



**QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX)
ĠURISDIZZJONI SUPERJURI
SEZZJONI ĠENERALI**

**MAGISTRAT DOTTOR BRIGITTE SULTANA
LL.D., LL.M. (CARDIFF), ADV. TRIB. ECCL.
MELIT.**

Illum, il-Ħamis, 27 ta' April 2023

Rikors Ġuramentat numru: 33/2019 BS

**Austin Gatt; Claudio Terribile; Salvina Ballucci, li
b'digriet tas-16 ta' Frar, 2021, il-ġudizzju ġie trasfuż
f'isem Giovanna Axiaq; Stephen Cordina;
Annunziata Tabone; Michael Portelli;
Francesco Saverio Vassallo; Giovan Vella;
Joseph u Felicienne Xerri; u Victoria Camilleri**

-vs-

Karkanja Developments Limited

Il-Qorti;

Rat ir-rikors ġuramentat tal-atturi illi ppremettew:

1. PERESS illi l-atturi huma sidien ta' diversi appartamenti fil-korp ta' bini esternament bla numru

u jismu 'Etoile' fi Triq id-Duluri kantuniera ma['] Triq il-Mungbell, kantuniera ma['] Triq ix-Xagħra, f'Marsalforn, limiti taż-Żebbuġ, Ghawdex;

2. ILLI l-appartamenti tal-atturi jgawdu flimkien l-entrata prinċipali, it-taraġ sa fuq il-bejt, il-lift, is-sistema tad-drenaġġ u d-dritt tal-użu tal-oghla bejt għall-iskopjijiet kollha normali u biex jpoġġu [sic] tank tal-ilma u television aerial fuq l-istess bejt;
3. ILLI s-socjetà konvenuta applikat u ottjeniet permess ta' żvillupp [sic] li jgħib in-numru PA 1030/17 maħrug fil-hamsa (5) ta' Ottubru elfejn u sbatax (2017) sabiex tiżvilluppa [sic] l-arja ta' dan il-blokk appartamenti u tibni fuq l-oghla bejt tal-istess blokk. Dan il-permess ġie maħrug mingħajr preġudizzju għad-drittijiet ta' terzi;
4. ILLI l-iżvillupp [sic] kif proposta fuq l-oghla bejt ta' dan il-blokk ta' appartamenti ser inaqqas drastikament l-arja li tintuża' [sic] u titgawda mill-atturi u dan kif jidher mill-pjanti esebiti [sic] fl-atti tal-Mandat ta' Inibizzjoni li jgħib in-numru 43/2017 fl-ismijiet 'Austin Gatt et vs Karkanja Developments Limited'. Dan il-fatt ser iwassal biex id-drittijiet li jgawdu l-atturi ser jiġu użurpati fosthom billi ser jonqos drastikament l-ispazju fejn huma jistgħu jagħmlu użu normali tal-bejt kif ukoll fejn jistgħu jpoġġu tank tal-ilma, ariel tat-television u jsir l-inxir;
5. ILLI għalhekk l-istess żvillupp [sic] ser joħloq preġudizzju għad-drittijiet ta' aċċess u użu li l-atturi

għandhom tal-bejt u arja liema drittijiet huma daww reali;

6. ILLI l-atturi intavolaw mandate [sic] ta' inibizzjoni kawtelatorju li jgħib in-numru 43/2017 fl-ismijiet 'Austin Gatt et vs Karkanja Developments Limited' biex is-soċjetà konvenuta ma tkomplix bl-iżvillupp [sic] u liema mandat għie milqugh permezz ta' digriet li ngħata fl-għaxra (10) ta' Jannar tas-sena elfejn u tmintax (2018).

Talbu lil Din l-Onorabbli Qorti:

- 1) tiddikjara illi l-atturi jgawdu d-dritt ta' aċċess u użu tal-bejt għall-iskopijiet normali kollha, inkluż l-inxir tal-hwejjeġ u biex ipogġu tank tal-ilma u television arieal [sic], ta' fuq il-blokk bini ta' bini esternament bla numru u jismu 'Etoile' fi Triq id-Duluri kantuniera ma['] Triq il-Munġbell, kantuniera ma['] Triq ix-Xagħra, f' Marsalforn, limiti taż-Żebbuġ, Ghawdex;
- 2) tiddikjara li x-xogħolijiet [sic] ta' bini jew żvillupp [sic] ieħor ippjanat li jsir mis-soċjetà konvenuta fuq il-bejt ta' dan il-blokk ta' appartamenti sejrini iwasslu biex jiġu użurpati d-drittijiet reali ta' użu li għandhom l-atturi fuq indikati kemm fuq l-arja tal-istess blokk kif ukoll in kwantu l-aċċess għall-istess;
- 3) konsegwentament tiddikjara li s-soċjetà konvenuta ma għandu l-ebda jedd li tesegwixxi dawn ix-xogħolijiet [sic] mingħajr il-kunsens u ftehim mal-atturi u għalhekk tinibixxi lill-istess soċjetà konvenuta milli tagħmel dan l-iżvillupp [sic] kif propost minnha u li għalih ottjeniet il-permess tal-Awtorità tal-Ippjanar;

Bl-ispejjeż, inklużi dawk tal-Mandat ta' Inibizzjoni numru 43/2017, bl-imġaxijiet skont il-Liġi u bl-ingunzjoni tar-rappreżentanti tas-soċjetà konvenuta li minn issa huma [i]ngunti għas-subizzjoni.

Rat ir-risposta ġuramentata ta' Euchar Vella għon-nom u in rappreżentanza tas-soċjetà konvenuta Karkanja Developments Limited illi eċċepixxa:

1. ILLI t-talbiet tar-rikorrenti huma kontestati fid-dritt u fil-fatt u għandhom jiġu miċhuda bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti;
2. ILLI qabel xejn ir-rikorrenti iridu [sic] iġibu [sic] l-prova li d-dritt ta' użu li għie konċess lilhom li fl-aħħar mill-aħħar huwa dritt reali – għie registrat fir-Registru Pubbliku sabiex l-istess dritt jkollu [sic] effett kontra terzi. Fin-nuqqas ta' tali prova, it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċhuda;
3. ILLI mingħajr preġudizzju għall-ewwel eċċezzjoni, ir-rikorrenti *qua* sidien tal-appartamenti rispettivi tagħhom kienu konxji sa mill-mument li huma akkwistaw l-appartamenti tagħhom li l-vendituri għalihom u għas-suċċessuri tagħhom fit-titolu kienu żammew id-dritt li jibnu sulari addizzjonali fuq l-ogħla bejt. Għalhekk kwalunwke dritt ta' użu li seta' għie konċess lir-rikorrenti kien **sugġett u limitat** b'dan id-dritt li żammew il-vendituri u s- suċċessuri fit-titolu tal-istess vendituri li jiżviluppaw l-istess arja. Għalhekk l-istess rikorrenti ma jistgħux jippretendu li s-soċjetà esponenti bhala s-suċċessur fit-titolu tal-vendituri ma tiżviluppax l-arja sovrastanti l-blokk tal-appartamenti;

4. ILLI dejjem mingħajr preġudizzju għall-premess [i]r-rikorrenti Salvina Ballucci, Stephen Cordina, Michael Portelli, u Francesco Saverio Vassallo accettaw u irrikonoxxew [sic] id-dritt tas-soċjetà esponenti li hija tiżviluppa l-arja soprastanti u iżżid [sic] in-numru ta' units. Dan sar f'att pubbliku datat sebgha u għoxrin (27) ta' A[w]wissu 2016 publikat fl-atti tan-Nutar Paul George Pisani (**Dokument A**). F'dan il-kuntratt kien gie pattwit: *“Qiegħed wkoll jiġi miftiehem espressament li, bħala proprjetàrja tal-arja soprastanti dan il-blokk, u l-blokk attigwu, Karkanja Developments Limited hija intitolata li tibni sulari ta' appartamenti oħra soprastanti dan il-blokk, u l-blokk attigwu. F'tali eventwalità Karkanja Developments Limited tkun obbligata, u jkollha d-dritt li, interament u esklużzivament a spejjeż tagħha, testendi l-istruttura u s-servizzi kollha tal-partijiet komuni u tal-lift sal-ogħla bejt ġdid riżultanti wara dak l-iżvilupp.”* Infatti s-soċjetà esponenti in buona fede u in linea ma' dak miftiehem fl-istess kuntratt pubbliku kienet anke ipproċediet [sic] sabiex tordna l-istess lift, liema lift gie manifatturat, mgħoddi lis-soċjetà esponenti u thallas kollu minnha. Attwalment dan qiegħed mażzun għand l-istess soċjetà esponenti stante li in vista tal-mandat ta' inibizzjoni ma setax jsiru x-xogħlijiet biex jiġu estiżi l-partijiet komuni u jiġi installat. Għalhekk fid-dawl ta' dak premiss mill-istess rikorrenti f'dan il-kuntratt, huma irrinunzjaw [sic] għal kwalunkwe dritt li seta' kellhom – jekk jista' jingħad li qatt kellhom dan id-dritt – biex iżommu lis-soċjetà esponenti milli tipproċedi bl-iżvilupp fl-arja tal-blokk, liema arja hija illum [sic] proprjetà tagħha;

5. ILLI dejjem mingħajr preġudizzju għall-premess, bl-iżvilupp propost mis-soċjetà esponenti ir-rikorrenti [sic] m'huma sejrin isofru l-ebda preġudizzju. Dan għaliex l-użu li attwalment qegħdin jagħmlu mill-bejt sejjer ikompli jiġi eżerċitat mill-istess rikorrenti mingħajr l-ebda xkiel;
6. SALVI u impregudikati eċċezzjonijiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt;
7. ILLI b'riferenza għall-kontenut tal-paragrafi tar-rikors ġuramentat, jiġi senjalat li l-ewwel (1), it-tielet (3) u sitt (6) paragrafi mhumiex kontestati mis-soċjetà esponenti peress li dawn huma stat ta' fatt. Però il-kumpliment [sic] tal-paragrafi tar-rikors ġuramentat kif wkoll [sic] it-talbiet kontenuti fl-istess rikors qegħdin jiġu kontestati għar-raġunijiet indikati f'din ir-risposta ġuramentata;
8. B'RIZERVA ta' kwalunkwe azzjoni għad-danni spettanti lis-soċjetà esponenti fil-konfront tar-rikorrenti in vista tal-fatt li s-soċjetà esponenti q[i]egħda tiġi miżmuma milli tiżviluppa l-proprjetà tagħha u in vista wkoll li hija ma tistax tinstalla l-lift li ġie mixtri minnha skont kif pattwit fil-kuntratt ta' A[w]wissu 2016.

Rat il-kuntratt tas-27 ta' Awwissu, 2016;¹

Rat li fit-18 ta' Lulju, 2020 mietet waħda mill-atturi Salvina Ballucci u li fis-seduta tas-16 ta' Frar, 2021 il-Qorti ordnat il-legittimazzjoni tal-atti a favur ta' Giovanna Axiaq;²

Rat ukoll li fl-istess seduta l-abbli difensur tal-atturi ddikjara l-għeluq tal-provi tagħhom;³

Rat il-kuntratt tas-27 ta' Jannar, 2016;⁴

Rat li fis-seduta tal-25 ta' Ottubru, 2022 il-partijiet iddikajaraw illi l-kawża tista' tiġi differita għas-sentenza bil-fakoltà li l-partijiet jittrattaw oralment;⁵

Rat li fis-seduta tat-12 ta' Jannar, 2023 saret it-trattazzjoni finali;

IKKUNSIDRAT:

Preliminari

Permezz ta' din il-kawża l-atturi jgħidu li huma s-sidien ta' appartamenti f'korp ta' bini bl-isem «Etoile» fi Triq il-Munġbell, f'Marsalforn, Għawdex. Jgħidu li huma jgawdu l-użu tal-ogħla bejt għal skopijiet normali u biex ipoġġu tank tal-ilma u *aerial*. Ikomplu jgħidu li s-soċjetà konvenuta applikat biex tiżviluppa l-arja u nħargilha l-permess ta' żvilupp. Skont l-atturi dan l-iżvilupp ser jippreġudikahom għax ser inaqqsilhom id-dritt tal-użu tal-bejt kif ukoll ser ikollu effett fuq l-aċċess għal dan il-bejt. L-atturi għalhekk qed jitolbu lill-Qorti biex tiddikjara li huma għandhom dritt ta' aċċess u użu tal-bejt għal skopijiet normali, tiddikjara li x-xogħlijiet li huma proposti li jsiru mis-soċjetà konvenuta ser jużurpalhom dan id-dritt u għalhekk tiddikjara li s-soċjetà konvenuta ma għandhiex il-jedd li tagħmel ix-xogħlijiet li trid tagħmel sakemm ma jkunx hemm kunsens u ftehim mal-atturi.

¹ A fol. 34 tal-proċess.

² A fol. 124 tal-proċess.

³ A fol. 124 tal-proċess.

⁴ A fol. 131 tal-proċess.

⁵ A fol. 176 tal-proċess.

Is-soċjetà konvenuta min-naħat tagħha tilqa' għat-talbiet attriċi billi tgħid li l-atturi qatt ma kienu s-sidien tal-arja tal-bejt u li kull ma kellhom kien li jagħmlu użu minn dan il-bejt. Tgħid li meta l-atturi akkwistaw il-proprjetà tagħhom fil-korp ta' bini kienu ben konsapevoli mill-fatt li l-awturi fit-titolu tagħhom kienu żammew għalihom l-arja u kienu jaf ukoll li din setgħet tiġi żviluppata u għalhekk jekk kien hemm xi dritt dan kien limitat għall-kondizzjoni li l-vendituri dakinhar kienu żammew id-dritt tagħhom fuq dik l-arja. Il-konvenuta tgħid ukoll li wħud mis-sidien tal-appartamenti fil-blokka diġà rrikonoxxew id-dritt tas-soċjetà konvenuta li tiżviluppa l-arja tant li gie anke redatt kuntratt u waħda mill-kondizzjonijiet maqbula kienet li s-soċjetà konvenuta takkwista *lift* biex imbagħad tinstallah a spejjeż tagħha fil-blokka – fatt li diġà sar iżda dan il-*lift* għadu ma gie installat għax l-atturi intavolaw u ġew akkordati mandat t'inibizzjoni. Jgħidu għalhekk illi t-talbiet tal-atturi għandhom jiġu miċhuda.

Provi

Fl-**affidavit**, **Michael Portelli**,⁶ jgħid li huwa proprjetarju tal-Flat nru 4 fit-tieni sular fi blokka C, 'Etoile Flats', Triq id-Duluri, Marsalforn formanti parti minn kumpless ta' tliet (3) blokki ta' appartamenti. Il-flat tiegħu wirtu mingħand il-ġenituri tiegħu li kienu akkwistawh bl-atti tan-Nutar Dr George Pisani fis-17 ta' Novembru 1993. Il-kuntratt jistipula li l-kumpratur jew l-*aventi causa* tiegħu għandhom id-dritt li jużaw il-bejt tal-blokk għall-iskopijiet kollha normali inkluż li jitpoġġa tank tal-ilma u *aerial* tat-televiżjoni.

⁶ A fol. 45.

Fil-preżenti Portelli qiegħed igawdi l-użu tal-bejt li huwa ta' ċirka mija u tmienja u tletin punt sitta tmienja metri kwadri (138.68 m.k.) u jinkludi kamra tal-bejt ta' ċirka hdax punt hamsa metri kwadri (11.5 m.k.). Fuq dan il-bejt huwa għandu tank tal-ilma u *aerial* tat-televiżjoni. L-aċċess għall-bejt huwa minn taraġ li jitla' minn maġenb il-bieb ta' barra tal-flat tiegħu. Fuq il-bejt jista' jonxor il-ħwejjeg.

Fi Frar 2017 twaħħlet '*Notification of Receipt of Development Application*' mill-Awtorità tal-Ippjanar nru PA/01030/17 bid-data tat-13 ta' Frar 2017. Din twaħħlet fuq il-faċċati kollha tal-blokki ta' 'Etoile Flats' fejn irriżulta li s-socjeta' konvenuta kienu applikaw għall-permess sabiex jiżviluppaw l-arja ta' fuq it-tliet (3) blokki.

Tali żvilupp irriżulta lil Portelli li l-arja tal-blokka tiegħu kienet se tonqos minn mija u tmienja u tletin punt sitta disgħa (138.69) metri kwadri għal hamsa u tmenin punt sebgħa tnejn (85.72) metri kwadri u għalhekk l-użu tal-bejt kien se jonqos kważi bin-nofs. It-tankijiet tal-ilma u l-*aerials* tat-televiżjoni kienu ser jiġu rilokati fuq il-bejt il-gdid bil-konsegwenza li kienet se terġa' tiċċekken il-'*footprint*.' Anke il-kamra tal-bejt kienet ser titwaqqa' bir-riżultat li l-aċċess liberu eżistenti kien eventwalment se jispicċa. L-istess kien ser jiġri lill-arja tal-bejt tal-Blokka B u Blokk A li kienet ser tonqos minn mija u wieħed u tletin punt tnejn (131.2) metri kwadri għal tnejn u sebgħin (72) metru kwadru u minn mija u erbgħa u tletin punt hdax(134.11)-il metru kwadru għal tnejn u sebgħin (72) metru kwadru rispettivament kif ukoll tispiċċa l-kamra ta' fuq il-bejt tagħhom.

Għalhekk Portelli kien kostrett li fis-26 ta' Diċembru 2017 jippreżenta Mandat ta' Inibizzjoni fil-konfront tas-socjeta' konvenuta milli jibda xi xogħlijiet ta' żvilupp u ntlaja' mill-Qorti fl-10 ta' Jannar 2018.

Saru attentati għal negozjati mas-soċjetà konvenuta sabiex il-partijiet jaslu għall-arrangament ġust inkluż li Portelli jiġi kkumpensat jew li jkompli jgawdi l-użu ta' spazju fl-istess qisien bħalma kellu qabel. Minkejja dan it-tentattivi fallaw.

Fl-affidavit, Francis Vassallo,⁷ jgħid li huwa proprjetarju ta' Flat nru 1 fil-pjan terran tal-Blokka C, 'Etoile Flats', Triq id-Duluri, Marsalforn. Il-flat xtrah ġebel u saqaf permezz ta' att notarili fit-2 ta' Ottubru 1982 għand in-Nutar Dr Michael Refalo. Dan l-attur jagħti verżjoni identika għal dik ta Michael Portelli.

Fl-affidavit, Claudio Terribile,⁸ jgħid li flimkien ma' martu huwa proprjetarju tal-Flat nru 6 fit-tielet sular tal-Blokka A, 'Etoile Flats', Triq id-Duluri, Marsalforn. Huma akkwistaw il-flat b'att ta' donazzjoni minn missieru fl-atti tan-nutar Dr Enzo Dimech fid-19 ta' Marzu 2016. Filwaqt li jirrepeti dak li ntqal mill-atturi Portelli u Vassallo dan l-attur jgħid ukoll li huwa għamel oġġezzjoni formali mal-Awtorità tal-Ippjanar liema oġġezzjoni ma ntlagħhetx mill-Awtorità minhabba li ma kinitx tidhol fid-drittijiet ta' terzi. Għalhekk għamel Mandat ta' Inibizzjoni fis-26 ta' Diċembru 2017 u ntlaga' mill-Qorti fl-10 ta' Jannar 2018.

Fl-affidavit, l-Avukat Austin Gatt,⁹ huwa proprjetarju ta' Flat nru 3 fit-tieni sular fi Blokk A, 'Etoile Flats', Triq id-Duluri, Marsalforn. Il-flat kien xtrah minn fuq il-pjanta fl-atti tan-Nutar Dr Michael Refalo fid-9 ta' Frar 1982. Dan l-attur ukoll jikkonferma l-istess fatti kif mistqarra mill-atturi l-oħra fl-affidavits tagħhom.

⁷ A fol. 47.

⁸ A fol. 49.

⁹ A fol. 51.

Ix-xhud **Brian Curmi**¹⁰ kien il-Perit '*full time*' tas-soċjetà konvenuta meta saret l-applikazzjoni għall-iżvilupp PA1030/17. L-applikazzjoni kienet tikkonsisti fl-iżvilupp ta' numru ta' sulari fuq l-arja ta' fuq il-blokkijiet. Il-pjanti għamilhom ix-xhud. Meta telgħu fuq irtiraw il-'*penthouse*' u min-naħa rtiraw darbtejn. L-applikazzjoni giet approvata.

L-*area* tal-bejt tonqos jekk tinbena l-'*penthouse*.' Illum l-arja hija ikbar milli dik jekk ikun hemm '*penthouse*' għax tkun irtirata minn quddiem u minn wara. Eżattament il-qies ma jistax jgħidu ta' kemm se tonqos l-arja. Bħala perit ma jidholx f'materja ta' drittijiet ta' terzi li seta' għandhom fuq l-arja ta' fuq l-għola bejt. Jgħid li l-perit jimxi mal-'*policy*' tal-iżvilupp li jippermettu ċ-ċirkostanzi tal-bini eżistenti. Ix-xhud ma rax kuntratti.

In kontroezami¹¹ x-xhud jgħid li l-istess applikazzjoni tinkludi wkoll sulari shaħ u mhumiex iritirati minbarra l-'*penthouses*.' Jekk jinbnew dawn is-sulari shaħ mhux ser jigu affetwati d-drittijiet ta' terzi li llum għandhom fuq l-arja ta' fuq il-bejt salv għal xi wħud minnhom.

In kontinwazzjoni tax-xhieda tiegħu¹² l-permess ta' żvilupp hareġ għal tliet (3) sulari. Id-differenza fuq il-bejt hija waħda sostanzjali. L-arja tal-Blokka A li hija ta' mija u erbgħa u għoxrin (124) metru kwadru se tonqos għal sittin (60) metru kwadru, tal-Blokka B minn mija u tlieta u għoxrin (123) metru kwadru se tonqos għal tmienja u hamsin (58) metru kwadru u tal-Blokka C minn mija u tnejn u erbgħin (142) metru kwadru se tonqos għal sebgha u sebghin (77) metru kwadru. Ikun tnaqqas tal-arja tal-bejt jekk jinbnew il-'*penthouses*.'

¹⁰ A fol. 60.

In kontro-eżami¹³ x-xhud jgħid li s-sulari indikati fid-dokumenti C, D u E¹⁴ huma approvati. Id-dokument B¹⁵ juri l-btiehi u x-xaftijiet li jikkonformaw mal-liġijiet sanitarji. Ix-xaftijiet t'isfel qegħdin iżgħar milli suppost. In kwantu r-raba' sular (Dok. C) u l-ħames sular (Dok. D) kien jinħtieg li l-biħħa ta' wara u x-xaft intern jigu rtirati minħabba li l-biħħa u x-xaft eżistenti kienu iżgħar milli kienet tippermetti l-liġi minħabba d-dawl u l-ventilazzjoni.

L-argument mhux l-istess għar-rigward tal-'*penthouse*' peress li se tiġi rtirata mill-faċċata. In kwantu s-sulari l-oħrajn l-arja giet irtirata mill-biħħa interna, xaft u '*back yard*.'

Ix-xhud, **Mark Cini**,¹⁶ jgħid li l-permess hareg fit-5 ta' Ottubru 2017 lis-soċjetà konvenuta għall-bini ta' tmax(12)-il *unit* fir-raba' sular. Kien inħareg permess ieħor fuq l-istess sit lil Euchar Vella bin-numru PA3498/08.

In kontro-eżami¹⁷ jgħid li l-permess qed jirreferi għal bini fuq diversi sulari. Is-sett tal-pjanti esebiti jindikaw dak li hu propost. Izda r-relazzjoni tal-pjanti mal-eżistenti mhix indikata.

Euchar Vella, direttur tas-soċjetà konvenuta, xehed permezz ta' affidavit ¹⁸ u jgħid li s-soċjetà xtrat mingħand C&B Developments Ltd l-arja kollha li tiġi fuq il-blokkijiet bl-isem '*Etoile*' fl-atti tan-Nutar Maria Grima fis-27 ta' Jannar 2016. L-iskop kien li jinbnew sulari iżjed fuq dak li diġà kien hemm. Għal dan l-iskop saret applikazzjoni mal-

¹¹ A fol. 64.

¹² A fol. 71.

¹³ A fol. 74.

¹⁴ A fol. 80 sa 82.

¹⁵ A fol. 79.

¹⁶ A fol. 123a.

¹⁷ A fol. 123b.

¹⁸ A fol. 129.

Awtorità tal-Ippjanar u nħareġ il-permess PA1030/17. Kien hemm permess ieħor għall-iżvilupp għal fuq l-istess sit iżda kien laħaq skada. Għal dawn iż-żewġ permessi l-atturi qatt ma oġġezzjonaw.

Fis-27 ta' Awwissu 2016 permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr. Paul George Pisani kien sar ftehim ma' whud li għamlu din il-kawża ta' fejn kien sejjer isir il-'*lift*.' Allura dawn is-sidien irrikonoxxew li s-socjetà konvenuta tibni sulari addizzjonali u ma kienu rregistraw ebda oġġezzjoni.

Minn eżami tal-pjanti jirriżulta li mhux ħa jkun hemm nuqqas mill-*area* tal-bejt fuq Block C li se jibqa' tal-kejl ta' ċirka mija u tnejn u erbgħin (142) metru kwadru. Allura s-sulari fuq il-Blokka C jistgħu jinbnew mingħajr tfixkil u ma tinbeniex il-'*penthouse*.'

In kwantu l-iżvilupp fuq il-blokki A u B irid jingħad, minkejja li se tonqos l-arja tal-bejt, li tali nuqqas huwa dovut għall-fatt li x-xaftijiet u l-btieħi ta' wara ta' dawn iż-żewġ blokki nbnew iżgħar milli suppost. Minħabba din ir-raġuni l-Awtorità tal-Ippjanar talbet li jkun hemm irtirar fir-raba' u fil-ħames sulari. Għalhekk is-socjetà konvenuta kellha tadatta l-pjanti abbażi fuq dak li kien diġà eżistenti li ma kienx żvilupp oriġinali minnha. Kieku x-xaftijiet u l-btieħi ta' wara nbnew skont il-liġijiet sanitarji l-arja tal-iżvilupp propost minnha kien ikun l-istess peress li ma kienx ikun hemm irtirar impost u l-kejl superfiċjali tal-bejn tal-ħames sular kien jibqa' l-istess bħas-sular sottostanti.

Mal-affidavit ix-xhud ippreżenta seba' (7) dokumenti (EV2 sa EV5 u EV7 sa EV9)¹⁹ li huma noti tal-insinwa tal-

¹⁹ A fol. 136-139 u 141-143.

kuntratti tal-atturi fejn id-dritt tal-istess atturi li huma jagħmlu użu normali mill-ogħla bejt ma jissemma' mkien.

Il-konvenut, Euchar Vella, iżid jgħid li l-blokki A u B għandhom kwistjoni li nbnewx skont il-permessi li haġġu dakinhar. Dan mhux kaġun tas-soċjetà konvenuta għax din xtrat l-arja biss. Il-liġi sanitarja kienet tippovdi li li jekk ikun hemm erba' (4) sulari, kif fil-fatt huwa eżistenti, għandu jkun hemm xaft ta' erbatax(14)-il pied tul b'sitt piedi (6) wisa' (14x6 piedi). Infatti bilkemm hemm għaxar (10) piedi. L-istess għall-btiehi ta' wara li huma ta' tmien (8) piedi meta suppost huma ta' sittax(16)-il pied.

Illum, bil-liġijiet sanitarji, għal sitt (6) sulari hemm bżonn ta' tlieta punt hames (3.5) metri għax-xaft u l-bitha ta' wara tlieta punt disa' (3.9) metri. Dan ifisser li fl-istess qisien li kien hemm qabel kieku llum dawk is-sulari kienu jidhlu bla problemi. Il-*'penthouses'* ma kinux ser jinbnew minkejja li hareġ il-permess. Kwistjonijiet ta' nxir m'hemmx.

In kontroezami²⁰ x-xhud jgħid li fin-Noti tal-Insinwa ma jitniżżlux il-kondizzjonijiet kollha tal-kuntratt. Probabbli li n-Noti jaqblu mal-kuntratt. Kien hemm korrispondenza sabiex ma jinbnewx il-*'penthouses'* bejn l-avukati. Il-kawża qiegħda fuq il-Blokki A u B. Diġà hemm ftehim mas-sidien tal-appartamenti ta' taht li l-*'penthouse'* ta' fuq il-Blokka C ma tinbeniex iżda li l-appartamenti proposti jirrispettaw il-konfini tax-xaftijiet għax inbnew skont il-liġi ta' dakinhar. Dawn għandhom l-aperturi kollha għal barra. Dan sar bil-kuntratt tas-27 ta' Awwissu 2016. Il-ftehim kien ċar. Il-bejt hadd ma kien jużah għax qalulu s-sidien stess.

²⁰ A fol. 171.

Paul Dalli²¹ ilu membru mit-taqsimas tas-Sanità fi hdan l-Awtorità tal-Ippjanar sa mill-2006. Sal-2016 il-liġi tas-Sanità kienet taqa' taht Kap.10 tal-Liġijiet tal-Pulizija. Minn dik is-sena 'l hawn dahlet fis-sehħ l-Avviż Legali 227/16 li tinkorpora l-liġijiet li għandhom x'jaqsmu mas-Sanità għall-bini ġdid.

Ix-xaftijiet huma l-btiehi interni. Qabel l-2016 il-btiehi interni kienu ta' tliet (3) metri tul b'wiehed punt tmien (1.8) metri wisa' (10x6 piedi). Bhalta btiehi jibdeu għaxar (10) piedi tul u wisa' tas-sit kollu. In kwantu l-qisien għall-blokkijiet ta' appartamenti, il-btiehi interni għall-ewwel żewġ sulari huma ta' qies ta' għaxar (10) piedi tul b'sitt (6) piedi wisa' (10x6 piedi) filwaqt tal-btiehi ta' wara ta' għaxar (10) piedi għat-tul kollu tas-sit. Imbagħad kull sular ikun hemm '*setback*' ta' tliet (3) piedi għall-bitha interna u hames (5) piedi għall-bitha ta' wara.

Wara l-2016 is-sitwazzjoni nbidlet li flok l-ewwel żewġ sulari, l-għaxar (10) piedi (3 metri) telgħu għall-hdax punt wiehed (11.1) pied għal tliet (3) sulari.

F'kazijiet bħalma huwa dan in kwistjoni, l-applikant ikun tenut li jirtira dik il-parti li hija nieqsa apparti t-tliet (3) piedi għall-bitha interna u l-hames (5) piedi fil-bitha ta' wara. Il-pied nieqes isfel jizdied mal-iżvilupp il-ġdid ta' fuq: jirtira (sitt) 6 piedi flok hames (5) piedi. L-iżvilupp il-ġdid isewwi n-nuqqas ta' tahtu. Dan isir sabiex jekk xi darba s-sular/i t'isfel jissanzjona ruħu jkollu l-opportunità li strutturalment ikun jista' isir.

In kwantu l-permess PA1030/17 ix-xhud ma jistax jikkummenta għax ma jafx għax ma hadmux hu.

²¹ A fol. 150.

Qabel 2016 il-qisien għall-bitha interna ried ikun ta' erbatax(14)-il pied fond u għall-bitha ta' wara sittax(16)-il pied fond fi żvilupp ta' erba' (4) sulari.

In kontroezami²² x-xhud jgħid li kull permess li johroġ ikun hemm hemm kondizzjoni '*saving third party civil rights.*' It-taqsimu tiegħu ma tidholx fejn ikun hemm propost żvilupp li jkun ser jirfes fuq drittijiet ta' terzi.

In rieżami²³ jekk l-għoli tal-ewwel tliet (3) sulari ma jaqbiżx l-erbatax punt wiehed (14.1) metri, il-bitha ta' wara tista' tkun tlieta punt disa' (3.9) metri waqt li l-bitha interna tkun ta' tlieta punt hames (3.5) metri. Fil-każ li hemm eżistenti erbgha punt tnejn tlieta (4.23) metri bitha interna u erbgha punet tmienja (4.8) metri bitha ta' wara l-għoli massimu tal-bini għandu jkun ta' tmintax punt sitt (18.6) metri, madwar hames (5) sulari żgur. Wiehed ma jridx jinsa li l-liġi sanitarja ma tgħidx kemm għandu jkun għoli sular. Bi tmintax punt sitt (18.6) metri jidhlu madwar sitt (6) sulari ta' taht mibnijin lesti.

IKKUNSIDRAT:

Mill-provi akkwiziti jirriżulta li s-soċjetà konvenuta akkwistat l-arja fuq blokki ta' appartamenti bl-isem «Etoile». Dawn il-blokkijiet huma "A", "B", "C", "F" u "G". Dan l-akkwist sar biex il-konvenuta tiżviluppa l-arja. Il-kuntratt ta' akkwist igib id-data tas-27 ta' Jannar, 2016. Minn qari ta' dan il-kuntratt jirriżulta illi l-arja ta' Blokk A *nxtrat libera u franka u bid-drittijiet, ġuistijiet [sic] u pertinenzi kollha tagħha salv għad-drittijiet ta' installazzjoni ta' servizzi u l-użu ta' l-oġġla [sic] bejt tal-blokk favur il-flattijiet sottostanti u dan kif stipulat fil-kuntratti rispettivi tat-trasferimenti tal-*

²² A fol. 158.

²³ A fol. 159.

*flattijiet sottotasnti [sic] lill-terzi persuni mill-kumpanija vënditrici*²⁴. Din id-deskrizzjoni tal-arja kif akkwistata tinsab riprodotta fil-kuntratt għall-arja akkwistat fi Blokki B, C, F u G.

Jirrizulta wkoll li wħud mill-atturi—Salvina Ballucci, Stephen Cordina, Francesco Saverio Vassallo u Michael Portelli—fis-27 ta' Awwissu, 2016 daħlu flimkien ma' sidien oħrajn, mhux atturi fil-kawża odjerna, f'kuntratt mas-soċjetà konvenuta u filwaqt li affermaw illi huma sidien ta' appartamenti fil-blokka C qablu li s-soċjetà konvenuta hija proprjetàrja tal-arja tal-blokka u għalhekk għandha d-dritt li tibni sulari ta' appartamenti oħra fl-istess blokka. Qablu wkoll li l-konvenuta a spejjeż tagħha testendi l-istruttura u s-servizzi inkluż il-*lift*, sal-oghla bejt. Il-Qorti hawn tinnota li f'dan il-kuntratt il-ftehim kien jirrigwarda il-bini ta' appartamenti addizzjonali u mhux *penthouses*. Dawn it-tliet (3) atturi ftiehmu mal-konvenuta u tawha l-kunsens li ttella' appartamenti oħra fuq li diġà hemm. Min-naħa tagħha s-soċjetà konvenuta aċċettat illi tinkontribwixxi finanzjarjament għax-xiri tal-*lift*. Minkejja dan il-ftehim iżda, dawn l-atturi xorta qed jilmentaw li l-qies tal-bejt ser jonqos bl-iżvilupp propost mis-soċjetà konvenuta. Min-naħa tagħha l-konvenuta tramite d-direttur tagħha Euchar Vella minbarra li tinsisti li huma diġà aċċettaw illi hija ttella' appartamenti oħra fuq l-arja tal-Blokka C, tgħid ukoll l-qies tal-bejt ma hux ser jiġi mittiefes biż-żieda ta' appartamenti godda.

²⁴ A fol. 131

Il-Qorti wiżnet l-argumenti ta' dawn l-erba' (4) atturi u l-konvenuta. Tqis li s-sett ta' fatti rigwardanti dawn l-erba' (4) atturi jirrigwardaw il-Blokka C biss. Fliet ukoll ix-xhieda mogħtija mill-Perit Brian Curmi²⁵. Dan ix-xhud jiċċara li fejn jirrigwarda l-*penthouses* l-irtirar irid jkun kemm mill-faċċata kif ukoll minn wara, mentri rigward l-appartamenti jgħid hekk:

«...Sulari l-oħra le, ma tridx tirtira mill-faċċata. Fil[-]fatt fil-permess fl-applikazzjoni...ma rtirajniex mill-faċċata. Irtirajna mill-bitha interna.»²⁶

Dan ix-xhud jafferma wkoll li rigward Blokk C ma hux ser ikun hemm tnaqqis fil-bejt billi l-iżvilupp ma hux ta' *penthouse*.

Huwa minnu wkoll li l-attur Michael Portelli li huwa sid ta' apartment fil-Blokka C, fix-xhieda tiegħu afferma illi meta huwa qara l-pjanta ta' żvilupp innota li l-bejt tal-Blokka C kien ser jitnaqqas u għal dan huwa joġġezzjona. Mill-banda l-oħra mid-dokumenti esibiti mill-Perit Curmi u mix-xhieda tiegħu jirriżulta li l-arja tal-Blokka C tonqos biss jekk tiġi żviluppata *penthouse* u mhux biż-żieda ta' appartamenti. Dan ifisser li sakemm is-soċjetà konvenuta tibni appartamenti biss fuq blokka C l-arja tal-bejt ma hix ser tiġi menomata. Barra minn hekk il-Qorti tishaq illi l-kuntratt tas-27 ta' Awwissu, 2016 ma jista' bl-ebda mod jiġi estrapolat u jitqies li japplika wkoll għall-bini ta' *penthouses*.

Il-Qorti fliet ukoll id-dokumenti esibiti mill-Perit Curmi. Dawn jikkonsisti fi pjanti li ma humiex *to scale* u li jagħtu stampa ta' kif ser jiġi affettwat il-bejt tal-blokki A, B u C bl-iżvilupp. Huwa ċar li anke biż-żieda ta' appartamenti

²⁵ A fol. 71 tal-proċess.

²⁶ A fol. 76 tal-proċess.

godda fil-Blokka A u B il-qies tal-bejt ser jonqos u dan minhabba li kif spjegat mill-Perit Curmi u anke korroborat bix-xhieda ta Euchar Vella, meta nbriet il-Blokka A u B il-qies tal-bitha fuq wara u x-xaft ma sarx skont il-ligijiet tas-Sanità. Barra minn hekk il-qies tal-bejt ser jkompli jonqos bil-bini tal-*penthouse*.

Għal dan is-soċjetà konvenuta tinsisti li hija ma tahti xejn għall-fatt li l-btiehi ta' wara tal-blokkijiet u x-xaftijiet ma nbnewx skont ir-regolamenti u għalhekk tishaq illi ma għandhiex tinzamm milli tiżviluppa l-arja tal-Blokka A u B billi l-eventwali tnaqqis fil-kejl tal-bejt ma hux tort ta' xi nuqqas da parti tagħha. Il-Qorti izda ma taqbilx ma' dan l-argument billi fil-fehma tagħha kien jinkombi fuq is-soċjetà konvenuta li tagħmel l-istharrig neċessarju fuq il-binjiet li tagħhom akkwistat l-arja halli tkun f'pożizzjonji tevalwa s-sitwazzjoni u tara x'jaqbel li jsir bil-harsien shih għad-drittijiet ta' terzi. Tali stharrig kien imessu sar qabel l-akkwist tal-arja. Il-fatt li l-btiehi ta' fuq wara u x-xaftijiet fil-Blokka A u B ma jirrispettawx ir-rekwiziti ta' sanità ma hux ġustifikazzjoni għal tnaqqis tal-kejl tal-bejt – sakemm ma jkunx hemm qbil bejn is-soċjetà konvenuta u s-sidien tal-appartamenti f'dik il-blokka – billi tali tnaqqis isofruh biss l-atturi li żgur ma jahtu xejn għal kif inbniet il-binja originarjament.

Tenut kont ta' dan kollu jmiss issa għal din il-Qorti biex tiżen il-fatti u tistabbilixxi fl-ewwel lok jekk effettivament l-atturi għandhomx id-dritt illi huma qed jivvantaw, u jekk it-tluġh tal-appartamenti addizzjonali fi blokka A u B u l-bini ta' *penthouses* fuq il-Blokki A, B u C mis-soċjetà konvenuta hux ser jilledi xi dritt tal-atturi rigwardanti l-użu tal-bejt.

Rigward id-dritt ta' użu tal-bejt is-soċjetà konvenuta targumenta li dan ma hux dritt assolut għax skont hi meta l-atturi akkwistaw il-proprjetà fil-kuntratt ta' akkwist tagħhom kien hemm miktub b'mod l-aktar ċar illi l-arja tibqa' proprjetà tas-sidien oriġinali. L-interpretazzjoni mogħtija mis-soċjetà konvenuta hi li għaladarba l-awturi fit-titolu tal-konvenuta żammew għalihom l-arja tal-bejt u l-atturi ngħataw biss id-dritt ta użu, dak l-użu allura għandu jittqies li jitgawda biss sakemm is-sid tal-arja ma jiddeċidix li jiżviluppa l-istess arja. Il-konvenuti inoltre jgħidu li dak li qed jippretendu l-atturi hija servitù liema servitù lanqas biss giet irregistrata u għalhekk minhabba dan in-nuqqas l-atturi ma jistgħux javvanzaw pretensjonijiet fuq il-bejt. Is-soċjetà konvenuta tishaq illi bl-iżvilupp propost ta' appartamenti addizzjonali u *penthouses* l-użu tal-bejt ma hux ser jiġi mxekkel.

Il-Qorti għalhekk ser tibda biex tindirizza l-argument sollevat mill-konvenuta li d-dritt li l-atturi jippretendu li għandhom huwa dritt ta' użu u dunque servitù u għalhekk biex tali dritt jiġi mħares kellu jiġi insinwat. Il-Qorti iżda, wara li fliet il-ġurisprudenza kopjuża dwar dan il-punt hija tal-fehma li tali argument ma jregix billi skont il-ligi, għaladarba l-att li holoq is-servitù gie debitament insinwat mhux meħtieġ li d-dritt ta' servitù jiġi registrat speċifikament. Infatti ntqal li «*Persuna li se takkwista proprjetà m'għandhiex tikkuntenta ruħha billi tara biss in-nota ta' l-insinwa [sic] li l-iskop tagħha hu biex tagħti avviż lit-terzi dwar il-fatt li jkun sar att ta' trasferiment u tal-proprjetà milquta bl-att registrat; il-kundizzjonijiet li jirregolaw dak it-trasferiment jew*

holqien ta' dritt reali, u li jirriżultaw minn dak l-att, iridu, imbagħad, jiġu meħuda u eżaminati mill-att innifsu.»²⁷

Stabbilit dan, imiss għal din il-Qorti sabiex issa tqis jekk l-atturi sidien tal-appartamenti sottostanti għall-ogħla bejt li ser jiġi żviluppat, għandhomx is-servitù ta' użu ta' dak il-bejt.

Ingħad illi «*Dak li jiddistingwi servitù minn sempliċi obbligazzjoni hija r-relazzjoni ta' dominazzjoni ta' proprjetà fuq oħra fl-istess inhawi li jinholq fl-ewwel każ. Kif jgħid il-Laurent (Diritto Reale-Delle Servitù) "il carattere essenziale della servitù" hija "che un onere viene imposto ad un fondo per l'uso e l'utilità di un altro fondo". Fil-kawża Risiott v. Bajada, deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-22 ta' Mejju 1998, gie osservat li dak li jiddistingwi servitù minn sempliċi regolament amministrattiv, hija ċ-ċirkostanza ta' jekk dak ir-regolament igibx sitwazzjoni fejn jista' jiġi [i]dentifikat fond dominanti u fond servjenti, u f'dik il-kawża l-Qorti ravviżat l-eżistenza ta' servitù bil-fatt li r-regolament li impona limitazzjoni ta' żvilupp "holq sitwazzjoni fejn kull bini fl-iskema huma fl-istess hin fond dominanti u fond servjenti, għax huwa soġġett għal-limitazzjoni dwar għoli iżda fl-istess hin igawdi wkoll is-servitù li beni ieħor ma jkunx ogħla minnu.»²⁸*

Fil-każ li għandha quddiemha llum din il-Qorti huwa ben ċar li r-relazzjoni deskritta supra teżisti bejn l-appartamenti dominanti tal-atturi, u l-bejt u l-arja, proprjetà servjenti tas-soċjetà konvenuta. Jirriżulta infatti anke mill-kuntratt li bih akkwistat l-arja l-konvenuta li l-ogħla bejt huwa soġġett għall-użu da parti tas-sidien tal-appartamenti sottostanti. Il-Qorti tqis illi l-fatt li ma ntuzatx il-frazi «holqien ta' servitù», ma jfissirx li, bħala dritt, ma nholoqx tali dritt.

²⁷ Fenech et vs A&R Mercieca Ltd, Appell, deciza fit-22 ta' Mejju 2008.

²⁸ Patrick Caurana Dingli et vs Alberto Bonello Ghio, Appell, deciz fl-1 ta' April, 2014.

Barra minn hekk tinnota wkoll illi ma jirriżulta mill-ebda kuntratt esibit li l-venditur żamm id-dritt li jibni *penthouses* u x-xerrejja jaċċettaw li l-bejt ser jiċkien. Dan ifisser illi d-dritt ta' użu huwa fuq bejt mingħajr ebda limitu billi l-ebda kuntratt ma jispeċifika limitazzjonijiet. Dan ifisser illi d-dritt konċess ta' użu tal-bejt huwa servitù li jorbot lis-sid tal-fond servjenti jirrispetta l-użu li jista' jsir mill-istess bejt u għalkemm il-venditur, awtur fit-titolu tas-soċjetà konvenuta żamm id-dritt li jiżviluppa l-arja tal-bejt, intrabat ukoll li jżomm ferm dan l-użu tant li fil-kuntratt ta' bejgħ tal-arja lis-soċjetà konvenuta gie speċifikament stipulat illi l-arja qed tinbiegħ «*libera u franka u bid-drittijiet u giustijiet [sic] u pertinenti kollha tagħha salv għad-drittijiet ta' installazzjoni tas-servizzi u l-użu ta' l-ogħla [sic] bejt tal-blokk favur il-faltijiet sottostanti u dan skond [sic] kif stipulat fil-kuntratti rispettivi tat-trasferimenti tal-faltijiet sottostanti lill-terzi persuni mill-Kumpanija Venditrici.*»²⁹ Mingħajr dubju l-użu tal-bejt li jissemma fil-kuntratt ta' akkwist tas-soċjetà konvenuta huwa limitazzjoni għad-dritt ta' tgawdija li żamm is-sid tal-bejt u l-arja sovrastanti, u din il-limitazzjoni ma tistax titnaqqar jekk mhux bil-kunsens tas-sidien tal-fondi dominanti, l-atturi fil-kawża tal-lum. Din il-Qorti tippreċiża illi fil-każ tal-Blokka C, dan japplika biss għat-tluġ tal-*penthouse* u mhux tal-appartamenti addizzjonali billi diġà sar ftehim bejn is-soċjetà konvenuta u l-atturi Salvina Ballucci, Stephen Tabone, Michael Portelli u Francesco Saverio Vassallo rigward l-appartamenti addizzjonali, mentri fil-każ tal-blokki A u B japplika kemm għal appartamenti addizzjonali u kemm għal *penthouses*.

Rigward l-attivitajiet li jistgħu jitqiesu illi jaqgħu fit-tifsira ta' «użu tal-bejt» il-Qorti tqis illi l-attivitajiet huma varji

²⁹ A fol. 131 tal-proċess.

billi din il-farzi ngħatat tifsira pjuttost wiesgħa mill-Qrati Maltin – «“*Mill-premess jirriculta li d-dritt ta’ l-użu [sic] konċess fl-att ta’ akkwist ma għandux ikun ristrett għal semplici dritt ta’ aċċess fuq il-bejt għall-arja bħal dak konċess mill-Qorti ta’ Prim Istanza. Il-fatt li l-proprjetarji preċedenti ta’ l-appartament [sic] ma hassewx il-bzonn li jwaħħlu ħbula ta’ l-inxir [sic] jew li jtellgħu ċilindru tal-gas 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 ta’ l-inxir [sic], 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, kif komposta, 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 v. Spizjar F. Vella et). Fil-każ in kwistjoni, għalkemm il-bejt jappartjeni lill-atturi, huwa suġġett għad-dritt ta’ użu mill-utenti ta’ l-appartamenti [sic] li jinsabu fil-blokk u għalhekk huwa bejt komuni...»³⁰*

Hija il-fehma ta’ din il-Qorti li d-dritt ta’ użu huwa wiehed liberu u kif ġa deskritt wiesa’ wkoll. Is-sid tal-arja tal-blokk għandu l-obbligu li jirrispetta tali dritt.

Din il-Qorti fliet ukoll bir-reqqa l-provi kollha prodotti minn fejn jirrizulta li meta tinbena *penthouse* wiehed irid bilfors, minħabba *policies* tal-ippjanar, jirtira kemm minn quddiem kif ukoll minn wara. Dan ifisser illi d-daqs tal-ogħla bejt ikun anqas mill-bejt li fuqu tinbena il-*penthouse*.

Il-Qorti ttenni illi meta l-atturi akkwistaw il-proprjetajiet tagħhom huma ngħataw l-użu għall-bejt kollu, u dan id-dritt issa ma jistax jitnaqqas unilateralment mis-sid tal-arja. Tqis illi bil-kostruzzjoni propost mis-soċjetà konvenuta ser

³⁰ Spiteri vs Popeye Investments Limited, Appell, deċiża fit-3 ta’ Novembru, 2006.

jkun hemm limitazzjoni għall-aċċess tal-bejt il-ġdid u ċjoè il-bejt ta' fuq il-*penthouse* kif ukoll fid-drittijiet dwar l-użu ta' dan il-bejt il-ġdid da parti tal-atturi.

Fid-dawl ta' dawn il-konsiderazzjonijiet kollha din il-Qorti ser tgħaddi sabiex tilqa' t-talbiet tal-atturi kif ser isegwi.

DECIDE:

Għaldaqstant, in vista tal-premess u għall-motivi ġa espressi, din il-Qorti qed taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi:

- i) Tilqa' l-ewwel talba tal-atturi;
- ii) Rigward it-tieni talba tiddikjara li filwaqt li l-bini ta' appartamenti addizzjonali u *penthouses* fuq Blokk A u B ser iwasslu biex jiġu użurpati d-drittijiet ta' użu tal-atturi, kemm fuq l-arja tal-blokki msemmija kif ukoll in kwantu għall-aċċess, rigward il-Blokka C tiddikjara illi l-bini ta' appartamenti addizzjonali ma hux ser iwasslu sabiex id-drittijiet ta' użu msemmija jiġu użurpati madanakollu tiddikjara inoltre li l-bini ta' *penthouse* fuq Blokk C twassal biex id-drittijiet ġa msemmija jiġu użurpati;
- iii) Rigward it-tielet talba tiddikjara illi s-socjetà konvenuta ma għandha l-ebda jedd illi tibni appartamenti addizzjonali u *penthouses* fuq Blokk A u B, kif ukoll ma għandha l-ebda jedd tibni *penthouse* fuq Blokk C mingħajr il-kunsens tal-atturi u għalhekk

qiegħda minn issa żżommha milli tagħmel l-iżvilupp
imsemmi.

Spejjeż għas-soċjetà konvenuta.

(ft.) Dr Brigitte Sultana
Magistrat

(ft.) John Vella
D/Registratur

Vera Kopja

Għar-Registratur