Onorabbli Qorti *in vista* tat-tieni, t-tielet u r-raba' talba.

Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-mandat ta' inibizzjoni numru 859/2010, kontra l-konvenuti, minn issa ngunti ghas-subizzjoni.

Rat li din il-kawza giet appuntata ghas-smigh mill-Qorti kif diversament presjeduta ghas-seduta tal-24 ta' Settembru 2010.

Rat ir-risposta guramentata tal-intimati Sliema Chalet Co. Limited u Ian Sultana datata 9 ta' Settembru 2010 (fol 50) fejn Francis Fenech detentur tal-karta tal-identita` bin-numru 812254 (M) bil-gurament tieghu ikkonferma:

Jiena awtorizzat sabiex nirrapprezenta lis-socjeta` intimata f'dawn il-proceduri inkluz li nipprezenta u nahlef din ir-risposta guramenta.

It-talbiet attrici ghandhom jigu michuda *stante* illi:

1. Fl-ewwel lok, illi s-sidien tal-arja meta bieghu, irrizervaw b'mod inekwivoku il-jedd taghhom li jizviluppaw il-bejt u l-arja tal-blokk. Inoltre l-partijiet stipulaw ukoll il-kondizzjonijiet li kellhom japplikaw fl-eventwalita' li jsehh tali zvilupp.

2. Fit-tieni lok, illi d-dritt tas-sidien tal-arja illi jizviluppawha ma huwa bl-ebda mod ristrett;

3. Fit-tielet lok, illi min-naha l-ohra id-dritt tal-uzu tal-bejt li akkwistaw ir-rikorrenti m'huwiex liberu kif jinghad minnhom izda huwa skont l-istess kuntratti t'akkwist, soggett ghad-dritt tal-intimati li jibnu sulari ulterjuri. Ghaldaqstant l-uzu li jista' jsir mir-rikorrenti huwa limitat ghall-uzu ta' dak il-bejt li minn zmien ghal zmien ikun jezisti fuq il-blokk. Illi dan huwa konfermat mill-gurisprudenza kostanti tal-Qrati taghna.

4. Illi l-pretensjoni tar-rikorrenti illi jinghataw l-istess access ta' uzu ta' bejt bl-istess *area* superficjali li tkun tezisti fil-mument, hija infondata fil-fatt u fid-dritt u ma tirrizultax la minn dak pattwit bejn il-partijiet u lanqas mil-ligi.

5. Fil-hames lok, illi ser ikun possibbli ghar-rikorrenti illi jaccedu fuq il-bejt tal-*penthouses* li ser jinbnew u jaghmlu uzu minnu skont il-ligi.

6. Fis-sitt lok, illi kwalsiasi diminuzzjoni fit-tgawdija tal-uzu tal-bejt li qed tigi allegata mir-rikorrenti, m'hijiex ir-responsabilta` tal-intimati *stante* illi dawn qeghdin jagixxu in adempjenza mal-ligi u r-regolamenti kurrenti tal-Ippjanar. Illi ghaldaqstant kwalsiasi diminuzzjoni fit-tgawdija tal-uzu tal-bejt hija rizultat tal-istess ligijiet u regolamenti tal-Ippjanar, indipendentement mill-volonta` tal-intimati.

7. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez inkluz tal-mandat t'inibizzjoni numerat 859/2010 kontra l-atturi.

Rat li din il-kawza giet assenjata biex tinsetma' minn din il-Qorti kif hekk illum presjeduta fit-13 ta' Frar 2014, kif jidher a fol 136 tal-process.

Rat il-verabl tas-seduta mizmuma quddiem il-Qorti kif hekk illum presjeduta tal-Hamis, 14 ta' April 2016 fejn meta ssejhet il-kawza deher Dr Claudio Zammit ghall-atturi prezenti u Dr Beppe Fenech Adami ghall-intimati. Il-Qorti semghet it-trattazzjoni finali tad-difensuri tal-partijiet, liema trattazzjoni giet registrata fuq is-sistema eletronika. Il-kawza giet differita ghas-sentenza ghat-30 ta' Gunju 2016 fid-9:30a.m.

Hadet konjizzjoni tal-provi prodotti.

II. KONSIDERAZZJONIJIET

Permezz ta' din il-kawza, l-atturi qed jitolbu li jigi dikjarat li ghandhom dritt ta' l-uzu tal-bejt fil-blokka ta' appartamenti bl-isem "Dellija Flats" gia D.D.R. Flats, Triq il-Kbira (misjuba wkoll bhala Triq San Pawl) Xemxija, San Pawl il-Bahar. Ghaldaqstant, qed jitolbu dikjarazzjoni li l-intimati m'ghandhomx dritt ikomplu bil-bini tal-bejt bil-mod kif deskritt fl-applikazzjoni tal-MEPA numru PA 04628/09, ghaliex dan ser iwassal biex jigu uzurpati d-drittijiet taghhom.

L-intimati laqghu billi eccepew li s-sidien tal-arja, meta bieghu rriservaw id-dritt taghhom li jizviluppaw il-bejt, liema dritt mhuwiex ristrett. Illi gie sostnut ukoll, li l-atturi kellhom uzu tal-bejt b'mod generiku, u l-uzu tal-atturi hu limitat ghal dak il-bejt li jista' minn zmien ghal zmien ikun jezisti fuq il-blokk. Gie eccepit ukoll li l-pretensjoni tal-atturi li jkollhom l-istess daqs tal-bejt hija infondota, u li l-bejt kif propost ser ikun accessibli. *Di piu`,* gie sostnut, li kwalsiasi diminuzzjoni fl-uzu tal-bejt, hija fil-parametri tal-istess ligijiet u regolamenti tal-Ippjanar.

Fatti:

Il-fatti fil-qosor huma s-segwenti:

Ir-rikorrenti huma proprjetarji rispettivi tal-appartament internament immarkati numru sebgha (7), u appartament numru tmienja (8) fil-blokka imsemmija. L-intimati talbu u ottjenew permess (PA 04728/09) esebit bhala **Dok IR1** (fol

85- 92) ghall-bini ta' zewg *penthouses*. B'hekk, l-intimati qed jipproponu li jaghtu l-uzu tal-bejt li jkun sosvrastanti ghall-*penthouses*. In segwitu, ir-rikorrenti talbu l-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni 859/10 *stante* li l-izvilupp propost qed jippregudika u jillimita l-uzu tal-bejt li kellhom s'issa. Dan il-mandat ta' inibizzjoni gie milqugh minn din il-Qorti diversamnent presjeduta, (**Dok E** - fol 35-43). Ir-rikorrenti qed isostnu li ghandhom id-dritt li jkomplu jgawdu minghajr restrizzjoni skont il-kuntratt tal-akkwist taghhom.

<u>Provi:</u>

Albert Attard b'affidavit (fol 58) xehed li hu u l-mara xtraw l-appartament numru sebgha (7) fl-imsemmija blokka fix-Xemxija u mill-kuntratt tal-akkwist taghhom jirrizulta li huma ghandhom l-uzu tal-bejt. Semma li l-intimat Ian Sultana applika ghall-izvilupp ta' zewg *penthouses* fuq din il-blokka, u nhareg il-permess, u sussegwentement huma rregolaw ruhhom civilment dwar dan. Qal li hekk kif qal il-perit Mario Cassar fir-rapport tieghu rigwardanti l-mandat ta' inibizzjoni, l-uzu tal-bejt ser jitnaqqas b'mod drastiku.

Raymond Zammit b'affidavit (fol 59) xehed li hu u l-mara xtraw l-appartament numru tmienja (8) fl-imsemmija blokka, u mill-kuntratt taghhom jirrizulta b'mod car li huma ghandhom id-dritt tal-uzu tal-bejt. Semma li l-intimat Ian Sultana applika ghall-permess ta' zewg *penthouses*, u nhariglu l-permess, izda, huma pprocedew b'mandat ta' inibizzjoni, u l-perit inkarigat jirrelata fir-rigward tal-mandat ikkonstata li bl-izvilupp, l-uzu tal-bejt ser jitnaqqas drastikament.

Ivor Robinich, in rapprezentanza tal-Awtorita` tal-Ippjanar, (fol 82)[1] ipprezenta kopja tal-permess 4628/2009 u kif ukoll kopja tal-oggezzjonijiet Dok IR1 (fol 85-100).

In-Nutar Tony Abela xehed (fol 111-112)[2] u qal li hu ppubblika l-kuntratt ta' Albert Attard u l-mara tieghu, liema kuntratt kien isemmi li s-sid ghandu dritt jibni sulari ohra diment li l-konjugi Attard jinghataw id-dritt juzaw il-bejt il-gdid. Dwar l-ispjegazzjoni li ta dakinhar, qal li hu jkun spjega lill-partijiet li s-sid ghandu dritt jibni sular, u l-parti l-ohra jkollha dritt tuza l-bejt il-gdid anke biex jitwahhal tank tal-ilma u aerial fuq il-bejt.

In **kontro-ezami** qal, li fil-bejt il-gdid li jkun hemm, jista' jintuza fl-intier tieghu, u spjega li dak imnizzel fil-kuntratt tal-akkwist hekk ifisser li dejjem hemm id-dritt li jintuza l-bejt il-gdid.

Frans Fenech Direttur tal-kumpanija intimata xehed (fol 117-118)[3] u kkonferma li l-kumpanija bieghet proprjeta` lil Albert Attard u lil Ray Zammit. Fir-rigward tal-bejt qal, li l-vendituri zammew id-dritt li jibnu, u l-kumpraturi zammew id-dritt li jwahhlu tank tal-ilma u aerial fuq il-bejt. Spjega li wara l-binja hekk kif proposta, Attard u Zammit se jkollhom id-dritt juzaw il-bejt ta' fuq il-*penthouses*.

In kontro-ezami, qal li meta saru l-kuntratti in kwistjoni hu ma kienx prezenti, imma George Cassar kien involut, li seta' jiffirma wkoll ghan-nom tieghu. Hu kkonferma li bil-bini tal-*penthouses*, ser ikun hemm irtirar 'il gewwa, u fuq

[1] Seduta tas-17 ta' Ottubru 2011
[2] Seduta tat-30 ta' Mejju 2012
[3] Seduta tat-13 ta' Novembru 2012

is-saqaf tal-*penthouses*, ikun jista' jitwahhal tank tal-ilma u aerial. Mistoqsi dwar l-inxir, qal li mill-kuntratt tal-akkwist ma jirrizultax li kellhom id-dritt li jonxru.

Saviour Schembri xehed (fol 123A-123B)[4], li meta bieghu l-appartamenti in kwistjoni lir-rikorrenti, zammew id-dritt li jibnu, u zammew ukoll il-kondizzjoni li jaghtu d-dritt tal-bejt fis-sular li jmiss ghaliex ir-rikorrenti kellhom id-dritt li juzaw il-bejt. Semma li applikaw ghall-permess biex jinbnew zewg *penthouses* u l-permess hareg, izda gew imwaqqfa b'mandat ta' inibizzjoni. Qal li wara l-izvilupp propost, ir-rikorrenti jkunu jistghu juzaw il-bejt il-gdid ta' fuq li jkun accessibbli permezz ta' tarag.

In **kontro-ezami** (fol 130-131)[5] qal li d-dritt tal-inxir ma kienx parti mill-kondizzjonijiet, u ma jafx x'hemm imnizzel fil-kuntratt. Mistoqsi jekk il-bejt ta' fuq il-*penthouses* kif proposti hux ser jickien, ikkonferma li iva.

Il-**Perit Anthony Muscat** (fol 127-129)[6] qal li wara li nbniet il-blokka, bi tmien appartamenti, applikaw ghall-permess ta' zewg *penthouses*, in-numru tal-permess hu PA4628/09, u sussegwentement saret talba biex ikun hemm access b'tarag ghal fuq il-bejt. Spjega li dan it-tarag ikun ta' access ghal kulhadd, biex ikun hemm sigurta` ghal min irid jitla' ghat-tankijiet, minghajr ma jkun hemm bzonn jintuza sellun. Hu esebixxa **Dok MA1** (fol 132-134), permess li nhareg ghal dan it-tarag permezz ta' DNO 635/10.

---

[4] Seduta tas-6 ta' Mejju 2013.
[5] Seduta tal-25 ta' Ottubru 2013
[6] Seduta tal-25 ta' Ottubru 2013

In **kontro-ezami**, hu mmarka fuq dan id-dokument esebit, is-saqaf tal-*penthouse* u s-saqaf tat-tromba tat-tarag. Fir-rigward ta' nxir ta' hwejjeg qal li dan mhux permissibli fuq saqaf ta' *penthouse*. Qal li l-permess li jinghata biex taccedi ghal saqaf ta' *penthouse* huwa biss *tramite* dan it-tarag, u mhux permissibli li tibqa' tiela' b'*lift*.

<u>Rapport tal-Perit Tekniku Alan Saliba:</u>

B'digriet ta' din il-Qorti tat-22 ta' Jannar 2015, gie nominat il-Perit Alan Saliba bhala perit arkitett (fol 151) u r-rapport tieghu jinsab esebit a fol 159 *et sequitur* tal-process.

Fir-rigward tad-domandi specifici imposti lill-Perit Tekniku, hu kkonkluda:

1. Jekk il-bejt jigi zviluppat bl-imsemmija *penthouses*, mhux se jkun tal-istess daqs superficjali bhal tal-bejt ezistenti bhalissa fuq l-appartamenti tal-atturi.

2. Jekk il-bejt jigi zviluppat, ma jistax jintuza ghall-istess skopijiet li ghalihom jintuza l-bejt ezistenti.

3. Jekk il-bejt jigi zviluppat, ha jkun accessibli minn tarag li jibqa' tiela ma' dak ezistenti u minnu tohrog minn bieb baxx madwar wiehed punt tnejn metri (1.2m).

4. Jekk il-bejt jigi zviluppat, il-bejt il-gdid mhux ha jkun accessibli permezz ta' *lift*, bhalma huwa accessibli permezz ta' *lift* bhalma huwa accessibli l-bejt prezenti.

Fuq domandi in eskussjoni, il-**Perit Saliba** wiegeb, li l-bejt bhalissa qed jintuza ghall-inxir kif jidher mir-ritratt O4 (fol 171) mar-rapport. Ippreciza li l-inkarigu tieghu kien specifikament li jistabbilixxi jekk il-bejt li ser jigi zviluppat

jistax jintuza ghall-istess skopijiet li ghalihom intuza l-bejt. Mistoqsi hemmx tankijiet tal-ilma, aerials u *air conditioning* units, qal li kien hemm u mistoqsi jekk dawn jistghux jitqeghdu fuq is-saqaf tal-*penthouse*, wiegeb fil-pozittiv.

Qal ukoll li hu possibli li jkun hemm access ghas-saqaf tal-*penthouse*, permezz ta’ tarag, izda mhux l-access kif inhu llum. Qal li f’kaz ta’ *penthouse*, ma jistax ikun hemm opramorta, u ma jistax ikun hemm *lift* li jwassal sal-bejt tal-*penthouse*, kull ma jista’ jsir hemm fuq hija *lift room*, u ma tistax tibqa’ tiela bil-*lift*.

Illi in segwitu, ma saritx talba ghall-periti perizjuri, fit-terminu taz-zmien, hekk kif stabbilit mil-ligi.

<u>Klawsoli Kontrattwali:</u>

Ir-rikorrenti esebew il-kuntratti ta’ akkwist rispettivi taghhom.

Kuntratt in Atti tan-Nutar Dottor Anthony Abela tat-28 ta’ Ottubru 1994 – akkwist minn Albert Attard u Maria Dolores Attard (Dok A).

Il-klawsola operattiva tghid hekk:

“*Illi inkluzi mal-istess flat, hemm id-dritt ta’ uzu tal-partijiet intizi ghall-uzu komuni fl-istess blokk, flimkien mas-sidien l-ohra tal-istess blokk, li jinkludu l-uzu tal-bejt.”*

“Is-sidien tal-bejt ghandhom id-dritt li jekk jottjenu permessi ohra, li jibnu sulari ohra, fl-istess blokk, basta s-sidien tal-

flats formanti parti mill-istess blokk, jinghataw permess li juzaw il-bejt fl-ghola livell li jkun."

"Is-sidien tal-istess flats, ghandhom dritt li jwahhlu tank tal-ilma u "television aerial", fuq il-bejt tal-istess blokk".

Kuntratt in Atti tan-Nutar Dottor Mark Coppini tas-7 ta' Dicembru 1994 – akkwist minn Raymond u Andreana Zammit (Dok C).

Il-klawsola operattiva tghid hekk:

"*Inkluz f'dan il-bejgh hemm id-dritt tal-uzu tal-partijiet intizi ghall-uzu komuni fl-istess blokk, flimkien mas-sidien l-ohra tal-istess blokk, inkluz ukoll l-uzu tal-bejt."*

"Is-sidien tal-bejt izommu d-dritt li f'kaz li jottjenu l-permessi relattivi, huma jibnu sular jew sulari ohra fuq l-istess bejt, b'dan illi s-sidien tal-flats jinghataw permess li juzaw il-bejt fl-ghola livell li jkun."

"Is-sidien tal-istess flats ikollhom id-dritt li jwahhlu tank tal-ilma u television aerial fuq il-bejt tal-istess blokk, u f'kaz li jinbnew sulari ohra fuq l-istess bejt, is-sidien tal-bejt jintrabtu li ghas-spejjez taghhom jitrasferixxu t-tankijiet u l-aerials tat-television kollha ghal fuq il-bejt gdid li jirrizulta."

<u>Kunsiderazzjonijiet ta' dritt:</u>

<u>Uzu ta' bejt – Servitu`</u>

In tema legali ghal dak li jirrigwarda d-dritt ta’ uzu ta’ bejt skont l**-artikolu 454 tal-Kodici Civili** (Kap 16):- *“is-sidien jistghu jistabilixxu, skont l-artikolu 400, kull servitu` li ma tkun bl-ebda mod kuntrarja ghall-ordni pubbliku.”*

F’dan il-kuntest, jigi osservat li s-servitu` jrid ikun ta’ vantagg stabbilit ghall-fond (dominanti) fuq fond ta’ haddiehor (serventi).

Fil-kawza deciza fis-6 ta’ Mejju 2004 mill-Prim’ Awla Qorti Civili (TM) “**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 fil-waqt 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).”*

Ghalhekk f'tali kaz, sid ta' fond servienti ghandu d-dritt li jgawdi l-proprjeta’ bl-ahjar mod li jqies, izda soggett ghall-limitazzjoni li m'ghandux jippregudika drittijiet tad-*dominus servitus*.

Difatti, hu principju bazilari li d-drittijiet reali johorgu minn kuntratti pubblici.[7] Illi l-awtur **Torrente**, ighid hekk fuq id-drittijiet reali:

[7] Ara “Leslie Bundy et vs Paul Bonello”, P.A. (TM) deciza fit-12 ta’ Ottubru 2006.

"*I diritti reali su cosa altrui non costituiscono……una parte o frazione del diritto di proprieta`, ma una limitazione del diritto medesimo.*

Si e anche detto che I diritti reali su cosa altrui si distinguono in "diritti reali di godimenti" (che comprimono il potere di godimento che spetta al proprietario) e "diritti reali di garanzia" (che comprimono di fatto il potere di dispozizione che spetta al proprietario, in funzione di garanzia di crediti di terzi).

I diritti reali di godimento – che come I diritti reali in genere costituiscono un numerous clausus – sono, le superficie, l'enfitewsi, l'usufrutto, l'uso, l'abitazione, le servitu` prediale." (**Torrente** Manuale di Diritto Privato - pg. 294.op.cit.144).

Il-Qorti tal-appell fil-kaz "**Patrick Caruana Dingli et vs Alberto Bonello Ghio**" deciza mill-Qorti tal-Appell irriteniet hekk:

"Irid issa jigi deciz jekk, fil-fatt, inholoqx servitu` ta' uzu tal-bejt fil-kaz tax-xerreja tad-diversi appartamenti. Dak li jiddistingwi servitu` minn semplici obbligazzjoni hija r-relazzjoni ta' dominazzjoni ta' proprjeta` fuq ohra fl-istess inhawi li jinholoq fl-ewwel kaz. Kif ighid il-Laurent ("Diritto Reale-delle Servitu`) "il carattere essenziale della servitu`" hija "che un onere viene imposto ad un fondo per l'uso e l'utilita` di un altro fondo." Fil-kawza ***Risiott vs Bajada****, deciza mill-Prim Awla Qorti Civili fit-22 ta' Mejju 1998, gie osservat li dak li jiddistingwi sevitu` minn semplici reglament amministrattiv, hija c-cirkostanza ta' jekk dak ir-*

regolament igibx sitwazzjoni fejn jista' jigi identifikat fond dominant u fond servjenti, u f'dik il-kawza l-Qorti rravizat l-ezistenza ta' servitu` bil-fatt li r-regolament li mpona limitazzjoni ta' zvilupp "holoq sitwazzjoni fejn kull bini fl-iskema huma fl-istess hin fond dominant u fond servjenti, ghax huwa soggett ghal-limitazzjoni dwar gholi izda fl-istess hin igawdi wkoll is-servitu` li bini iehor ma jkunx oghla minnu."

"Fil-kaz in ezami, tezisti din ir-relazzjoni bejn il-fondi dominanti tal-atturi, u l-bejt u l-arja, proprjeta` servjenti tal-konvenut. Ma jistax jinghad li kien biss il-venditur fuq id-diversi kuntratti li obbliga ruhu li jikkawtela l-uzu tal-bejt mis-sidien tal-appartamenti, izda hu kien qed jintrabat ghalih u ghal aventi kawza minnu, u l-fatt li ma ntuzatx il-frazi "holqien ta' servitu`", jew xi haga simili ma jfissirx li bhala dritt, ma nholoqx tali dritt. Fil-fatt, din il-Qorti, fil-kawza ***Scicluna vs Sant****, deciza fit-30 ta' Novembru 2007, osservat li: "F'dawn ic-cirkostanzi din il-Qorti ma tara ebda nuqqas fil-kuntratt tal-akkwist tal-atturi billi ma ntuzawx il-kliem "servitu` ta' dritt ta' passagg", u dan billi dak li tnizzel fil-kuntratt ifisser proprju dan u ma hemm ebda formola sagro santa li tehtieg li l-kelma "servitu`" tintuza espressament kemm-il darba mill-korp tal-kuntratt jkun jidher li tali dritt qieghed effettivament jinghata."*

Fil-kaz in ezami, l-atturi jsostnu li huma ghandhom dritt ghall-istess uzu tal-bejt, kif kellhom s'issa, u li d-dritt ta' uzu tal-bejt m'ghandux jigi pregudikat jew lez permezz tal-bini tal-*penthouses* proposti mill-intimati. L-atturi jistriehu fuq sentenzi awtorevoli moghtija mill-Qorti tal-Appell, "**Oreste Cilia vs Realco Co. Ltd**." u "**Rita Debattista et vs MFC**.

Co. Ltd." segwita minn skorta ta' gurisprudenza fuq din il-materja. L-intimati, da part taghhom sostnew li l-atturi kellhom uzu tal-bejt b'mod generiku u mhux specifikament ghall-inxir. Ghalhekk, gie sostnut li l-atturi ghandhom uzu limitat tal-bejt *stante* li dan gie mfisser b'mod car permezz ta' zieda fil-kuntratt li tipprovdi ghall-installar tat-tank tal-ilma u ghall-aerial tat-television.

Hawnhekk, il-Qorti taghmel referenza ghall-kawza deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell, "**Spiteri vs Popeye Investments Ltd.**" deciza fit-3 ta' Novembru 2006, dwar it-tifsira ta' dritt ta' "uzu tal-bejt". Wara li ghamlet referenza ghan-Novissimo Digest Italiano, l-Qorti osservat li:

"…..jirrizulta li d-dritt ta' l-uzu koncess fl-att ta' akkwist ma ghandux ikun ristrett ghal semplici dritt ta' access fuq il-bejt ghall-arja bhal dak koncess mill-Qorti ta' Prim' Istanza. Il-fatt li l-proprjetarji precedenti ta' l-appartament ma hassewx il-bzonn li jwahhlu hbula ta' l-inxir jew li jtellghu cilindru tal-gas fuq il-bejt komuni li tieghu kellhom l-uzu ma jfissirx li l-appellanti m'ghandhiex id-dritt li twahhal apparat bhal dak imsemmi fuq il-bejt jew li tuzah ghall-hbula tal-inxir, dejjem sakemm dan taghmlu fil-qies gust u billi tirrendi l-anqas inkonvenjent possibbli lill-proprjetarji l-ohra tal-blokk, inkluz l-atturi. Infatti, din il-Qorti, kif komposta, diga` kellha l-opportunita` tirrimarka li min ghandu dritt li juza bejt komuni, uza d-dritt tieghu fil-qies gust meta nstalla "air conditioner" fuq il-bejt (AIC R. Laferla vs Spizjar F. Vella et). Fil-kaz in kwistjoni, ghalkemm il-bejt jappartjeni lill-atturi, huwa suggett ghad-dritt ta' uzu mill-utenti ta' l-appartamenti li jinsabu fil-blokk u ghalhekk huwa bejt komuni."

Kif gie ribadit fil-kawza, fl-ismijiet "**Joseph Grima et vs Sydney Atkins et**", deciza mill-Qorti tal-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 jillimita l-uzu tal-bejt, izda 'ex abundanti cautela', u biex jigu evitati dubji dwar l-estensjoni tal-uzu, peress li, f'kull kaz, il-konvenuti kienu akkwistaw l-uzu komuni ma' ohrajn tal-bejt bhala parti mill-proprjeta`.*"

In vista tas-suespost, ghalhekk, din il-Qorti ma tistax taqbel mat-tezi tal-intimat li r-rikorrenti ghandhom dritt limitat ghall-uzu tal-bejt ghaliex dan id-dritt hu mfisser b'mod car, b'zieda mad-dritt ta' l-uzu tal-bejt, specifikatament ghall-istallar ta' tank u *television aerial.*

Fil-kaz odjern, fil-kaz tar-rikorrenti, ma gietx stabbilita limitazzjoni ghall-uzu taghhom tal-bejt fil-kuntratti tal-akkwist taghhom. Ir-rikorrenti stess fil-fatt esibew kuntratt ta' terza persuna, bhala **Dok J** (fol 64-70), fejn f'dan il-kuntratt li sar hames snin wara dak tar-rikorrenti, kien riservat li jekk jinbena l-bejt, il-bejt il-gdid jista' jkun izghar minn dak prezenti." Ir-rikorrenti rrilevaw li ma kellhom l-ebda limitazzjoni bhal din fil-kuntratt tal-akkwist taghhom.

F'dan il-kuntest, ta' min isemmi, li fil-kaz sucitat, **Caruana Dingli vs Bonello Ghio**, l-Qorti tal-Appell, irriteniet:

"….fil-kazijiet l-ohra l-uzu tal-bejt hu minghajr limiti, u hlief ghall-kaz ta' Patrick Caruana Dingli, ma hux patwit li l-bejt jista' jkun izghar milli kien. Fil-fehma ta' din il-Qorti, dan id-dritt koncess ta' uzu tal-bejt huwa servitu` li jorbot lis-sid tal-fond servjenti jirrispetta l-uzu li jista' jsir mill-istess.

Almenu fil-konfront ta' whud mill-atturi, il-venditur, ghalkemm f'kull kaz zamm id-dritt li jizviluppa l-arja tal-bejt, intrabat li jzomm ferm dan l-uzu kif originarjament koncess. Dan huwa l-limitazzjoni tad-dritt koncess fil-kuntratti. Dan l-uzu huwa limitazzjoni ghad-dritt ta' tgawdija li zamm is-sid tal-bejt u l-arja sovrastanti, u din il-limitazzjoni ma tistax titnaqqar jekk mhux bil-kunsens tas-sidien tal-fondi dominant."

"Id-dritt ta' uzu tal-bejt inghata, f'certi kazijiet b'mod generali, u mhux limitat ghat-tqeghid ta' aerials u/jew tankijiet tal-ilma. Kif inghad minn din il-Qorti fil-kawza ***Grima vs Atkins****, deciza fis-6 ta' Lulju 2007, dritt ta' uzu ta' bejt ghandu tifsira wiesgha".*

L-ilment tar-rikorrenti fil-vertenza odjerna, hu bazat fuq it-tnaqqsis ta' tgawdija tal-bejt, mhux biss fid-daqs, izda wkoll minhabba li fuq bejt ta' *penthouse* mhux permess inxir. Dan il-fatt li mhux permess inxir fuq il-bejt tal-*penthouse*, gie kkonfermat mill-Perit Mario Cassar li rrelata *ai fini* tal-mandat ta' inibizzjoni, u wkoll mill-Perit nominat mill-Qorti fir-rapport tieghu, u anke kkonferma dan fid-domandi in eskussjoni. Il-Perit Anthony Cassar fix-xhieda tieghu ikkonferma wkoll dan il-fatt. Difatti, mill-provi prodotti, jirrizulta li l-bejt ta' *penthouse* huwa limitat biss ghat-tqeghid ta' servizzi, bhal tankijiet tal-ilma, TV u *satellite*

dishes, u ghall-manutenzjoni tal-istess, *stante* li ma jistax ikun hemm opramorta fuq il-bejt ta' *penthouses*, skont il-linji gwidi u r-regolamenti tal-Awtorita` tal-Ippjanar. Il-Perit Saliba, nominat mill-Qorti kkonferma wkoll li l-access li jista' jsir ghal fuq il-bejt ta' *penthouse* u *tramite* tarag li jitkompla ma' dak diga ezistenti, izda mhux permess li jibqa' tiela' *lift* sal-*penthouse*.

Fil-kaz "**Joseph Buhagiar et vs George Micallef et** ",P.A. deciz fis-6 ta' Mejju 2004, (diga sucitat), inghad hekk:

"…..gie osservat li hlief ghal servizzi - bhal tankijiet tal-ilma – ma jistghux isiru fuq il-bejt tal-penthouse; lanqas opramorta ma' tista' tinbena madwar il-bejt tal-penthouse."

*"l-awtur tal-atturi meta akkwista l-flat…..accetta li dak il-bejt ikun jista' jinbena, izda rriserva d-dritt li kollu l-uzu tal-bejt tas-sular il-gdid jinbena……… Gara pero`, li l-ligi u r-regolamenti ta' l-ippjanar ma jippermettux l-uzu ta' bejt fuq 'penthouse', u ghalhekk……d-dritt ta' uzu fuq il-kuntratt dak id-dritt jista' jigi ezercitat biss jekk u sakemm tippermetti l-ligi. Jekk nonostante dak li l-partijiet jiftehmu 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 ghal forza maggura (ara "**German vs Apap Bologna**" deciza minn din il-Qorti fit-12 ta' Marzu 1953)."*

Relevanti wkoll hija l-kawza fl-ismijiet "**Carmel Delicata et vs Sonja Mary Psaila Manche et"** deciza mill-Prim' Awla Qorti Civili (GCD) fejn intqal:

"….ma hux mehtieg li nqisu sewwasew x'inhu l-jedd ta' "uzu" msemmi fil-kuntratt; bizzejjed nghidu illi hu jedd in re

ta' tgawdija perpetwa ta' proprjeta` immobbli, li ghandu jigi interpretat fil-kuntest tan-'numerus clausus' tal-'iura in re' ta' tgawdija perpetwa ta' proprjeta` immobbli, li ghandu jigi interpretat fil-kuntest tan-'numerus clausus' tal-'iura in re' fuq l-immobbli. Li hu relevanti ghall-ghanijiet ta' din il-kawza huwa l-fatt li, 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, jekk mhux bil-kunsens tal-atturi." (Ara wkoll, "**Disma Azzopardi et vs Polidano Brothers Ltd**." P.A. (AE) deciza fil-15 ta' Marzu 2012.

Fil-kaz **Bundy et vs Bonello** sucitat, gie ritenut:

"il-bejt jista' jservi mhux biss biex fih jitqeghdu tankijiet tal-ilma jew aerials tat-television, izda wkoll ghall-inxir ta' kull tip ta' hwejjeg…….is-saqaf ta' penthouse ma jistax jintuza ghal dawn l-iskopijiet. Fuq saqaf ta' penthouse, wiehed jista' forsi jpoggi tank u aerial tat-television, pero` ma jistax jibni washrooms u lanqas jonxor il-hasla tal-gimgha, partikolarment lozor u oggetti kbar ohra. Is-saqaf ta' penthouse zgur li ma jistax jintuza ghall-istess skopijiet kif jintuza bejt ta' blokk flats lanqas ma jkun permess li s-saqaf ta' penthouse ikun imdawwar b'cint (opramorta) gholi sitt filati kif tesigi l-ligi."[8]

Mill-iskorta ta' gurisprudenza citata, hemm kawzi b'somiljanza, ghall-kaz taht ezami fejn, is-sid tal-appartament ikun inghata d-dritt li jgawdi l-uzu tal-bejt, izda tkun tnizzlet klawsola fil-kuntratt tal-akkwist li kienet tippermetti lill-intimat jizviluppa l-arja. Izda, kien hemm

[8] Ara wkoll "Rita Debattista et vs MFC Co. Ltd." P.A. (JPG) deciza fit-12 ta' Marzu 2014.

anke kazijiet, fejn fil-kuntratt tal-akkwist, kien inghata biss l-uzu tal-bejt fil-kuntratt tal-akkwist, u ma tkunx inghatat il-fakolta` lill-venditur f'dak il-kuntratt li jizviluppa l-arja.

Illi fil-kaz "**Oreste Cilia vs Realco Developments Ltd**". deciza mill-Qorti tal-Appell, fis-7 ta' Mejju 2010, ma kienx tnizzel specifikament li l-venditur li deher fuq il-kuntratt tal-akkwist, kien irriserva li jizviluppa l-arja tal-bejt. Izda, **f'kull kaz**, gie spjegat mill-Qrati Taghna, tnizzlet jew ma tnizzlitx din il-klawsola fir-rigward tal-izvilupp tal-arja tal-bejt, it-twaqqif tal-izvilupp ta' *penthouse*, tohrog mil-ligi u mir-Regolamenti tal-Ippjanar. Illi hekk kif diga gie osservat ir-regolamenti tal-Ippjanar, ma jippermettux l-istess access u l-istess uzu bhal bejt li jkun hemm ezistenti, kemm-il darba tkun ghadha ma nbnietx *penthouse*.

Il-ligi fl-**artikolu 474 tal-Kap 16** tal-ligijiet ta' Malta tipprovdi:

"Is-sid tal-fond servjenti ma jista' jaghmel xejn li jista' jnaqqas l-uzu tas-servitu` jew li jaghmel 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."

Fit-trattazzjoni, l-avukat difensur tar-rikorrent sostna li l-arja tal-bejt ezistenti ser tonqos, l-uzu li jkun jista' jsir mill-bejt il-gdid ikun uzu limitat. Hu progettat li l-access ghall-bejt ikun differenti *stante* li l-*lift* ma jistax iwassal sal-bejt ta' *penthouse*. Ghalhekk, konsegwentement jitnaqqas l-uzu.

Min-naha l-ohra, l-avukat difensur tal-intimati issottolinea li l-uzu tal-bejt mhux esklussiv, izda restrittiv, tant li kien hemm imnizzel fil-kuntratti tar-rikorrent li s-sidien tal-appartamenti ghandhom dritt li jwahhlu tank tal-ilma u TV aerial fuq il-bejt tal-blokk.

Referibilment ghall-kaz li saret referenza ghalih fit-trattazzjoni, l-kaz "**Herbert Borg vs Rita Debattista**", jigi osservat li f'dak il-kaz ma kienx tnizzel specifkatament fil-kuntratt li l-atturi kienu taw l-uzu tal-bejt. Il-kelma "uzu tal-bejt" ma kinitx uzata fil-kuntratt tal-bejgh mertu ta' dak il-kaz. Ghalhekk, il-fattispecje tal-kaz ta' dak il-kaz mhumiex l-istess bhal dak in ezami.

F'dan il-kuntest, jigi ritenut ukoll li l-kaz **Buhagiar vs Micallef,** diga succitat, li saret referenza wkoll ghaliha fit-trattazzjoni mill-abbli avukat difensur tal-intimat, jigi ritenut li f'dak il-kaz l-atturi ma kinux ressqu l-provi necessarji li kellhom uzu tal-bejt. Ir-riserva li kienet saret fil-kuntratt kienet limitament biss ghas-servitu` jew dritt ta' passagg, u l-unika effett tieghu kien li jigi rikonoxxut li kellhom dritt ta' passagg. U ghalhekk, anke f'dan il-kaz ic-cirkostanzi tal-kaz huma differenti.

Illi fil-kaz in kwistjoni, jekk l-intimat jithalla jaghmel il-kostruzzjoni skont il-permess li ottjena mill-Awtorita` tal-Ippjanar, ser jitnaqqas drastikament id-dritt ta' uzu li jgawdu ir-rikorrenti fuq l-imsemmi bejt, minhabba l-fatturi diga msemmija, ta' nuqqas fid-daqs tal-bejt, hekk kif ikkonfermat, mill-Perit Saliba, bhala espert nominat mill-Qorti. Ikkunsidrat il-fatturi l-ohrajn li jnaqqsu drastikament l-uzu tal-bejt ezistenti. Ir-regolamenti tal-Awtorita` tal-

Ippjanar applikabbli ghall-bejt ta' *penthouse*, li ma jippermettux li ssir opramorta, u ghalhekk, l-utilita` ta' dak il-bejt zgur mhix intiza ghall-inxir. Il-fattur l-iehor huwa tibdil fl-access ghall-bejt ta' fuq *penthouse*, b'differenza ghall-bejt ezistenti, fejn fil-vertenza odjerna, il-*lift* tal-blokka jwassal sa fuq il-bejt.

Dan kollu jwassal ghall-konkluzjoni logika u fattwali li l-izvilupp, kif propost mill-intimati, ser jippregudika d-dritt ta' l-uzu li ghandhom ir-rikorrenti.

III KONKLUZJONIJIET:

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti **taqta' u tiddeciedi**, billi tichad l-eccezzjonijiet tal-intimati, u tilqa' t-talbiet tar-rikorrenti kif gej:

1. Tilqa' l-ewwel talba u tiddikjara li r-rikorrenti ghandhom dritt ta' uzu tal-bejt tal-blokka ta' appartamenti bl-isem "Dellija Flats", gja DDR Flats fi Triq il-Kbira (misjuba wkoll bhala Triq San Pawl) Xemxija, San Pawl il-Bahar.

2. Tilqa' t-tieni talba u tiddikjara li jekk l-intimati jibnu l-arja skont il-permess li ottjenew mill-MEPA, dan ikun qed jippregudika d-dritt ta' uzu li ghandhom ir-rikorrenti fuq il-bejt in kwistjoni.

3. Tilqa' t-tielet talba u tiddikjara l-intimati m'ghandhomx dritt li jibnu bil-mod kif imsemmi fil-permess numru PA 04628/09.

4. Tilqa' r-raba' talba u tordna lill-intimati ma jipprocedux bil-bini kif deskritt skont l-applikazzjoni PA 04628/09.

5. Tilqa' l-hames talba u tinibixxi lill-intimati milli jibnu l-bejt skont kif deskritt fl-applikazzjoni PA 04628/09.

6. Tilqa' s-sitt talba u tiddikjara li jekk isir bini skont din l-applikazzjoni PA 04628/09, dan ikun qed isir b'disprezz lejn l-Awtorita` tal-Qorti.

L-ispejjez jithallsu mill-intimati.

Moqrija.

Onor. Imhallef Lorraine Schembri Orland
LL.D., M.Jur.(Eur.Law), Dip.Trib.Eccles.Melit.
30 ta' Gunju 2016

Josette Demicoli
Deputat Registratur
30 ta' Gunju 2016