



**QORTI ĊIVILI  
PRIM'AWLA**

**ONOR. IMĦALLEF  
LAWRENCE MINTOFF**

Seduta tas-27 ta' Settembru, 2017

Rikors Maħluf numru 1005/14LM

**Sprint Holdings Limited (C 28962)**

**vs.**

**Joseph (K.I. 154161M) u Carmelina (K.I. 501458M) konjuġi Zammit u  
b'digriet tal-15 ta' Diċembru, 2014 giet imsejħha fil-kawża s-soċjetà Prestige  
Apartments Limited (C 27798)**

**Il-Qorti,**

Rat ir-Rikors Maħluf ipprezentat fil-11 ta' Novembru, 2014 minn Ivan Bartolo bil-ġurament tiegħu, għan-nom tas-soċjetà attriċi **Sprint Holdings Limited** (minn issa 'l quddiem "is-soċjetà attriċi"), li jgħid kif ġej:

1. *Illi s-soċjetà rikorrenti hija proprjetarja ta' appartament Nru 11, Block C, fi blokk ta' appartamenti bl-isem "Vela Vista" fi Triq il-Baħħara, Qawra, San Pawl il-Baħar;*
2. *Illi l-intimati huma proprjetarji ta' appartament sovrastanti l-appartament tas-soċjetà rikorrenti u cioè Numru 12, Block C, fil-blokk ta' appartamenti bl-isem "Vela Vista" fi Triq il-Baħħara, Qawra, San Pawl il-Baħar;*
3. *Illi l-appartament tal-intimati huwa mibni b'tali mod li in parte mhux konformi mal-permessi tal-bini relattiv u/ jew mar-regolamenti u l-ligijiet li jikkonċernaw il-bini u dana senjatament billi ma hemmx kostruwit opramorta skont il-liġi u inoltre lanqas ma ġew rispettati d-distanzi legali bejn żewġ fondi b'riżultat li dan kollu qed inaqqsu mill-privatezza u tgawdija tal-proprjetà tas-soċjetà rikorrenti u inoltre qed jikkawżaw danni ingenti lill-istess rikorrenti inkwantu li jirrigwardaw l-valur intrinsiku tal-istess fond ossia appartament;*
4. *Illi minkejja diversi laqgħat, bejn il-partijiet u abbokkamenti u anke minkejja interpellanza permezz ta' ittra legali tat-2 ta' Jannar, 2013, l-intimati ma ħadu ebda passi sabiex jirrimedjaw l-imsemmija nuqqasijiet u inosservanzi tal-parametri u kondizzjonijiet tal-permessi tal-bini relattiv u regolamenti u ligijiet konċernanti l-bini u għalhekk kellha issir din il-kawża;*
5. *Ir-rikorrenti jaf dawn il-fatti personalment.*

*Għaldaqstant, ir-rikorrenti jitlob bir-rispett previa d-dikjarazzjonijiet neċessarji u wara li jingħataw il-provvedimenti opportuni, dina l-Onorabbli Qorti jogħgobha għar-raġunijiet fuq imsemmija:-*

1. *Tiddikajara li l-fond ossia appartament proprjetà tal-intimati mhuwiex konformi kemm mal-kundizzjonijiet u parametri tal-permessi tal-bini relattivi maħruġa mill-awtorità/jiet – kompetenti kif ukoll mhuwiex konformi mal-ligijiet u regolamenti li jikkonċernaw il-bini u okkorrendo b'opera ta' perit nominandi u konsegwentement;*
2. *Tidentifika n-nuqqasijiet u inosservanzi u dana kif ser jirriżulta waqt it-trattazzjoni tal-każ;*
3. *Tordna lill-intimati sabiex jieħdu dawk il-passi kollha neċessarji u meħtieġa biex l-appartament tagħhom jiġi konformi b'mod assolut mal-kundizzjonijiet u parametri tal-permessi tal-bini relattivi maħruġa mill-awtorità/jiet kompetenti u anke konformi ma' kull regolament/i u/jew ligijiet konċernanti*

*l-bini hekk kif identifikat skont it-tieni talba, u dan fi żmien qasir u perentorju lilhom prefiss minn dina l-Onorabli Qorti u ukoll okkorrendo taħt is-sorveljanza tal-istess periti nominandi u fin-nuqqas tawtorizza lill-istess rikorrenti jesegwixxi huwa stess dawn ix-xogħlijiet u dana għas-spejjeż tal-istess intimati;*

*B'rizerva għal kull azzjoni ulterjuri għar-rizarċiment ta' danni sofferti.*

*Bl-ispejjeż inklużi dawk tal-ittra legali tat-2 ta' Jannar, 2013 kontra l-intimati li huma minn issa ingunti għas-subizzjoni.*

Rat ir-Risposta Maħlufa tal-konvenuti **Joseph u Carmelina konjuġi Zammit** (minn issa 'l quddiem "il-konvenuti") li giet ipprezentata fit-12 ta' Dicembru, 2014 u maħlufa minn Joseph Zammit, li biha eċċepew:

- 1. Is-soċjetà rikorrenti attriċi trid tipprova li hija proprjetarjā tal-appartament numru 11, fi Block C, formanti parti minn blokk ta' appartamenti bl-isem "Vela Vista" fi Triq il-Baħħara, il-Qawra limiti ta' San Pawl il-Baħar.*
- 2. Huwa minnu li l-esponenti intimati huma proprjetarji ta' appartament bin-numru 12 sovrastanti l-appartament 11, fi Block Ċ u formanti parti minn blokk ta' appartamenti bl-isem "Vela Vista" fi Triq il-Baħħara, il-Qawra limiti ta' San Pawl il-Baħar.*
- 3. Is-soċjetà rikorrenti għandha tipprova dak li qegħda tallega fil-paragrafu 3 tar-rikors ġuramentata filwaqt li tindika b'mod ċar is-sors ta' dritt li fuqu qiegħda tibbaża l-azzjoni tagħha kif ukoll il-kawżali li permezz tagħhom qiegħed jiġi allegat li ma gietx kostruwita opramorta skont il-liġi u li ma gēwx rispettati d-distanzi legali bejn iż-żewġ appartamenti bi ħsara u preġudozzju għall-privatezza u għall-valur imsejjaħ "intrinsiku" tal-appartament proprjetà tas-soċjetà rikorrenti.*
- 4. Min-naħa tagħhom l-intimati jiċħdu u jirrespingu l-allegazzjonijiet tas-soċjetà rikorrenti li l-appartament proprjetà tagħhom huwa mibni b'mod tali li in parte mhux konformi mal-permess tal-iżvilupp relattiv u/jew mal-liġijiet applikabbli u li konsegwenza ta' dan qiegħda tiġi kkawżata jew giet ikkawżata ħsara jew li gēe arrekta xi preġudizzju lis-soċjetà rikorrenti u għalhekk it-talbiet tas-soċjetà*

*rikorrenti għandhom jiġu miċħuda interament u bl-ispejjeż kontra l-istess soċjetà rikorrenti attriċi.*

5. *B'riferenza għal dak li jingħad f'paragrafu 4 tar-rikors ġuramentat tas-soċjetà rikorrenti attriċi, jingħad illi l-laqgħat bejn il-partijiet u l-abbokkamenti li seħħew ma ħallewx frott għad illi s-soċjetà rikorrenti dejjem insistiet li l-intimati jaċċettaw biss dak li kien għav-vantaġġ tagħha mingħajr l-inqas konsiderazzjoni għall-esiġenzi, ħtiġijiet u drittijiet tal-intimati. Atteġġjament ta' din ix-xorta ma huwiex konduċibbli għall-ftehim amikevoli u għalhekk il-vertenza bejn il-partijiet tista' tigi deciza biss mill-Qrati segwitu għall-kawża bħal dik odjerna.*
6. *Stante li qed jiġi allegat li l-appartament proprjetà tal-intimati huwa mibni b'mod tali li in parte mhux konformi mal-permess tal-iżvilupp relattiv u/jew mal-liġijiet applikabbli u stante li l-intimati xtraw dan l-appartament mibni u "finished" huwa ċertament meħtieġ li tigi kjamata fil-kawża s-soċjetà venditriċi Prestige Apartments Limited (C 27798) ta' Prestige, Triq it-Turisti, San Pawl il-Baħar.*
7. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

Rat id-digriet tagħha tal-15 ta' Diċembru, 2014 fejn giet imsejha fil-kawża s-soċjetà Prestige Apartments Limited (minn issa 'l quddiem "is-soċjetà msejha fil-kawża"), li però għad li giet debitament notifikata, baqgħet ma pprezentat ebda risposta maħlufa u għalhekk hija kontumaċi għall-finijiet u effetti kollha tal-liġi.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Semgħet ix-xhieda tal-partijiet.

Rat il-verbal tal-udjenza tas-26 ta' Ottubru, 2016 fejn ħatret lill-Perit Arkitett Alan Saliba bħala Perit Tekniku u dana sabiex ifittex u jirrelata dwar il-

fondatezza tad-domandi attirċi, wara li jieħu konjizzjoni tal-eċċezzjonijiet tal-konvenuti, u jagħmel l-osservazzjonijiet kollha li għandhom x'jaqsmu mal-każ.

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku Alan Saliba li ġie intaxxat u sussegwentement maħluf fl-udjenza tat-3 ta' Frar, 2017.<sup>1</sup>

Rat il-verbal tal-udjenza tad-19 ta' April, 2017 fejn il-kawża thalliet għas-sentenza għal-lum u fejn il-partijiet ingħataw il-fakultà li fil-mori tad-differiment jiskambjaw noti ta' sottomissjonijiet u fejn is-soċjetà msejha fil-kawża, li f'dawn il-proċeduri hija kontumaċi, ingħatat żmien biex tipprezenta nota bis-sottomissjonijiet tagħha ai termini tal-artikolu 158(10) tal-Kap. 12.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tas-soċjetà attriċi.

### **Il-kwistjoni bejn il-partijiet**

Is-soċjetà attriċi, li hi s-sid tal-appartament numru 11, Blokk C, fi blokk ta' appartamenti bl-isem "Vela Vista" fi Triq il-Baħħara, Qawra, limiti ta' San Pawl il-Baħar, qiegħda tilmenta għaliex l-appartament ta' fuqha, proprjetà tal-konvenuti, li hija *penthouse*, numru 12, fil-level 6, mhijiex mibnija skont il-permessi tal-bini u/jew il-liġijiet u regolamenti tal-bini u dana senjatament billi ma hemmx konstruwit opramorta skont il-liġi u inoltre lanqas ma ġew rispettati d-distanzi legali bejn żewġ fondi. Is-soċjetà attriċi tikkontendi illi l-opramorta

---

<sup>1</sup> A fol. 96 sa 116.

tal-*penthouse* inbriet sax-xifer tat-terazzin u minn din l-opramorta baxxa bil-parti ta' fuq tagħha bir-*railings* tal-*aluminium*, dak li jkun jista' jħares għal fuq it-terazzin proprjetà tas-soċjetà attriċi u b'hekk qiegħda tilledi l-privatezza tal-appartament proprjetà tas-soċjetà attriċi u konsegwentement qiegħda tnaqqasilha anki l-valur tal-appartament.

Il-konvenuti jsostnu *inter alia* li mhuwiex minnu li l-appartament tagħhom huwa mibni b'mod tali li in parte mhux konformi mal-permess tal-iżvilupp relativ u/jew mal-liġijiet applikabbli u li konsegwenza ta' dan qiegħda tiġi kkawżata jew ġiet ikkawżata ħsara jew li ġie arrekat xi preġudizzju lis-soċjetà attriċi u għalhekk it-talbiet tas-soċjetà attriċi għandhom jiġu miċħuda interament bl-ispejjeż.

### **Provi u riżultanzi**

**Ivan Bartolo**, direttur tas-soċjetà attriċi spjega fix-xhieda tiegħu<sup>2</sup> li hu kien xtara l-appartament tiegħu bħala *penthouse* mingħand Carol Galea<sup>3</sup> meta dan l-appartament kien l-ogħla appartament bħala l-*penthouse* fil-blokka. Fuq il-kuntratt tat-trasferiment is-soċjetà Prestige Apartments Limited bħala l-bejjiegħ, kienet żammet il-proprjetà tal-arja u meta kien hemm il-possibbiltà li jinħargu permessi għal sulari ogħla mill-ħamsa oriġinali, inbena sular ieħor ta' appartamenti inkluż l-appartament numru 12 li issa huwa l-*penthouse* il-ġdida li jiġi fuq l-appartament numru 11. Ivan Bartolo jgħid li Carol Galea kien wegħdu li kienu sejr in jiġu rispettati d-distanzi legali, iżda mir-ritratti li

---

<sup>2</sup> Affidavit *a fol.* 19 u 20.

<sup>3</sup> Li huwa direttur tas-soċjetà msejja fil-kawża.

esebixxa<sup>4</sup>, wera li l-opramorta tal-*penthouse* il-ġdida nbriet żbrixx max-xifer tat-terazzin tagħha, b'mod li min jabita hemmhekk seta' jħares direttament għal fuq it-terazzin tal-appartament tas-soċjetà attriċi. Bartolo jgħid li minkejja li għamel laqgħat mal-konvenuti u l-perit tal-blokk u tal-*penthouse*, il-Perit Joseph Bondin, u minkejja li bagħat ukoll ittra legali, ma wasal imkien u kellu jiftaħ din il-kawża. Ivan Bartolo spjega wkoll<sup>5</sup> li f'dan l-appartament kienet toqgħod ommu anzjana u ma kellha ebda privatezza minħabba li l-opramorta tal-*penthouse* ma ġietx irtirata lura bħall-*penthouses* l-oħrajn li hemm fl-istess blokk.

In kontroezami Ivan Bartolo jispijega<sup>6</sup> li sakemm kien tela' l-bini *shell*, ma kienx jaf fejn ġejja l-opramorta konsistenti in parti minn *railing*. Ma setax jgħid minn eventwalment għamel l-opramorta sax-xifer, jekk kienx Carol Galea jew inkella s-sidien il-ġodda li xtraw l-*penthouse*. Jaf però li żewġ *penthouses* oħra li nbnew fuq l-appartamenti fejn jgħixu t-tfal ta' Carol Galea, ġew irtirati 'l ġewwa. Bartolo istitwixxa din il-kawża kontra l-konvenuti bħala s-sidien il-ġodda tal-appartament numru 12.

Il-Perit **Joseph Bondin** prodott mill-konvenuti, fix-xhieda tiegħu<sup>7</sup> jikkonferma li hu kien il-perit tal-blokk. Il-Perit Bondin jgħid li sussegwentement għall-ewwel permessi, kienu ħarġu permessi għal sulari addizzjonali, inkluż il-*penthouse* inkwistjoni. Ix-xhud esebixxa kopja ta' pjanta kif effettivament ħarġu l-permessi fil-livell sitta (6)<sup>8</sup> u kopja ta' pjanta ta' dak li nbena f'din il-*penthouse*

---

<sup>4</sup> A fol. 21 sa 25.

<sup>5</sup> Xhieda *viva voce*, a fol. 43 sa 45.

<sup>6</sup> A fol. 121 sa 123.

<sup>7</sup> A fol. 32 sa 39.

<sup>8</sup> A fol. 40, PA 6011/07.

partikolari mhux skont il-permess.<sup>9</sup> Ix-xhud ikkonferma effettivament li meta mar fuq il-post biex jikkonstata dak li kien hemm mibni u anki bagħat in-nies tiegħu biex jivverifikaw ukoll, irriżultalu li l-*penthouse* (appartament numru 12) kellha permess għal 123 metri kwadri mibni, mentri din kienet inbniet bejn 10 sa 11-il metru kwadri akbar. Il-Perit Bondin ikkonferma li anki l-opramorta tagħha inbniet aktar 'l barra mill-permess.<sup>10</sup> In kontroezami l-Perit Bondin jgħid li l-estensjoni kienet imsaqqfa bl-injam għax fil-fatt hu ma kienx ippjantaha hekk u l-faċċata tal-estensjoni, bl-*aluminium*. Il-Perit Bondin ikkonferma li l-opramorta tal-*penthouse* kienet għolja 1.2 metri u dak li jkun jista' jittawwal għal fuq ta' taħtu u jgħid li dan hu normali f'ħafna każijiet bħal dawn. Il-Perit Bondin ikkonferma wkoll<sup>11</sup> li meta l-konvenuti xtraw l-*penthouse*, din kienet mibnija kif attwalment hija llum, ċjoè kif kienet mibnija originarjament mis-soċjetà msejħa fil-kawża.

Xehed ukoll **Oliver Magro**<sup>12</sup>, ir-rappreżentat ġudizzjarju tal-MEPA prodott mill-konvenuti, fejn ikkonferma li l-blokk kollu kien inbena bil-permess 6011/07, li kienet applikazzjoni ta' Carol Galea għan-nom tas-soċjetà msejħa fil-kawża. Ix-xhud esebixxa kemm l-applikazzjoni, il-permess, is-*site notice* u l-pjanti<sup>13</sup> u sussegwentement esebixxa wkoll kopja tal-permess 6315/06<sup>14</sup>, li però huwa permess ta' estensjoni tal-*penthouse* fil-livell 5, ċjoè fil-livell tal-appartament tas-soċjetà attriċi u mhux tal-*penthouse* attwali tal-konvenuti.

---

<sup>9</sup> A fol. 41.

<sup>10</sup> A fol. 36.

<sup>11</sup> A fol. 37.

<sup>12</sup> A fol. 51A sa 51C u 71.

<sup>13</sup> A fol. 52 sa 64

<sup>14</sup> A fol. 72 sa 80.



Xehed ukoll **Carol Galea**<sup>15</sup> prodott mill-konvenuti li kkonferma li kien biegh l-appartament numru 11 lis-soċjetà attriċi u jgħid li Ivan Bartolo kien kellmu dwar l-opramorta mhux waqt jew eżatt wara li bena l-appartament numru 12, imma xi snin wara għax kellu ommu toqgħod hemm u kienet qed tiddejjaq minħabba nuqqas ta' privatezza. Ix-xhud ikkonferma li l-appartament numru 12 kif inhu llum hu kif kien inbena originarjament, inkluż l-opramorta.<sup>16</sup> Ix-xhud ikkonferma dan ukoll meta gie muri r-ritratti tal-post kif inhu attwalment, li kien esebixxa fl-affidavit tiegħu Ivan Bartolo.<sup>17</sup>

### **Rapport Peritali u rizultanzi**<sup>18</sup>

Fir-rapport tiegħu l-Perit Tekniku l-AIC Alan Saliba jiddeskrivi l-blokka ta' appartamenti "Vela Vista" fi Triq il-Baħħara, kantuniera ma' Triq il-Kalamari, Qawra, limiti ta' San Pawl il-Baħar bħala konsistenti minn 4 sulari fuq il-livell tat-triq, *basements* u sular irtirat fejn hemm l-appartament 11 tas-soċjetà attriċi u sular irtirat ulterjorment fejn hemm l-*penthouse* preżenti tal-konvenuti.<sup>19</sup> Il-Perit Saliba jiddeskrivi li fl-appartament 11 hemm terazzin mikxuf fond ta' 4.56 metri fuq Triq il-Baħħara u jibqa' idur għal terazzin ieħor idjaq imsaqqaf mal-ġenb jagħti għal fuq Triq il-Kalamari. L-appartament 12 għandu terazzin mikxuf fond ta' 4.71 metri u jibqa' idur għal ieħor idjaq mikxuf fil-ġenb u għandu opramorta ta' ċint baxx ta' 30 ċentimetri u fuq dan *railing* tal-*aluminium* għoli 98 ċentimetri.

<sup>15</sup> A fol. 83 sa 86. Il-kontroeżami ta' dan ix-xhud mis-soċjetà attriċi a fol. 86 sa 88.

<sup>16</sup> A fol. 87.

<sup>17</sup> A fol. 21 sa 25.

<sup>18</sup> Rapport a fol. 96 sa 109, ritratti a fol. 111 sa 114 u rapport tal-aċċess a fol. 115 u 116.

<sup>19</sup> Dan jiġi *level 6* mit-triq.

Il-Perit Tekniku Alan Saliba fir-rapport tiegħu jagħmel riferiment għax-xhieda tal-Perit Bondin, il-perit tal-blokka kollha, li kkonferma l-estensjoni mhijiex skont il-permessi b'cirka 10 u 11-il metru kwadru, hija imsaqqfa bl-injam u mdawwra bl-*aluminium* u jsemmi wkoll l-opramorta li nbriet ma' barra minflok irtirata 'l ġewwa mill-gallarija. Il-perit jispjega fil-paragrafu 4.3.:

“Dawn iż-żewġ diskrepanzi għandhom effett fuq it-talbiet l-oħra tar-Rikorrenta fis-sens illi l-ewwel diskrepanza (fejn l-appartament tal-intimati joħroġ 'il barra) naqqset id-distanza tal-bini tal-intimati miċ-ċint fil-kwistjoni minn 2.9 metri għal 0.8 metri filwaqt illi bit-tieni diskrepanza (fejn l-opramorta nbriet ma' barra tal-gallarija) iċ-ċint fil-kwistjoni ma baqax irtirat b'0.45metri mit-tarf ta' barra tal-gallarija li tesporġi għal fuq it-terazzin tar-Rikorrenta.”<sup>20</sup>

Il-Perit Tekniku Alan Saliba kompli jispjega li tali divergenzi huma lllum sanzjonabbli abbażi ta' *policy DC2015* u permezz tar-*Regularisation Process* abbażi tal-Avviż Legali 285 tal-2016, liema proċeduri jgħid li ma kinux *in vigore* la meta nħareġ il-permess u lanqas meta xehed il-Perit Joseph Bondin quddiem din il-Qorti. Madankollu l-Qorti tosserva li għalkemm il-Perit Tekniku jgħid li dawn 'l hekk imsejħin 'diskrepanzi' huma sanzjonabbli, mhux qed jieħu in konsiderazzjoni l-eventwali oġġezzjonijiet li kull terza persuna bħas-soċjetà attriċi tista' tinterponi u l-effett ta' tali oġġezzjoni fuq id-deċiżjoni tal-Kummissjoni jew Bord li jiddeċidiha, li f'dan ir-rigward jieħu in konsiderazzjoni anki kwistjonijiet li jistgħu jaffettwaw terzi, bħall-privatezza u l-liġi ċivili.

---

<sup>20</sup> *A fol. 104.*

Il-Perit Saliba jikkonferma mill-provi li l-appartament numru 12 sar kollu mis-soċjetà msejħa fil-kawża. Il-Perit Tekniku jgħid li l-ligi li tapplika f'dan il-kuntest huwa l-artikolu 427(1) tal-Kodiċi Ċivili li jgħid:

“(1) Dak li min fil-bini tiegħu għandu taraġ li jieħu għall-bejt, għandu jgħolli, spejjeż tiegħu, il-ħajt diviżorju sa metru u tmenin ċentimetru mill-invell tal-bejt.”

Il-Perit Tekniku jagħmel assunzjoni li minħabba li anki l-*Policy DC2015* skont in-*North West Local Plan* stabbiliet għall-akkwati għoli massimu ta' 21.6 metri, filwaqt li l-faċċata eżistenti tal-blokka tirriżulta mill-pjanti<sup>21</sup> li hi ta' 18.5 metri, jgħid li ma hemm xejn x'izomm milli s-soċjetà attriċi li testendi l-appartament tagħha sa fuq it-terazzin tagħha u tuża l-bejt gdid tagħha livell tal-bejt tal-konvenuti. Il-Qorti tqis illi din l-asserzjoni tal-Perit Tekniku hi żbaljata għax ladarba l-konvenuti għandhom permess ta' *penthouse* irtirat, il-livell hemm mhux żviluppat dejjem jibqa' tal-konvenuti, anki jekk is-soċjetà attriċi tasal li bil-permess tkabbar ulterjorment il-*footprint* tal-appartament tagħha.

Il-Perit saħansitra jgħid li kieku kellha tiżviluppa s-soċjetà attriċi t-terazzin tagħha, tiġi li tikkrea bejt ma' bejt tas-sular ta' fuqu:

“ ...u, 'fortunatament' għall-intimati, l-appartament tal-Intimati xorta waħda jibqa' jikkwalifika għal skopijiet ta' abitazzjoni (billi r-regolamenti tal-ippjanar jeżiġu li kull residenza għandu jkollha faċċata għal fuq it-triq) billi dan l-appartament għandu wkoll faċċata fuq triq oħra, cioè Triq il-Klamari.”<sup>22</sup>

---

<sup>21</sup> A fol. 59.

<sup>22</sup> A fol. 106.

Il-Qorti tqis illi din l-asserzjoni tal-Perit Tekniku hi żbaljata għax qiegħed jassumi li setgħu allura l-konvenuti ma kinux daqshekk fortunati b'faċċata oħra u setgħet is-soċjetà attriċi testendi l-bini tagħha sa fuq il-bejt tal-konvenuti u tirrendi l-appartament tal-konvenuti mhux adatt aktar għal residenza għax ma jkollux faċċata oħra fuq it-triq. Din il-konkluzjoni tal-Perit Tekniku hija għalkollox żbaljata għax dak li għandha quddiemha l-Qorti f'din il-kawża mhumiex binijiet ma' ġenb xulxin, fejn kull binja għandha l-arja tagħha sa fuq kemm jippermetti l-għoli massimu l-permess, imma hawnhekk *si tratta* ta' blokk ta' appartamenti fejn hadd ma jista' jibni fil-livell tal-appartament ta' fuqu.

Madankollu l-Perit Tekniku iqajjem il-punt validu li fl-applikazzjoni li kien għamel Carol Galea għan-nom tas-soċjetà msejha fil-kawża, għall-appartamenti fis-sitt sular, wera lilu nnifsu bħala sid tal-blokk kollu meta fil-fatt ma kienx għax ħafna appartamenti, inklużi tas-soċjetà attriċi, kienu inbiegħu lil terzi, inkluż it-terazzin tas-soċjetà attriċi. Però l-Perit Tekniku jerga' ma jkunx għalkollox korrett meta jgħid li l-Awtorità tal-Ippjanar tħares biss mill-*punto di vista* ta' ippjanar qiesu li d-drittijiet ta' terzi ma jigūx ikkunsidrati. Tant mhux hekk li fir-rigward tal-punt imqajjem mill-Perit Tekniku, li Carol Galea ma tax indikazzjoni tajba ta' min kienet il-proprjetà li fuqha kien ser jagħmel l-opramorta, il-Perit Tekniku ta x'jifhem li Galea għamel hekk biex l-Awtorità tal-Ippjanar ma tidholx fil-kwistjoni jekk hux ser ikun hemm żvilupp li jista' jikser il-privatezza ta' terzi. Dan ifisser li l-Awtorità tal-Ippjanar, effettivament tidhol fi kwistjonijiet ta' proprjetà jekk jiġi propost li jinfethu gallariji jew twieqi fuq terzi persuni. L-Awtorità tal-Ippjanar ma tidholx fi kwistjonijiet ta' drittijiet ta' terzi, meta tali drittijiet bħal pereżempju dritt ta' passagġ ikun ikkontestat bejn il-partijiet u jrid bilfors ikun hemm deċiżjoni ta'

Qorti biex jiġi determinat jekk tali dritt jeżistix verament jew le, u f'każ bħal dan mhux jinżamm il-permess iżda jinħareġ xorta l-permess *saving third party rights* li però jkunu soġġetti għall-ġudizzju finali tal-Qorti u sta għas-sid jiħux ir-riskju li jibni mill-ewwel jew jistenniex l-eżitu tal-proċeduri quddiem il-Qorti.

Ir-rimedji u konkluzjonijiet li wasal għalihom il-Perit Tekniku huma: (i) L-appartament numru 12 mhux konformi mal-permessi tal-bini maħruġa mill-Awtorità tal-Ippjanar<sup>23</sup>; (ii) L-opramorta li tifred it-terazzin tal-konvenuti minn dak sottostanti tas-soċjetà attriċi mhux 1.8 metri mill-invell tal-bejt skont l-Artikolu 427(1) tal-Kodiċi Ċivili;<sup>24</sup> (iii) biex l-appartament numru 12 jikkonforma mal-permessi tal-bini, jeħtieġ li jew titneħħa l-estensjoni jew tiġi sanzjonata b'applikazzjoni mal-Awtorità tal-Ippjanar;<sup>25</sup> (iv) biex l-appartament numru 12 jikkonforma mal-liġijiet, jeħtieġ li ċ-ċint bir-*railing* għoli 98 ċentimetru jinbidel f'ċint solidu ta' 1.8 metri għoli skont il-ħtigijiet tal-imsemmi artikolu 427(1) tal-Kap. 16.<sup>26</sup> Dan għaliex aktar qabel jikkonkludi li mhux biżżejjed li ċ-ċint kif inhu jiġi rtirat lura 0.45 metri mit-tarf ta' barra għax dan ma jkunx konformi mal-artikolu 427(1) tal-Kap. 16 u jisfuma fix-xejn jekk s-soċjetà attriċi tibni u testendi l-binja tagħha 'l barra u tibni bejt fuq quddiem il-bejt tal-konvenuti.<sup>27</sup>

Il-Perit Tekniku jikkonkludi li tali xogħlijiet m'għandhomx jieħdu aktar minn mitt gurnata biex isiru.

---

<sup>23</sup> Para 7.1.

<sup>24</sup> Para. 7.2.

<sup>25</sup> Para. 7.3.

<sup>26</sup> Para. 7.4.

<sup>27</sup> Para. 6.3 *a fol.* 107 u para. 71. 1 sa 7. 4 *a fol.* 108.

## Kunsiderazzjonijiet legali

Il-fatt li s-soċjetà msejħa fil-kawża baqgħet kontumaċi, ma jfissirx li din hi xi ammissjoni awtomatika tat-talbiet tas-soċjetà attriċi u li hi awtomatikament responsabbli għan-nuqqasijiet imsemmijin fit-talbiet attriċi. L-istitut tal-kontumaċja jew kontumelja ma jfissirx abbandun tal-kontestazzjoni. Il-ġudikant għandu jeżamina jekk it-talba hijiex ġustifikata indipendentement mill-kontumaċja tal-konvenut.<sup>28</sup> Ladarba li l-kontumaċja ma tfissirx ammissjoni imma tfisser kontestazzjoni, l-attur xorta jibqa' li jrid jipprova t-talbiet tiegħu u l-premessi għalihom.<sup>29</sup> Il-kontumaċja għandha tiġi interpretata bħala oppożizzjoni u l-Qorti għalhekk tidhol f'ċerti dettalji li tħoss illi huma meħtieġa biex tistabbilixxi l-verità tal-fatti.<sup>30</sup> Għaldaqstant il-Qorti sejra teżamina bir-reqqa l-provi prodotti u r-rapport tal-perit tekniku, il-Perit Arkitett Alan Saliba.

Fl-ewwel lok hu minnu li s-soċjetà attriċi baqgħet ma esebitx il-kuntratt tal-akkwist tagħha li juri li hi l-proprjetarja tal-appartament numru 11. Però Carol Galea għan-nom tas-soċjetà msejħa fil-kawża, fix-xhieda tiegħu jammetti li effettivament kien bieġħ dan l-appartament lil Ivan Bartolo għan-nom tas-soċjetà attriċi u għaldaqstant il-Qorti tqis li m'għandhiex għalfejn tindaga oltre dwar dan.

Il-Perit Joseph Bondin, li kien responsabbli għall-bini tal-blokk tal-appartamenti inkluż il-*penthouse* numru 12, xehed li l-bini kif inhu illum huwa

<sup>28</sup> Giuseppe Wismayer vs. Giovanni Magro, Q.K., 24.11.1934 (Kollez. Vol. XXIX P III p 35).

<sup>29</sup> Joseph Edmond sive Jesmond Mizzi vs. Brian u Jeffrey J. Mizzi *nomine*, Appell, 27.03.1996.

<sup>30</sup> Ruth Apap vs. Noel Apap – P.A., (FDP), 30.06.1995. Ara id-deċiżjonijiet ta' din il-Qorti kif preseduta fl-ismijiet Reuben Belli vs. Yordon Marinov, 23.02.2017, Bonavia Properties Limited vs. Maria Helga Muscat Groelz, 23.03.2017, Joseph Thomas Vella vs. Averton Properties Limited et, 22.03.2017 u Dr. Michael Grech noe vs. Michael Ciappara, 25.04.2017.

fl-istess istat meta nxtara mill-konvenuti.<sup>31</sup> Min-naħa tiegħu Carol Galea jikkonferma li l-bini kif inhu llum huwa kif kien meta bena hu, inkluż l-opramorta<sup>32</sup> u dan ikkonfermah ukoll meta ġie muri r-ritratti attwali tal-post li esebixxa Ivan Bartolo mal-affidavit tiegħu.<sup>33</sup> Allura ma hemmx dubju li kull responsabbiltà għall-bini kif inhu, hija totalment tas-soċjetà msejħa fil-kawża. Dan ifisser li jekk jiġu milqugħa t-talbiet jew xi talbiet tas-soċjetà attriċi, u l-konvenuti jiġu kostretti jagħmlu xi tibdil minħabba li l-bini llum proprjetà tagħhom ikun qed joħloq illegalità jew inkonvenjent mhux legittimu fuq il-proprjetà tas-soċjetà attriċi, l-ispejjeż fl-aħħar mill-aħħar għandhom ikunu a karigu tas-soċjetà msejħa fil-kawża.

Kwantu għar-relazzjoni tal-Perit Tekniku, il-Qorti diġà rrimarkat li hemm ċerti assunzjonijiet li huma skorretti għax ibbażati fuq il-premessa żbaljata li s-sid tal-appartament numru 11 jista' jingħata permess biex anki jibni l-arja fil-livell tal-appartament numru 12 jew għall-inqas jutilizza l-bejt quddiem bejt ieħor li kien faċċata ta' triq. Minn din il-premessa żbaljata l-Perit Tekniku, għalkemm korrett fil-kumpliment tar-rapport tiegħu u korrett ukoll fil-konstatazzjoni dwar il-proprjetajiet kif kienu mibnijin, ħareġ b'rimedju żbaljat kif ser jingħad aktar 'l isfel. Però qabel ma tagħmel dan, il-Qorti ser tagħmel riferiment għas-segwenti każistika dwar ir-rapporti tal-periti tekniċi.

Kif ingħad fis-sentenza fl-ismijiet **John Busuttil et vs. Tapa Limited**<sup>34</sup>:

“Kif qalet il-Qorti tal-Appell fil-kawża deċiża fit-23 ta' Ġunju 1967 fl-ismijiet **Giswarda Bugeja vs. Emanuele Muscat et** għalkemm il-Qorti

---

<sup>31</sup> A fol. 37.

<sup>32</sup> A fol. 87.

<sup>33</sup> A fol. 21 sa 25.

<sup>34</sup> 11.01.2010, ikkonfermata mill-Qorti tal-Appel fil-31.05.2013.

mhux marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet peritali kontra l-konvinzjonijiet tagħha nnifisha, u l-konklużjonijiet peritali bħal materjali istruttorji oħrajn kontrollabbli mill-ġudikant, madankollu *il giudizio dell'arte* espress mit-tekniku ma jistgħux u ma għandux, aktar u aktar fejn il-parti interessata ma tkunx ipprevaliet ruħha mill-fakoltà lilha mogħitja b'talba ta' nomina ta' periti addizzjonali, jiġi skartat faċilment, ammenokke ma jkunx jidher sodisfaċentement illi l-konklużjonijiet peritali huma fil-kumpless kollu taċ-ċirkostanzi irragonevoli.”

Kif ukoll ġie affermat fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fl-ismijiet **Edwin Vella vs. Joanna Briffa**<sup>35</sup>:

“Magħmula din l-introduzzjoni, huwa paċifiku illi l-konklużjonijiet peritali u x-xhieda tal-espert tekniku in eskussjoni jikkostitwixxu prova għall-Qorti (Artikolu 644 tal-Kapitolu 12) u, allura bħal materjali istruttorji oħra huma kontrollabbli mill-ġudikant. Ara **Giswarda Bugeja et vs. Emanuele Muscat et**, Appell Ċivili, 23 ta' Ġunju 1967. Hu minnu illi l-Qorti ma hix marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet tar-rapport tal-perit kontra l-konvinzjoni tagħha nfisha (Artikolu 681 tal-Kapitolu 12), però daqstant ieħor hu wkoll konkordament riċevut u aċċettat illi “dan ma jfissirx illi l-Qorti arbitrarjament u bla raġuni tista' tiskarta konklużjoni ta' perit minnha nominat” (**Anthony Cauchi vs. Carmel Mercieca**, Appell, 6 ta' Ottubru 1999).

Kif issokta jiġi preċiżat “il-konvinzjoni kuntrarja tagħha kellha tkun ben informata u bażata fuq raġunijiet li gravement ipogġu fid-dubbju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b'raġunijiet li ma għandhomx ikunu privi mill-konsiderazzjoni tal-aspett tekniku tal-materja taħt eżami”. (“**Philip Grima vs. Carmelo Mamo et nomine**”, Appell, 29 ta' Mejju 1998)”

Illi kif intqal fis-sentenza fl-ismijiet **Patricia Pace et vs. Alfred Mallia et**<sup>36</sup>:

“Dwar il-konklużjonijiet ta' espert tekniku, il-Qorti tal-Appell fis-sentenza tagħha tad-19 ta' Novembru, 2001 fil-kawża **Calleja vs. Mifsud** irriteniet li:

---

<sup>35</sup> 18.10.2006 (PS).

<sup>36</sup> P.A., 30.09.2010.



“Kemm il-kostatazzjonijiet tal-perit tekniku nominat mill-Qorti kif ukoll il-konsiderazzjonijiet u opinjonijiet esperti tiegħu jikkostitwixxu skont il-liġi prova ta' fatt li kellhom bħala tali jiġu meqjusa mill-Qorti. Il-Qorti ma kenitx obligata li taċċetta r-rapport tekniku bħala prova determinanti u kellha dritt li tiskartah kif setgħet tiskarta kull prova oħra. Mill-banda l-oħra però, huwa ritenut minn dawn il-Qrati li kellu jingħata piż debitu lill-fehma teknika tal-espert nominat mill-Qorti billi l-Qorti ma kellhiex legġerment tinjora dik il-prova. Hu manifest mill-atti u hu wkoll sottolinejat fir-rikors tal-appell illi l-mertu tal-preżenti istanza kien kollu kemm hu wieħed ta' natura teknika li ma setax jiġi epurat u deċiż mill-Qorti mingħajr l-assistenza ta' espert in materja. B'danakollu dan ma jfissirx illi l-Qorti ma kellhiex tħares b'lenti kritika lejn l-opinjoni teknika lilha sottomessa u ma kellhiex teżita li tiskarta dik l-opinjoni jekk din ma tkunx waħda sodisfaċentement u adegwatament tinvesti l-mertu, jew jekk il-konklużjoni ma kenitx sewwa tirriżolvi l-kweżit ta' natura teknika.”

*Omissis...*

Għalkemm huwa minnu li l-konklużjonijiet peritali huma bħal materjali istrutturji oħra kontrollabbli mill-ġudikant, tant li kif iġid l-Art. 681 tal-Kap. 12, il-Qorti mhix marbuta li taċċetta dawn il-konklużjonijiet kontra l-konvinzjoni tagħha. Fl-istess waqt “dan ma jfissirx però illi l-Qorti tista' tagħmlu b'mod legġer jew kapriċċjuż. Il-konvinzjoni kuntrarja tagħha kellha tkun ben informata u bażata fuq raġunijiet li gravament ipogġu fid-dubju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b'raġunijiet li ma għandhomx ikunu privi mill-konsiderazzjoni ta' l-aspett tekniku tal-materja taħt eżami” (**Grima vs. Mamo et noe** – Qorti tal-Appell – 29 ta' Mejju, 1998). Jiġifieri l-Qorti ma tistax tinjora r-relazzjoni peritali sakemm ma tkunx konvinta li l-konklużjoni ta' tali relazzjoni ma kienetx ġusta u korretta. Din il-konvinzjoni però kellha tkun waħda motivata minn ġudizzju ben informat, anke fejn meħtieġ, mil-lat tekniku. (**Cauchi vs. Mercieca** – Qorti tal-Appell – 6 ta' Ottubru, 1999; **Saliba vs. Farrugia** – Qorti tal-Appell – 28 ta' Jannar, 2000 u **Calleja noe vs. Mifsud** – Qorti tal-Appell – 19 ta' Novembru, 2001).

Għar-rigward tal-fatti kif ikkonstati mill-Perit Tekniku, l-ebda wieħed mill-partijiet ma talab għall-ħatra ta' periti tekniċi addizzjonali u lanqas ma ntabb li ssir l-iskussjoni tal-Perit Tekniku. Il-Qorti tqis li fil-kostatazzjonijiet fattwali

tiegħu l-Perit Tekniku kien korrett, speċjalment fejn daħal fl-aspetti tekniċi tal-kwistjoni bejn il-partijiet f'din il-kawża. Tqis però li l-Perit Tekniku kien żbaljat fejn ippremetta li l-liġi tagħti dritt lis-sidien ta' appartamenti li jistgħu jibnu sal-livell anki ta' appartamenti oħrajn. Kieku dan kien minnu dan jista' jwassal għal sitwazzjoni fejn jekk biṭha interna fi blokk ta' ħames appartamenti, wieħed f'kull sular, li għandu aċċess għaliha is-sid tal-appartament t'isfel, jingħatalu l-permess li jista' jibnieha minħabba li hemm btieħi oħra jew ambjenti aperti oħra suffiċjenti għas-sanità tal-appartamenti, dan ma jfissirx li s-sid tal-appartament t'isfel jista' jibni ħames kmamar fuq xulxin, imma li kull sid ta' appartament jista' jkabbar l-appartament tiegħu fil-livell tiegħu.

Il-Perit mexa fuq din il-premessa żbaljata u ħareġ b'soluzzjoni fejn qal li fl-ewwel lok ma jstax jiġi rtirat lura l-ħajt għal 0.45 metri mix-xifer tal-bejt tal-*penthouse* għax dan ma jservi għal xejn jekk s-soċjetà attriċi tiġi biex tibni l-bejt tagħha mal-bejt tal-*penthouse*, xi ħaġa li ma tistax tkun u għalhekk dejjem għandu jkun hemm il-possibbiltà li minflok li tittella' opramorta b'ħajt 1.8 metri għoli, titressaq lura l-opramorta eżistenti 0.45 metri 'l ġewwa. Il-Perit Tekniku Alan Saliba jgħid ukoll li mhux biżżejjed li ċ-ċint kif inhu jiġi rtirat lura 0.45 metri mit-tarf ta' barra għax dan ma jkunx konformi mal-artikolu 427(1) tal-Kap. 16. Imma dak li jrid jiġi żgurat mill-Qorti f'dawn il-proċeduri mhux li jiġi segwit l-artikolu 427(1) tal-Kap. 16 *in vacuo*, iżda li tara li ma jkunx hemm ksur tal-privatezza li għandha dritt għaliha s-soċjetà attriċi. Dan għaliex jekk l-opramorta eżistenti tiġi rtirata lura 0.45 metri, il-konvenuti ma jkunx jistgħu jħarsu għal fuq it-terazzin tas-soċjetà attriċi u ma jkunx hemm aktar ksur tal-privatezza tal-fond sottostanti, kif fil-fatt jinsabu l-*penthouses* l-oħrajn fl-istess blokka.

Fis-sentenza fl-ismijiet **Carmelo Micallef vs. Brigadier John Belle Mc. Cance nomine**<sup>37</sup> ġie ritenut “illi kull proprjetarju għandu l-jedd li jgawdi u jiddisponi minn ħwejġu bil-mod l-aktar assolut”, li hija wara kollox riflessjoni ta’ dak li jipprovdi l-artikolu 320 tal-Kodiċi Ċivili – “il-proprjetà hija l-jedd li wieħed igawdi u li jiddisponi minn ħwejġu bil-mod l-aktar assolut ...”. Però dan il-jedd mhuwiex għalkollox assolut tant hu hekk l-artikolu 320 tal-Kap. 16 ikompli jgħid “... basta li bihom ma jagħmilx użu pprojbit mil-liġi”. Għalhekk id-dritt tal-proprjetà huwa sugġett mhux biss għal dak li tgħid il-liġi imma anki għad-dritt ta’ proprjetà ta’ terzi li m’għandhomx jiġu disturbati fit-tgawdija tad-drittijiet tagħhom, fosthom id-dritt ta’ privatezza u sigurtà fi ħwejjigħom.

L-artikolu 427 tal-Kap. 16 jgħid:

“(1) Dak li min fil-bini tiegħu għandu taraġ li jieħu għall-bejt, għandu jgħolli, spejjeż tiegħu, il-ħajt diviżorju sa metru u tmenin ċentimetru mil-livell tal-bejt.

(2) Il-biċċa tal-ħajt li tiżdied ’il fuq mil-livell tal-bejt għandha tkun tal-istess ħxuna tal-ħajt diviżorju minn dak il-livell ’l isfel.

(3) Jekk kull wieħed miż-żewġ ġirien għandu taraġ li jieħu għall-bejt tiegħu, kull wieħed minnhom jista’ jġiegħel lill-ieħor joħroġ in-nofs tal-ispiza meħtieġa biex jitgħolla l-ħajt diviżorju, kif jingħad hawn fuq”.

Il-kwistjoni tal-għoli ta’ opramorta bejn żewġ fondi hija każ ta’ servitù legali magħmula għal raġunijiet ta’ ordni pubbliku li toħloq dmir impost mil-liġi u li mhux sugġetta għal rinunzja.<sup>38</sup> Dan huwa każ ta’ servitù favur il-fond li hu l-iżjed fil-baxx jew għandu ambjenti iktar baxxi mill-fond ta’ biswitu u li ġo fihom wieħed jista’ jittawwal. L-opramorta hi servitù legali magħmula favur il-

<sup>37</sup> P.A., 07.02.1953, Kollez.Vol. XXXIII.II p.637 *et sequitur*.

<sup>38</sup> P.A., 11.12.1965, *J. Axiaq vs. F. Galea et.*

fond li jbati l-introspezzjoni u mhux favur il-persuna li tgħammar fil-fond għalkemm l-iskop huwa li jiġi eliminat l-inkonvenjent ta' din il-persuna.<sup>39</sup> Hija servitù legali fis-sens ta' limitazzjoni reċiproka imposta għal raġunijiet ta' ordni pubbliku fl-eżerċizzju ta' drittijiet ta' proprjetà hdejn xulxin jew kontigwi għal xulxin.<sup>40</sup>

Il-possibbiltà li wieħed li qiegħed f'fond li huwa ogħla, jista' jitla' fuq bejt tiegħu u jittawwal għal ġos-sit li jinsab aktar fil-baxx, inissel il-jedd tas-sid ta' dan tal-aħħar biex jitlob lis-sid tal-ewwel biex jgħolli l-opramorta<sup>41</sup>. Illi minħabba f'hekk, hemm ukoll sensiela ta' deċiżjonijiet li jgħidu li l-jedd li sid ta' post jinsisti fuq it-tluġh tal-opramorta ma jintilifx lanqas bil-preskrizzjoni<sup>42</sup>, basta li, minħabba li hija regola li tillimita l-użu tal-ġid tal-fond serventi, jirrizultaw l-elementi meħtieġa biex dan il-jedd jista' jintalab.<sup>43</sup>

Illi fil-kawża fl-ismijiet **Enoch Buhagiar vs. Joseph Mallia** ngħad:

“Illi l-qofol kollu ta' dan il-jedd jissejjes fuq il-prinċipju li sid ta' post għandu jedd igawdi hwejġu bla ndħil u mingħajr ma jbati sindakar jew tnemmis mill-ġirien tiegħu, sakemm huwa nnifsu ma jkunx holoq jew ippermetta servitù favur l-ogħla post”.<sup>44</sup>

Il-ħames elementi msemija fl-artikolu 427 tal-Kap. 16 u li għandhom jiġu mħarsa huma s-segwenti<sup>45</sup>:

<sup>39</sup> Ara l-art. 400(1) tal-Kap 16 kif ukoll is-sentenza fl-ismijiet **Elizabeth Grech vs. Carmela Vella** (Kollez. Vol: LXVIII.ii.140), App. Ċiv. 14.03.1984.

<sup>40</sup> Q.A., XXVI.I.466.

<sup>41</sup> P.A. (AJM), 10.01.2000, **John Mary Galea et vs. Gużepi Formosa et.**

<sup>42</sup> P.A., 20.05.1988, **Vincenza Azzopardi vs. Antonia Holden.**

<sup>43</sup> App. Ċiv., 23.04.1926, **Zammit Gauci vs. Callus**, Kollez. Vol: LXXXII.ii.719.

<sup>44</sup> App. Ċiv., 05.10.1998, (Kollez. Vol. LXXXII.ii.719).

<sup>45</sup> P.A., 26.06.2014, **Nazzareno sive Reno Micallef vs. Paul Waldboth.**

(a) li s-sid ikollu bejt (inkluż setaħ);

(b) li jitla' jew jista' jitla' għalih b'taraġ, jew, kif ingħad f'għadd ta' sentenzi, b'modi oħra ta' aċċess li jirrendu t-tluġh fuq dak il-bejt jew setaħ mhux wieħed diffiċli jew skabruż;<sup>46</sup>

(ċ) li l-ħajt għandu jiġi mgħolli sa metru u tmenin ċentimetru 'l fuq minn wiċċ il-bejt jew setaħ tal-post l-iżjed għoli;

(d) li l-ħajt li jittella' għandu jkun tal-istess ħxuna tal-ħajt li fuqu jittella' (l-art. 427(2) tal-Kap 16); u

(e) li dan jittella' bi spejjeż tas-sid tal-post l-iżjed għoli, sakemm is-sidien taż-żewġ postijiet ma jkollhomx bejt jew setaħ li t-tnejn jitolgħu għalih b'taraġ jew mezz ieħor ta' aċċess kif ingħad u li jkunu, bejn wieħed u ieħor fl-istess livell (l-artikolu 427(2) moqri flimkien mal-artikolu 421 tal-Kap. 16), f'liema każ l-ispejjeż għat-tluġh tal-ħajt jinqasmu bejniethom;

Kif ġie ritenut mill-Qorti tal-Appell fil-kawża **Vella vs. Attard**<sup>47</sup>:

"persuna għandha d-dritt fi kwalunkwe żmien teziġi li l-opramorta tipproteġieh mis-sugġezzjoni tal-viċin."

Fil-każ odjern il-konvenuti xtraw appuntu *penthouse* biex ikollhom il-veduti tal-baħar, kif anki ġie kkonstatat mill-Perit Tekniku. Il-konvenuti xtraw il-post

---

<sup>46</sup> P.A. (TM), 14.11.2002, *Josephine Fenech et vs. John Grima et* u App. Ċiv., 30.6.2010, *Maria Cini vs. Lucia Saliba et.*

<sup>47</sup> 28.10.1991.

mibni u ma għamlu xejn illegali fil-konfront tal-istess soċjetà attriċi u m'għandhomx jiġu penalizzati billi jkollhom l-veduta tal-baħar mit-terazzin tagħhom kompletament imghottija, għall-inqas fuq triq minnhom. Dak jinteressa lil din il-Qorti huwa li hekk kif min jagħmel taraġ għal bejt ta' *washroom* ifisser li dan ser jużaha regolarment u għalhekk l-opramorta għandha tkun ta' 1.8 metri biex ma jkunx jista' jittawwal għal fuq il-bejt tal-ġar eżatt taħtu, bl-istess mod fil-każ odjern sid ta' *penthouse* fl-għoli ta' sitt sulari ikollu aċċess għall-bejt kollu jekk l-opramorta testendi sax-xifer tal-bejt, però jekk l-opramorta tkun irtirata 0.45 metri 'l ġewwa, l-opramorta kif inhi illum ta' ħajt baxx tal-kantun u zieda ta' *railing* tal-metall ta' 98 ċentimetri għandu jkun biżżejjed biex ma tħallix ksur tal-privatezza ta' min jokkupa l-appartament numru 11 u żżomm ferm l-iskop prinċipali tal-*penthouse* li toffri veduta tal-baħar.

Oltre dan, l-illegalità fir-rigward tal-estensjoni li kkonstata korrettement l-Perit Tekniku, bl-ebda mod mhija qed taffettwa l-privatezza u l-valur tal-proprjetà tal-appartament tas-soċjetà attriċi. Il-Qorti ser tħalli li din il-materja tiġi deċiża mill-Awtorità tal-Ippjanar wara li jsir rapport minn kwalunkwe parti f'din il-kawża lill-istess Awtorità, u qiegħda żżomm ferm id-dritt tal-konvenuti għad-danni kontra s-soċjetà msejġha fil-kawża kemm għal kwalunkwe spejjeż li jiġu inkorsi biex jissanaw l-estensjoni jew biex titneħħa l-estensjoni illegali, kif ukoll għal kwalsiasi danni li jistgħu jiġu reklamati kontra s-soċjetà msejġha fil-kawża, konsistenti fit-tnaqqis fil-valur tal-*penthouse* numru 12, fl-eventwalità li jkollha titneħħa tali estensjoni.

Għal dan il-għan din il-Qorti ser tvarja u tmur lil hinn minn ċerti rimedji li wasal għalihom il-Perit Tekniku fir-rapport tiegħu.

## **Decide**

**Għaldaqstant għar-raġunijiet premessi l-Qorti qiegħda taqta' u tiddeciedi din il-kawża billi:**

- (1) Tiddikjara li l-appartament tal-konvenuti numru 12, Blokk C, “Vela Vista”, Triq il-Baħħara, Qawra, limiti ta’ San Pawl il-Baħar, kif mibni mis-soċjetà msejha fil-kawża mhux konformi mal-permessi tal-bini maħruġa mill-Awtorità tal-Ippjanar minħabba l-estensjoni illegali fuq it-terazzin u fuq il-gallarija ta’ quddiem. Izda dawn l-illegalitajiet mhux qed inaqqsu *per se* mid-dritt tal-privatezza u tgawdija tal-proprjetà tas-soċjetà attriċi u lanqas qegħdin jikkawżawha danni u allura l-Qorti mhux ser tagħti ebda provvedimenti f’dan ir-rigward, salv li qiegħda tordna lir-Registratur tal-Qrati Ċivili u Tribunali jikkomunika din is-sentenza lill-Awtorità tal-Ippjanar fi żmien ġimgħa mil-lum u salv d-drittijiet tal-konvenuti riżervati kif fuq intqal;**
  
- (2) Tiddikjara li l-appartament numru 12, Blokk C, “Vela Vista”, Triq il-Baħħara, Qawra, limiti ta’ San Pawl il-Baħar mhuwiex konformi wkoll mal-permessi tal-Awtorità tal-Ippjanar stante li l-opramorta tiegħu hija mibnija fix-xifer tat-terrazzin tal-istess appartament minflok 0.45 metri ’l ġewwa u bil-mod kif inbniet qed tilledi id-dritt ta’ privatezza tas-soċjetà attriċi bħala sid tal-appartament taħt dak tal-konvenuti, bin-numru 11, għax giet mibnija b’mod mhux konformi mal-artikolu 427(1) tal-Kodiċi Ċivili;**

- (3) Illi l-konvenuti għandhom a spejjeż tas-soċjetà msejha fil-kawża jirtiraw 0.45 metri 'l ġewwa l-imsemmija opramorta kif illum mibnija, u dan taħt is-sorveljanza tal-Perit Arkitett Karl Cutajar, fi żmien tliet xhur mil-lum u fin-nuqqas is-soċjetà attriċi qiegħda tiġi awtorizzata li tagħmel ix-xogħlijiet hi stess taħt is-sorveljanza tal-Perit Karl Cutajar a spejjeż tas-soċjetà msejha fil-kawża;**
- (4) L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri huma a karigu tas-soċjetà msejha fil-kawża, inkluż l-ispejjeż għas-sorveljanza tal-imsemmija xogħlijiet u għall-inkarigu lill-Perit Arkitett Karl Cutajar.**

Moqrija.