QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMĦALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 26 ta' Ottubru, 2022.

Numru 6

Rikors numru 701/10/1 RGM

Joseph Attard u martu Yvonne Attard

v.

Joseph Bonnici u martu Alexandra sive Sandra Bonnici

PRELIMINARI:

1. Il-kontendenti huma ġirien: l-atturi konjuġi Attard jabitaw fit-terran bin-numru 49, *Cherokee,* Triq San Franġisk, Tarxien, filwaqt li l-konvenuti jabitaw fil-mezzanin sovrastanti bin-numru 47, *Peregrin*. It-terran jinsab mibni fuq art li l-attur Joseph Attard kien akkwista b'titolu ta' enfitewsi perpetwa mingħand l-Awtorita` tad-Djar fit-8 ta' Marzu 1984, u l-mezzanin sovrastanti jinsab mibni fuq l-arja tat-terran li l-konvenut Joseph

Bonnici kien akkwista wkoll b'titolu ta' enfitewsi perpetwa mingħand l-Awtorita` tad-Djar fit-8 ta' Marzu 1984.

2. Fit-12 ta' Lulju 2010 l-atturi ntavolaw din il-kawża kontra l-konvenuti għaliex isostnu li bix-xogħlijiet li l-konvenuti qegħdin jikkontemplaw jagħmlu fil-mezzanin tagħhom sejrin mhux biss jilledu d-drittijiet proprjetarji tagħhom iżda sejrin ukoll jaġixxu in vjolazzjoni tal-kundizzjonijiet imposti fuqhom fil-kuntratt tal-akkwist. Għalhekk talbu lill-Qorti:

> "1. Tiddikjara li x-xogholijiet kontemplati mill-intimati sejrin ikunu in vjolazzjoni tal-kondizzjonijiet imposti fuq il-kuntratt ta' l-akkwist taghhom b'mod u manjiera li sejrin ikunu ta' pregudizzju ghad-drittijiet proprjetarji tar-rikorrenti minnhom akkwistati fuq l-att ta' l-akkwist taghhom, iz-zewg akkwisti provenjenti mill-istess sid taht skema partikolari;
>
> 2. Tiddikjara illi certu xogholijiet strutturali ser ikunu ta' natura abbusiva u illegali peress illi ser jigu esekwiti in parte fl-arja proprjeta` tar-rikorrenti u in parte fuq proprjeta` ta' l-istess rikorrenti u ta' terzi persuni, girien fuq kull naha tal-appogg tal-blokka tal-binja tal-kontendenti;
>
> 3. Tiddikjara li l-ftuh ta' twieqi u aperturi godda inkluz terrazzini li sejrin iharsu ghal fuq l-arja tar-rikorrenti huma abbusivi u illegali stante li sejrin jaggravaw is-servitu` attwali oltre li ser jikkostitwixxu servitujiet ohra mhux ezistenti fuq il-proprjeta` tar-rikorrenti;
>
> 4. Tiddikjara li l-estenzjoni fil-medda tad-drain tal-ilma u tad-drenagg hija wkoll abbusiva u illegali billi sejra taggravaw is-servitu` attwali oltre li ser tikkostitwixxi servitujiet ohra mhux ezistenti fuq il-proprjeta` tar-rikorrenti;
>
> 5. Tordna ghalhekk lill-intimati sabiex fi zmien qasir u perentorju u dan okkorrendo taht id-direzzjoni u supervizjoni ta' perit arkitett nominat minn din l-Onorabbli Qorti, jaghlqu u jew jaghmlu dawk ix-xogholijiet kollha necessarji u opportuni inkluz dawk ta' natura strutturali sabiex kull apertura, hi x'inhi inkluz twieqi, terrazzini u gallariji, li nfethet u li taghti u jew thares fuq l-arja tar-rikorrenti tigi maghluqa jew irtirata lura jew addirittura demolita b'mod illi ma jinholqux pizijiet u servitujiet godda fuq il-proprjeta` tar-rikorrenti u jew

kif ukoll halli l-intimati jkunu in regola mad-drittijiet u obbligi taghhom naxxenti mill-kuntratt tal-akkwist tal-proprjeta` taghhom;

6. Tordna lill-intimati sabiex fi zmien qasir u perentorju, u dan okkorrendo taht id-direzzjoni u supervizjoni ta' perit arkittett nominat minn din l-Onorabbli Qorti, jnehhu l-estenzjoni tal-katusi tad-drains ta' l-ilma u tad-drenagg li talvolta huma jkunu nstallaw ma dik is-sistema gia` ezistenti qabel ma bdew l-esekuzzjoni tax-xogholijiet strutturali ai termini tal-precitat permess ta' zvilupp mahrug mill-MEPA;

7. Tawtorizza lir-rikorrenti jesegwixxu huma stess ix-xogholijiet kollha ordnati minn din l-Onorabbli Qorti a spejjes ta' l-intimati u dan taht id-direzzjoni u supervizjoni ta' perit arkitett nominat minn din l-istess Qorti u inkluz id-dritt li jinghataw access liberu ghall-proprjeta` tal-intimati fil-kaz li l-istess intimati jonqsu li jottemporaw ruhhom mal-ordnijiet tal-Qorti fiz-zmien lilhom moghti;

Bl-ispejjez kontra l-intimati minn issa ngunti ghas-subizzjoni."

3. Fit-18 ta' Ottubru 2010 il-konvenuti konjuġi Bonnici ppreżentaw ir-risposta ġuramentata tagħhom bis-segwenti eċċezzjonijiet:

"1. Illi t-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt billi x-xogholijiet intraprizi mill-konvenuti ma jiksru ebda dritt proprjetarju ta' l-atturi, kif ser jirrizulta matul is-smigh tal-kawza;

2. Illi huma l-atturi li kisru d-drittijiet tal-konvenuti meta invadew parti mill-art li giet akkwistata mill-konvenuti sabiex fiha jibnu t-tromba tat-tarag taghhom, kif ukoll billi bnew area izghar minn kwantu kienu obbligati li jibnu, bir-rizultat illi l-konvenuti jinsabu obbligati li jestendu gallarija ghal fuq l-arja tal-bitha ta' l-atturi sabiex ikunu jistghu jibnu l-arja taghhom; dwar din il-vertenza, li taffettwa ukoll it-talbiet attrici, qed issir kontrotalba kontestwali;

3. Illi filwaqt illi jikkonfermaw il-kontenut tal-paragrafi (1), (2), (3), (5), (12), (13), (15) u (16), il-konvenuti jichdu l-kumplament tal-kontenut tar-rikors guramentat u tat-talbiet attrici, u jiddikjaraw li jafu personalment bil-fatti hawn elenkati;

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri."

4. Barra li ppreżentaw l-eċċezzjonijiet tagħhom għall-azzjoni attriċi, huma da parti tagħhom ppreżentaw it-talbiet rikonvenzjonali tagħhom fejn talbu lill-Qorti:

> "1. Tiddikjara li l-atturi invadew l-art proprjeta' tal-konvenuti u kisru d-drittijiet proprjetarji tagħhom billi bnew inqas minn kwantu stipulat miż-żewġ partijiet ma' l-Awtorita' direttarja;
>
> 2. Tordna lill-atturi rikonvenzjonati sabiex jeżegwixxu xogħolijiet neċessarji sabiex il-konvenuti rikonvenzjonanti jiġu integrati fid-drittijiet tagħhom;
>
> 3. Tawtorizza lill-konvenuti sabiex jeżegwixxu tali xogħolijiet huma fin-nuqqas ta' l-atturi li jottemperaw ruħhom mal-ordni tal-Qorti."

5. Fil-25 ta' Novembru 2010 l-atturi ppreżentaw ir-risposta tagħhom għat-talbiet rikonvenzjonali tal-konvenuti, fejn eċċipew li:

> "1. L-azzjoni imressqa bil-kontro talba hi preskritta ai termini tal-artikolu 2140 tal-Kap. 16;
>
> 2. Illi mhux minnu li l-atturi invadew parti mill-proprjeta' tal-konvenuti u lanqas huwa minnu li huma bnew anqas minn dak stipulat fil-kuntratt tal-akkwist;
>
> 3. Illi l-konvenuti qatt ma ilmentaw minn kemm ilu l-bini lest mis-sena 1982 oltre li l-partijiet bnew il-binjiet rispettivi tagħhom minn fuq pjanta waħda, aċċettata u approvata miż-żewġ partijiet."

6. Permezz ta' sentenza mogħtija minnha fit-28 ta' Ottubru 2021 il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili ddeċidiet it-talbiet attriċi u t-talbiet rikonvenzjonali hekk:

> "1. Tilqa' l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuti u tiċħad it-talbiet attriċi;
>
> 2. Tiċħad l-ewwel eċċezzjoni dwar il-preskrizzjoni imressqa mill-atturi rikonvenzjonati;
>
> 3. Tilqa' it-tieni, it-tielet u r-raba' eċċezzjoni tal-atturi rikonvenzjonati;
>
> 4. Tiċħad it-talbiet rikonvenzjonali tal-konvenuti.
>
> Tordna li l-ispejjeż jitħallsu in kwantu għat-talbiet attriċi mill-atturi; in kwantu għat-talbiet rikonvenzjonali mill-konvenuti; ad eċċezzjoni tal-ispejjeż relatati mal-perizja legali u mal-perizja teknika li għandhom jitħallsu nofs mill-atturi u nofs mill-konvenuti."

7. L-atturi ħassewhom aggravati bl-imsemmija sentenza u għalhekk fil-25 ta' Novembru 2021 interponew appell quddiem din il-Qorti fejn talbuha tirriformaha billi tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti u tilqa' t-talbiet attriċi, u tikkonfermaha fejn ġew milqugħa t-tieni, it-tielet u r-raba' eċċezzjonijiet tagħhom għat-talbiet rikonvenzjonali tal-konvenuti, u fejn ġew miċħuda t-talbiet rikonvenzjonali tal-konvenuti.

<u>Rikors tal-appell tal-atturi 25.11.2021:</u>

8. L-aggravji tal-atturi jirrigwardaw is-segwenti aspetti tal-kawża u l-konklużjoni tal-ewwel Qorti fir-rigward:

(a) Arja ta' fuq il-btieħi
(b) Titolu tal-arja fuq il-btieħi da parti tal-konvenuti
(c) Iż-żewġ gallariji mal-faċċata fuq il-parapett
(d) Gallariji fuq il-bitħa ta' wara
(e) In-nuqqas ta' referenza għar-relazzjoni tal-Assistent Ġudizzjarju
(f) Aperturi fil-bitħa interna
(g) Il-ħajt diviżorju

<u>Risposta tal-appell tal-konvenuti (14.12.2021):</u>

9. Il-konvenuti wieġbu biex jgħidu li ma jaqblux mal-aggravji tal-atturi

u mal-argumenti legali sottomessi minnhom, u li jsostnu li din il-Qorti għandha tiċħad l-appell tal-atturi u tikkonferma s-sentenza appellata fl-intier tagħha; bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-atturi appellanti.

Sfond:

10. It-terran 49, *Cherokee*, Triq San Franġisk, Tarxien, huwa mibni fuq art li l-attur Joseph Attard kien akkwista b'titolu ta' enfitewsi perpetwa mingħand l-Awtorita` tad-Djar taħt skema ta' *Home Ownership*. Il-kuntratt relattiv, fl-atti tan-Nutar Mario Rosario Bonello, sar fit-8 ta' Marzu 1984[1], u l-art ġiet deskritta hekk (enfasi ta' din il-qorti):

> *"…l-Awtorita` tagħti b'titolu ta' enfiteusi perpetua b'effett mit-tnax ta' Ġunju elf disa mija wieħed u tmenin lill-komparenti Joseph Attard, li bl-istess titolu jaċċetta u jakkwista l-biċċa art li qegħda Ħal Tarxien tal-kejl ta' circa mitejn u ħamsa punt tnejn ħamsa metri kwadri (205.25m²)*[2] *u li tmiss mill-Punent ma' ġid ta' Daniel Grech, Lvant ma' ġid ta' Alfred Dimech, u minn Nofsinhar ma' triq ġdida bla isem, bl-arja ta' fuqha ta' għoli ta' mhux aktar minn tnax-il filata 'l fuq mill-qatran, ikluża l-filata tal-konkos tas-saqaf.*
>
> *Din l-art hija murija bħala Plot Nru wieħed u sebgħin (71) fuq pjanta annessa ma' att tiegħi…."*

Fost il-kundizzjonijiet li jissemmew f'din il-konċessjoni hemm is-segwenti:

> *"2. (a) L-enfiteuta jobbliga ruħu li jibni benefikati permanenti li jqumu mhux anqas minn sitt elef Liri Maltin (Lm6,000) u konsistenti f' bini tal-imsemmi terran bi ġnien quddiem u bitħa wara, u dan kollu skont pjanti approvati mill-Awtorita`".*
> *…*
> *(c) L-enfiteuta tat-terran ikoll d-dritt li jitħallas mill-enfiteuta tal-mezzanin li jinbena fuq l-imsemmi terran nofs l-ispejjeż tas-saqaf*

[1] Fol 486 et seq / 345 et seq

[2] Permezz ta' att korrettorju fl-atti tan-Nutar Sarah Bugeja datat 11 ta' Novembru 2019 (Dok JMA1, fol 419 et seq) il-kejl ġie korrett għal 231.76mk

> *tal-istess terran u nofs l-ispejjeż tal-katusi tad-dranaġġ u tal-ilma li għandhom jibqgħu komuni għaż-żewġ fondi.*
> *…*
> *(f) L-enfitetuta jkun obbligat li jħalli lill-enfiteuta ta' l-imsemmi mezzanin jiftaħ twieqi għal fuq il-ġonna jew btieħi tal-imsemmi terran."*

11. Fuq it-terran tal-atturi jinsab il-<u>mezzanin</u> 47, *Peregrin*, tal-konvenuti. Il-konvenut Joseph Bonnici kien akkwista b'titolu ta' enfitewsi perpetwa mingħand l-Awtorita` tad-Djar kemm l-arja ta' fuq it-terran kif ukoll biċċa art kontigwa biex isservi għall-aċċess u tromba tat-taraġ tal-istess mezzanin. Fil-kuntratt relattiv, li wkoll sar fit-8 ta' Marzu 1984 fl-atti tan-Nutar Mario Rosario Bonello, l-immobbli ġew deskritti hekk:

> "*…l-Awtorita` tagħti b'titolu ta' enfiteusi perpetua b'effett mit-tnax ta' Ġunju elf disa mija wieħed u tmenin (12-6-1981) lill-komparenti Joseph Bonnici, li bl-istess titolu ta' enfitewsi perpetwa jaċċetta u jakkwista l-biċċa art li qegħda Ħal Tarxien tal-kejl ta' circa dsatax punt zero erbgħa metri kwadri (19.04m²), li għandha sservi għall-aċċess u tromba tat-taraġ tal-mezzanin li jrid jinbena fuq l-arja aktar l-isfel imsemmija, li tmiss minn Nofsinhar ma' triq ġdida bla isem, u mill-irjieħ l-oħra ma' ġid tal-Awtorita` jew aventi kawża tagħha, u l-arja ta' fuq it-terran kontigwu għall-istess biċċa art li huwa bla numru fl-istess triq fuq imsemmija, f' Ħal Tarxien, tal-kejl ta' circa mija disgħa u ħamsin punt tmienja tnejn metri kwadri (159.82m²) li tmiss Punent ma' ġid ta' Daniel Grech, Lvant ma' ġid ta' Alfred Dimech, u minn Nofsinhar ma' triq ġdida bla isem, bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha.*
>
> *Din l-art hija murija bħala Plot Nru wieħed u sebgħin (71) fuq pjanta annessa ma' att tiegħi…."*

Fost il-kundizzjonijiet li jissemmew f'din il-konċessjoni hemm is-segwenti:

> *"2. (a) L-enfiteuta jobbliga ruħu li jibni benefikati permanenti li jqumu mhux anqas minn sitt elef liri Maltin (Lm6000) u konsistenti f' bini ta' mezzanin fuq l-imsemmi terran u fi tromba ta' taraġ fuq l-imsemmija biċċa art bħala aċċess għall-istess mezzanin, kamra fuq il-bejt tal-mezzanin sa għoli ta' tmien filati, u opramorta madwar il-bejt skont il-liġi, u dan kollu skont pjanta approvata mill-Planning Area Permits Board (P.A.P.B.).*
> *…*

> *(c) L-enfiteuta jkun obbligat iħallas lill-enfiteuta tat-terran fuq imsemmi nofs l-ispejjeż tas-saqaf tal-istess terran u nofs l-ispejjeż tal-katusi tad-dranaġġ u tal-ilma li għandhom jibqgħu komuni għaż-żewġ fondi.*
> *…*
> *(f) L-enfitetuta jkollu d-dritt li jiftaħ twieqi għal fuq il-ġonna jew btieħi tal-imsemmi terran."*

12. Fil-fatt meta saru l-imsemmija kuntratti, il-binjiet kienu diġa` lesti.

13. Fl-2008 il-konvenuti applikaw mal-Awtorita` tal-Ippjanar (PA/05740/08) sabiex jagħmlu alterazzjonijiet fil-mezzanin tagħhom u sabiex jibnu sular ieħor fuqu, b'mod li jkollhom żewġ *units* (wieħed fuq l-ieħor) flok il-mezzanin eżistenti. Dan kien peress li binthom kienet ser tiżżewweġ u riedu li tkun tista' tmur toqgħod fil-*unit* ta' fuq. Il-permess tal-bini nħareġ fil-11 ta' Mejju 2009.

14. Fis-26 ta' Mejju 2009 l-atturi ppreżentaw rikors għall-ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni (827/2010/JZM) fejn talbu lill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili żżomm lill-konvenuti milli jissoktaw bix-xogħlijiet strutturali kontemplati minnhom. Dan ġie milqugħ proviżorjament dakinhar stess, iżda fis-17 ta' Ġunju 2010 ġie revokat *contrario imperio* u l-Qorti ċaħdet it-talba tal-atturi għall-ħruġ tal-mandat. L-atturi mbagħad fit-12 ta' Lulju 2010 intavolaw il-kawża odjerna.

15. L-Awtorita` tad-Djar laqgħet it-talba tal-konvenuti sabiex jiżviluppaw sular ieħor, b'dan li l-konvenuti kellhom jobbligaw ruħhom li kemm-il darba jkunu ser ibiegħu lil terzi xi *unit* jew *units* mill-imsemmija

żewġ *units* li huma intiżi għall-użu tagħhom u tad-dixxendenti tagħhom iħallsuha €8,583.75 għal kull *unit* li jinbiegħ; fil-fatt fil-5 ta' Mejju 2011 għamlu l-garanzija relattiva.[3]

Is-sentenza tal-ewwel Qorti:

16. Meta nqatgħet is-sentenza tal-Ewwel Qorti fit-28 ta' Ottubru 2021 l-iżvilupp tal-konvenuti kien ilu li tlesta. L-Ewwel Qorti qieset li t-talba tal-atturi hija fil-fatt l-*Actio Negatoria*, fejn qegħdin jitolbu li jiġi dikjarat li l-konvenuti m'għandhomx il-jedd, id-dritt jew it-titolu jiggravaw għadd ta' servitujiet ġia eżistenti. Hija ċaħdet it-talbiet tal-atturi wara li għamlet is-segwenti kunsiderazzjonijiet dwar is-segwenti kwistjonijiet:

(a) Gallarija fuq il-parapett u ilma li jaqa' minnha:

L-Ewwel Qorti qieset li l-Artikolu 426 (li jgħid li meta s-sulari ta' dar ikunu ta' diversi sidien, kull wieħed jista' fil-ħajt ta' barra tas-sular tiegħu jagħmel gallariji, twieqi, bibien jew aperturi oħra, basta ma tiġix imnaqqsa s-saħħa tal-ħajt) ma jagħmel l-ebda kwalifika fis-sens li l-apertura għandha tħares direttament għal fuq it-triq iżda jipprovdi biss li tkun mal-faċċata, irrispettivament minn jekk hemmx parapett. (F'dan ir-rigward għamlet tagħha l-

[3] Garanzija datata 05.05.2011, a fol 236 *et seq*

kunsiderazzjonijiet tal-Prim' Awla fil-kawża **Joseph Camilleri et v. Adrian Farrugia et** fis-sentenza mogħtija minnha fl-14 ta' Diċembru 2012). Lanqas ma rriżultalha li l-ftuħ tal-bieb fil-ħajt tal-faċċata u żieda ta' gallarija kienet se ddgħajjef is-saħħa tal-ħajt.

Kwantu għall-ilma li jaqa' mis-saqaf tal-gallarija l-ġdida fis-*second floor* ma rriżultalhiex li dan qed jikkaġuna ħsara fis-siġar u fil-parapett tal-atturi kif qegħdin jallegaw. Qieset ukoll li qabel ma nbiet il-gallarija diġa` kien hemm gallarija li l-partijiet kienu qablu fuqha fl-1981 u għalhekk l-ilma li kien jinġabar fuq is-saqaf ta' tali gallarija kien jaqa' bl-istess mod li qed jaqa' l-ilma llum il-ġurnata mill-gallarija fis-*second floor.*

(b) <u>Katusi</u>

L-Ewwel Qorti qieset li meta sar l-iżvilupp tal-konvenuti dawn ikkomunikaw id-*drains* u d-drenaġġ ma' dawk diġa` eżistenti; qieset li l-komunikazzjoni saret kemm mas-sistema li tinsab għaddejja mill-bitħa interna kif ukoll mas-sistema illi hemm konnessa fuq in-naħa tal-bitħa ta' wara tal-atturi. Qieset li t-tqabbid tal-katusi u *drains* mas-sistema eżistenti ma kkaġunat l-ebda kollass, anzi ġie ppruvat li s-sistema qed tiffunzjona

tajjeb, u dan anke wara li t-tifla tal-konvenuti u żewġha marru jirrisjedu fis-sular il-ġdid. Qieset li l-konvenuti kellhom kull dritt jikkomunikaw il-katusi tas-sular il-ġdid mas-sistema komuni. Għalhekk irriżultalha li dan għamluh fil-limiti tad-drittijiet tagħhom.

(c) Ħajt diviżorju:

L-atturi jargumentaw li l-konvenuti ma setgħux jibnu sular ieħor *stante* li l-kuntratt tal-akkwist jagħmel referenza biss għal terran u mezzanin. Jilmentaw li ż-żieda ta' filati fuq il-ħajt diviżorju li jifred il-proprjeta` tal-kontendenti minn dik ta' terzi ġie vvjolat il-kuntratt tal-akkwist.

L-Ewwel Qorti qieset li hija l-liġi stess li tagħti lill-konvenuti d-dritt li jgħolli l-ħajt diviżorju (Art. 414). Qieset ukoll li l-atturi akkwistaw mingħand l-Awtorita` tad-Djar sa tnax-il filata 'l fuq mill-qatran inkluża l-filata tal-konkos tas-saqaf, u allura l-estensjoni tal-ħajt diviżorju ma tinstabx fuq l-arja akkwistata mill-atturi.

(d) Tkabbir ta' twieqi eżistenti fuq il-bitħa nterna u ż-żewġ terrazzini jagħtu fuq il-bitħa nterna:

Kwantu għat-tieqa li kellha wisgħa ta’ 1.2 metri qabel ma saru x-xogħlijiet, irriżulta li din baqgħet tal-istess daqs. Kwantu għall-ftuħ ta’ tieqa oħra li tifforma parti minn bieb u li ma kinitx teżisti qabel ma saru x-xogħlijiet l-Ewwel Qorti qieset li l-konvenuti xtraw l-arja kollha ta’ fuq it-terran u għalhekk isegwi li t-twieqi jiftħu fil-proprjeta` tagħhom stess; qieset ukoll li fi kwalunkwe każ il-kuntratt jagħti lill-konvenut id-dritt li jiftaħ twieqi għal fuq il-ġonna jew btieħi tat-terran u rriteniet li tali dritt jestendi anke għas-sular il-ġdid.

Kwantu għat-terrazzini li jagħtu fuq il-bitħa nterna, il-perit tekniku ssuġġerixxa li minn għoli ta’ 1m jiżdied għal 1.8m biex ma jkunx hemm introspezzjoni għal fuq il-bitħa. L-ewwel Qorti ma qablitx. Fl-ewwel lok qieset li t-terrazzin inħoloq biex il-ħajt bit-tieqa ġie retropost u għalhekk it-tieqa ma tagħtix direttament fuq il-bitħa. Fit-tieni lok qieset li l-inalzament tal-ħajt ser idallam iktar il-bitħa tal-atturi, u fit-tielet lok qieset li l-konvenuti għandhom id-dritt mogħti lilhom bil-kuntratt li jistgħu jiftħu twieqi għal fuq il-bitħa u allura *multo magis* jekk flok tieqa hemm spazju miftuħ, li huwa inqas oneruż minn tieqa.

(e) <u>Gallarija fuq il-bitħa fl-ewwel sular u gallarija ġdida fit-tieni sular</u>

<u>(is-sular il-ġdid) liema gallariji qegħdin jagħlqu l-arja u d-dawl fil-fond terran:</u>

L-atturi jilmentaw li l-gallariji fuq in-naħa ta' wara, li jisporġu fuq il-bitħa ta' wara tal-atturi jagħlqu l-arja tal-istess bitħa, barra li joħonqu l-privatezza tagħhom. Jilmentaw li qegħdin igawdu inqas xita fuq l-art tal-bitħa tagħhom.

L-ewwel Qorti qieset li fuq in-naħa ta' wara tal-fondi tal-partijiet ma kienx hemm gallariji jesporġu mill-mezzanin tal-konvenuti, pero` rriżulta mill-atti li kien hemm terrazzin irtirat minn wara li kien 3.5m twil u kellu opramorta baxxa fejn wieħed seta' jħares għal fuq il-bitħa tal-atturi. Qieset li bl-alterazzjonijiet li saru fil-fond li kien mezzanin il-gallarija issa twila 7.37m u tesporġi 'l barra 0.96m għal fuq il-bitħa tal-atturi, filwaqt li l-gallarija tas-sular ta' fuq tesporġi 'l barra 1.21m għal fuq il-bitħa. Hija rriferiet għall-kunsiderazzjonijiet li għamlet supra fis-sens li l-atturi huma sidien tal-arja sa tnax-il filata u kkonkludiet li għalhekk il-gallariji ma jesporġux fl-arja tal-atturi iżda jesporġu fl-arja tagħhom stess. Qieset ukoll li ma kinitx fondata l-pretenzjoni tal-atturi li l-gallarija għandu jkollha opramorta alzata biex ma jkunx hemm introspezzjoni.

<u>Kunsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti dwar l-aggravji tal-atturi:</u>

(a) <u>L-ewwel aggravju</u> (dwar l-arja ta' fuq il-btieħi: sa 12-il filata jew iktar?):

17. L-atturi appellanti jargumentaw li hemm diskrepanza bejn il-kundizzjonijiet tal-iskema tal-*Home Ownership* tal-1981 u l-kuntratt relattiv tal-1984.

18. Il-Gazzetta tal-Gvern li fiha kienet ġiet ippubblikata n-Notifikazzjoni tal-Gvern għall-akkwist ta' art (Nru 13,809 ippubblikata fis-26 ta' Jannar 1981) taqra hekk:

> *"L-arja ta' fuq it-terrani mibnija minn applikanti bħal dawn tibqa' proprjeta` ta' l-Awtorita` tad-Djar u tista' tiġi allokata lil applikanti oħra taħt dan l-avviż".*
> <u>(Verżjoni bil-Malti)</u>
>
> *"The building space on ground floor tenements erected by applicants under this scheme shall remain property of the Housing Authority and may be allotted to successful applicants under this advertisement."*
> <u>(Verżjoni bl-Ingliż</u>*)*

Skont il-kuntratt tal-akkwist tat-8 ta' Marzu 1984 ġie dikjarat li l-attur akkwista l-art:

> *"…bl-arja ta' fuqha ta' għoli ta' mhux aktar minn tnax-il filata 'l fuq mill-qatran, inkluża l-filata tal-konkos sas-saqaf."*

19. L-atturi appellanti jsostnu li skont l-avviż il-"*building space*" **<u>biss</u>**,

ċioe` l-arja ta' fuq il-parti mibnija tat-terran biss, kellha tibqa' proprjeta` tal-Awtorita` tad-Djar sabiex din tkun tista' tittrasferixxiha lill-applikanti oħra biex jibnu l-mezzanin tagħhom fuqha. Jargumentaw li l-kuntratt allura kellu jaqra hekk: "*<u>bl-arja għall-bini tat-terran</u> ta' għoli ta' mhux aktar minn tnax-il filata.*"

20. Bil-kuntratt tal-1984 l-attur akkwista b'titolu ta' enfitewsi perpetwa l-art tal-kejl indikat fuq l-istess kuntratt (ċioe` 205.25mk, li sussegwentement ġie korrett għal 231.76mk), bl-arja <u>ta' fuqha</u> sa għoli ta' 12-il filata nkluż il-filata tal-konkos tas-saqaf. Minn tali frażi jinftiehem li l-attur akkwista biss l-arja sa għoli ta' 12-il filata fuq il-*footprint* kollha tal-art, ċioe` mhux biss fejn kien ser jibni u jsaqqaf fil-livell tat-12-il filata, iżda anke fejn kien ser iħalli l-btieħi/ġnien/parapett. Il-kliem tal-kuntratt hu ċar. Il-kundizzjoni 2(f) bażikament qegħda tikkrea fuq it-terran, servitu` ta' ftuħ ta' twieqi għal fuq il-ġonna/btieħi tal-istess terran favur il-mezzanin sovrastanti.

Tgħid x'tgħid il-Gazzetta tal-Gvern hu l-kuntratt tal-akkwist tal-atturi li jagħti u jillimita d-drittijiet lill-atturi u d-dritt tal-atturi hu dak li jirriżulta minn qari ta' dan il-paragrafu.

(b) <u>It-tieni aggravju</u> (dwar it-titolu tal-konvenut fuq l-arja ta' fuq il-btieħi):

21. Fit-tieni lok l-atturi appellanti jsostnu li ma ġiex ippruvat li l-arja ta' fuq il-btieħi ġiet akkwistata mill-konvenut. Il-kwistjoni mhix jekk il-konvenuti akkwistawx l-arja orizzontalment 'il barra mill-kejl li jissemma fil-kuntratt tal-akkwist tagħhom iżda l-estent tad-dritt ta' servitu fuq il-fond servjenti. Anki jekk l-arja 'l barra mill-binja akkwistat mill-konvenuti ma jitqiesx tagħhom ma jfissirx li dan sar tal-atturi li wkoll huma marbutin b'dak li xtraw.

(c) It-tielet aggravju: (dwar iż-żewġ gallariji mal-faċċata fuq il-parapett)

22. L-Ewwel Qorti kkonkludiet li l-konvenuti setgħu jagħmlu l-gallariji jisporġu mill-faċċata tal-bini tagħhom abbażi tal-Artikolu 426 tal-Kodiċi Ċivili; qieset li tali artikolu jipprovdi biss li l-gallarija (jew aperturi oħra) jkunu mal-faċċata, irrispettivament minn jekk il-faċċata tikkonfina mat-triq, jew jekk tikkonfina ma' parapett ta' terzi.

23. L-atturi invece jargumentaw li dan ma setax isir għaliex il-gallariji qegħdin fl-arja tagħhom. Jirreferu wkoll għal dik il-parti tar-rapport tal-perit legali Dr Anna Mallia fejn irreferiet għas-sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Appell fl-4 ta' Frar 1992 fil-kawża fl-ismijiet **Sultana v. Cassar** fejn ingħad li l-Artikolu 426 ma jagħtix dritt lil persuna tiftaħ gallarija li tagħti

fuq parapett ta’ terzi, anke jekk il-parapett imiss mat-triq, u jsostnu li dan huwa kuntrarju għal dak li rriteniet l-Ewwel Qorti f’paġna 38, ċioe` fejn għamlet tagħha l-insenjament tal-Prim’ Awla fil-kawża **Joseph Camilleri v. Adrian Farrugia et** mogħtija fl-14 ta’ Diċembru 2012 fejn ġie ritenut li l-Artikolu 426 m’għandux jiġi nterpretat ristrettivament għaliex inkella jkun ifisser li ma jistax jiġi applikat fejn il-parti ta’ quddiem tal-pjan terran għandu parapett. (Jiġi osservat li l-atturi jirreferu biss għal din il-parti tar-rapport tal-perit legali fir-rigward tal-gallariji ta’ fuq il-parapett; fil-fatt il-perit legali qalet li fir-rigward tal-gallarija fil-*first floor*, din kienet indikata fuq il-pjanta li qablu fuqha l-partijiet dwar kif kellu jinbena l-mezzanin u qieset li ladarba l-partijiet kienu qablu fuq il-pjanta tal-mezzanin jiġi li ġiet approvata mill-atturi. Għalhekk ikkonkludiet li hija biss il-gallarija fil-livell tas-*second floor* li ħolqot servitu` fuq il-parapatt tal-atturi mingħajr il-kunsens tagħhom.)

24. Il-kwistjoni mhix jekk l-arja fuq il-parapett hix tal-atturi ghax gia gie deciz li l-arja akkwistata mill-atturi kienet sat-12-il filata mill-qatran. Il-kwistjoni hi l-introspezzjoni bil-gallariji tal-konvenuti fuq il-parapett tal-atturi.

25. Il-Qorti tagħmel distinzjoni bejn il-gallarija li kienet inbniet fil-mezzanin ġia eżistenti u dik li saret fis-sular ta’ fuq. Jidher li meta saret il-binja oriġinali hemm diġa` eżistenti gallarija fuq il-parapett in kwistjoni,

stante li qabel ma saru x-xogħlijiet mertu tal-kawża diġa` kien hemm gallarija tisporġi fuq il-parapett tal-atturi, kif anke jidher tajjeb mir-ritratti.

26. L-atturi appellanti jgħidu li għalkemm fuq il-pjanta kienet tirriżulta gallarija testendi b'tali mod, ma jfissirx li kien hemm id-dritt li tinbena; jgħidu li l-ftehim bejn il-partijiet kien li jqabbdu perit biex jiġi stabbilit id-daqs tal-kmamar u tat-taraġ biss. Isostnu li ma kien hemm l-ebda qbil dwar il-gallarija li tisporġi mill-mezzanin għal fuq il-parapett tagħhom u jgħidu li kienu damu ma bdew jabitaw it-terran u għalhekk il-konvenuti kienu laħqu wettqu x-xogħlijiet illegali.

27. Jiġi osservat li fl-affidavit tiegħu[4] l-attur kien xehed illi t-terran tiegħu u l-mezzanin tal-konvenut "*ġew kostruwiti bi ftehim bejnietna skont pjanta komuni maqbula fuqha minna t-tnejn tant li ġie kkuntrattat l-istess Perit*

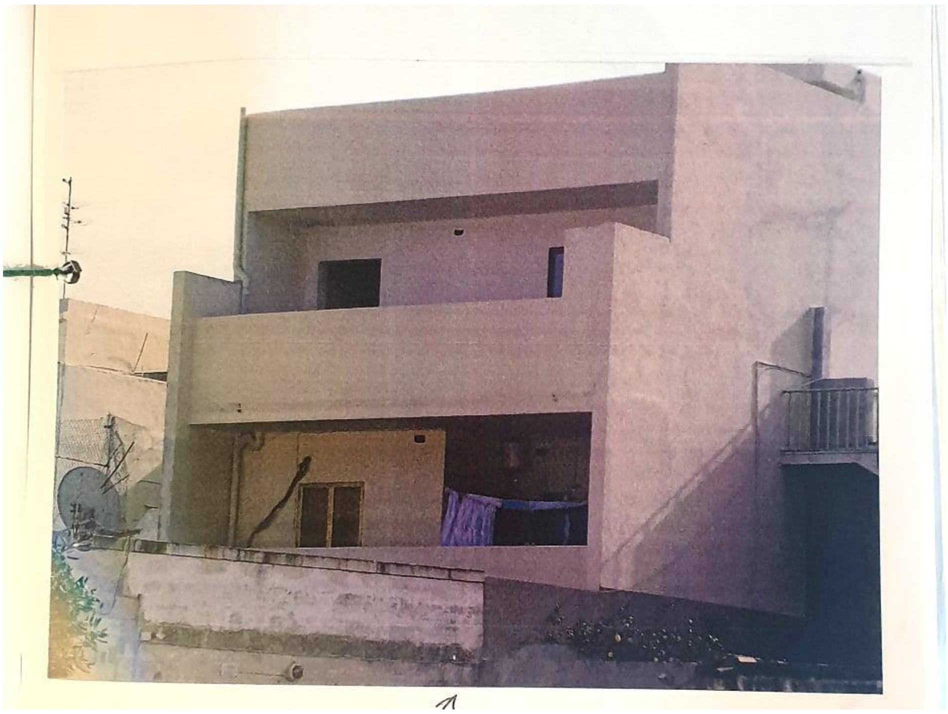
[4] Dok JA1

Karmenu Vella." Għalhekk jidher li l-gallarija oriġinali nbniet bil-kunsens tal-attur. Il-partijiet akkwistaw il-fondi rispettivi taghhom wara li nbnew, mingħand l-istess sid, u għalhekk is-servitu ġiet krejata skont id-dispożizzjoni tas-sid taż-żewġ fondi. Il-fatt li din il-gallerija llum ġiet sostitwita b'oħra ma jfissirx li s-servitu spiċċat u l-gallerija eżistenti llum fl-ewwel sular għalkemm inbidlet ma jidhirx li aggravat is-servitu ta' ntrospezzjoni u għandha tibqa'.

28. In kwantu għal gallarija fit-tieni sular, jibda biex jingħad illi din mhix tisporġi fuq l-arja tat-terran billi t-terran akkwista l-arja sa tnax-il filata 'l fuq mill-qatran. Madankollu l-gallarija bit-twieqi kif inbniet qed taggrava s-servitu ta' introspezzjoni ġia eżistenti mill-gallerija fl-ewwel sular. Il-Qorti ma jidhrilhix li l-gallerija għandha titneħħa iżda minflok għandha issir tieqa waħda magħluqa u opaka biex tneħħi kull forma ta' introspezzjoni għall-parapett.

(d) <u>Ir-raba' aggravju</u> (gallariji fuq il-bitħa ta' wara):

29. Il-Perit Tekniku Alan Saliba kkonkluda li l-konvenuti bnew gallarija fil-*first floor* li tesporġi 0.96m għal fuq il-bitħa retrostanti tal-attur, u gallarija oħra fis-*second floor* li tesporġi 1.21m fuq l-istess bitħa.



30. L-Ewwel Qorti qabel ma għaddiet biex tiddeċiedi dwar din il-kwistjoni qieset li fil-kontro-talba tagħhom il-konvenuti sostnew li kienu *invece* l-atturi li nvadew l-art tagħhom u kisru d-drittijiet proprjetarji tagħhom billi bnew inqas minn kwantu stipulat miż-żewġ partijiet mal-Awtorita` direttarja. L-Ewwel Qorti għalhekk qieset li qabel ma tgħaddi biex tikkunsidra jekk hux minnu li l-gallariji ta' wara jikkostitwixxu aggravar ta' servitu`, kellha fl-ewwel lok tikkunsidra jekk hux minnu li l-atturi bnew it-terran b'kejl inqas minn dak stipulat ta' 159.82mk (fuq il-kuntratt tal-konvenut) biex b'hekk naqset l-arja fabbrikabbli tal-konvenut. Hija f'dan ir-rigward ikkonkludiet hekk:

> *"Din il-Qorti tqis li l-konvenuti ma setgħux ikunu jafu mill-pjanta weħidha kemm kellu jkun il-kejl tal-fond tagħhom.*
>
> *Ġialadarba l-Awtorita` tad-Djar niżlet il-kejl fuq il-kuntratt wara li ħadet kont tal-pjanta, din il-Qorti sejra toqgħod mal-kejl li hemm imniżżel fil-kuntratt mhux fuq kejl verjuri ieħor li ġie imniżżel f' xi żmien wara li sar*

> *il-kuntratt. Ġialadarba l-pjanta ppreżentata lill-Awtorita` tad-Djar m'għandhiex kejl fuqha, din il-Qorti ma tistax tiddetermina jekk l-atturi fil-verita` bnewx anqas minn dak li ġie maqbul fuqu fuq il-pjanta u laqnas ma tista' tiddetermina li l-pjanta dejjem uriet kejl anqas minn dak li ġie imniżżel fil-kuntratt.*
>
> *Il-fatt li meta l-partijiet xtraw il-binjiet kienu lest, isegwi illi dak imniżżel fuq il-kuntratt irid jiġi interpretat mhux f' iżolament iżda meħud in konsiderazzjoni il-binjiet ġia eżistenti. F' dan il-każ (huwa) il-kejl tal-binjiet ġia eżistenti fil-jum li fih ġew ippubblikati ż-żewġ kuntratti li jipprevali fuq il-kejl indikat fil-kuntratti."*

31. Wara li rriżultalha li ma kienx minnu li l-atturi nvadew l-art tal-konvenuti billi bnew inqas minn kemm kellhom jibnu abbażi tal-kuntratt, hija mbagħad ikkonkludiet li ma jistax jitqies li tali gallariji jinvadu l-arja tal-attur ladarba huwa sid tal-arja sa 12-il filata biss.

32. L-atturi appellanti ħassew ruħhom aggravati b'din id-deċiżjoni. B'referenza għall-*first floor*, jilmentaw li t-terrazzin kien inbena kontra l-pjanta miftehma u kontra l-kundizzjonijiet tal-kuntratti għaliex hemmhekk il-ħajt kellu jitla' dritt ma' dak tat-terran sottopost u miftuħ bi twieqi biss; jilmentaw ukoll li *in oltre* issa ġiet ikkreata gallarija li testendi metru 'l barra fuq il-bitħa tagħhom. B'referenza għas-*second floor* jilmentaw li nħoloq terrazzin ieħor u ġiet ikkreata gallarija li testendi 1.5m 'il barra fuq il-bitħa tagħhom. Jenfasiżżaw li dawn ix-xogħlijiet saru kontra l-kundizzjonijiet tal-iskema u tal-kuntratti, għaliex twieqi biss setgħu jinfetħu.

33. Kwantu għall-ilment tal-atturi li t-terrazzin fil-mezzanin oriġinali kien bi ksur tal-kundizzjonijiet *stante* li hemmhekk il-ħajt kellu jitla' bi dritt dak

tat-terran sottopost u fejn l-unika aperturi permissibbli huma biss "twieqi", din il-Qorti ssib li ma għandhomx raġun. L-aperturi miftuħa fil-mezzanin qegħdin fil-proprjeta` tal-konvenuti. Il-ħajt ta' barra tal-mezzanin li jagħti għal bitħa tal-atturi ma jikkostitwixxi ebda vjolazzjoni ta' xi dritt tal-atturi basta li tali ħajt ikun ta' għoli ta' 1.8 metri biex tiġi evitata kull forma ta' introspezzjoni. In kwantu għat-terrazzin fit-tieni sular il-Qorti tqis li l-ħajt tat-terrazzin ukoll jista' jibqa`. Basta li dan jitla' eżatt fuq il-ħajt diviżorju fis-sular ta' taħtu u l-ħajt ta' barra tat-terrazzin ikun għoli ta' 1.8 metri biex jiġi eskluż l-introspezzjoni fil-bitħa ta' wara tal-atturi.

(e) <u>Il-ħames aggravju</u> (nuqqas ta' referenza għar-rapport tal-Assistent Ġudizzjarju Dr Anna Mallia, is-sottomissjonijiet bil-miktub tagħhom, u d-dritt ta' servitu` li ma kienx estiż għall-iżvilupp il-ġdid):

34. Fil-ħames aggravju tagħhom, isostnu li d-dritt ta' servitu` fl-ebda mument ma ġie estiż għall-iżvilupp il-ġdid. Jilmentaw bil-fatt li l-ewwel Qorti ma ħaditx konjizzjoni tar-relazzjoni tal-Assistent Ġudizzjarju Dr Anna Mallia (fil-fatt kienet il-perit legali) fejn ikkonkludiet li l-konvenut kellu dritt jiftaħ twieqi mill-mezzanin biss u mhux ukoll mill-bini sovrastanti, u li għalhekk l-aperturi fil-bini sovrastanti kellhom jingħalqu.

35. Din il-Qorti taqbel mal-atturi. L-intenzjoni li tidher mill-kuntratt ta'

enfitewsi tal-atturi kif jidher f'kondizzjoni 2(f) hi li l-enfitewta obbligat li jħalli lill-enfitewti tal-imsemmi mezzanin (sottolinear tal-Qorti) jiftaħ twieqi ... Is-servitu` nħoloq favur il-mezzanin mhux sulari oħra. Għalhekk l-aggravju jistħoqqlu jiġi milqugħ, pero` in konformita` ma' dak li qed jiġi deċiż.

36. Taħt din l-istess intestatura l-atturi jżidu jgħidu li qegħdin jiġu preġudikati peress li konsegwenza tal-iżvilupp il-ġdid qed jiżdied il-piż fuq il-katusi tad-drenaġġ mimdudin, id-*drainpipes* tal-ilma, kif ukoll il-*gulley*, li issa twaħħlu mal-ħajt tat-terran. Jgħidu li fil-mori tal-kawża kien hemm tliett okkażjonijiet fejn kien hemm żbroff tal-ilma tad-drenaġġ għal ġol-btieħi tagħhom.

37. Jiġi enfasiżżat li l-kundizzjoni 2(c) tagħmilha ċara li *"…l-katusi tad-dranaġġ u tal-ilma (li) għandhom jibqgħu komuni għaż-żewġ fondi."* Din il-Qorti tqis li l-kunsiderazzjonijiet magħmula minnha taħt dan l-aggravju fir-rigward tat-twieqi għandhom japplikaw ukoll fir-rigward tal-katusi, fis-sens li l-katusi għandhom ikunu komuni għat-terran u l-mezzanin biss. L-obbligu tal-attur hu li jħalli li jsir xogħol min-naħa ta' fuq biex il-konvenuti jqabbdu mad-drenaġġ u mhux li jqabbdu mal-katusa komuni bejniethom u l-konvenuti. Dan jinkludi d-dritt li jniżżlu katusa li jgħaqqdu mad-drenaġġ komuni.

38. B'referenza għall-ġurisprudenza relattiva[5], l-Artikolu 104(2) tal-Kap 10 tal-Liġijiet ta' Malta (Kodiċi tal-Liġijiet tal-Pulizija) jipprovdi li "*s-sid jew id-detentur tal-parti t'isfel tad-dar għandu jħalli jsiru, f'dik in-naħa tad-dar, katusi jew kanali ta' kumnikazzjoni min-naħa ta' fuq għal mad-drenaġġ pubbliku".* Minn tali dispożizzjoni jsegwi li anke l-liġi stess, timponi fuq il-fond sottostanti din l-ispeċi ta' servitu` legali.

(f) Is-sitt aggravju (aperturi fil-bitħa interna):

39. Fost ix-xogħlijiet magħmula mill-konvenuti hemm terrazzini li jagħtu fuq il-bitħa interna tal-atturi. Il-perit tekniku osserva li dawn jinsabu kompletament fuq l-arja tal-mezzanin billi huma rtirati mill-ħajt tal-bitħa tal-atturi. Huwa ssuġġerixxa li ċ-ċint tagħhom jiġi inalzat sa 1.8m mill-madum tal-art tat-terrazzini u dan sabiex wieħed ma jkunx jista' jittawwal għall-bitħa nterna tal-atturi. L-ewwel Qorti qieset li tali terrazzini huma inqas onerużi minn twieqi u ma dehrilhiex li hu l-każ li jiġi inalzat iċ-ċint.

40. L-atturi appellanti jenfasizzaw li "*il-konvenuti kienu marbutin bil-kuntratt tal-akkwist tagħhom u li jiftħu t-twieqi mill-mezzanin tagħhom biss u mhux minn żvilupp ieħor 'il fuq minn tali mezzanin*". Għar-raġunijiet fuq esposti minn din il-qorti fil-kunsiderazzjonijiet tagħha *supra,* l-obbligu li għandu l-attur biex jippermetti l-ftuħ tat-twieqi mill-mezzanin tal-konvenut

[5] John Farrugia et v. Noel Chetcuti et (P.A. 26.01.2018, 632/01/TA) Mhux appellata

għal fuq il-bitħa tiegħu ma għandux jitqies li japplika wkoll għas-sular il-ġdid (ċioe` is-*second floor*); pero` billi l-kwistjoni hi waħda ta' introspezzjoni biss l-opinjoni tal-perit tekniku hi adegwata biex ixxejjen il-possibilta` ta' introspezzjoni fit-terrazzin fit-tieni sular biss.

(g) Is-seba' aggravju (il-ħajt diviżorju):

41. L-aħħar aggravju tal-atturi jirrigwarda l-ħajt diviżorju. L-atturi appellanti jikkjarifikaw li l-pretenzjoni tagħhom rigwardanti l-ħajt diviżorju li jifred il-proprjeta` tagħhom minn dik tal-konvenuti u wkoll minn ta' terzi ma kinitx tirrigwarda l-eżistenza tal-ħajt diviżorju, iżda kienet dwar l-estensjonijiet orizzontali li sporġew 'il barra mill-mezzanin tal-konvenuti għal fuq l-appoġġi ta' bejn il-bitħa tagħhom u l-btieħi ta' terzi fuq kull naħa, sia fuq il-livell tal-mezzanin, u sia fl-appartamenti l-ġodda, u dana kif ġie speċifikat fir-rapport tal-perit tekniku fil-klawsola 5.1. (Tali "klawsola" tirrigwarda l-gallarijiet li jagħtu għal fuq il-bitħa tal-atturi fuq in-naħa ta' wara).

42. Din il-Qorti fil-kunsiderazzjonijiet li għamlet fir-rigward tal-gallarijiet li jisporġu fuq il-bitħa retrostanti tal-atturi diġa` kkonkludiet li tali sporġenzi ma għandhomx jitneħħew għar-raġunijiet imsemmija.

<u>DECIDE:</u>

43. Għal dawn il-motivi din il-Qorti qegħda tilqa' limitatament l-appell tal-atturi u għalhekk qegħda <u>tvarja</u> s-sentenza appellata safejn kompatibbli ma' dak hawn deċiż u *invece* qegħda:

(i). Tiċħad l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuti li t-talbiet huma nfondati għaliex ma jiksru l-ebda dritt proprjetarju tal-atturi, <u>u dan in kwantu tirrigwarda:</u>

(a) l-gallarija li tisporġi fuq il-parapett fil-livell tas-*second floor;*

(b) l-gallarijiet li jisporġu fuq il-bitħa retrostanti tal-atturi fil-livell tal-*first floor* u tas-*second floor,* u

(c) t-terrazzini fis-*second floor* li jagħtu fuq il-bitħa nterna tal-atturi;

(ii). Tilqa' l-ewwel talba attriċi biex jiġi dikjarat li x-xogħlijiet sejrin ikunu in vjolazzjoni tal-kundizzjonijiet imposti fuq il-kuntratt tal-akkwist tagħhom b'mod u manjiera li ser ikunu ta' preġudizzju għad-drittijiet proprjetarji minnhom akkwistati, <u>u dan kwantu jirrigwarda</u>:

(a) l-gallarija li tisporġi fuq il-parapett fil-livell tas-*second*

floor;

(b) l-gallarijiet li jisporġu fuq il-bitħa retrostanti tal-atturi fil-livell tal-*first floor* u tas-*second floor,* u

(c) t-terrazzini fis-*second floor* li jagħtu fuq il-bitħa interna tal-atturi.

(iii). Tilqa' l-ħames talba u tordna li fi żmien tliet xhur mill-otteniment ta' kull permess tal-bini li jista' jkun hemm bzonn u taħt is-superviżjoni u d-direzzjonijiet tal-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi a rigward għandhom u b'konsegwenza ta' dak deċiż:

(a) issir tieqa opaka li ma tinfetaħx fil-gallerija fit-tieni sular;

(b) jogħla l-ħajt ta' barra tal-gallariji sa 1.8 metri li jisporġu fuq il-bitħa retrostanti tal-atturi fil-livell tal-*first floor* u tas-*second floor* b'dan li l-ħajt ta' tat-tieni sular ikun bi dritt ta' taħtu*;* u

(c) jogħlew il-hitan ta' barra tat-terrazzini li jagħtu fuq il-bitħa nterna tal-atturi fit-tieni sular għal 1.8 metri.

(iv) Tilqa' r-raba' talba b'dan li l-atturi kienu obbligati jħallu lill-konvenuti jagħmlu katusa għal rashom li jqabbdu mad-drenaġġ komuni.

(v) Tilqa' s-seba' talba u tawtorizża lill-atturi biex f'każ li l-konvenuti jonqsu milli jottemporaw ruħhom mal-ordnijiet ta' din il-Qorti fiż-żmien lilhom mogħti, ikunu jistgħu jesegwixxu l-istess xogħlijiet huma stess inkluż kull permess neċessarju għal tali xogħlijiet mill-awtoritajiet kompetenti, u dan taħt id-direzzjoni u supervizjoni tal-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi, inkluż bid-dritt li jingħataw aċċess liberu għall-proprjeta` tal-konvenuti, dan kollu a spejjeż tal-konvenuti.

(vi) Għal bqija tiċħad it-talbiet attriċi u l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti sakemm inkompatibbli ma' dak deċiż.

44. L-ispejjeż tal-ewwel istanza u tal-appell għandhom jitħallsu kwart (¼) mill-konvenuti u tlett kwarti (¾) mill-atturi.

Mark Chetcuti	Giannino Caruana Demajo	Anthony Ellul
Prim Imħallef	Imħallef	Imħallef

Deputat Reġistratur
gr