



**QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA**

**ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF**

Seduta tal-5 ta' Diċembru, 2018

Rikors Maħluf Numru 886/2014LM

**Joseph Sammut (ID numru 262650M) u
Maria Stella Sammut (ID numru 335353M)**

vs.

**Raymond Miceli (ID numru 191653M) u martu Anna Miceli
(ID numru 427356M) għal kull interess li jista' jkollha, Ronald Gauci
(ID numru 49076M) u Christine Gauci (ID numru 72576M)**

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Maħluf ipprezentat fl-10 ta' Ottubru, 2014 mill-atturi **Joseph Sammut** (ID numru 252650M) u **Maria Stella Sammut** (ID numru 335353M) (minn issa 'l quddiem "l-atturi"), u maħluf minn Joseph Sammut stess li jgħid kif ġej:

1. *Illi l-atturi Joseph u Maria Stella konjuġi Sammut permezz ta' kuntratt in atti tan-Nutar Dottor Tonio Spiteri datat it-tmienja u għoxrin (28) t'April tas-sena elf disa' mija u disgħa u tmenin (1989) (Dok. JS1) akkistaw mingħand Portland Investments Company Limited il-plots numri disgħa (9) u ħdax (11) formanti parti mill-art magħrufa bħala 'Ta' Misraħ Lewza', San Ġwann, liema art huma sussegwentement żviluppawha fi blokka bin-numru tmienja u tletin (38), bl-isem ta' 'Saint Joseph Flats', fi Triq il-Ħġeġġ, San Ġwann, konsistenti f'garaxx fil-basement level, showroom fil-groundfloor level, żewġ (2) flats wieħed fil-first floor level u l-ieħor fis-second floor level numerati wieħed (1) u tnejn (2) rispettivament u l-arja sovrastanti;*
2. *Illi l-atturi bieġħu l-garaxx, is-showroom u entrambi l-flats filwaqt li għadhom il-proprjetarji tal-bejt (tranne washroom kif ser jiġi spjegat aktar 'l isfel) u tal-arja tal-blokka u għandhom ukoll sehem mill-partijiet komuni tal-istess blokka. Illi fuq il-kuntratti ta' bejgħ u trasferiment l-atturi dejjem irriservaw id-dritt li jibnu sular/sulari ulterjuri u jestendu l-partijiet komuni u s-servizzi komuni, u kif ukoll dejjem irriservaw l-ownership tal-bejt u l-arja;*
3. *Illi l-flat numru wieħed (1) ġie fl-ewwel lok mibjugħ u trasferit mill-atturi lil binthom u żewġha ossia Christine Tonna Sammut u Rupert Tonna permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr Christopher Gatt datat dsatax (19) ta' Frar, 1997 (Dok. JS 2). Illi sussegwentement dan l-appartament ġie mibjugħ lill-konvenuti Ronald Gauci u Christine Gauci permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr Anthony Gatt datat tletin (30) ta' Marzu, 2005 (Dok. JS3);*
4. *Illi fil-konfront tal-konvenuti Gauci, kien hemm kwistjoni dwar washroom fuq il-bejt liema kwistjoni ġiet deċiża fil-kawża fl-ismijiet **Joseph Sammut et vs. Ronald Gauci et** (Rik. Ġur. Nru. 1074/2006 AE, Prim Awla tal-Qorti Ċivili; Deċiża 16/09/2013; mhux appellata) (Dok. JS4) fejn il-Qorti ddikjarat u ordnat li l-washroom eżistenti fuq il-bejt tal-blokk fuq indikat tiġi mneħħija. Illi l-atturi kienu fil-proċess li jwettqu dan u sussegwentement jibnu l-binja kontemplata fil-proġett li ser jiġi minnhom intrapriż, iżda sussegwentement inqalgħet kwistjoni li ser tissemma' aktar 'il quddiem f'dan ir-rikors;*
5. *Illi l-flat numru tnejn (2) ġie mibjugħ mill-atturi lil Nazzareno sive Reno Sammut u martu Ruth Sammut in forza ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Henri J. Vassallo datat il-ħmistax (15) ta' Diċembru 1995 (Dok. JS5). F'tali att ġie speċifikat illi tali flat kien qiegħed jinbiegħ mingħajr l-arja sovrastanti għalih ('This flat is being sold without its overlying airspace'), u li filwaqt li kienet qiegħda tiġi trasferita lill-kumpraturi l-proprjetà esklussiva ta' washroom fil-livell tal-bejt, immarkata bin-numru tnejn (2), il-vendituri, ossia l-atturi, żammew a favur tagħhom il-jedd*

li jibnu sulari ulterjuri entro l-arja tal-blokka ('The vendors however ... retain the right to build further storeys in the airspace of the block ...'). Difatti l-istess atturi ingħataw il-jedd li jikkomunikaw id-drains, is-sistema ta' drenaġġ u l-pajpijiet tax-xita, li ser jiġu utilizzati mis-sulari l-godda li l-istess atturi jistgħu jikkostruwixxu fil-futur, mad-drains u mas-sistema tad-drenaġġ eżistenti ('they will have the right to communicate the drains and drainage system and rain water pipes (which will serve the storeys that may be built in the future in the said airspace');

6. *Illi fil-kuntratt surriferit ġie wkoll stipulat illi f'każ li l-atturi jibnu sulari ulterjuri entro l-arja eżistenti tal-blokka, l-istess atturi għandhom jibnu fuq il-bejt il-ġdid, washroom oħra, bi speċifikazzjonijiet identiċi għal dawk posseduti mill-washroom ġieli indikata bħala numru tnejn (2) u dan a spejjeż tagħhom;*
7. *Illi permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Marco Burlò datat id-dsatax (19) ta' Lulju tas-sena elfejn (2000) (Dok. JS 6), Nazzareno sive Reno Sammut u martu Ruth Sammut bieġħu u ttrasferew a favur tal-konvenut Raymond Miceli, l-istess flat numru tnejn (2) fuq deskritt u l-proprjetà esklussiva tal-washroom fil-livell tal-bejt ġieli indikata bħala numru tnejn (2). F'dan l-att ġie ribadit illi l-atturi, ossia l-proprjetarji tal-bejt u tal-arja tal-blokka, għandhom id-dritt li jibnu sulari ulterjuri u li f'każ li dan iseħħ huma jkunu fl-obbligu li jibnu fuq il-bejt il-ġdid, washroom oħra, bi speċifikazzjonijiet identiċi għal dawk posseduti mill-washroom ġieli indikata bħala numru tnejn (2) u dan a spejjeż tagħhom;*
8. *Illi ai termini tal-kuntratti kollha fuq indikati, f'każ ta' żvilupp l-atturi għandhom unikament l-obbligu li fil-konfront tal-proprjetarji tal-appartament numru wieħed (1), itellgħu il-'water tank u and television aerial/satellite dish which belong to flat number one to the new roof' u fil-konfront tal-proprjetarji tal-appartament numru tnejn (2), 'If the vendors should build further storeys in the existing airspace, they will at their own expense build another washroom on the new roof, having the same specifications of the washroom number two above-mentioned, and they will at their own expense transfer the water tank and television aerial/satellite dish which belong to flat number two onto the new roof.'*
9. *Illi ai termini tal-kuntratti fuq indikati filwaqt li huwa speċifikat illi l-arja tista' tinbena mill-atturi, minn imkien ma jirriżulta illi f'każ ta' żvilupp, l-atturi għandhom jergħu jagħtu l-użu tal-bejt lill-konvenuti;*
10. *Illi l-atturi applikaw u ottjenew permess mill-awtoritajiet kompetenti għall-kostruzzjoni ta' penthouse fl-arja msemmija, liema permess originarjament kellu n-numru PA 6155/2005 u li sussegwentement ġie estiż bin-numru PA*

00704/11. Illi l-konvenuti dejjem għamlu l-oġġezzjonijiet tagħhom fil-konfront tal-ħruġ ta' dawn il-permessi;

11. Illi anteedement għall-intavolar tal-kawża odjerna, l-atturi fuq bażi ta' mingħajr preġudizzju u unikament sabiex jiġu evitati litigji kienu pproponew lill-konvenuti Miceli li l-atturi jibnu a spejjeż tagħhom, fil-livell tal-penhouse (li ottjenew il-permess sabiex jiżviluppaw), washroom ġdida bl-istess speċifikazzjonijiet bħal dawk tal-washroom eżistenti, ġieli indikata bħala numru tnejn (2), hekk kif rifless fil-pjanta annessa u mmarkata Dok. JS7. Illi inltre wkoll fuq bażi ta' mingħajr preġudizzju ġie suġġerit lill-konvenuti illi parti mill-bejt fil-livell tal-penthouse (immarkat bl-oranġjo fuq il-pjanta annessa Dok. JS7) tkun tista' tintuża minnhom ai termini tal-kuntratt. Illi fuq dawn il-proposti ma ntlahaqx ftehim;
12. Illi qabel ma ttentaw jagħtu bidu għal xogħlijiet ta' żvilupp l-atturi interpellaw lill-konvenut Raymond Miceli permezz ta' ittra legali u anke permezz ta' protest ġudizzjarju (Dok. JS8) sabiex jipprovdilhom ċavetta tal-washroom tal-konvenuti Miceli u kif ukoll sabiex jirrimwovu mill-istess washroom l-effetti personali tagħhom sabiex l-atturi jkunu jistgħu jiddemolixxu l-washroom. Madanakollu l-konvenut Raymond Miceli baqa' inadempjenti;
13. Illi l-atturi inkorrew ammont konsiderevoli ta' spejjeż fosthom dawk żborżjati għall-ottjeniment ta' condition reports, method statements u assikurazzjoni li jkopru kemm l-iżvilupp li kien ser jiġi intrapriż u kif ukoll il-proprjetajiet sottostanti li kienu saħansitra rikjesti mill-istess konvenuti Miceli, hekk kif ammess f'paragrafu numru tlieta (3) tal-kontro-protest numru 312/2014, ipprezentat mill-istess konvenut Miceli (Dok. JS9);
14. Illi l-atturi inkorrew spejjeż ulterjuri stante li kellhom japplikaw mal-awtoritajiet kompetenti biex iġeddu mill-ġdid il-permess għall-iżvilupp tal-arja, billi skada t-terminu t'applikabilità tal-permess li kien ġie oriġinarjament ottenut mill-stess atturi fl-elfejn u ħamsa (2005);
15. Illi permezz tal-protest ġudizzjarju msemmi, bin-numru 288/2014, il-konvenut Miceli ġie formalment imqiegħed f'mora, dolo u colpa u ġie infurmat bil-fatti suesposti. Illi l-konvenut Miceli irrisponda b'kontro-protest bin-numru 312/2014 f'liema huwa fost affarijiet oħra ipprotesta ruħu formalment kontra l-atturi u interpella lill-istess atturi sabiex b'effett immedjat jiddeżistu minn kull forma ta' aġir illegali u abbużiv fil-konfront tiegħu;
16. Illi fuq il-bejt ta' penthouse jistgħu jiġu installati biss servizzi bħal tankijiet tal-ilma u aerals / satellite dishes, stante li r-regolamenti u l-policies tal-Awtorità

għall-Ambjent u l-Ippjanar (MEPA) ma jippermettux il-bini ta' washrooms u għaldaqstant il-washroom tal-konvenut Miceli ċertament ma tistax tiġi rilokata fuq il-bejt tal-penthouse;

- 17. Illi l-atturi offrew lill-konvenuti Miceli li jibnu washroom tal-istess specifications bħal ta' dik eżistenti fil-livell tal-penthouse, liema washroom proposta hija mmarkata bil-kulur blu fid-Dok. JS7;*
- 18. Illi l-konvenuti kollha ma qablux mal-iżvilupp li ser jiġi intrapriż mill-atturi u dan qed jilledi d-drittijiet tal-istess atturi;*
- 19. Illi minħabba l-fatti fuq esposti kellha tinfetaħ il-preżenti kawża;*
- 20. Illi l-attur Joseph Sammut jaf b'dawn il-fatti personalment.*

Talbiet:

Għaldaqstant, jgħidu għalhekk il-konvenuti jew min minnhom għaliex m'għandhiex din l-Onorabbli Qorti, prevja l-għoti ta' kull dikjarazzjoni oħra neċessarja u mogħtija l-provedimenti kollha opportuni jogħgobha:

- 1. Tiddikjara li l-atturi huma fid-dritt li jikkostruwixxu penthouse fl-arja tal-blokka bin-numru tmienja u tletin (38), bl-isem ta' 'Saint Joseph Flats', fi Triq il-#ġejeġ, San Ġwann;*
- 2. Tiddikjara illi hekk kif l-atturi jibnu l-penthouse id-dritt tal-użu tal-bejt tal-konvenuti jintemm;*
- 3. F'każ li ma tintlaqax it-tieni talba, u mingħajr preġudizzju għall-istess, tiddikjara li l-użu tal-bejt tal-konvenuti għandu jkun limitat għal dik il-parti indikata bil-kulur oranġjo fuq il-pjanta annessa u mmarkata bħala Dok. JS7;*
- 4. Tawtorizza lill-atturi jibnu l-penthouse fl-arja tal-blokka bin-numru tmienja u tletin (38), bl-isem ta' 'Saint Joseph Flats', fi Triq il-#ġejeġ, San Ġwann;*
- 5. Tiddikjara li l-atturi mhumiex ser jonqsu fl-obbligi kontrattwali tagħhom jekk minflok il-washroom ġieli indikata bħala numru tnejn (2), preżentement eżistenti fuq il-bejt tal-blokka, tinbena washroom oħra tal-istess specifications f'parti oħra li mhijiex il-bejt tal-penthouse, u kif tidher indikata bil-kulur blu fuq il-pjanta annessa u mmarkata bħala Dok. JS7 jew kif indikat minn din il-Qorti;*
- 6. Tawtorizza lill-atturi sabiex minflok il-washroom ġieli indikata bħala numru tnejn (2), preżentement eżistenti fuq il-bejt tal-blokka, tinbena washroom tal-*

istess specifications f'parti oħra li mhijiex il-bejt tal-penthouse, u kif tidher indikata bil-kulur blu fuq il-pjanta annessa u mmarkata bħala Dok. JS7, jew kif indikat minn din il-Qorti;

- 7. Tordna lill-konvenuti Miceli sabiex jirrimwovu l-effetti personali u kwalsiasi oġġetti oħra kontenuti fil-washroom ġieli indikata bħala numru tnejn (2) u sabiex jikkonsenjaw iċ-ċavetta tal-istess washroom lill-atturi jew min minnhom fit-terminu mogħti minn din l-Onorabbli Qorti;*
- 8. Tordna li fin-nuqqas l-atturi jkunu awtorizzati jsgassaw l-istess washroom u jirrimwovu l-effetti personali u kwalsiasi oġġetti oħra kontenuti fil-washroom ġieli indikati bħala numru tnejn (2);*
- 9. Tiddikjara li l-atturi huma fid-dritt illi jiddemolixxu l-washroom ġieli indikata bħala numru tnejn (2) a spejjeż tal-atturi u jinizjaw ix-xogħlijiet ta' żvilupp u bini tal-penthouse u tawtorizzahom jagħmlu l-istess;*
- 10. Tiddikjara li minħabba l-aġir tal-konvenuti jew min minnhom l-atturi inkorrew diversi spejjeż u danni, fosthom iżda mhux limitatament:
 - (a) Dawk l-ispejjeż żborzati għall-otteniment ta' condition reports, method statement u assikurazzjoni li jkopru l-iżvilupp u l-proprjetajiet sottostanti l-bejt tal-blokka, li kienu saħansitra rikjesti mill-istess konvenuti jew min minnhom; u*
 - (b) B'dawk l-ispejjeż relatati mar-riapplikazzjoni għall-otteniment ta' permessi u dan stante li skada t-terminu ta' applikabilità tal-permess li kien ġie oriġinarjament ottenut mill-istess atturi fl-elfejn u ħamsa (2005); u*
 - (c) Kwalunkwe spejjeż oħra li jistgħu jinkorru l-atturi tul il-kors ta' dawn il-proċeduri;**
- 11. Tillikwida l-ispejjeż u d-danni sofferti mill-atturi minħabba l-aġir tal-konvenuti jew min minnhom, okkorrendo bl-opera ta' periti nominandi;*
- 12. Tikkundanna lill-konvenuti jew min minnhom iħallsu lill-atturi l-ispejjeż u d-danni likwidati skont it-talba preċedenti.*

Bl-ispejjeż inklużi dawk tal-protest ġudizzjarju bin-numru 288/2014, u b'riserva ta' atti kawtelatorji li jistgħu jiġu intavolati fil-mori tal-proċeduri u bl-imgħax legali fuq l-ammont likwidat minn din l-Onorabbli Qorti mid-data li fiha l-ispejjeż ġew inkorsi sad-data tal-pagament effettiv, kontra l-konvenuti li minn issa huma ingunti in subizzjoni u b'riserva għal kull azzjoni oħra li tikkompeti lill-atturi skont il-liġi kontra l-konvenuti.

Rat ir-Risposta Maħlufa tal-konvenuti **Ronald u Christine konjuġi Gauci** (numri tal-karta tal-identità 49076M u 72576M rispettivament), li giet ipprezentata fit-13 ta' Novembru, 2014, u maħlufa minn Ronald Gauci stess, li biha eċċepew:

- 1. Illi t-talbiet attriċi fil-konfront tal-eċċipjenti Gauci għandhom jiġu miċħuda peress li fil-konfront tagħhom huma infondati fil-fatt u fid-dritt;*
- 2. Illi l-eċċipjenti Gauci qatt ma waqqfu jew urew li riedu jwaqqfu lill-atturi milli jibnu l-arja mertu tal-kawża. L-eċċipjenti talbu biss li huma jingħataw id-dritt ta' użu tal-bejt liema dritt irid ikun bejn wieħed u ieħor ekwivalenti għal dak li huma xtraw flimkien mal-flat. Fil-fatt huma qatt ma ressqu xi rikors għall-ħruġ ta' xi mandat ta' inibizzjoni fir-rigward. Għalhekk it-talbiet numri 1 sa 4 ma jagħmlux sens fil-konfront tal-eċċipjenti Gauci għaliex huma qatt ma żammew lill-atturi milli jibnu l-arja mertu tal-kawża. Għalhekk fir-rigward ta' dawn it-talbiet l-eċċipjenti mhumie x legittimi kontraditturi u għandhom jiġu liberati mill-osservanza tal-ġudizzju u ma għandhomx jeħlu l-ispejjeż tagħhom;*
- 3. Illi għar-rigward tad-dritt tal-użu tal-bejt li għandhom l-eċċipjenti esponenti Gauci, dan hu wieħed perpetwu naxxenti mill-akkwist tagħhom u ma jintilifx għas-sempliċi raġuni għaliex l-atturi qed jipproponu li jibnu l-arja. Għalhekk it-talbiet numri 2 u 3 ma jistgħux jiġu milqugħa. Id-dritt li l-attur jibni livell ieħor ma jħassarx id-dritt ta' użu mixtri mill-konvenuti Gauci;*
- 4. Illi madankollu sabiex l-atturi jibnu l-arja tagħhom huma jridu jagħtu lill-konvenuti eċċipjenti dritt ta' użu fuq jew biswit l-istruttura l-ġdida, liema dritt ta' użu għandu, skont il-liġi, ikun bejn wieħed u ieħor ekwivalenti għal dak li għandhom bħalissa. Għalhekk it-talbiet numru 2 u 3 kif proposti huma insostenibbli fil-konfront tal-eċċipjenti Gauci. Ma jispettax lill-atturi jiddeċiedu kif u ta' liema daqs għandu jkun id-dritt ta' użu wara l-iżvilupp. Il-konvenuti Gauci huma sidien flimkien mas-sidien tal-flat ta' fuq (il-konvenuti Miceli) tal-użu tal-bejt. Il-kuntratt li bih xtraw il-konvenuti Gauci (Dok. JS 3 prodott mill-attur mar-Rikors Ġuramentat) jgħid li, 'This flat has the use in common with the owner of the overlying flat of the roof'*
- 5. Illi għalhekk it-talbiet numru 2 u 3 kif magħmula fil-konfront tal-eċċipjenti Gauci għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra l-atturi;*
- 6. Illi t-talbiet numru 5, 6, 7, 8 u 9 huma evidentement diretti lejn l-intimati Miceli u mhux lejn l-intimat Gauci, għalhekk hu ċert li fil-konfront tal-esponenti Gauci dawn it-*

talbiet għandhom jiġu miċhuda peress li l-intimati Gauci mhumiex il-leġittimi kontraditturi;

- 7. Illi għalhekk l-esponenti Gauci ma għandhomx jeħlu l-ispejjeż ta' dawn it-talbiet;*
- 8. Illi l-eċċipjenti Gauci bl-ebda mod ma żammew lill-atturi milli jiżviluppaw l-arja – mhux hekk biss iżda l-atturi abbużivament u kontra l-liġi ċivili u kriminali qabdu u spussessaw lill-eċċipjenti Gauci mill-pussess li huma kellhom tal-bejt billi qiegħdu katnazz, liema pussess kien għand il-konvenuti proprju minħabba d-dritt ta' użu tal-bejt li kellhom u li kienu akkwistaw mal-kuntratt;*
- 9. Illi inoltre sabiex ikun jista' jibda l-iżvilupp li ried, l-eċċipjenti Gauci neħħa a spejjeż tiegħu il-unit tal-arja kundizzjonata li kellu fuq il-bejt u ċaqraq ukoll l-aerial li kellu fuq il-kamra tal-bejt li twaqqgħet u battal il-kamra tal-bejt sabiex tkun tista' titwaqqa' mill-atturi;*
- 10. Illi għalhekk ukoll it-talbiet numri 8, 9 u 10 ma għandhomx jiġu milqugħa fil-konfront tal-eċċipjenti Gauci. Ukoll l-eċċipjenti Gauci ma għandhomx ibatu l-ispejjeż ta' dawn it-talbiet. Għalhekk l-eċċipjenti Gauci ma għandhom bl-ebda mod ibatu l-ispejjeż ta' din il-kawża.*

Il-Fatti

11. Illi intant dan hu sintesi tal-fatti dwar dan il-każ kif jolqot lill-eċċipjenti Gauci.

Joseph Sammut u martu (l-atturi) kienu bieġhu lil binthom Christine Sammut (issa miżżewġa Tonna) u lill-għarus tagħha Rupert Tonna, il-flat numru 1 fil-korp mertu tal-kawża bid-dritt tal-użu tal-bejt – Dok. JS2 pprezentat mill-atturi mar-Rikors Ġuramentat. Meta sar dan il-bejgħ il-washroom kienet għadha ma nbniex. Il-konvenuti Gauci xtraw il-flat mingħand bint l-atturi. Dok. JS3 pprezentat mill-atturi mar-Rikors Ġuramentat huwa kopja tal-kuntratt li bih il-konjuġi Gauci xtraw il-flat, l-użu tal-bejt (flimkien mas-sid tal-flat ta' fuqhom) u l-washroom mingħand il-konjuġi Tonna. Fiz-żewġ kuntratti kien inkluz l-użu tal-bejt.

Joseph Sammut wara l-bejgħ tal-flat lil bintu bena l-washroom għal bintu;

Christine Tonna u żewġha Rupert Tonna bieġhu l-istess flat, l-użu tal-bejt u washroom lill-konvenuti Gauci – meta sar il-konvenju l-attur Joseph Sammut (li jiġi missier Christine Tonna) kien preżenti għand in-Nutar Anthony Gatt. Mal-kuntratt il-konjuġi Gauci ingħataw ukoll il-pussess vakanti tal-istess flat u washroom u l-pussess tal-bejt li tiegħu issa kellhom ukoll l-użu. Kien evidenti li t-tifla tal-atturi u żewġha bieġhu ħażin

lill-konvenuti Gauci meta bieghulhom ukoll il-washroom flimkien mal-flat. Il-konvenju kien sar fil-preżenza tal-attur li allura kien jaf li hu ma kienx biegh il-washroom lil bintu;

Illi għalhekk la darba l-kamra tal-bejt ma kinitx giet mibjugħa lill-konjuġi Tonna (it-tifla Christine Tonna tiġi bint l-attur) huma ma setgħux ibieghuha lill-konvenuti Gauci. Kien għalhekk li saret il-kawża msemmija fir-rikors ġuramentat. Madanakollu l-konjuġi Gauci għad għandhom pendenti kawża oħra (stimatorja) konta l-konjuġi Tonna talli dawn bieghu ħażin l-istess washroom – Ronald Gauci et vs. Rupert Tonna et (fil-Prim Awla tal-Qorti Ċivili Rik. Ġur. 323/07 SM differita għall-10 ta' Diċembru 2014 għaċ-ċessjoni) hija kawża stimatorja sabiex il-konjuġi Gauci jieħdu lura parti mill-prezz li kienu ħallsu. F'din il-kawża issa ntlaħaq ftehim li l-konjuġi Tonna jħallsu lill-konjuġi Gauci Eur 8,000 flimkien mal-ispejjeż kollha tal-kawża stimatorja u dan a bażi tal-garanzija tal-paċifiku pussess;

Illi intant din il-washroom kienet inbniet mill-attur mingħajr permessi u minkejja li l-attur kien talab li din kellha tiġġarraf a spejjeż tal-konjuġi Gauci, il-Qorti ddecidiet li fil-fatt it-tiġrif kellu jsir a spejż tal-attur. Il-konvenuti Gauci wkoll ma kellhomx iħallsu l-ispejjeż tal-attur;

Illi l-konjuġi Gauci battlu l-kamra tal-bejt u ma għamlu ebda xkiel għat-tiġrif tagħha sabiex l-attur ikun jista' jagħmel l-iżvilupp tiegħu;

Illi oltre dan l-attur qabad u bidel is-serratura tal-bejt u spussessa lill-konvenuti Gauci mill-użu u mill-pussess tal-bejt. Dwar dan saret kawża kriminali għal ragionfattasi kontra l-attur (Pulizija vs. Joseph Sammut et – per Maġ. Dr. Ian Farrugia differita għall-11 ta' Diċembru, 2014) u kawża ċivili ta' spoll (Ronald Gauci et vs. Joseph Sammut et Rik. Ġur. 451/14 differita għat-8 ta' Jannar, 2015). Dawn il-kawzi għadhom pendenti. Wara l-kawzi l-attur neħħa l-katnazz li kien għamel u fetaħ din il-kawża;

Illi għalhekk hu evidenti li l-konvenuti ma wettqu xejn sabiex jimpedixxu lill-atturi milli jagħmlu xi żvilupp – tant li ma hemm ebda mandat ta' inibizzjoni in vigore.

Illi in vista ta' dan il-konvenuti Gauci ma kkawżaw ebda dannu lill-atturi u ma wettqu ebda għemil pożittiv jew negattiv li seta' joħloq danni lill-atturi jew li seta' jwaqqaf lill-atturi milli jiżviluppaw l-arja;

Illi intant ukoll jekk u meta jsir l-iżvilupp tal-arja il-konvenuti Gauci jridu jingħataw użu tal-bejt bejn wieħed u ieħor identiku għal dak li għandhom. Il-fatt li l-bejt attwali jitneħħa jew jinbidel ma jfissirx li d-dritt ta' użu tal-konvenuti Gauci għandu jiġi b'xi mod estint.

Rat ir-Risposta Maħlufa tal-konvenuti **Raymond u Anna konjuġi Miceli** (numri tal-karta tal-identità 191653M u 427356M rispettivament) (minn issa 'l quddiem "il-konvenuti Miceli") li giet ippreżentata fis-17 ta' Novembru, 2014, u maħlufa minn Raymond Miceli stess, li biha eċċepew:

Illi t-talbiet attriċi huma in parti frivoli in kwantu huma ovvj u mhux meħtieġa, filwaqt li oħrajn huma infondati fil-fatt u fid-dritt, u għandhom għalhekk jiġu respinti, u dan għar-raġunijiet segwenti:

- 1. Illi l-ewwel talba hija frivola stante li jirriżulta ex contractu li l-atturi għandhom tali dritt;*
- 2. Illi t-tieni talba hija totalment infondata fil-fatt u fid-dritt stante li dan ma jirriżulta minn imkien;*
- 3. Illi t-tielet talba hija wkoll infondata fil-fatt u fid-dritt. Din hija semmai proposta komda għall-atturi, li però ma tirriżulta minn imkien, u li konvenjentement tinjora d-dritt ta' rizarċiment talvolta mistħoqq lill-eċċipjenti kemm-il darba ser jittieħed, jitnaqqas jew jiġi b'xi mod ippreġudikat xi dritt proprjetarju tagħhom;*
- 4. Illi r-raba' talba hija wkoll frivola stante li jirriżulta ex contractu li l-atturi għandhom tali dritt, u għalhekk l-ebda awtorizzazzjoni ma hija meħtieġa;*
- 5. Illi l-ħames u s-sitt talbiet huma skorretti u bla bażi u m'għandhomx jintlaqgħu stante li, kuntarjament għal dak pretiż mir-rikorrenti, il-jeddijiet tal-eċċipjenti ser ikunu mittiefsa kemm-il darba jintlaqgħu dawn it-talbiet;*
- 6. Illi s-seba' talba hija intempestiva għaliex tali obbligu tal-eċċipjenti semmai jiskatta appena r-rikorrenti jagħtu, inter alia, aċċertazzjoni adegwata li ser josservaw dak kollu pattwit u impost bil-liġi, ħaġa li sa llum għadhom ma tawx;*
- 7. Illi t-tmien talba hija totalment infondata fil-fatt u fid-dritt;*
- 8. Illi d-disa' talba hija ukoll infondata fil-fatt u fid-dritt stante li d-dritt li l-atturi jiddemolixxu l-washroom eżistenti ma jirriżulta minn imkien. Di più id-dritt li jibnu sulari ulterjuri fuq l-arja ma jfissirx neċessarjament li għandhom ukoll id-dritt li jwaqqgħu l-washroom eżistenti, tenut kont li si tratta ta' proprjetà esklussiva tal-eċċipjenti, u tenut kont ukoll li sa llum ir-rikorrenti ma tawx assikurazzjoni adegwata li sejr in josservaw l-obbligi tagħhom kollha, kemm dawk kuntrattwali u dawk li joħorġu ex lege;*
- 9. Illi l-għaxar, il-ħdax u t-tnax-il talba huma wkoll infondati fil-fatt u fid-dritt stante li huwa inverosimili ferm li r-rikorrenti inkorrew spejjeż u danni oltre dawk illi kellhom*

jinkorru ex lege, u jekk stess inkorrew spejjeż jew danni ulterjuri, dawn bl-ebda mod ma huma attribwibbli lill-eċċipjenti;

10. *Illi għall-istess raġunijiet l-eċċipjenti ma għandhomx ibatu ebda spejjeż għal din l-azzjoni.*

Dikjarazzjoni tal-Fatti:

1. *Illi l-eċċipjenti qatt ma waqqfu jew urew li riedu jwaqqfu lill-atturi milli jibnu l-arja mertu tal-kawża. Huma talbu biss li d-dritt ta' użu tal-bejt jiġi ritenut, liema dritt irid ikun bejn wieħed u ieħor ekwivalenti għal dak li huma akkwistaw flimkien mal-flat, kif ukoll li jingħataw washroom ġdida tal-istess speċifikazzjonijiet ta' dik eżistenti. L-eċċipjenti qatt ma ressqu xi rikors għall-ħruġ ta' xi mandat ta' inibizzjoni fir-rigward, u qatt ma żammew lill-atturi milli jibnu l-arja mertu tal-kawża;*
2. *Illi d-dritt ta' użu tal-bejt li għandhom l-eċċipjenti huwa wieħed perpetwu naxxenti mill-akkwist tagħhom, u ma jintilifx għas-sempliċi raġuni li l-atturi bi ħsiebhom jibnu l-arja. Id-dritt li l-atturi jibnu livell ieħor ma jħassarx id-dritt li l-eċċipjenti kisbu bl-akkwist, liema akkwist jinkludi, apparti l-appartament u l-washroom, anke d-dritt ta' użu tal-bejt eżistenti. Għalhekk il-fatt li l-bejt attwali ser jiġi eliminat jew jinbidel ma jfissirx li d-dritt tal-użu tal-eċċipjenti għandu jiġi b'xi mod estint;*
3. *Illi kemm-il darba l-atturi jibnu l-arja tagħhom huma jkollhom jagħtu lill-eċċipjenti dritt ta' użu fuq jew biswit l-istruttura l-ġdida, liema dritt ta' użu għandu, skont il-liġi, ikun bejn wieħed u ieħor ekwivalenti għal dak li għandhom preżentement, u ma jispettax lill-atturi jiddeċiedu kif u ta' liema daqs għandu jkun id-dritt ta' użu wara l-iżvilupp;*
4. *Illi kull ma għamlu l-eċċipjenti kien li jitolbu mingħand l-atturi dak li huma tenuti jagħmlu skont il-liġi. Talbuhom ukoll assikurazzjoni li huma ser jimxu kif inhuma obbligati kontrattwalment, inter alia li ser tinbena washroom alternattiva skont l-istess speċifikazzjonijiet u li jkollhom użu identiku jew simili għal dak li attwalment għandhom fuq il-bejt eżistenti illum;*
5. *Illi għalkemm l-atturi taw condition report u method statement kif inhuma obbligati bil-liġi, dan seħħ biss wara li l-eċċipjenti ġustament insistew għal hekk. In kwantu għall-assigurazzjoni l-eċċipjenti ġew murija biss stima, u mhux polza. Iżda oltre minn hekk l-atturi wrew li ma kellhomx intenzjoni li jibnu washroom tal-istess speċifikazzjonijiet, u di piu ppretendew li l-eċċipjenti jċedu l-użu tal-bejt mingħajr ebda forma ta' kumpens;*
6. *Illi mhux hekk biss. L-atturi abbużivament u kontra l-liġi ċivili u kriminali qabdu u spussessaw lill-eċċipjenti u lill-konvenuti l-oħra Gauci mill-pussess li huma kellhom*

tal-bejt, billi poġġew katnazz, liema pussess kien għand il-konvenuti proprju minħabba li għandhom id-dritt ta' użu tal-bejt;

- 7. Illi dwar dan saret kawża kriminali għal ragon fattasi kontra l-attur (Pulizija vs. Joseph Sammut et – per Maġ. Dr. Ian Farrugia differita għall-11 ta' Diċembru 2014), u kawża ċivili ta' spoll (Ronald Gauci et vs. Joseph Sammut et, Rik. Ġur. 451/14 differita għat-8 ta' Jannar, 2015), liema kawzi għadhom pendenti. Ftit ġimgħat ilu l-atturi neħhew il-katnazz li kienu għamlu abbużivament u minflok fetħu din il-kawża;*
- 8. Illi għalhekk huwa evidenti li l-eċċipjenti ma wettqu xejn sabiex jimpedixxu lill-atturi milli jagħmlu xi żvilupp, u jekk jinqala' xi diżgwid dan seħħ biss kaġun tan-nuqqasijiet u piki tal-atturi;*
- 9. Illi għalhekk l-eċċipjenti ma kkawżaw l-ebda dannu lill-atturi, u lanqas ma wettqu xi għemil, pożittiv jew negattiv, li seta' joħloq dannu lill-atturi jew li seta' jwaqqaf lill-atturi milli jiżviluppaw l-arja;*
- 10. Illi l-eċċipjenti ppruvaw kemm-il darba sabiex jirraġunaw mal-atturi iżda sfortunatament dan ma sewa xejn;*
- 11. Illi huwa jaf b'dawn il-fatti u jinsab awtorizzat jagħmel din id-dikjarazzjoni.*

Rat in-nota ta' ċessjoni parzjali tal-atturi ppreżentata fis-26 ta' Settembru, 2017¹, li permezz tagħha eċċepew illi:

Inoltre, in vista tal-fatt illi l-esponenti ottjenew permess finali bir-referenza PA/07483/16, għall-kostruzzjoni ta' penthouse fuq l-arja fuq deskritta u kif ukoll għall-kostruzzjoni ta' washroom fuq is-saqaf tal-istess penthouse (kopja tal-permess u tal-pjanti approvati, annessi u mmarkati Dok. JSS2), l-esponenti qegħdin:

- 1. Jirtiraw il-ħdax-il premessa, is-sittax-il premessa u s-sbatax-il premessa kontenuti fir-rikors ġuramentat tagħhom; u*
- 2. Qegħdin jirtiraw it-tielet, il-ħames u s-sitt talba kontenuti fir-rikors ġuramentat tagħhom.*

Rat l-atti kollha tal-kawża.

¹ A fol. 315 tal-proċess.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Semgħet ix-xhieda prodotti mill-partijiet.

Rat il-verbal tal-udjenza tal-4 ta' Lulju, 2018, fejn il-partijiet ingħataw il-fakultà li jipprezentaw noti ta' sottomissjonijiet u fejn il-kawża tħalliet għal-lum għas-sentenza.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet ipprezentati mill-partijiet.

Il-kwistjoni bejn il-partijiet

Il-kawża odjerna ġiet imressqa mill-atturi qua sidien tal-arja sovrastanti l-blokka konsistenti f'*showroom*, *garage* u żewġ appartamenti, żviluppati fuq il-plots numerati 9 u 11, fuq l-art magħrufa bħala 'Ta' Misraħ Lewża', San Ġwann. Iż-żewġ appartamenti mibnija fuq din l-art ġew trasferiti lil terzi, u llum jinsabu fil-pussess tal-konvenuti f'din il-kawża, li b'mod separat akkwistaw kwantu għall-konvenuti konjuġi Gauci l-appartament numru wieħed mill-poter ta' bint l-atturi, u kwantu għall-konvenut konjuġi Miceli l-appartament numru tnejn u l-*washroom* sovrastanti l-binja mingħand terzi. Jirriżulta li kemm il-konvenuti Gauci kif ukoll il-konvenuti Miceli, apparti li akkwistaw l-appartamenti rispettivi tagħhom, u fil-każ tal-konvenuti Miceli akkwistaw ukoll il-*washroom* fuq il-bejt tal-binja, akkwistaw ukoll il-jedd ta' użu tal-bejt tal-imsemmija. L-atturi fil-kuntratti li permezz tagħhom ittrasferew l-appartamenti inkwistjoni, żammew il-jedd li f'data futura jkunu jistgħu jiżviluppaw l-arja inkwistjoni u dan peress li huma baqgħu sidien tal-arja sovrastanti l-blokka, u dan billi ġie speċifikat ukoll li

f'każ li tiġi żviluppata l-arja inkwistjoni, l-atturi jkunu obbligati jikkostruwixxu *washroom* oħra fuq il-bejt il-ġdid li ser jinbena minnhom, u dan bi speċifikazzjonijiet identiċi għall-*washroom* li għandhom fil-pussess tagħhom il-konvenuti Miceli. Madanakollu, l-atturi argumentaw li minn imkien ma jirriżulta li huma għandhom jagħtu wkoll il-jedd ta' użu tal-bejt lil xi ħadd mill-konvenuti, u li dan il-jedd tal-konvenuti jintemm hekk kif tinbena l-*penthouse* li qegħdin jipprospettaw li jiżviluppaw l-atturi.

Il-konvenuti, minkejja li l-erbgħa li huma wrew il-fehma li l-atturi għandhom jedd jibnu sulari oħra fuq l-arja tal-binja inkwistjoni, u dan in vista tal-fatt li huma sidien ta' din l-arja, ma qablux li l-jedd tagħhom ta' użu tal-bejt jintemm hekk kif tinbena l-*penthouse* li qegħdin jipprogettaw l-atturi. Huma wiegħbu li minkejja li b'mod attiv m'għamlu xejn sabiex ifixklu lill-atturi milli jwettqu l-proġett li għandhom f'moħħhom, madanakollu huma jridu li l-jeddijiet tagħhom ta' użu tal-bejt jibqgħu salvagwardjati, stante li dan il-jedd ġie konferit lilhom bis-saħħa tal-kuntratt tal-akkwist tagħhom. Il-konvenuti Miceli jsostnu wkoll li għandha tinbena *washroom* fuq l-arja tal-*penthouse*, li tkun tal-istess speċifikazzjonijiet bħall-*washroom* li huma għandhom fil-preżent, u li tkun għall-użu esklussiv tagħhom. Fil-mori ta' dawn il-proċeduri, l-atturi nħargilhom permess mill-Awtorità tal-Ippjanar biex ikunu jistgħu jibnu l-*penthouse* b'*washroom* fuqha intiża biex tiġi trasferita lill-konvenuti Miceli,.

Provi u riżultanzi

Flimkien mar-rikors promutur imressaq minnhom, l-atturi esebew kopja ta' kuntratt fl-atti tan-nutar Tonio Spiteri tat-28 ta' April, 1989², li permezz tiegħu l-

² A fol. 9 tal-proċess.

atturi f'din il-kawża kienu xtraw żewġ plots fabrikabbli mmarkati bin-numri 9 u 11 formanti parti mill-art 'Ta' Misraħ Lewża', fil-limiti ta' San Ġwann, kif ukoll kopja ta' kuntratt fl-atti tan-nutar Christopher Gatt tad-19 ta' Frar, 1997³, li permezz tiegħu l-atturi kienu bieġħu lil Rupert Tonna u lil Christine Tonna Sammut (bint l-atturi) l-appartament internament markat numru wieħed (1), formanti parti mill-blokk bini mingħajr numru estern u bl-isem 'Saint Joseph Flats', fi Triq il-Ħġeġġ, San Ġwann, konsistenti f'garage fil-livell tal-*basement*, *showroom* sovrastanti u żewġ appartamenti. Dan l-appartament gie mibjugħ bil-kundizzjoni illi:

"This flat is being sold with the use in common with the owner of the overlying flat of the roof and with the ownership in common with the owner of the overlying flat of the common parts of the block namely the front entrance door, entrance hall, stairs and landings up to the roof level. The vendors however reserve in their favour an undivided share in the common parts of the block of flats above-mentioned and whilst they retain the right to build further storeys in the airspace of the block they will have the right to communicate the drains and drainage system and rain water pipes (which will serve the storeys that may be built in the future in the said airspace) to the existing drains and drainage system, and they will also have the right to open windows that will overlook the underlying property."

L-atturi pprezentaw ukoll kopja ta' kuntratt fl-atti tan-nutar Anthony Gatt tat-30 ta' Marzu, 2005⁴ li permezz tiegħu Rupert u Christine Tonna bieġħu l-appartament tagħhom lill-konvenuti Ronald Gauci u Christine Zammit, suġġett għall-klawsola li tgħid illi:

"This flat has the use in common with the owner of the overlying flat of the roof and with the ownership in common with the owner of the overlying flat of the common parts of the block namely, the front entrance door, entrance hall, stairs and landings up to the roof level."

³ A fol. 12 tal-proċess.

⁴ A fol. 15 tal-proċess.

...

The vendors' predecessors in title Joseph Sammut and his wife Maria Stella Sammut reserved in their favour an undivided share in the common parts of the block of flats above mentioned and retained the right to build further storeys in the airspace of the block, they also reserved the right to communicate the drains and drainage system and rainwater pipes (which will serve the storeys that may be built in the future in the said airspace) to the existing drains and drainage system and they also reserved the right to open windows that will overlook the underlying property."

L-atturi pprezentaw ukoll kopja tas-sentenza fl-ismijiet **Joseph Sammut et vs. Ronald Gauci et**⁵, fejn il-Qorti kkonkludiet illi l-bejgħ li sar minn Rupert Tonna u Christine Tonna Sammut lil Ronald Gauci u Christine Zammit ma setax jinkludi l-washroom fuq il-bejt, u li l-kuntratt ta' trasferiment huwa null sa fejn dan jinkludi washroom. Il-Qorti kkundannat lill-konvenuti sabiex fi żmien ħamsa u erbgħin (45) ġurnata mid-data tas-sentenza, dawn ineħħu l-kamra inkwistjoni a spejjeż tagħhom. Giet esebita wkoll kopja ta' kuntratt fl-atti tan-nutar Henri J. Vassallo tal-15 ta' Dicembru, 1995⁶, li permezz tiegħu l-atturi bieġħu lil Nazzareno u Ruth Sammut l-appartament bin-numru tnejn (2), formanti parti mill-istess blokk bini, bil-klawsola speċifika illi:

"This flat is being sold without its overlying airspace, with the use in common with the owner of the underlying flat of the roof and with the ownership in common with the owner of the underlying flat of the common parts of the block namely the front entrance door, entrance hall, stairs and landings up to roof level, and with the exclusive ownership of the washroom at roof level marked with the number two (2). The vendors however reserve in their favour an undivided share in the common parts of the block of flats above-mentioned, and whilst they retain the right to build further storeys in the airspace of the block they will have the right to communicate the drains and drainage system and rain water pipes (which will serve the storeys that may be built in the future in

⁵ A fol. 23 tal-proċess, sentenza mogħtija fis-16 ta' Settembru, 2013.

⁶ A fol. 37 tal-proċess.

the said airspace) to the existing drains and drainage system, and they will also have the right to open windows that will overlook the underlying flats.”

Klawsola rilevanti oħra fl-istess kuntratt tispeċifika illi:

“If the vendors should build further storeys in the existing airspace, they will at their own expense build another washroom on the new roof, having the same specifications of the washroom number two above-mentioned, and they will at their own expense transfer the water tank and television aerial/satellite dish which belong to flat number two onto the new roof.”

Ġiet esebita wkoll kopja ta’ kuntratt fl-atti tan-nutar Marco Burlò tad-19 ta’ Lulju, 2000⁷, li permezz tiegħu l-konvenut Raymond Miceli xtara l-appartament bin-numru tnejn (2) mingħand Nazzareno Sammut u Ruth Sammut, u dan bis-segwentli kundizzjonijiet:

“(A) As enjoying the right of use, transferable to third parties, in common with the owner of the underlying flat of the roof of the block;

(B) As owning in common with the owner of the underlying flat and the owner of the roof and airspace of the said roof, the common parts of the block, namely the front entrance door, entrance hall, stairs and landings up to the roof; and

(C) With the exclusive ownership of the washroom at roof level marked with the number two (2).

(E) The owners of the roof and airspace of the block have the right to build additional storeys as better explained in the vendors’ deed of acquisition, in which case the said owners of the roof and its airspace shall:

(F) Have the right to communicate the drains, the drainage system and rain water pipes, (which will serve the storeys eventually built on the said airspace), to the existing drains and drainage system, and the right to open windows that will overlook the underlying flats.

⁷ A fol. 43 tal-proċess.

(G) *Have the obligation to build at their own expense another washroom on the new roof, having the same specifications of the washroom number 2 above-mentioned, as well as the obligation to transfer at their own expense, the water tank and the television aerial/satellite dish belonging to the purchasers or their successors in title to the new roof."*

L-atturi esebew ukoll kopja ta' pjanta bil-*washroom* proposta mill-atturi (*hatched* bil-blu) lill-konvenuti Miceli li tindika l-parti mill-bejt fil-livell tal-*penthouse* li l-atturi fuq bażi ta' mingħajr preġudizzju pproponew li tintuża mill-konvenuti Miceli ai termini tal-kuntratt⁸; kopja ta' protest ġudizzjarju bin-numru 288/2014⁹ u kopja ta' kontro-protest bir-referenza 312/2014.¹⁰

L-attur **Joseph Sammut** xehed bil-mezz tal-*affidavit*¹¹, fejn qal illi huwa u martu kienu akkwistaw żewġ plots ġewwa Triq il-Ħġejjeg, San Ġwann, mill-poter ta' Portland Investments Company Limited. Qal li wara li żviluppa garage fil-*basement level*, *showroom* u żewġ appartamenti, kien ġie infurmat li fl-inħawi fejn kien żviluppa l-proprjetà tiegħu kienu qed jingħataw permessi għal sular ieħor fuq l-appartamenti, u kien għalhekk li hu għamel bieb tal-bejt b'katnazz u b'żewġ firrolli, bil-ħsieb li f'xi data futura jkun jista' jżviluppa l-arja tal-bejt. L-attur qal li meta hu biegħ l-appartament bin-numru tnejn (2) lil Nazzareno Sammut, hu kien qallu li l-bejt kien intiż għall-bini ta' sulari addizzjonali, tant li fil-kuntratt ma kellux il-ħsieb li jindikaw li l-bejt ser jintuża għal skop ta' inxir. Qal ukoll li meta Nazzareno Sammut u martu sussegwentement bieghu l-appartament tagħhom lill-konvenuti Miceli, dawn kienu indikaw permezz ta' klawsola fil-kuntratt, illi s-sidien tal-arja tal-blokka kienu qegħdin iżommu ferm il-jedd li jibnu sulari addizzjonali. L-attur kompla jgħid li wara li bieghu l-

⁸ A fol. 52 tal-proċess.

⁹ A fol. 53 tal-proċess.

¹⁰ A fol. 54 tal-proċess.

¹¹ A fol. 75 tal-proċess.

appartament bin-numru tnejn (2), bintu Christine u r-raġel tagħha Rupert Tonna għamli l-ħsieb li jixtru l-appartament bin-numru wieħed (1), u li l-unika kundizzjoni differenti li kellu dan il-kuntratt ta' bejgħ kien li dan l-appartament kien qiegħed jinbiegħ mingħajr *washroom*, għalkemm għal skopijiet ta' inxir ta' ħwejjeg kellu terrazzin.

L-attur kompla jgħid li l-inkwiet beda ftit wara li l-konjuġi Gauci xtraw l-appartament tagħhom, meta hu kien mar sabiex jispezzjona l-arja flimkien mal-perit tiegħu, u kien sab li l-ġewża tal-bieb ta' barra tal-komun kienet inbidlet u ma setax jidhol ġewwa. Meta sar kuntatt mal-konvenut Gauci, dan infurmah li kien hu li biddel iċ-ċavetta u li ma xtaqx jgħaddi kopja lill-attur. L-attur qal li minħabba f'hekk hu kien għamel rapport fl-Għassa ta' San Ġiljan u li sussegwentement il-konvenut Ronald Gauci kien tah kopja taċ-ċavetta. L-attur kompla jgħid li meta kien applika għal permess għall-iżvilupp bin-numru 06155/05, kien għamel oġġezzjoni Raymond Miceli fejn fl-oġġezzjoni li ressaq kien speċifika li hu s-sid tal-livell tal-bejt.¹² Qal ukoll li l-konvenut Raymond Miceli kien baġhatlu ittra uffiċjali fejn kien allega illi bl-iżvilupp propost mill-attur, kienu ser jiġu ppreġudikati l-jeddijiet tal-konvenut.¹³ L-attur qal ukoll li *setback* oħra f'dan il-proġett kienet il-kawża li kellu mal-konjuġi Gauci minħabba s-sjieda tal-*washroom*, li wara rriżulta b'deċiżjoni tal-Qorti, li qatt ma setgħet tiġi ttrasferita lihom. L-attur qal ukoll li minkejja li l-Qorti ordnat lill-konjuġi Gauci jneħħu din il-*washroom*, din baqgħet ma tneħħietx u minflok dawn neħħew l-affarijiet kollha li kellhom fiha, qalgħu l-*aerial* u waħħlu mal-opramorta fejn suppost kien ser isir l-iżvilupp. L-attur qal li huwa jaf li jekk

¹² A fol. 81 tal-proċess. Fl-oġġezzjoni ntqal illi, "*The proposed development, if approved, shall seriously prejudice my client's rights since the applicant is proposing to utilise part of the airspace owned by my client and to demolish the washroom retained in full ownership by my client, which development shall further eradicate or restrict my client's right of use of the existing roof level.*"

¹³ A fol. 83 tal-proċess.

huwa jikkostruwixxi *penthouse* u biex jagħmel dan ikollu jiddemolixxi l-*washroom* tal-konjuġi Miceli, irid jibni *washroom* oħra bi spejjeż għalih. L-attur qal li f'Marzu tal-2014 huwa kien iltaqa' mal-konvenut Miceli minħabba li baqa' bil-ħsieb li jiżviluppa l-arja u jirriloka l-*washroom* għall-parti tal-bejt indikata minn mart Raymond Miceli, iżda l-konvenut Miceli qallu biss li xtaq ftit taż-żmien biex jara l-affarijiet aħjar. L-attur qal ukoll li fil-laqgħat li kellu mal-konjuġi Miceli, dawn baqgħu jinsistu għall-użu tal-bejt ladarba tinbena l-*penthouse*, iżda qal li hu mhux obligat jagħti tali dritt ta' użu fuq l-arja tal-*penthouse*. L-attur kompli jgħid li xi żmien wara, il-konjuġi Miceli talbuh jagħmel *insurance, method statement* u *condition report* dwar il-binja proposta, u li huwa kien għamel dan kollu bi spejjeż għalih. L-attur qal ukoll li bejn il-partijiet inqalgħet kwistjoni oħra wara li l-konvenut Miceli għamel rapport li wassal għal proċeduri kriminali fil-konfront tal-attur, fejn gie allegat li l-attur kien qiegħed iżomm il-bieb tal-komun tal-bejt sovrastanti l-blokka, imsakkar. L-attur qal li hu kellu jiftaħ din il-kawża minħabba li jixtieq jagħmel il-proġett li minn dejjem kellu f'moħħu li jagħmel. Qal ukoll li ma jistax jifhem x'inhil r-raġuni wara r-rapporti lill-Pulizija li saru mill-konvenuti, meta fil-konfront tal-konjuġi Gauci hemm sentenza li tgħid li l-*washroom* għandha titwaqqa' u fil-konfront tal-konjuġi Miceli, dawn tawh x'jifhem li ma kinux ser jopponu għall-proġett ladarba talbuh kopja tal-polza tal-assigurazzjoni¹⁴, tal-*method statement* u tal-*condition report*. Hu kompli jgħid li fost id-danni li sofra, hemm l-ispejjeż marbuta mal-applikazzjoni għall-permess, u l-ispejjeż għad-dokumentazzjoni kollha mitluba mill-konvenuti Miceli.

¹⁴ Kopja taċ-ċekk li bih thallas l-ammont ta' €637.50 lis-soċjetà Atlas Insurance esebit a fol. 88 tal-proċess, filwaqt li kopja tal-polza tinsab esebita a fol. 89 tal-proċess.

Fl-udjenza tal-20 ta' Frar, 2015, xehed **in-nutar Christopher Gatt**¹⁵, li qal li kien hu li ppubblika l-kuntratt tad-19 ta' Frar, 1997, u li dak kollu miftiehem bejn il-partijiet hu dak li hemm imniżżel fil-kuntratt. Qal ukoll li l-użu tal-bejt huwa wieħed komuni għas-sidien tal-appartamenti.

Fl-udjenza tal-15 ta' April, 2015, xehed **Mark Xuereb**¹⁶, in rappreżentanza tas-socjetà Atlas Insurance, li qal li l-polza tal-assigurazzjoni fir-rigward tal-binja fi Triq il-Ħġeġġeġ, San Ġwann, kienet tkopri l-perijodu bejn it-22 ta' Settembru, 2014 sal-21 ta' Mejju, 2015, u li din kienet relattiva għall-kostruzzjoni ta' *penthouse* fuq l-arja tal-blokk bini bl-isem 'Saint Joseph Flats'. Ix-xhud esebixxa kopja tal-polza¹⁷, fejn gie indikat li l-ispiza marbuta mal-ħruġ ta' din il-polza ta' assigurazzjoni kienet ta' €637.50.

Fl-udjenza tal-15 ta' April, 2015 xehed **Oliver Magro**¹⁸, in rappreżentanza tal-Awtorità Maltija għall-Ippjanar, li ntabab jippreżenta d-dokumentazzjoni relattiva għall-applikazzjonijiet li saru mill-attur fir-rigward tal-iżvilupp propost minnu.¹⁹ Ix-xhud qal li l-applikazzjoni bin-numru 6155/05 kienet saret fil-5 ta' Ottubru, 2005, u li dakinhar, l-applikant Joe Sammut kien talab permess biex ikun jista' jibni *penthouse* fuq l-appartamenti eżistenti. Il-permess relattiv inħareġ fil-15 ta' Settembru, 2006, flimkien mas-*site plan* u l-pjanti approvati fir-rigward tal-istess permess. Ix-xhud ikkonferma li fir-rigward ta' din l-applikazzjoni saru żewġ oġġezzjonijiet minn terzi, waħda permezz ta' ittra tat-23 ta' Novembru, 2005, u oħra fit-30 ta' Novembru, 2005. Ix-xhud ikkonferma li sussegwentement saret applikazzjoni oħra bin-numru 704/11, fejn l-applikant

¹⁵ A fol. 104 tal-proċess.

¹⁶ A fol. 112 tal-proċess.

¹⁷ A fol. 117 tal-proċess.

¹⁸ A fol. 130 tal-proċess.

¹⁹ A fol. 134 et seq. tal-proċess.

kien Joseph Sammut ukoll, u li dan kien *renewal* tal-permess li kien digà ngħata u li sadanittant laħaq skada. Qal ukoll li anki fir-rigward ta' dan il-permess kienu daħlu żewġ oġġezzjonijiet.

L-atturi ppreżentaw ukoll l-*affidavit* tal-**perit Darren Sciberras**²⁰, flimkien ma' kopja tal-*method statement* u l-*condition report* imħejjija minnu. Il-perit Sciberras spjega kif hu kien il-perit maħtur mill-attur sabiex jagħmel spezzjoni tal-proprjetà li tinsab fit-tieni sular ġewwa 'Saint Joseph Flats', Triq il-Ħġeġġ, San Ġwann, proprjetà tal-konvenut Raymond Miceli, u dan qabel ma nbeda l-iżvilupp tal-*penthouse* fuq il-bejt sovrastanti. Ix-xhud qal ukoll li waqt din l-ispezzjoni hu kien spjega lil Miceli li l-proġett kien kopert bil-permessi tal-MEPA, u li l-kamra li l-konvenut Miceli kien qiegħed juża bħala *washroom* kellha tiġi parzjalment mikxufa u inkorporata fl-iżvilupp propost, u li fl-iżvilupp propost kien hemm il-ħsieb li ssir *washroom* ġdida simili għal dik li kellhom il-konvenuti Miceli. Ix-xhud qal li wara li spjega dan kollu lill-konvenut Miceli, dan kien infurmah li ma kienx ser joħroġ mill-*washroom* li kellu, u li l-attur ma kellux dritt joħorġu mill-*washroom* biex jagħmel dan l-iżvilupp.

Bħala parti mill-evidenza sottomessa minnhom, fl-20 ta' April 2015, l-atturi ppreżentaw nota b'diversi dokumenti, fosthom kopja legali tal-kuntratt fl-atti tan-nutar Tonio Spiteri bid-data tat-28 ta' April, 1989²¹, kopja legali ta' kuntratt fl-atti tan-nutar Dr Christopher Gatt tad-19 ta' Frar, 1997²², kopja legali ta' kuntratt fl-atti tan-nutar Henri J. Vassallo tal-15 ta' Diċembru, 1995²³, rapport redatt mill-perit inkarigat mis-soċjetà assikuratriċi sabiex tkopri l-iżvilupp

²⁰ A fol. 157 et seq. tal-proċess.

²¹ A fol. 162 tal-proċess.

²² A fol. 166 tal-proċess.

²³ A fol. 170 tal-proċess.

propost mill-atturi²⁴, u rapport li jindika kemm ikun il-valur fis-suq tal-*penthouse* proposta mill-attur.²⁵

Fl-udjenza tat-18 ta' Mejju, 2015 reġa' xehed **Mark Xuereb**²⁶, mis-soċjetà Atlas Insurance Agency Limited, li b'riferiment għax-xhieda li kien ta f'seduta precedenti, ippreċiża li l-polza tal-assigurazzjoni maħruġa mill-attur għadha valida. Qal ukoll li meta klijent imur fl-uffiċċji tas-soċjetà assiguratrici inkwistjoni biex iħallas, jitqabbad perit biex imur fuq is-sit, jagħmel rapport, u jekk ma jkunx hemm problemi, tkun tista' tinħareġ il-polza. Ix-xhud speċifika li bħala soċjetà tal-assigurazzjoni, huma ma joqogħdux jaraw jekk hemmx jeddijiet ta' terzi fuq il-proprjetà li tkun trid tinbena.

Fl-udjenza tal-25 ta' Ġunju, 2015 reġa' xehed **Oliver Magro**²⁷, li qal li sabiex l-atturi estendew il-validità tal-applikazzjoni originali magħmula minnhom, huma ħallsu s-somma ta' €175.²⁸ Ix-xhud spjega li sabiex il-bejt jinbidel f'*construction site*, il-MEPA tibgħat *commitment notice*, fejn titlob li jkun hemm persuna inkarigata bħala *site manager* li tassumi responsabbiltà għas-sit li jkun qed jiġi żviluppat. Ix-xhud qal li meta bejt jinbidel f'sit ta' kostruzzjoni, l-aċċess għalih ikun ristrett biss għal min ikun qiegħed jaħdem fuq is-sit, u mhux għal kulħadd. Ix-xhud qal ukoll li l-*policy* tal-MEPA fir-rigward tal-*penthouses* inbidlet, u li hemm distanzi li jridu jinżammu kemm fil-parti ta' quddiem kif ukoll fil-parti ta' wara tal-binja. Qal ukoll li fuq is-soqfa tal-*penthouses* jista' jkun hemm aċċess biss għas-servizzi bħalma huma l-ilma, l-*aircondition units*, is-servizzi tal-komun tal-appartamenti, u li l-arja tkun tas-sid tal-*penthouse*, bis-sidien l-oħrajn

²⁴ A fol. 176 tal-proċess.

²⁵ A fol. 181 tal-proċess.

²⁶ A fol. 187 tal-proċess.

²⁷ A fol. 193 tal-proċess.

²⁸ A fol. 197 tal-proċess.

ikollhom biss aċċess għas-servizzi. Ix-xhud speċifika wkoll li l-Awtorità ma tidholx f'jeddijiet ta' terzi, bħalma hu d-dritt ta' użu tal-bejt li jista' jkollu terz.

Fl-udjenza tal-25 ta' Ġunju, 2015 xehed il-konvenut **Raymond Miceli**²⁹, in subizzjoni, li qal li fis-sena 2005 hu kien għamel oġġezzjoni għall-iżvilupp propost mal-MEPA. Qal li wara li l-permess originali gie mġedded, l-attur kien għalaq l-aċċess għall-bejt li kellhom il-konvenuti. Ix-xhud ikkonferma li hu kien irċieva protest għudizzjarju min-naħa tal-atturi sabiex ineħħi l-affarijiet personali tiegħu mill-*washroom* li l-atturi xtaqu li jiddemolixxu, u qal li hu mhux se jzomm lill-atturi milli jikkostruwixxu l-*penthouse*, iżda qal ukoll li hu ma kienx fi ħsiebu li jagħti ċ-ċwieviet tal-*washroom* lill-atturi sabiex dawn min-naħa tagħhom ikunu jistgħu jwaqqgħuha, għaliex dik hija proprjetà esklussiva tiegħu. Il-konvenut Raymond Miceli qal li hu jaf li l-atturi huma marbuta bil-kuntratt li fuq is-saqaf tal-*penthouse* iridu jibnu *washroom* oħra bl-istess speċifikazzjonijiet bħall-*washroom* eżistenti sabiex tintuża mill-konjuġi Miceli. Ix-xhud ċaħad li kien hu li talab lill-atturi għall-*condition report*, il-*method statement* u l-kopja tal-polza tal-assigurazzjoni. Ix-xhud qal li meta l-attur għalaq il-bieb tal-komun, hu kellu jaqla' l-*air conditioning unit* u jwaħħlu fil-gallerija, u li l-attur kien saħansitra qaċċat il-pajpijiet tal-gass, neħħa l-*wires* tal-inxir li kellhom il-konvenuti, u l-konvenuti damu f'din is-sitwazzjoni seba' xhur. Ix-xhud qal li l-attur għandu dritt jibni l-*penthouse*, u li tali dritt joħroġ mill-kuntratt, għalkemm qal li jekk l-attur jibni l-*penthouse*, għandu jħalli l-*washroom* tal-konvenut u jħallilu l-użu tal-bejt. Għall-mistoqsijiet li sarulu in kontroezami x-xhud qal li hu kkonsulta l-pjanti sottomessi mill-attur li jindikaw li l-*washroom* il-ġdida li l-attur qiegħed jipprospetta li jibni fuq il-bejt tal-*penthouse* hi iżgħar minn dik li l-konvenut għandu fil-prezent, u li din mhix ser tkun identika għall-*washroom* prezenti,

²⁹ A fol. 203 tal-proċess.

tant li anki t-twieqi tagħha ser jonqsu. Ix-xhud qal ukoll li bis-sitwazzjoni preżenti hu għandu l-użu ta' nofs il-bejt, u li hu juża dan il-bejt għal skopijiet ta' inxir, filwaqt li bl-iżvilupp propost mill-atturi, l-użu li hu ser ikollu tal-bejt ser jonqoslu ħafna, minħabba li l-bejt il-ġdid ser ikun ħafna iżgħar.

Fl-udjenza tal-24 ta' Frar, 2016 xehed il-konvenut **Ronald Gauci**³⁰, li mistoqsi jekk in segwitu għad-deċiżjoni tal-Qorti li tatu żmien ħamsa u erbgħin (45) ġurnata biex jiddemolixxi l-*washroom* li l-Qorti ddeċidiet li ma setgħetx tiġi ttrasferita lilu bis-saħħa tal-kuntratt ta' akkwist li bih xtara l-proprjetà tiegħu, l-appartament bin-numru wieħed (1) fil-blokka inkwistjoni, hu kienx fil-fatt iddemolixxa din il-*washroom*, ix-xhud wiegħeb li hu battal il-*washroom* inkwistjoni mill-kontenut tagħha, u ta ċ-ċwieviet lill-attur. Qal ukoll li ma kien hemm l-ebda ħtieġa li d-demolizzjoni jagħmilha hu. Ronald Gauci qal li hu m'għandu xejn kontra l-bini tal-*penthouse* propost mill-attur, iżda qal li jekk ser tinbena *penthouse* irid jiġi salvagwardjat il-jedd tiegħu li juża l-bejt inkwistjoni. Ix-xhud qal li hu oġġezzjona darbtejn għall-applikazzjonijiet li għamel l-attur quddiem il-MEPA u dan minħabba li hu jemmen li jekk l-attur jibni *penthouse*, il-jedd tiegħu ta' użu tal-bejt ser jiġi mittiefes, u dan minħabba li kull mhu ser jifdal mill-bejt hu biss kuritur żgħir fil-parti ta' quddiem tal-*penthouse*, fejn iridu jinqdew żewġ familji. Qal ukoll li bil-bini tal-*penthouse* hu jista' jiffaċċja diffikultajiet meta jiġi biex jitla' fuq il-bejt sabiex jirrangja xi ħaġa fis-servizzi tiegħu. Hu qal li hu jagħmel użu mill-bejt għal skop ta' inxir u biex jagħmel il-manutenzjoni li jkollu bżonn. Ix-xhud qal li hu xtara l-appartament tiegħu mingħand bint l-attur u żewġha, u li meta xtara l-appartament hu, kien diġà ġie stabbilit liema ser tkun il-parti tal-bejt li ser jonxru fuqha hu u familta, u liema hi l-parti tal-bejt li ser jagħmlu użu minnha l-familja Miceli, anki jekk dan ma

³⁰ A fol. 221 tal-proċess.

tnizzilx bil-miktub f'xi kuntratt. Ix-xhud ikkonferma li meta hu għamel il-konvenju għax-xiri tal-appartament mingħand bint l-attur, l-attur kien preżenti għall-iffirmar tal-konvenju, u li l-klawsola fejn gie stipulat li l-bejgħ kien jinkludi l-*washroom* ta' fuq il-bejt kienet tnizzlet fil-kuntratt ukoll. Sussegwentement l-attur fetaħ kawża kontrih minħabba li qal li l-*washroom* ma kinitx inkluża fil-bejgħ tal-appartament lill-konjuġi Gauci, u li din il-kawża ntrebħet mill-attur. Ix-xhud ikkonferma li l-Qorti ordnatlu jiddemolixxi l-*washroom* inkwistjoni fi żmien ħamsa u erbgħin (45) ġurnata a spejjeż tal-attur, u li hu minkejja li ma waqqgħax l-imsemmija *washroom*, kien neħħa l-affarijiet ta' go fiha. Qal ukoll li l-*washroom* inkwistjoni twaqqgħet, iżda ħafna wara l-ħamsa u erbgħin (45) ġurnata. Gauci qal li hu fetaħ kawża estimatorja kontra bint l-attur, u fil-fatt il-Qorti ddeċidiet li din kellha tħallas somma flus lix-xhud bħala kumpens għall-fatt li l-bejgħ li sar lilu ma kienx jinkludi wkoll il-*washroom*. Gauci qal li hu jagħmel użu mill-bejt għal skopijiet ta' inxir, u għal servizzi oħra bħalma huma t-tankijiet tal-ilma.

Fl-udjenza tat-28 ta' April 2016 reġa' xehed **Oliver Magro**³¹, li qal li l-*policies* il-ġodda regolanti l-għoli tal-bini jispeċifikaw li f'kazijiet fejn il-pjan lokali jistabbilixxi li jistgħu jinbnew tliet sulari u livell semi-basement, l-għoli massimu tal-binja għandu jkun 17.5 metru mil-livell tat-triq. Qal ukoll li l-*penthouse* trid tkun irtirata 4.44 metri minn quddiem, u dan b'differenza mill-*policy* l-antika li kienet tistabbilixxi li *penthouse* kellha tkun irtirata 4.25 metri minn quddiem.

Permezz ta' nota tal-1 ta' Ġunju, 2016, l-atturi esebew kopja legali ta' kuntratt tat-30 ta' Marzu, 2005 fl-atti tan-nutar Anthony Gatt,³² li permezz tiegħu l-konvenuti Ronald Gauci u Christine Zammit akkwistaw l-appartament bin-

³¹ A fol. 238 tal-proċess

³² A fol. 248 tal-proċess

numru wieħed (1), formanti parti minn blokk bin-numru 38, bl-isem ‘Saint Joseph Flats’, Triq il-Ħġejjeg, San Ġwann, fejn hemm speċifikat illi, “[t]his flat has the use in common with the owner of the overlying flat of the roof ...”, kif ukoll kopja legali ta’ kuntratt tad-19 ta’ Lulju, 2000 fl-atti tan-Nutar Marco Burlò³³, li permezz tiegħu l-konvenuti konjuġi Miceli akkwistaw l-appartament bin-numru tnejn (2) fl-istess blokka bini, li kien jinkludi l-klawsola speċifika li, “[t]he Flat is being sold and purchased:- as enjoying the right of use, transferable to third parties, in common with the owner of the underlying flat of the roof of the block ...”.

Fl-udjenza tal-1 ta’ Ġunju, 2016 xehed il-**perit Darren Sciberras**³⁴, li kkonferma li hu kien il-perit inkarigat mill-proġett tal-bini tal-*penthouse* inkwistjoni, u li wieħed mill-ewwel inkarigi li kellu kien li jhejji l-*condition report* sabiex tkun tista’ ssir assigurazzjoni qabel jinbeda l-iżvilupp. Ix-xhud qal li l-inkarigu tiegħu kien jinvolti wkoll l-ispezzjoni tal-proprjetajiet li jmissu, jew li huma sovrastanti jew sottostanti l-proprjetà li tkun ser tiġi żviluppata. Il-perit Sciberras spjega li fil-laqgħa li kellu mal-konvenut Raymond Miceli,

“Kwistjoni li nqalgħet kienet li prattikament jien bdejt nispjega lis-Sur Miceli l-iżvilupp li konna ħa nagħmlu. Spjegajtlu li l-*washroom* tiegħu kienet ħa tiġi mikxufa, jinteħħa s-saqaf u tingħaqad mal-iżvilupp u konna ser nerġġu nagħtuh *washroom* oħra tal-istess volum jew arja. Waħda mill-affarijiet li kien ġibidli l-attenzjoni tagħha s-Sur Miceli li ma kienx lest li joħroġ mill-*washroom* u li s-Sur Sammut ma kellux dritt joħroġu mill-*washroom*. Jiena spjegajtlu li l-istess *washroom* li għandu illum kienet ser tiġi mogħtija lilu fl-iżvilupp bl-istess mod, però lili kien qalli li mhux ser joħroġ minn hemm.”

³³ A fol. 260 tal-proċess.

³⁴ A fol. 271 tal-proċess.

Ix-xhud ikkonferma li l-iżvilupp propost jinkludi *washroom* oħra li bejn wieħed u ieħor ser ikollha l-istess daqs tal-*washroom* eżistenti. Il-perit Sciberras intalab jivverifika jekk l-*specifications* tal-*washroom* il-ġdida li ser tinbena humiex identiċi għal dawk tal-*washroom* eżistenti. Ix-xhieda tal-perit Darren Sciberras tkomplet fl-udjenza tat-13 ta' Ġunju, 2016³⁵, fejn ippreċiża li l-*washroom* eżistenti fiha l-kejl ta' erba' metri u nofs b'żewġ metri u nofs, u qal li l-*washroom* kif approvata hi kemxejn iżgħar mill-*washroom* eżistenti, tant li l-*washroom* proposta fiha 9.97 metri kwadri u l-*washroom* eżistenti fiha 11.5 metri kwadri.

Fl-udjenza tat-13 ta' Ġunju, 2016 xehed **Mark Nurton**³⁶, li ppreżenta valutazzjoni li kien hejja hu fl-2015 fir-rigward tal-valur tal-*penthouse* ladarba tinbena. Ix-xhud qal li f'dak iż-żmien, proprjetà simili giet ivvalutata bil-prezz ta' €1,500 għal kull metru kwadru, filwaqt li fis-sena 2016 proprjetà simili fl-istess inħawi kienet qiegħda tinbiegħ bil-prezz ta' €2,700 għal kull metru kwadru. Ix-xhud ippreżenta lista mid-*database* tal-aġenzija Remax, li hu jaħdem magħha, bi prezzijiet varji għal proprjetajiet simili f'San Ġwann.

Permezz ta' nota ppreżentata mill-atturi fis-7 ta' Ottubru, 2016, ġew ippreżentati għadd ta' dokumenti b'rabta ma' spejjeż li dawn għamlu sabiex kisbu l-permessi relattivi mill-Awtorità tal-Ippjanar u għall-ħlas lill-perit Darren Sciberras.³⁷

³⁵ A fol. 282 tal-proċess.

³⁶ A fol. 288 tal-proċess.

³⁷ Hlas ta' €400 lill-perit Darren Sciberras rigward spejjeż marbuta mat-tigdid tal-permess numru PA 704/11 (a fol. 297 tal-proċess), €1,164.69 imħallsa lill-Awtorità tal-Ippjanar b'rabta mal-permess bin-numru PA 6155/05 (a fol. 299 tal-proċess), u irċevuta maħruġa mill-perit Darren Sciberras li tikkonferma li sar ħlas tal-ammont ta' €180 għall-*condition report* u l-*method statement* li saru minnu (a fol. 300 tal-proċess).

Ix-xhud **Mark Nurton** kompli jixhed fl-udjenza tas-7 ta' Ottubru, 2016³⁸, fejn esebixxa estratt mid-*database* tal-aġenzija li jaħdem magħha b'valutazzjonijiet marbuta mal-prezz ta' *penthouses* fl-istess inħawi għal dik li qegħdin jipprospettaw li jibnu l-atturi.

Fil-mori ta' dawn il-proċeduri, l-atturi kisbu permess ġdid mill-Awtorità tal-Ippjanar, bir-referenza PA/07483/16, għall-kostruzzjoni ta' *penthouse* fl-arja sovrapposta l-blokk bini mertu ta' din il-kawża, kf ukoll għall-kostruzzjoni ta' *washroom* fuq is-saqaf tal-istess *penthouse*, u in segwitu għal hekk ċedew it-tielet, il-ħames u s-sitt talba kontenuti fir-rikors ġuramentat tagħhom, li kienu marbuta mal-ħdax, is-sittax u s-sbatax-il premissa, li lkoll ġew ċeduti. Ġiet esebita wkoll kopja ta' irċevuta maħruġa mill-Awtorità għall-Ippjanar għall-ħlas ta' €125 marbuta mal-ħruġ ta' dan il-permess.³⁹

L-attur **Joseph Sammut** xehed fl-udjenza tas-27 ta' Ottubru, 2017⁴⁰, fejn qal li hu kien prezenti biss għall-iffirmar tal-konvenju bejn it-tifla tiegħu u żewġha u l-konvenut Ronald Gauci, minħabba li kien hemm ipoteka fuq il-proprjetà li kienet ser tiġi ttrasferita lil Gauci. Qal ukoll li hu kellu diversi komunikazzjonijiet mal-konvenuti Miceli, u li l-*washroom* mibjugħa lill-konvenuti Miceli mhix koperta b'permess tal-ippjanar, minħabba li hu minn dejjem kellu f'moħħu li jtella' sular ieħor. Ix-xhud esebixxa wkoll kopja tal-permess li kien inħariġlu meta oriġinarjament ried jiżviluppa l-art inkwistjoni.⁴¹

³⁸ A fol. 301 et seq. tal-proċess.

³⁹ A fol. 315 tal-proċess.

⁴⁰ A fol. 320 tal-proċess.

⁴¹ A fol. 332 tal-proċess.

Fl-udjenza tal-1 ta' Diċembru, 2017 sar il-kontroezami tal-attur **Joseph Sammut**⁴², li kkonferma dak li xehed fis-seduta preċedenti, li l-*washroom* li nbiegħet lill-konjuġi Miceli, u li oriġinarjament kienet tromba tat-taraġ, ma kinitx koperta bil-permessi tal-ippjanar. Hu qal li meta bieġh lil Nazzareno Sammut, id-dante kawża tal-konvenuti Miceli, hu kien qallu li l-*washroom* inkwistjoni mhix koperta bil-permessi.

Il-kontroezami tal-attur kompli fl-udjenza tas-26 ta' Jannar, 2018⁴³, meta esebixxa għadd ta' pjanti marbuta mal-permessi antiki li kienu nħargu fuq il-proprjetà inkwistjoni. Hu kkonferma li oriġinarjament l-appartament immarkat bin-numru wieħed (1) kien inbieġh lil bintu u lill-għarus tagħha, u li inkluż fil-bejgħ kien hemm ukoll id-dritt ta' użu tal-bejt. Mistoqsi jekk dak il-jedd ta' użu tal-bejt inbiegħx ukoll lill-konvenuti Gauci meta dawn xtraw l-appartament mingħand bint l-attur, l-attur wieġeb li hu ma kienx preżenti dakinhar li sar il-kuntratt ta' bejgħ lill-konvenuti Gauci. Mistoqsi x'ser isir mill-jedd ta' użu tal-bejt akkwistat mill-konvenuti Gauci, ladarba tinbena l-*penthouse* inkwistjoni, l-attur wieġeb hekk:

“Ma hawnx miktub li ħa jisparixxi imma l-istess użu li qed insellfek jista' jinbena issa jekk inhi ambigwa imma jien nifhimha li jekk qed nagħtik xi ħaġa jien u ngħidlek nista' nibni fquha jspiċċa l-użu awtomatiku hux.”

Fl-udjenza tad-19 ta' Frar, 2018 reġa' xehed **Oliver Magro**⁴⁴, li qal li l-ewwel applikazzjoni għal żvilupp li saret fir-rigward tal-proprjetà inkwistjoni kienet dik bir-referenza TP 714/1989 tal-20 ta' Frar, 1989, li permezz tagħha Joseph Sammut kien applika għall-iżvilupp ta' garaxx, *showroom* u flats fuq il-plots bin-numri 9 u 11, Triq Ġdida f'Naxxar Road, San Ġwann. L-ewwel permess kien

⁴² A fol. 335 tal-proċess.

⁴³ A fol. 339 tal-proċess.

⁴⁴ A fol. 357 tal-proċess.

ħareġ fl-14 ta' Settembru, 1989, u permess ieħor kien inħareġ fil-15 ta' Frar, 1993 b'xi emendi fuq il-permess preċedenti. Minn din ix-xhieda rriżulta li ma kienx hemm permess għall-bini ta' kmamar fuq l-ogħla bejt tal-blokka.

Fl-udjenza tat-12 ta' Marzu, 2018 xehed il-**perit Ian Critien**⁴⁵, li qal li l-konvenut Miceli kien ikkuntattjah sabiex jistabbilixxi jekk il-*washroom* mibnija fuq il-bejt tal-binja inkwistjoni hix illegali jew le. Ix-xhud qal li hu rrefera għall-permess originali maħruġ mill-*Planning Area Permits Board* minn fejn irriżulta li l-attur Joseph Sammut kellu permess għall-iżvilupp tal-blokk bini inkwistjoni, u li ma' dan il-permess kien hemm marbuta għadd ta' kundizzjonijiet ġenerali magħrufa bħala DC1/88. Fil-kundizzjoni A22 hemm stabbilit illi:

"... the internal height of any washroom shall not exceed eight courses and its area shall not be greater than 14 square metres and set back 4.25. In the case of ... one washroom for each dwelling unit is allowed."

Ix-xhud qal li fid-dawl ta' din il-kundizzjoni hu jikkunsidra li l-*washroom* inkwistjoni għiet mibnija legalment.⁴⁶

Fl-udjenza tat-12 ta' Marzu, 2018 xehed il-konvenut **Raymond Miceli**⁴⁷, li qal li huwa kellu laqgħa mal-attur, meta dan mar jurih il-pjanta bil-proposta ta' dak li kellu f'moħħu li jiżviluppa, u l-*washroom* il-ġdida li l-attur kellu f'moħħu li joffri lix-xhud. Ix-xhud qal li hu għandu l-jedd għall-użu tal-bejt u *washroom* fil-livell tal-bejt, li hi parti mill-blokka. Qal li l-*washroom* li hu għandu fil-preżent fiha żewġ itwieqi u bieb, u li l-kejl tagħha ta' 4.3 metri bi 2.3. Ix-xhud kompli jgħid li bil-*washroom* proposta mill-attur l-ewwel darba li mar ikellmu, hu kellu l-

⁴⁵ A fol. 368 tal-proċess.

⁴⁶ Dokument a fol. 373 tal-proċess.

⁴⁷ A fol. 374 tal-proċess.

problema li ma kienx ser ikun jista' joħroġ fuq il-bejt. Qal li fl-24 ta' Marzu 2014, l-attur kien bagħat ittra permezz tal-avukat tiegħu fejn kien talab lill-konvenuti jneħħu l-pjanti, l-*airconditioners*, il-ħbula tal-inxir u dak kollu li kellhom fuq il-bejt fi żmien ħamest ijiem. Ix-xhud qal li hu kien wieġeb għal din l-ittra permezz ta' ittra oħra tal-avukat tiegħu fejn giet proposta laqgħa għat-3 ta' April, 2014. Raymond Miceli kompli jgħid li fl-1 ta' April, 2014 hu kien ħareġ għax-xogħol, u meta rritornaw id-dar hu u martu sabu ċ-ċilindru tal-gass li kien tiela' mix-xaft maqtuġħ għal isfel bit-tank ġewwa, il-pjanti kollha ġewwa, il-ħbula tal-inxir imqacċtin u l-*aircondition unit* maqluġħ u mpogġi fil-*landing*. Qal ukoll li wara dan l-episodju, il-konvenuti ma setgħux jaċċedu għall-bejt, u dan minkejja li skont il-kuntratt tal-akkwist tagħhom huma kellhom jedd għall-użu tal-bejt. Il-konvenut kompli jgħid li bil-pjanta annessa mal-permess approvat għall-iżvilupp, lilu ser jispicċalu l-użu tal-bejt.

Il-kontroezami tal-konvenut **Raymond Miceli** sar fl-udjenza tal-4 ta' Lulju, 2018⁴⁸, fejn ikkonferma li hu kien poġġa xi effetti personali tiegħu fuq il-bejt tal-binja, bħall-*unit* tal-*aircondition*, il-pjanti, eċċ, minħabba l-fatt li hu għandu l-użu tal-bejt. Lix-xhud sarlu riferiment għall-fatt li fil-kuntratt tal-akkwist tal-appartament tiegħu hemm imnizzlin liema huma l-affarijiet li jistgħu jitpoġġew fuq il-bejt, bħalma huma l-*aerial* tat-televiżjoni, id-dixx tas-satellita u t-tank tal-ilma. Ix-xhud wieġeb li l-użu tal-bejt jinkludi spazju għall-inxir u d-dritt tiegħu li jqiegħed l-oġġetti msemmija fuq il-bejt. Lix-xhud sarlu riferiment għall-fatt li hu kien ikkonċernat minħabba li deherlu li l-*washroom* proposta li tinbena fuq il-*penthouse* mhix ser tkun għall-użu esklussiv tiegħu biss, u aċċetta li jekk ikun hu biss li jkollu ċavetta għal dik il-*washroom*, din tkun għall-użu esklussiv tiegħu.

⁴⁸ A fol. 390 tal-proċess.

Fl-istess udjenza reġa' xehed **Oliver Magro**⁴⁹, li qal li fiż-żmien meta nħareġ il-permess originali għall-iżvilupp tal-binja inkwistjoni, f'każ li *washroom* mibnija kienet tkun koperta b'permess, din il-*washroom* kienet tkun indikata fuq il-pjanta. Ix-xhud qal li mill-permessi tal-1989 u tal-1993, ma jirriżultax xi tip ta' permess għall-bini ta' *washroom* fuq il-binja inkwistjoni.

Konsiderazzjonijiet legali

Il-Qorti evalwat id-dokumenti eseblti u x-xhieda tad-diversi persuni li telgħu jixhdu f'din il-kawża, liema xhieda giet ikkunsidrata fid-dawl tat-talbiet u l-eċċezzjonijiet fil-kawża. Jirriżulta mal-ewwel daqqa t'għajn li hemm konflitt apparenti bejn min-naħa l-waħda l-jedd li għandhom is-sidien tal-arja tal-blokka, l-atturi fil-kawża, li jippretendu li għandhom jedd jizviluppaw il-proprjetà tagħhom kif jixtiequ huma, sakemm dan l-iżvilupp ikun iħares il-ligijiet tal-iżvilupp, u min-naħa l-oħra il-jedd li jippretendu li għandhom il-konvenuti li jagħmlu użu mill-bejt inkwistjoni, u li dan il-jedd ma jintmissilhom bl-ebda mod, tant li l-argument tagħhom mhux tant li m'għandhiex tinbena l-*penthouse*, iżda li jekk tinbena din il-*penthouse*, l-użu tal-bejt li kienu jgawdu s'issa, ser jitnaqqsilhom jekk mhux ukoll jisfa fix-xejn, u dan minħabba li kif xehed Oliver Magro, mhux neċessarjament ser ikun jista' jingħata aċċess għall-arja ta' fuq il-*penthouse*, sabiex b'hekk il-konvenuti ser jitilfu l-jedd tal-użu tal-bejt kompletament.

Tant hemm konflitt bejn dawn il-jeddijiet tal-partijiet fil-kawża, li saħansitra finnota ta' sottomissjonijiet tal-atturi, dawn jippruvaw jgħidu li l-jedd tagħhom

⁴⁹ A fol. 396 tal-proċess.

bħala sidien tal-arja, huwa b'xi mod superjuri għall-jedd li jgawdu l-konvenuti li jagħmlu użu mill-bejt, u saħansitra saret asserzjoni da parti tal-atturi li l-jedd li jgawdu l-konvenuti fuq l-arja tal-blokka, mhux jedd reali, u li dan il-jedd tal-konvenuti jispicċa hekk kif tinbena l-*penthouse* inkwistjoni.

Il-Qorti qiset fit-tul dwar il-vertenza li għandha quddiemha, u dan minkejja li l-Qrati tagħna diversi drabi ppronunzjaw irwieħhom dwar kwistjonijiet simili għal dik odjerna. Jirriżulta li l-awtorità regulatorja f'dan il-qasam toħroġ permessi, bħalma jirriżulta li ġara fil-każ odjern, mingħajr konsiderazzjoni lejn il-jeddijiet li jista' jkollhom terzi. Il-ħruġ ta' permess għall-bini tal-*penthouse* li qegħdin jipprospettaw l-atturi saħansitra wassalhom biex iċedu wħud mit-talbiet imressqa minnhom fir-rikors promutur. L-atturi jsostnu li l-imġiba tal-konvenuti fil-konfront tagħhom, partikolarment il-fatt li minkejja li ma opponewx permezz ta' litigji fil-Qrati, il-konvenuti wrew li kienu kontra l-iżvilupp propost mill-atturi, wasslithom biex isofru danni inkwantu nefqu flejjes biex applikaw għal permessi li ma setgħux jutilizzaw stante li l-proġett propost minnhom għadu ma nbediex, u saħansitra ġabu prova ta' kemm tkun tiswa l-binja li għandhom fi ħsiebhom jizviluppaw ladarba din tkun lesta. Il-konvenuti min-naħa l-oħra jgħidu li l-jedd ta' użu tal-bejt gawdut minnhom huwa jedd reali, jedd li joħloq servitù fuq il-proprjetà, u huwa jedd li jista' jiġi ttrasferit lil terzi bis-saħħa ta' kuntratt u li fih valur monetarju.

Il-Qrati tagħna esprimew ruħhom f'diversi sentenzi, u jirriżulta li hemm linja ta' ħsieb komuni għal sitwazzjonijiet simili għal dik odjerna, partikolarment fir-rigward tad-deċiżjonijiet mogħtija mill-Qorti tal-Appell.

Hekk pereżempju, fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet **Gaetano u Margaret Abdilla vs. Ludwig Camilleri et**⁵⁰, intqal illi,

“Il-kuntratti jattribwixxu d-dritt ta’ użu tal-bejt lill-appartamenti, għalhekk ma jista’ bl-ebda mod jitqies li d-dritt mhux wieħed reali. F’dan il-kuntest, issir referenza għad-dikjarazzjoni ta’ din il-Qorti diversament presjeduta fil-kawża **Delicata vs. Psaila Manché** (17 ta’ Ottubru, 2003) f’kuntest identiku, “jedd ta’ użu huwa *jus in re* u bħala tali huwa tutelabbli ġudizzjarjament”, kif ukoll għad-dikjarazzjoni ta’ din il-Qorti diversament presjeduta fil-kawża **Mamo vs. Interventures Ltd** (12 ta’ Diċembru, 2006).

F’din id-deċiżjoni, il-Qorti rreferiet għad-dispost tal-artikolu 474 (1) tal-Kodiċi Ċivili, li jipprovdi illi:

“Is-sid tal-fond servjenti ma jista’ jagħmel xejn li jista’ jnaqqas l-użu tas-servitù jew li jagħmel dan l-użu jkun ta’ xkiel akbar. Hu ma jistax ibiddel il-kondizzjoni tal-fond, lanqas ma jista’ jiddestina għall-eżerċizzju tas-servitù parti oħra tal-fond diversa minn dik li fiha s-servitù kienet ġiet stabbilita fil-bidu.”

U kompliet hekk:

“Infatti, fid-deċiżjoni fuq citata **Delicata vs. Psaila Manché**, din il-Qorti diversament presjeduta rriteniet illi ... “il-konvenuti ma jstgħux inaqqsu dan id-dritt ta’ użu tal-atturi jew ibiddu l-modalità tat-tgawdija tiegħu, jekk mhux bil-kunsens tal-atturi.”

Minn dak li jirriżulta mill-provi, l-atturi f’din il-kawża mhux talli jippretendu li jstgħu jnaqqsu d-dritt ta’ użu li għandhom il-konvenuti u jbiddu l-modalità tat-tgawdija tiegħu kif iridu huma, talli saħansitra l-atturi qegħdin jargumentaw li ladarba tinbena l-*penthouse*, il-jedd ta’ użu li kienu jgawdu l-konvenuti sa issa jispicċa darba għal dejjem.

⁵⁰ 11.11.2011.

Hawnhekk il-Qorti tqisli tista' tissellef minn dak li gie stabbilit fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Joseph Buhagiar et vs. George Micallef et**⁵¹, illi:

“Il-liġi u r-regolamenti tal-ippjanar ma jippermettux l-użu ta’ bejt fuq ‘*penthouse*’. Illi għalhekk, il-liġi u r-regolamenti tal-ippjanar ma jippermettu l-ebda użu permanenti ta’ bejt ta’ ‘*penthouse*’. Huwa minnu illi mhuwiex il-konvenut li qiegħed iċaħħad lill-atturi minn dan l-użu, iżda l-liġi u r-regolamenti tal-ippjanar.”

Ben konxji minn dan il-prinċipju li joħroġ mil-liġijiet li jirregolaw l-ippjanar fil-pajjiż, l-atturi qegħdin isostnu li l-jedd ta’ użu li għandhom il-konvenuti jispicċa darba għal dejjem, ladarba tiġi żviluppata l-*penthouse*. Dan l-argument huwa għalkollox żbaljat, u l-Qorti hija tal-fehma li dak li fil-fatt iseħħ f’kazijiet bħal dawn, mhux li l-jedd tal-konvenuti għall-użu tal-bejt jispicċa, iżda li l-possibbiltà li dan il-jedd jiġi eżerċitat tiġi limitata, u dan minħabba li ma jkunx possibbli li jsir użu mill-ogħla bejt ta’ *penthouse* kemm għal raġunijiet ta’ sigurtà, kif ukoll għal raġunijiet ta’ ħarsien tar-regolamenti tal-ippjanar li jstabilixxu kemm trid tkun għolja l-opramorta li tinbena fuq *penthouse*. Il-Qorti tal-Appell kellha dan xi tgħid fir-rigward fis-sentenza fl-ismijiet **Georgina Borg vs Errol Cassar**⁵²:

“Il-konvenut bħala sid tal-arja u tal-bejt għandu dritt jizviluppa. Dak li ma jistax jagħmel il-konvenut huwa illi bl-iżvilupp tiegħu jillimita d-dritt ta’ użu tal-atturi tal-bejt: *qui suo jure utitur non videtur iniuram facere*. Il-qies tal-bejt ma jistax jiċkien u d-dritt miksub konvenzjonalment mill-attriċi ma jistax jiġi alterat mill-konvenut (ara **Abdilla v. Camilleri, 11.11.2011**, u **Gerada v. Sant, 25.03.2011**).”

F’sentenza tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet **Grima vs Atkins et**⁵³, il-Qorti għamlet osservazzjoni interessanti:

⁵¹ P.A., 06.05.1994.

⁵² 24.06.2016.

⁵³ Q.A., 06.07.2007.

“Jidher ċar minn eżami tal-kuntratti tal-konvenuti li, qabel mal-atturi akkwistaw l-appartament tagħhom, il-konvenuti kienu diġà akkwistaw l-użu illimitat tal-bejt komuni. Hu veru li fil-kuntratt tal-akkwist tal-konvenuti hu speċifikat li dawn jistgħu jinstallaw tank tal-ilma u aerial tat-televiżjoni fuq il-bejt, però, dan id-dritt ġie konċess ‘over and above’ l-użu komuni tal-bejt. Id-dritt speċifikat tal-installazzjoni tat-tank tal-ilma u tal-aerial tat-televiżjoni ngħata mhux biex jikkwalifika jew jillimita l-użu tal-bejt, iżda *ex abundanti cautela*, u biex jiġu evitati dubji dwar l-estensjoni tal-użu, peress li, f’kull każ, il-konvenuti kienu akkwistaw l-użu komuni ma’ oħrajn tal-bejt bħala parti mill-proprjetà.”

Fil-kunsiderazzjonijiet tagħha, il-Qorti tal-Appell irreferiet għal deċiżjoni oħra tal-istess Qorti fl-ismijiet **Spiteri vs. Popeye Investments Ltd**⁵⁴, fejn amplifikat dwar it-tifsira tad-dritt ta’ ‘użu’ ta’ bejt billi qalet:

“Mill-premess jirriżulta li d-dritt tal-użu konċess fl-att ta’ akkwist ma għandux ikun ristrett għal sempliċi dritt ta’ aċċess fuq il-bejt għall-arja ... Il-fatt li l-proprjetarji preċedenti tal-appartament ma ħassewx il-bżonn li jwaħħlu ħbula tal-inxir jew li jtellgħu ċilindru tal-gass fuq il-bejt komuni li tiegħu kellhom l-użu ma jfissirx li l-appellanti m’għandhiex id-dritt li twaħħal apparat bħal dak imsemmi fuq il-bejt jew li tużah għall-ħbula tal-inxir, dejjem sakemm dan tagħmlu fil-qies ġust u billi tirrendi l-anqas inkonvenjent possibbli lill-proprjetarji l-oħra tal-blokk, inkluż l-atturi. Infatti, din il-Qorti ... diġà kellha l-opportunità tirrimarka li min għandu d-dritt li juża bejt komuni, uża d-dritt tiegħu fil-qies ġust meta installa ‘air conditioner’ fuq il-bejt (AIC R. Laferla vs Spizjar F. Vella et). Fil-każ in kwistjoni, għalkemm il-bejt jappartjeni lill-atturi, huwa sugġett għad-dritt tal-użu mill-utenti tal-appartamenti li jinsabu fil-blokk u għalhekk huwa bejt komuni.”

Tqis illi jekk l-atturi jitħallew jizviluppaw l-arja inkwistjoni skont il-permessi miksuba mill-Awtorità tal-Ippjanar, jirriżulta li l-jedd ta’ użu tal-bejt li għandhom il-konvenuti ser jisfa mnaqqas konsiderevolment, jekk mhux ukoll jisfa fix-xejn. Il-Qorti hija tal-fehma li d-dritt ta’ użu tal-bejt li jgawdu l-konvenuti huwa wieħed reali u jimmerita li jiġi protett, anki jekk sabiex tingħata

⁵⁴ Q.A., 03.11.2006.

din il-protezzjoni neċessarjament ikun ifisser li l-permess miksub mill-Awtorità tal-Ippjanar għall-iżvilupp ta' *penthouse*, li konsegwenza tal-kisba ta' dan il-permess l-atturi saħansitra ċedew uħud mit-talbiet li għamlu fir-rikors promutur tagħhom, ikollu jitwarrab. Li kieku fuq l-arja inkwistjoni kienu ser jinbnew sulari addizzjonali, li jkunu identiċi għal dawk sottoposti b'tali mod li l-arja tal-bejt ma tisfax ridotta u t-tgawdija tal-bejt mill-konvenuti tibqa' tal-istess daqs li kienu jgawdu sa issa, hemmhekk il-Qorti kienet tieħu pożizzjoni differenti. Iżda sakemm il-jedd li għandhom il-konvenuti li jagħmlu użu mill-arja tal-bejt ser jittiefes u ser jiġi ridott jekk mhux imxejjen għalkollox, il-Qorti tqis li l-pretensjonijiet li qegħdin iressqu l-atturi fir-rigward m'għandhomx jintlaqgħu.

Bl-istess mod il-Qorti qieset it-talbiet tal-atturi għal likwidazzjoni tad-danni sofferti minnhom, tenut kont l-ispejjeż li għamlu b'rabta mal-applikazzjonijiet għall-iżvilupp, il-poloż tal-assigurazzjoni tal-bini u l-ħlasijiet li saru lill-perit inkarigat minnhom, u tirrileva li l-ebda permess maħruġ mill-Awtorità tal-Ippjanar ma jagħti xi jedd assolut lil xi ħadd jirfes fuq il-jeddijiet ta' terzi, kif ippretendew li jagħmlu l-atturi f'din il-kawża. Lanqas ma jirriżulta li l-atturi għandhom xi jedd li jiġu rimbursati għall-ispejjeż li għamlu b'rabta mal-applikazzjoni għal dan l-iżvilupp, dan billi huma kienu jafu x'jeddijiet kienu qegħdin jiġu vantati mill-konvenuti fuq il-proprjetà inkwistjoni u x'tip ta' limitazzjonijiet hemm fuq il-jedd tagħhom li jiżviluppaw l-arja tal-bejt. Il-Qorti lanqas mhi konvinta li l-polza tal-assigurazzjoni li saret mill-attur, u l-ħlasijiet marbuta mal-*condition report* kienu ħlasijiet li hu ġie mgiegħel jagħmel minn xi ħadd mill-konvenuti li nsistew għal dawn id-dokumenti, iżda hu aktar verosimili li dawn id-dokumenti ġew miksuba proprju sabiex seta' jinħareġ il-permess għall-iżvilupp.

Decide

Għaldaqstant għar-raġunijiet hawn fuq mogħtija, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża kif ġej:

- 1. Tilqa' l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti Ronald u Christine konjuġi Gauci;**
- 2. Tilqa' l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti Raymond u Anna Miceli;**
- 3. Tiċhad it-talbiet kollha tal-atturi kif dedotti fir-Rikors Maħluf tagħhom, u dan stante li l-atturi m'għandhom l-ebda dritt li jibnu, jew b'xi mod ieħor jiżviluppaw il-bejt inkwistjoni b'mod li jnaqqas, itellef jew jillimita d-drittijiet reali tal-konvenuti.**

Bl-ispejjeż tal-kawża kontra l-atturi.

Moqrija.