QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. MHALLEF
JACQUELINE PADOVANI GRIMA LL.D. LL.M. (IMLI)

Seduta ta' Nhar it-Tnejn 12 ta' Frar 2018

Rikors Numru : 499/2013 JPG
Kawza Numru : 11

Joseph u Carmen, konjugi Camilleri

Vs

Awtorita' tad-Djar u Adrian u Desiree konjugi Farrugia

Il-Qorti :

Rat ir-rikors guramentat ta' Joseph u Carmen konjugi Camilleri, detenturi karta ta' l-identita' numru 510455(M) u 505950(M), datat 27 ta' Mejju 2013, a fol 1, et seqq, li jaqra hekk:

1. *Illi r-rikorrenti akkwistaw b'titolu ta' enfitewsi perpetwa b'effet mis-sitta (6) t'Awwissu tas-sena elf disa' mija, hamsa u disghin (1995), 'masionette' fi stat*

ta' gebel u saqaf, inkluz il-gnien ta' quddiem u dak ta' wara annessi ma' l-istess 'masionette' bla numru pero mhux ufficjalment maghrufa bin-numru 125A,fi Triq il-Kangu, B'Bugia minghand intimata l-Awtorita' tad-Djar, u dan permezz ta' kuntratt datat l-erbgha u ghoxrin (24) ta' Mejju tas-sena elf disa' mija,sitta u disghin (1996) in atti tan- Nutar Pubbliku Dott. Mario Bugeja; sottoposta ghal propjeta' ta' l-intimati u ghaldaqstant eskluza l-arja, u fi zmien meta gie ffirmat l-imsemmi kuntratt, konfinati minn l-irjieh kollha ma' beni ta' l-Awtorita' tad-Djar hlief it-tramuntana, li hu konfinati mat-triq imsemmija;

2. *Illi permezz ta' kuntratt data tnax (12) t' Awwissu tas-sena elf disa' mija,sitta u disghin (1996) in atti tan- Nutar Pubbliku Dott. Pierre Cassar, l-intimati akkwistaw minghand l-intimata l-ohra Awtorita' tad-Djar it-titolu ta' enfitewsi perpetwa b'effett minn l-ghaxra (10) ta' Mejju tas-sena elf disa' mija u disghin (1990) il- 'masionette' mibni fl-ewwel (1) sular bla numru u li kienet sejra tissemma 'Massiabielle' fi Triq il-Kangu, B'Bugia u mibni fuq il-plot mija,hamsa u ghoxrin (125) B u liema 'masionette' huwa sovvrapost ghal 'masionette' akkwistat mir-rikorrenti;*

3. *Illi skond il-kuntratt t'akkwist taghhom senjatament fi klawzola enumerata 5, l-intimati huma marbutin li jhallu lir-rikorrenti, u dan bhala s-sidien tet-terran sottopost, ipoggu tank ta' l-ilma kif ukoll 'aerial' tat-televizjoni fuq il-bejt taghhom u inoltre, jridu jaghtu lir-rikorrenti access liberu, biex izommu l-imsemmija tank u 'aerial' f'kundizzjoni tajba u jaghmlu t-tiswijiet mehtiega;*

4. *Illi skond il-kuntratt t'akkwist tar-rikorrenti,l-istess rikorrenti gew marbuta li jaghtu lill-intimati access ghall-katusi tad-dranagg u kannen ta' l-ilma u dan sabiex l-initmati ikollhom d-dritt li jqabbduhom ma' dawk tal-fond sottopost;*

5. *Illi ricentement,l-intimati zviluppaw l-arja sovrastanti ghall-masionette taghhom billi bnew appartament iehor fuq l-arja tieghu u ghandhom il-hsieb illi jibnu penthouse;*

6. *Illi fil-kuntratt ta' akkwist tal-kontendenti pero ma hu provdut bl-ebda mod ghal bini ta' sulari ohra fuq il-masionette ta' l-intimati. In effetti ma saret l-ebda riserva la ghall-ispostament tat-tank ta' l-ilma u l-aerial tat-televizjoni ghal sular iktar 'il fuq u lanqas ma hemm kontemplat servitu favur appartamenti futuri biex iqabbdu l-katusi tad-dranagg u kanen ta' l-ilma ma' dawk tar-rikorrenti.*

7. *Illi l-artikolu 474 tal-Kap.16 jghid is-segwenti:*

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

2) *Izda, jekk l-ezercizzju tas-servitu' fil-parti tal-fond li fil-bidu tkun giet iddestinata jsir ta' xkiel akbar ghas-sid tal-fond serventi,jew jekk dan is-sid ma jkunx jista' minhabba dan l-ezercizzju jaghmel xoghlijiet, tiswijiet jew miljoramenti fil-fond tieghu, hu jista' joffri lil sid il-fond dominant parti ohra xorta wahda tajba ghall- ezercizzju tas-servitu', u dan ma jistax jirrifjutahaIlli*

3) *It-tibdil tal-parti tal-fond iddestinata ghall-ezercizzju tasservitu' jista' wkoll isir fuqha talba tas-sid tal-fond dominant, jekk hu jipprova li dan it-tibdil huwa ghalih ta' gid kbir, u ma hu ta' ebda hsara ghall-fond serventi.*

8. *Illi in oltre l-izvilupp in kwistjoni fuq l-arja tal-fond ta' l-intimati, ser johloq pregudizzju, perikolu, kif ukoll danni lill-fond tar-rikorrenti, u dan ghaliex il-fond tar-rikorrenti ma jiflahx ghal-piz addizzjonali ta' appartament iehor ossia penthouse ulterjuri;*

9. *Illi stante illi l-atturi akkwistaw il-fond taghhom minghand l-Awtorita' intimata, specifikatament bhala* ***terran****, filwaqt illi l-konjugi inimati Farrugia akkwistaw il-fond taghhom specifiatament bhala* ***masionette****, u m'hemm xejn provdut fil-kuntratt t'akkwist taghhom sabiex jibnu sulari ohra, allura l-*

Awtorita' tad-Djar ukoll naqset minn l-obbligli kuntrattwali taghha versu r-rikorrenti,meta ma ghamlet xejn biex twaqqaf tali zvillupp;

Ghaldaqstant ir-rikorrenti jitolbu umilment li din l-Onorabbli Qorti jogghobha:

1. *Tiddikjara illi s-servitu favur ir-rikorrenti li jzommu aerial tat-televizjoni u tank ta' l-ilma fuq il-bejt tal-fond ta' l-intimati ma jistax jigi spustjat ghal sulari iktar 'il fuq;*

2. *Tiddikjara illi s-servitu favur l-intimati konjugi Farrugia li jghaddu d-dranagg u kanen ta l-ilma' mill-fond tar-rikorrenti, ma jistax jigi estiz ghall-appartamenti ulterjuri,stante illi ebda servitu ma tista tigi soggetta ghal xkiel akbar;*

3. *Tiddikjara, okkorendo bin-nomina' ta' periti addizzjonali,illi l-izvilupp ta' l-arja fuq l-arja fond ta' l-intimati qed iddghajjef l-istruttura tal-fondi tal-kontendenti;*

4. *Konsegwentement tordna lill-intimati sabiex, fiz-zmien li jigi ffissat ghal dan l-iskop minn dina l-Onorabbli Qorti u okkorendo, bl-opera u taht is-supervizjoni u d-direzzjoni ta' perti nominandi, jiddemolixxu u jnehhu dawk l-kostruzzjonijiet u zvilupp iehor fuq l-arja tal-fond taghhom;*

5. *Tiddikjara ulterjorment illi l-Awtorita' tad-Djar, naqset minn l-obbligu kuntrattwali taghha versu r-rikorrenti, u dan meta ma waqfitx lill-intimati konjugi Farrugia milli jkomplu bil-kostruzzjoni fuq l-arja tal-fond taghhom, nonostante illi skond il-kuntratt t'akkwist tal-fondi rispettivi tal-kontendenti, dawn kienu specifikatament ta'* ***terran*** *u* ***masionette*** *minghajr l-intiza ta' zvilupp ta' sulari ohra;*

Bl-ispejjez kontra l-intimat li huma ingunti in subizzjoni;

Rat illi l-atti tar-rikors promotur, id-digriet u l-avviz tas-smiegh gew debitament notifikati skond il- ligi.

Rat ir-risposta guramentata tal-Awtorita tad-Djar datata 19 ta' Gunju 2013, a fol 25 , et seqq, li taqra hekk;

1) *Illi l-Awtorita' tad-Djar mhijiex il-legittimu kontradittur f'din il-kawza u ghandha tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju;*

2) *Illi t-talbiet attrici fil-konfront taghha huma infondati fil-fatt fid-dritt;*

3) *Illi l-Awtorita' bieghet lill-atturi il-fond Masionette 125A Triq il-Kangu Birzebbugia permezz ta' kuntratt datat 24 ta' Mejju 1996 fl-atti tan-Nutar Mario Bugeja (Dok A). Permezz ta' kuntratt iehor datat 12 ta' Awwissu 1996 fl-atti tan-Nutar Pierre Cassar (Dok B), l-istess Awtorita' bieghet lill-konvenuti l-ohra l-fond bl-arja libera tieghu.*

4) *Illi dawn iz-zewg fondi qeghdin fuq xulxin u d-drittijet u obbligi reciproki taghhom johorgu mill-atti ta' akkwist u mill-ligi civili;*

5) *Illi l-vertenza jekk il-konvenuti Farrugia ghandhomx dritt li jiviluppaw l-arja taghhom hija materja ta' indole civili bejnhom u bejn l-atturi u ghandha tigi risolta minn dak li johrog mill-ligi. F'din il-materja l-Awtorita' la ghandha drittijiet u wisq anqas obbligi. Ghalhekk, l-Awtorita' tad-Djar mhijiex il-legittimu kontradittur f'din il-kawza u ma ghandhiex locus standi;*

6) *Illi l-Awtorita' tad-Djar fil-fatt ma ghandhiex dritt tippermetti jew twaqqaf zvilupp li jista' jew seta' sar minn xi wiehed mill-partijiet l-ohra – u l-anqas ghandha interess jew dritt li tidhol bejn vertenzi ta' natura civili li jista' jkun hemm bejn terzi (f'dan il-kaz bejn iz-zewg partjiet l-ohra f'din il-kawza).*

   Illi mhijiex l-Awtorita' tad-Djar li taghti dritt (jekk dan jezisti) lill-konvenuti l-ohra li jibnu fuq l-arja akkwistata minnhom u ghalhekk ukoll l-

Awtorita' tad-Djar giet imharrka hazin – dan johrog car hafna mill-korrispondenza li qed tigi annessa – ***Dok HA 1 – Dok HA 4.***

7) *Illi d-dicitura fil-kuntratt meta jinghad li parti xtrat it-terran u parti xtrat maisonette bl-arja taghha ma jghamilx differenza tad-drittijiet li johorgu mill-ligi dwar min jixtri l-arja u dwar kull restrizzjoni legali jew ta' natura ta' servitu fuq dik l-arja. Dan kollu johrog mill-ligi u huwa materja li tolqot biss lill-partijiet l-ohra f'din il-kawa;*

8) *Illi intant dwar l-ewwel erba' talbiet fir-rikors guramentat l-Awtorita' tad-Djar ma ghandha x'taqsam xejn, dwar il-hames talba l-Awtorita' la kellha dritt u wisq anqas ma kellha obbligu li twaqqaf lill-intimati l-ohra milli jkomplu bl-izvilupp taghhom tal-arja tal-fond taghhom. Jigi indikat li a kuntrarju ta' dak li jinghad fir-rikors guramentat il-konvenuti konjugi Farrugia mhux biss xtraw il-masionette imsemmi imma wkoll l-arja fuqu. Jekk kellux dritt jibni dik l-arja in vista tal-allegati servitujiet imsemmija fir-rikors guramentat hija materja ta' indole civili u vertenza li tolqot id-drittijiet civili bejn il-partijiet l-ohra fil-kawza. F'din il-materja l-Awtorita' assolutament ma ghandhiex locus standi.*

9) *Illi ghandek l-Awtorita' ghandha tigi liberate mill-ossservanza tal-gudizzju u f'kull kaz ma ghandha tbati xejn mill-ispejjez ta' din il-kawza.*

Rat illi l-atti tar-rikors promotur, id-digriet u l-avviz tas-smiegh gew debitament notifikati skond il- ligi.

Rat ir-risposta mahlufa ta' Adrian u Desiree konjugi Farrugia, datat 5 ta' Novembru 2013, a fol 41 et seqq, li jaqra hekk;

Eccezzjonijijet:

1) *Illi b'att tat-12 t'Awwissu,1996 in atti Dott Pierre Cassar, l-eccipjenti akkwistaw il-masionette Massabielle, Triq il-Kangu, Birzebbugia minghand l-Awtortia' tad-Djar, li ma zammet ebda jeddijiet fuq l-arja*

tieghu jew limitazzjonijiet fuq l-izvilupp tal-istess arja. Ghaldaqstant, it-talbiet tal-atturi ghandhom jigu michuda;

2) *Illi mhux kontestat illi hemm servitu favur ir-rikorrenti li jzommu aerial tat-televizjoni u tank tal-ilma fuq il-bejt tal-fond tal-intimati imma dan ma jfissirx illi l-istess servizzi ma jistghu jigu spusjati ghal sular aktar 'il fuq – haga li s'issa ma gratx. Ghalhekk l-ewwel talba ghandha tigi michuda;*

3) *Illi mhux minnu illi l-izvilupp tal-fond tal-eccipjenti wassal ghal bini ta' units u fi kwalunkwe' kaz mhux minnu illi dan kieku jwassal ghal zieda fil-piz tas-servitu' dwar kanen tal-ilma u dranagg.Ghalhekk it-tieni talba ghandha tigi michuda;*

4) *Illi l-eccipjenti jichdu kategorikament illi l-izvilupp tal-arja qieghda b'xi mod iddghajjef l-istritturi tal-fondi tal-kontendenti u din l-allegazzjoni serja jehtieg li tigi pruvata;*

5) *Salv eccezzjonijiet ulterjuri.*

Bl-ispejjes.

Rat id-dokumenti ezebiti u l-atti kollha tal-kawza;

Semghet ix-xiehda bil-gurament;

Semghet it-trattazzjoni finali tal-partijiet.

Ikkonsidrat;

Aldo Ellul xehed a fol 107a *et seqq* illi r-rikorrenti kienu marru jkellmuh fl-2011 ghaliex kienu nkwetati minhabba li s-sidien tal-fond sovrastanti kienu qed jaghmlu xi alterazzjonijiet strutturali u huma riedu jwaqqfu dan l-izvilupp, izda l-Qorti ma kienetx laqghat it-talba taghhom f'dan ir-rigward. Xehed illi huwa ghalhekk kien ghadda l-ilment lis-sezzjoni teknika, li kienu zammu zewg spezzjoniet. Spjega li kien

irrizulta li l-izvilupp li kienu qed jaghmlu l-konjugi Farrugia kien sempliciment personali, u ma kienx hemm zvilupp biex jizdiedu l-*units*.

In-Nutar Mario Bugeja xehed a fol 107g *et seqq* u a fol 143 u kkonferma illi huwa ippubblika l-kuntratt permezz ta' liema r-rikorrenti kienu akkwistat d-dar matrimonjali taghhom b'cens perpetwu minghand l-Awtorita tad-Djar. Qal illi r-rikorrenti kienu inkarigawh sabiex jikteb ittra lil Awtorita tad-Djar minhabba l-izvilupp li riedu jaghmlu l-intimati Farrugia ghaliex fil-kuntratt t'akkwist qatt ma kien issemma illi tista' tinbena l-arja sovrastanti u li jiccaqalqu s-servizzi li kellhom fuq il-bejt.

Il-Perit Anton Zammit xehed a fol 115a *et seqq* u a fol 151A *et seqq* illi r-rikorrenti kienu inkarigawh sabiex jispezzjona it-terran taghhom ghaliex kienu qed jilmentaw rigward servitujiet ta' twieqi li jharsu fil-btiehi nterni u hsarat potenzjonali li setghu jsehhu minhabba li l-konjugi Farrugia xtaqu jizviluppaw l-arja taghhom. Qal illi huwa kienu ukoll issottometta oggezzjoniet mal-MEPA a nom tar-rikorrenti, izda l-posizzjoni tal-MEPA dejjem kienet illi huma ma jidhlux fi kwistjonijiet ta' drittijiet ta' terzi. Spjega illi huwa kien acceda fil-proprjeta tar-rikorrenti tlett darbiet qabel ma kien inhareg il-permess tal-intimati Farrugia u anke wara, u zied illi mal-ewwel darba il-bini kien diga beda. Xehed illi ghalkemm il-bini ma kienx fi stat perikoluz, il-bini kien strah u ghalhekk kien hemm problemi bhal per ezempju l-fatt illi z-zebgha bdiet tinbezaq. Xehed illi minhabba f'hekk ir-rikorrenti jridu jduru d-dar, jaqghalu certu fili, jizbghu u affarijiet ta' dik in-natura. Zied illi pero hu kien ghadu kif mar xi xahrejn qabel, u cioe f'Settmebru 2014 u ma kienx hemm xogholijiet rimedjali x'isiru.

In kontro-ezami a fol 151E xehed illi r-rikorrenti zgur kienu oggezzjonaw mieghu ghall-izvilupp li riedu jaghmlu l-intimati Farrugia, izda ma kienx jaf jekk kienux ghamlu oggezzjoni mal-MEPA fuq l-ewwel permess.

Carmen Camilleri xehdet a fol 117 *et seqq* u 126f *et seqq* illi meta kienu xtraw il-post, il-fond kien jikkonsisti f'zewg *maisonettes,* u huma xtraw dik tal-pjan terran fi stat ta' gebel u saqaf. Qalet illi filfatt kienu xtraw dan il-fond proprju ghaliex kienu *maisonettes,* ghaliex hi qatt ma ridet li joqghodu go blokka appartamenti. Spjegat illi fl-1992 kienet giet zviluppata kamra mis-sid precedent (Paul Pisani) tal-*maisonette*

sovrastanti, biex irabbi l-hammiem, u huma kienu ghamlu lment mal-Aworita tad-Djar li kienu qalulhom li hadu l-kaz il-Qorti ghaliex il-kamra suppost saret fin-nofs il-bejt u mhux fejn saret, u filfatt Pisani kien fetah tieqa f'din il-kamra li taghti ghal bitha nterna taghhom. Xehdet illi kienu anke ghamlu ilment rigward il-hammiem mal-pulizija, u filfatt kellu jnehhihom. Qalet illi eventwalment il-konjugi Psaila kienu telqu, u l-fond kien inxtara mill-intimati Farrugia.

Xehdet illi Adrian Farrugia kien talabha biex imur il-perit taghhom jispezzjona s-saqaf tal-fond tar-rikorrenti ghaliex ried jiftah xi hnejja minn gewwa, u meta kien mar, il-Perit Mario Balzan kien qalilha illi l-intimati Farrugia kienu ser jibnu sular shih, u kien infixel meta irrealizza illi huma ma kienux jafu dwar dan, u eventwalment dan il-perit kien inbidel. Kompliet illi wara xi zmien kien mar perit iehor, u l-izvilupp kien naqas, izda xorta spazju zghir baqa' vojt u ghalhekk komplew jaghmlu oggezzjonijiet. Qalet illi darba minnhom, minghajr l-ebda pre-avviz, fis-sitta ta' filghodu bdew jisemghu *jack hammer* ikisser fuq il-bejt, u dan minkejja l-fatt li qatt ma twahhal il-permess mal-faccata. Spjegat li ghalhekk kienu hadu parir minghand in-Nutar Mario Bugeja u l-perit. Dawn kienu qalulhom illi l-intimati ma setghux ikomplu jizviluppaw peress li huma kienu xtraw terran u *maisonette* u mhux blokk appartamenti. Inoltre l-perit taghhom kien qalilha li l-bini ma kienx jiflah ghal zvilupp addizzjonali. Xehdet li ghalhekk kienu marru jkellmu lil Awtorita tad-Djar u lil segretarja mill-Ministeru tal-Ministru Dolores Cristina. Qalet illi minhabba dan il-bini, m'ghandhomx access ghat-tank tal-ilma fejn qieghed, u dan apparti li l-intimati qalghu l-*aerial* taghhom u ghamluh fuq bejt ta' garaxx ta' terzi, u kif ukoll ziedu l-katusi biex ikollhom ghas-sular il-gdid li kienu qed jibnu bhala penthouse. Qalet ukoll illi Aldo Ellul mill-Awtorita tad-Djar dejjem qalilhom li l-arja m'hijiex tal-konjugi Farrugia u ghalhekk m'ghandomx dritt jizviluppawha.

In kontro-ezami a fol 183 *et seqq* xehdet illi ghalissa ghadhom ma ghamlu l-ebda *claim* mal-assikurazzjoni, u li ghad m'hemmx xi hsara kbira. Rigward it-tank tal-ilma xehdet illi mhux minnu dak li qal Adrian Farrugia illi t-tank gie mcaqlaq bil-crane. Qalet illi fil-verita it-tank kienet caqalqitu hi stess, wara li kienet rat lil bennej tal-intimati Farrugia jbattal it-tank biex icaqalqu. Qalet illi issa dan it-tank qieghed fuq it-tieni sular li gie mibni mill-intimati Farrugia li hu mpossibli tghaddi minnu. Qalet izda li ghadom qatt ma telqghu jivverifikaw. Kkonfermat illi l-intimati Farrugia dejjem

tawhom access ghall-bejt. Qablet illi ghamlet diversi rapport mal-pulizija rigward storbju kontra l-intimati Farrugia.

Joseph Camilleri xehed a fol 126a *et seqq* li kkonferma u kkorobora x-xhieda moghtija minn martu Carmen Camilleri.

In kontro-ezami a fol 205 *et seqq* xehed illi l-Awtorita tad-Djar kienu qalulhom illi l-kamra li kienet mibnija minn Pisani kellha taqa' ghaliex kienet illegali, izda dan qatt ma sar. Qal illi huma ma kienux jafu bl-applikazzjoni tal-2008 sakemm informhom b'dan il-Perit tal-intimati Farrugia. Mistoqsi jekk it-tank tal-ilma ghadux fuq il-bejt tal-intimati Farrugia u jekk ghadhomx jistghu juzawh, wiegeb fl-affermattiv, u qal illi l-ilment taghhom kien li l-intimati Farrugia kienu caqalqu dan it-tank minghajr il-permess taghhom. Cahad li l-intimati kienu informawh li l-bennej kellu bzonn icaqlaq dan it-tank il-gurnata ta' qabel. Ikkonferma li l-intimati Farrugia qatt ma cahduhom minn access ghall-bejt, u lanqas ma cahduhom milli jaghmlu l-*aerial* il-gdid.

Oliver Magro xehed a fol 156A *et seqq* illi l-MEPA kienet harget permess lil Adrian Farrugia sabiex jestendi t-tieni sular, jiftah xi twieqi fuq il-faccata u jaghmel xi alterazzjonijiet ohra, u dan minkejja zewg oggezzjonijiet irregistrati mir-rikorrenti, liema oggezzjonijiet kien dahlu *fuori termine*. Qal illi wara dan Adrian Farrugia kien applika ghall-permess sabiex jaghmel xi alterazzjonijiet interni u bdil fil-faccata relattivi ghal permess imsemmi, fejn ukoll kienet giet irregistrata oggezzjoni minn Carmen Camilleri.

Adrian Farrugia xehed permezz ta' affidavit a fol 174 *et seqq* illi hu u martu huma l-proprjetarji tal-fond sovrastanti tar-rikorrenti, u dawn il-proceduri kienu nbdew mir-rikorrenti peress li huma kien zviluppaw il-fond taghhom billi bnew sular iehor fuq dak li kellhom mibni. Qal illi min mindu hu u martu dahlu joqghodu f'dan il-fond, huma, l-hin kollu jaffacjaw minaci, kliem dispreggativ, mandat t'inibizzjoni u kawza wara l-ohra. Spjega illi hu u martu kienu ddeciedew li jibnu sular iehor fuq dak li kellhom peress li hassew il-bzonn li jipprovdu spazju fejn jistghu joqghodu ghal kwiet minghajr ma jdejqu lir-rikorrenti. Qal illi apparti li kienu applikaw ghall-permess mal-MEPA, kienu wkoll informaw lil Awtorita tad-Djar dwar l-izvilupp li xtaqu jaghmlu. Spjega illi l-perit taghhom kien originarjament il-Perit Mario Balzan, izda l-istess

perit kien informahom li ghalkemm il-fond tar-rikorrenti kien jiflah ghall-izvilupp li riedu jaghmlu, u ma riedx jibqa' l-perit fuq dan il-progett peress illi hass li r-rikorrenti kienu ser jaghmlu minn kollox biex ifixxkluhom, u ghalhekk kienu inkarigaw lil Perit Abela fuq suggeriment tieghu.

Xehed illi meta l-bennejja kellhom il-htiega li jcaqalqu t-tank tal-ilma u l-*aerial*, huma kien avzaw lir-rikorrenti, u t-tank tal-ilma kien filfatt gie mgholli bil-*crane* sabiex jerga jigi kkomunikaw mas-servizz tal-ilma mill-aktar fis possibli. Xehed ukoll illi hu u martu dejjem provdew access ghal fuq il-bejt minghajr interuzzjoni lir-rikorrenti, tant illi f'Lulju 2014 ir-rikorrenti kienu nstallaw *aerial* gdid tal-kumpanija GO plc fuq il-bejt taghhom, u dan minghajr ebda oggezzjoni minn naha taghhom peress illi jafu li r-rikorrenti ghandhom dritt jaghmlu dan. Rigward il-katusi tas-servizz tad-dranagg u l-ilma spjega illi waqt li kienu qed isiru x-xogholijiet kienu bidluhom ma dawk godda, pero dan bl-ebda mod ma fixkel lir-rikorrenti li ghadhom moqdija tajjeb bil-katusi l-godda.

In kontro-ezami a fol 220 *et seqq* xehed illi ma nbeniex sular shih, izda nbnew biss zewgt ikmamar li tqghaddu mal-*washroom* li kienet diga ezistenti. Xehed illi huma kienu informaw lil Awtorita tad-Djar b'dan l-izvilupp ghaliex fil-kuntratt kellhom kondizzjoni li jekk jaghmlu xi zvilupp jinformaw lil Awtorita, u minn naha tal-Awtorita ma kien hemm l-ebda oggezzjoni, avvolja kienu ghamlu numru ta' spezzjonijiet. Xehed illi il-Perit Balzan kien issugerixxa li jitqabbad il-Perit Attard peress li hass li kien ser ikollhom inkiwet mar-rikorrenti u ghaliex ma setghux jaghmlu l-verifiki necessarji rigward il-pedamenti u allura ried li jitqabbad perit espert f'din il-materja. Qal illi l-*aerial* kien imwahhal mal-appogg. Rigward it-tank qal li dan kien originarjament fuq il-bejt pero r-rikorrenti kienu talbuh biex dan it-tank jiccaqlaq ghal fuq il-washroom, u ghalhekk it-tank tpogga hemmhekk. Spjega illi peress li dan is-saqaf ried jinbidel ghaliex ma kienx gie maghmul sew, il-bennejja kien caqalquh, izda mbaghad regu ghamluh ezatt fejn kien qabel a spejjez tal-intimati stess. Mistoqsi fejn hu l-*aerial* illum il-gurnata wiegeb li wara l-izvilupp ir-rikorrenti kienu ghamluh *aerial* iehor tal-GO, u dan gie mqieghed mill-impjegati tal-GO fejn huma hasbu li kien l-ahjar. Cahad illi huma qatt esebew xi applikazzjoni ghall-izvilupp ta' *penthouse* u spjega li huwa cert li l-izvilupp li ghamlu qatt ma gie deskritt bhala *penthouse* anke minhabba l-mod ta' kif inhu mibni.

Desiree Farrugia xehdet permezz ta' affidavit a fol 181 fejn ikkonfermat il-kontenut tal-affidavit tar-ragel taghha, Adrian Farrugia.

Il-Perit John Attard xehed a fol 194 *et seqq* illi huwa kien il-perit inkarigat dwar l-izvilupp li riedu jaghmlu l-intimati Farrugia, u kien gie riferut mill-Perit Mario Balzan. Spjega li l-izvilupp kien jikkonsisti fil-bini ta' kmamar ohra fuq il-fond ezistenti, it-tnehhija ta' hitan isfel, u alterazzjonijiet zghar. Rigward il-kmamar spjega li hemm wahda fuq quddiem, ohra warajha fil-genb, u kuridur biex jaqghadhom mal-kamra li kien diga hemm fuq wara. Qal illi wara li tlesta l-bini r-rikorrenti kienu kkuntatjawh u qalulu li l-permessi ghal dan il-bini ma kienux sewwa u anke li kienu ser iffitxuh fuq dawn l-affarijiet.

In kontro-ezami a fol 233 *et seqq* ikkonferma x-xhieda tieghu in ezami.

Ikkonsidrat;

Permezz ta' din il-kawza, r-rikorrenti qed jitolbu lil Qorti sabiex, wara li tiddikjara illi huma jgawdu minn servitu li jzommu *aerial* u tank tal-ilma fuq il-bejt tal-intimati Farrugia, li ma jistghux jigu spostjati ghal sular iehor, u tiddikjara wkoll illi s-servitu favur l-intimati li jghaddu d-dranagg u kanen tal-ilma mill-fond tar-rikorrenti ma tistax tigi estiza ghal appartamenti ulterjuri, u li l-izvilupp maghmul mill-intimati Farrugia qed idghajjef l-istruttura tal-fond tal-kontendenti, tordna lill-intimati Farrugia sabiex jiddemolixxu l-izvilupp li ghamlu fuq l-arja tal-fond taghhom. Talbu wkoll illi jigi dikjarat li l-Awtorita tad-Djar naqset mill-obbligu kontrattwali versu r-rikorrenti meta ma waqfitx lill-intimati Farrugia milli jkomplu bil-kostruzzjoni fuq l-arja tal-fond taghhom.

L-Awtorita tad-Djar eccepiet preliminarjament illi hija m'hijiex il-legittimu kontradittur f'dawn il-proceduri u ghalhekk ghandha tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju.

L-Artikolu 323 tal-Kodici Civili jipprovdi illi:

> ***"Min għandu l-proprjeta` ta' l-art, għandu wkoll dik ta' l-arja ta' fuqha, u ta' dak kollu li jinsab fuq jew taħt wiċċ l-art."***

Fis-sentenza fl-ismijiet **Francis Portelli et vs Stanislaw Pisani** deciza mill-Qorti tal-Appell fl-24 ta' Settembru 2004 gie spjegat fir-rigward tal-portata ta' dan l-artikolu illi:

> "*Issa f'materja ta' immobbli, huwa principju stabbilit li, kull minn għandu l-proprjeta` ta' l-art, għandu wkoll dik ta' l-arja ta' fuqha, u ta' dak kollu li jinsab fuq jew taħt wiċċ l-art (ara Art. 323 Kap 16). Isegwi li meta persuna tittrasferixxi proprjeta` immobbiljari t-terz in bona fede jkun qed jakkwista mhux biss is-superfiċi ta' dik l-art jew il-benefikati li jinsabu fuqha iżda wkoll kull ħaġa li tinsab taħt dik l-art jew kull benefikat eżistenti fuqha sakemm fil-kuntratt ta' kompra-vendita ma tiġix indikata l-estensjoni tal-proprjeta` li qed tiġi trasferita. Dan jiġri, per eżempju, fil-każ ta' trasferimenti ta' appartamenti li jiġu mibjugħa separatament fejn jiġi dikjarat li l-appartament in vendita huwa sottopost u sovrapost għall-proprjeta` ta' terzi.*
>
> *Daqstant, **jekk l-arja tkun eskluża mill-istess trasferiment, dan għandu jiġi dikjarat fil-kuntratt, altrimenti l-akkwirent ta' l-aħħar appartament ikun qed jakkwista wkoll l-arja eżistenti fuq dak il-blokk**.*
>
> ***La darba ma jkunx hemm esklużjoni espressa fil-kuntratt tal-akkwist l-Artikolu 323 tal-Kap. 16 joħloq presunzjoni favur l-akkwirent li l-venditur, bħala sid l-art, huwa wkoll sid ta' dak kollu li jinsab fuqha u taħtha u li konsegwentement it-trasferiment jikkomprendi mhux biss il-proprjeta` deskritta fil-***

> ***kuntratt iżda wkoll kull ma jinsab taħt dik l-istess proprjeta`. Infatti din il-presunzjoni holqot konswetudini fis-sens li f'kuntratti ta' trasferiment ta' proprjeta` immobiljari qatt ma jingħad li tali trasferiment jinkludi dak kollu li jinsab taħt wiċċ l-art, proprju għax dan huwa preżunt…"***

Il-Qorti rat illi fil-kuntratt t'akkwist tal-konjugi Farrugia huwa sieket fir-rigward tal-arja, u ghalhekk in vista tal-Artikolu 323 tal-Kodici Civili, dan ifisser illi l-arja ta' fuq l-istess fond giet trasferita lil konjugi Farrugia. **Filfatt, l-Awtorita tad-Djar stess informat lir-rikorrenti b'dan permezz ta' ittra datata 30 ta' Lulju 2011 a fol 30**, u ghalhekk zgur li m'hemm xejn li jirribatti l-presunzjoni li l-konjugi Farrugia akkwistaw l-arja ta' fuq dan il-fond, galadarba l-venditur stess qed jiddikjara li filfatt l-arja giet mibjugha lill-konjugi Farrugia.

Il-Qorti rat ukoll illi mill-kuntratt ma jidhirx illi l-Awtorita tad-Djar ghabbiet l-akkwist tal-konjugi Farrugia b'xi kondizzjoni li ma jizviluppawx l-arja taghhom, u lanqas ma kkostitwiet favur ir-rikorrenti servitu ta' *altius non tollendi* fuq il-proprjeta tal-konjugi Farrugia.

Il-Qorti tqis ukoll illi l-fatt li l-intimati Farrugia zviluppaw parti mill-arja taghhom ma jfissirx illi l-fondi mixtrija mill-kontendenti m'ghadhomx *maisonettes,* izda saru appartamenti. L-ewwel nett, ma jirrizultax illi l-izvilupp li sar mill-intimati Farrugia sar sabiex jinbena *unit* iehor ghal terzi persuni, izda jidher li sar biss bhala estensjoni tal-fond taghhom. It-tieni nett, il-kelma *maisonette* ma tfissirx illi l-blokka tkun tikkomprendi minn zewg *units* biss, izda sempliciment illi l-fond ikollu l-entratura separata u ndipendenti tieghu. Mill-atti processwali, minn imkien ma jirrizulta illi l-proprjeta tar-rikorrenti m'ghadx ghandha l-entratura separata minhabba l-izvilupp illi sar mill-intimati Farrugia, u ghalhekk huwa car illi l-Awtorita ma naqset minn ebda obbligu versu r-rikorrenti.

Ghalhekk il-Qorti qed tilqa' l-ewwel eccezzjoni tal-Awtorita tad-Djar u tilliberaha mill-osservanza tal-gudizzju.

Ikkonsidrat;

Rigward il-kwistjoni tat-tank tal-ilma, l-Qorti rat illi skont ix-xhieda ta' Adrian Farrugia, kien ir-rikorrenti Joseph Camilleri stess illi kien talab sabiex it-tank tal-ilma jittella fuq il-*washroom* ta' l-intimati, **qabel ma sar l-izvilupp**, u ghalhekk wara li kien inbidel is-saqaf ta' din il-*washroom* l-intimat kien rega qieghed it-tank tal-ilma tar-rikorrenti fl-istess post fejn kien qabel. Minn dan johorgu zewg punti:

1. It-tank tal-ilma tar-rikorrenti gie mcaqlaq ghal fuq il-bejt tal-*washroom* fuq talba tar-rikorrenti stess;
2. L-izvilupp li sar mill-intimati Farrugia bl-ebda mod ma affetwa l-posizzjoni tat-tank tal-ilma tar-rikorrenti, peress illi din il-*washroom* kienet diga ezistenti meta l-konjugi Farrugia xtraw il-*maisonette* taghhom.

F'dan ir-rigward il-Qorti ma tistghax hlief tirrimarrka illi fil-fehma konsiderata taghha irrizultaw diversi inezattezzi fix-xhieda tar-rikorrenti. Hekk per ezempju fir-rigward tal-asserzjoni ta' Camilleri illi l-Awtorita tad-Djar kienu qalulhom illi l-arja ma kienetx tal-intimati Farrugia, il-Qorti tqis, li fil-verita, kienu qalulhom l-oppost; l-istess jinghad dwar l-asserzjoni illi l-Perit Mario Balzan ma kienx baqa' l-perit tal-intimati Farrugia ghaliex l-intimati kienu gidbu lir-rikorrenti, meta rrizulta illi l-Perit Balzan kien irrefera lill-intimati ghand perit iehor sabiex ikollhom perit espert sabiex tigi ssalvagwardjata l-istruttura tal-fond; l-istess jinghad dwar l-asserzjoni illi t-tank tal-ilma gie mcaqlaq permanentament mill-intimati, kif ukoll illi l-intimati kienu qalghu l-*aerial* taghhom, meta rrizulta li kienu r-rikorrenti stess illi talbu t-tibdil tal-posizzjoni tat-tank u tal-*aerial*.

Rigward l-*aerial*, kif diga gie accennat, kienu r-rikorrenti stess li biddlu l-*aerial* ezistenti sabiex ghamlu wiehed tal-GO, u dan kien gie installat mill-impjegati tal-GO stess skont fejn huma dehrilhom ahjar. Dan huwa skont ix-xhieda ta' Adrian Farrugia, u r-rikorrenti bl-ebda mof ma offrew versjoni differenti ghal din.

Il-Qorti tqis ghalhekk illi l-ewwel talba tar-rikorrenti hija nfondata.

Ikkonsidrat;

Il-Qorti tibda sabiex l-ewwel nett tirrileva illi r-rikorrenti qeghdin taht impressjoni zbaljata illi l-intimati Farrugia bnew jew riedu jibnu *penthouse.* Mill-applikazzjonijiet li saru mal-MEPA jirrizulta bic-car illi din qatt ma kienet l-intenzjoni tal-intimati Farrugia, u lanqas kienet l-intenzjoni taghhom illi jizviluppaw xi *unit* indipendenti ghal terzi persuni. Jirrizulta bl-aktar mod car illi l-izvilupp li sar mill-intimati Farrugia kien intiz sempliciment sabiex ikabbru d-dar taghhom, biex jakkomodaw l-esigenzi tal-familja taghhom li kienu kibru bit-twelid ta' zewgt'itfal.

Ghalhekk huwa car illi din it-talba hija nfondata peress illi hija bbazata fuq konsiderazzjonijiet zbaljati. Il-Qorti pero inoltre taghmel referenza ghar-rapport tal-Perit Mario Cassar a fol 82, li kien gie prezentat fl-atti tal-mandat numru 642/11JZM, minn fejn jirrizulta illi l-izvilupp maghmul mill-intimati Farrugia mhux ser jaggrava s-sistema ta' dranagg ezistenti.

Ghalhekk il-Qorti tqis illi din it-talba hija wkoll infondata.

Ikkonsidrat;

Fir-rigward tat-talba tar-rikorrenti illi l-izvilupp li sar mill-intimati Farrugia qed iddghajjef l-istruttura tal-fond tal-partijiet, il-Qorti tosserva illi din l-asserzjoni ma tirrizulta minn imkien. Il-Perit Anton Vella xehed quddiem din il-Qorti rigward il-prekawzjonijiet li ttiehdu sabiex jizguraw l-istabbilita tal-binja li fiha joqghodu l-partijiet, **u sahhansitra anke l-Perit ta-rikorrenti stess ikkonferma illi m'hemm l-ebda sitwazzjoni ta' perikolu**. Qal biss illi, kif inhu normali li jsir, f'bini li qed jistrieh, u dan il-process idum ghal xi ftit snin u jikkawza l-bzonn ta' ftit manutenzjoni, bhal per ezempju il-bzonn li jerga jsir xi tikhil jew tibjid. Filfatt, ir-rikorrenti stess jghidu *ex admissis* fix-xhieda taghhom illi m'inqalghux problemi kbar minhabba l-izvilupp li sar mill-intimati Farrugia. Dan jikkontrasta kemm xejn mal-pretensjoni tar-rikorrenti kif maghmula fir-rikors guramentat.

Il-Qorti ghalhekk tqis illi anke din it-talba hija nfondata. Konsegwentement, isegwi illi lanqas ir-raba' talba ma tista' tigi milqugha.

Ghal dawn il-motivi, il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi filwaqt li tilqa' l-ewwel eccezzjoni tal-Awtorita tad-Djar u tilliberaha mill-osservanza tal-gudizzju, tilqa' l-eccezzjonijiet tal-intimati Farrugia u tichad it-talbiet kollha tar-rikorrenti.

L-ispejjez kollha ghandhom ikunu a karigu tar-rikorrenti.

Moqrija.

Mhallef Jacqueline Padovani Grima LL.D. LL.M. (IMLI)

Lorraine Dalli

Deputat Registratur