QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF TONI ABELA LL.D.

Seduta ta' nhar it-Tlieta, 2 ta' Mejju, 2023

Numru 7

Rikors Numru 1004/19TA

Philip u Monica konjugi Vella ID 572864 (M) u ID 388068(M)

vs

(1) Joseph u Maria Dolores konjugi Schembri ID 409062 (M) u ID 3866(G)

(2) Pierre u Joanne konjugi Mifsud ID 234272 (M) u ID 553077 (M)

(3) Christian Fenech ID 0556886(M)

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ġuramentat ta' Philip u Monica konjugi Vella (l-Atturi) tat-22 ta' Ottubru 2018 li permezz tiegħu jippremettu u jitolbu is-segwenti:

1. "Illi permezz ta' att ta' akkwist fl-atti tan-Nutar Keith Ryan Calleja tat-13 ta' Ottubru 2010 kif ukoll att ta' akkwist fl-atti ta' l-istess nutar tat-8 Marzu 2017 l-atturi akkwistaw tlett kwarti (3/4) u kwart (1/4) rispettivament tal-fond garage bla isem u bla numru sottopost għall-blokk bini ukoll mingħajr numru uffiċjali u jismu 'Sunbeann Flats' f'Birkirkara Road ġieli magħrufa ukoll bħala Triq Savier Żarb San Ġiljan soġġetta għal u igwadi s-servitu interni fil-pożizzjoni tiegħu altrimenti

liberu u frank bid-drittijiet u pertinenzi kollha tiegħu u dan skont l-istess atti annessi, rispettivament immarkati Dok MV 01 u MV01;

2. Illi l-akkwist ta' dan il-garage sar mill-poter ta' missier l-attriċi, Monica Vella, u ħuthu, zijiet tagħha, billi l-imsemmija proprieta' kienet ġiet, oriġinarjament żviluppata minn nannu patern ta' l-attriċi Monica Vella u dan skont il-pjant ma' l-att ta' akkwist Dok MV3;

3. Illi dan il-garage jinkludu fih bitħa interna, aċċessibbli u hija esklussiva għall-atturi, li sservi ta' shaft għall-bqija tal-blokk;

4. Illi permezz ta' att ta' akkwist fl-atti tan-Nutar Isabelle Gonzi tas-7 ta' Lulju 1998 l-intimati Schembri akkwistaw fl-appartament sovrastanti l-istess garage ossija dak internament innumerat wieħed (1) u sottopost għall-appartament internament immarkat numru tnejn (2) b'sehem indiviż ta' l-arja sovrastanti l-blokk ma' l-appartament l-ieħor bil-blokk stess mill-poter ta' missier u zijiet ta' l-attriċi Monica Vella u dan skont l-anness att ta' akkwist anness u mmarkat Dok MV 04;

5. Illi permezz ta' att ta' akkwist fl-atti tan-Nutar Kathleen Mizzi tal-15 ta' Jannar 1999 l-intimati Mifsud akkwistaw l-appartament sovrastanti l-appartament internament innumerat numru wieħed(1) ossija appartament internament immarkat numru tnejn (2) b'sehem indiviż ta' l-arja sovrastanti l-blokk ma' l-appartament l-ieħor bil-blokk stess u dan ukoll mill-poter ta' missier u zijiet ta' l-attriċi Monica Vella u dan skont l-anness att ta' akkwist anness u mmarkat Dok MV 05;

6. Illi b'arranġament milħuq bejn l-intimati konjugi Schembri u Mifsud u l-intimat l-ieħor Christian Fenech ġiet ppresentata applikazzjoni għall-iżvilupp ma' l-Awtorità ta' l-Ippjanar numru: PA/06569/19 u dan skont kopja tan-notification of development application annessa u mmarkata Dok MV 06, li juri li Christian Fenech bħala l-applikant li permezz tagħha talbu l-permess għall-iżvilupp ta' l-arja sovrastanti l-blokk ta' appartamenti;

7. Illi r-rikorrenti għamlu diversi rappresentazzjonijiet tagħhom mal-Awtorità ta' l-Ippjanar fil-forma ta' oġġezjonijiet limitatament għas-salvagwardja tad-drittijiet li huwa għandhom fuq il-bitħa interna u l-arja tagħha u kif dawn qed jiġu affetwati bl-applikazzjoni u l-proposti imsemmija fl-istess u dan kif jidher mill-anness Dok MV 07 għal-liema oġġezzjonijiet l-intimati ppresentaw diversi tibdil fil-pjanti li ma kienx effetiv għall-iskop ta' l-oġġezzjonijiet intavolati;

8. Illi fil-fatt minkejja d-diversi rappresentazzjonijiet mressqa mill-atturi fejn jippuntwalizzaw fost l-oħrajn li l-bitħa interna hija proprieta' tagħhom, l-intimati baqgħhu sa l-aħħar pjanta emendata u ppresentata mal-Awtorità ta l-Ippjanar dik tas-26 ta' Settembru 2019, jindikaw fuq

l-istess pjanta il-bitħa u l-arja tax-shaft bħala proprieta' tagħhom flok jindikawha bħala *third party property* u dan kif jidher mill-istess pjanata annessa u mmarkata Dok MV 08;

9. Illi l-konsegwenza ta' dan huwa li l-intimati qed jippretendu, jużaw u jinqdew b'drittijiet fuq il-proprieta' tal-atturi, li fir-realtà m'għandomx bil-konsegwenza ulterjuri li qed japplikaw għal-drittijiet li ser ikunu ta' preġudizzju ulterjuri għad-drittijiet reali ta' l-atturi u dan qed isir b'mod abbużiv, illegalment u mingħajr il-kunsess ta' l-atturi;

10. Illi bħala konsegwenza tal-fatt li l-intimati qed jużaw u jinqdew mid-drittijiet fuq il-proprieta' ta' l-atturi, li fir-realtà m'għadomx qed jipproponu żvilupp li ser ikun qed iżid piż tas-servitu fuq il-proprieta' tar-rikkorenti bi ksur tad-drittijiet tal-atturi kif sanċiti mill-kap 16 tal-liġijiet ta' Malta;

11. Illi jeħtieġ li l-intimati jiefqu milli jippretendu jużaw u jinqdew mid-drittijiet fuq il-proprieta' ta' l-atturi, li fir-realtà m'għandomx, liema qed isir b'mod abbużiv, illegali u mingħajr il-kunsess ta' l-atturi u jeħtieġ li jiefqu jipproponu żvilupp li ser ikun qed iżid il-piż tas-servitu fuq il-proprieta' tar-rikkorenti;

12. Illi minkejja li ġew interpellati inkluż permezz ta' ittra uffiċjali f'Awwissu 2019 annessa u mmarkata Dok MV 09 u MV 10 l-intimati baqgħu inadempjenti;

13. Illi għalhekk kellha tiġi ntavolata din il-kawża;

Għaldaqstant, prevja kull dikjarazzjoni neċessarja, jgħidu l-konvenut għaliex m'għandhiex dina l-Onorabbli Qorti tilqa' t-talbiet ta' l-esponenti illi qiegħda hawn titlob illi dina l-Onorabbli Qorti jgħoġobha:

1. Tiddikjara l-intimati, *inter alia*, fl-applikazzjoni tagħhom numru: PA/06569/19 m'għandhomx dritt li jippretendu, jużaw u jinqdew b' drittijiet fuq il-proprieta' tal-atturi, ossija fuq il-bitħa u l-arja tal-proprieta' attriċi garage bla isem u bla numru sottopost għal-blokk bini ukoll mingħajr numru uffiċjali u jismu 'Sunbeann Flats' f' Birkikara Road, u m'għandhomx dritt jagħmlu ebda rappresenazzjoni li jirriporta lilhom bħala sidien tal-bitħa u ta' l-arja *de quo* kif fil-present qed isir b'mod abbużiv, illegalment u mingħajr il-kunsess ta' l-atturi;

2. Tiddikjara l-intimati m'għandhomx dritt li jżidu/jippretendu li jżidu l-piż eżistenti fuq il-proprjetà tal-atturi inkluż il-bitħa u arja tal-garage bla isem u bla numru sottopost għall-blokk bini ukoll mingħajr numru uffiċjali u jismu 'Sunbeann Flats' f'Birkirkara Road, *inter alia* bl-iżvilupp l-ġdid minnhom propost numru: PA/06569/19;

3. Tinibixxi lill-intimati milli għall-quddiem jimmolestaw il-paċifiku pussess u godiment tal-proprjetà ta' l-atturi garage bla isem u bla numru sottopost għall-blokk bini ukoll mingħajr numru uffiċjali u jismu 'Sunbeann Flats' f'Birkirkara Road;

4. Tiddikjara lill-intimati jew min minnhom responsabbli għad-danni sofferti mir-rikorrenti.

5. Tillikwida d-danni hekk dikjarati, anki permezz ta' periti nominandi.

6. Tordna lill-intimati jew min minnhom jħallsu d-danni hekk likwidati favur ir-rikorrenti.

Bl-ispejjeż kontra l-intimati, inkluż dawk tal-ittra uffiċjali ta' Awwissu 2019 u l-mandat ta' inibizzjoni kontestwalment ppresentat li huma minn issa stess inġunti in subizzjoni."

Rat ir-risposta ġuramentata ta' Joseph Schembri u oħrajn (il-konvenuti) tat-22 ta' Novembru 2019 li permezz tagħha wieġbu u eċċipew is-segwenti:

"1. Preliminarjament, l-intempestività tal-azzjoni odjerna :-

i) billi dak li kellhom jagħmlu r-rikorrenti huwa li jistennew l-eżistu tal-applikazzjoni sottomessa mal-Awtorità tal-Ippjanar, u mhux li jippretendu li din l-Onorabbli Qorti tassumi l-funzjoni tal-istess Awtorità u;

ii) billi f'każ ta' eżitu negattiv għalihom, ir-rikorrenti għandhom numru ta' rimedji li jistgħu jutilizzaw skont il-liġi, sabiex jikkontestaw kull deċiżjoni li jagħti l-Bord tal-Ippjanar (jew il-Kummisjoni), fosthom id-dritt ta' appell fit-Tribunal ta' Reviżjoni tal-Ippjanar, u jistgħu saħansitra jappellaw quddiem il-Qorti tal-Appell bħala terzi interessati.

2. Illi preliminarjament ukoll l-esponent Christian Fenech ma daħal fl-ebda ftehim mal-intimati l-oħra għajr illi jissottometi f'ismu l-applikazzjoni għall-iżvilupp mal-Awtorità tal-Ippjanar. L-esponent la daħal fi ftehim f'ismu personali dwar l-eventwali żvilupp u lanqas m'hu ser tiġi jiżviluppta l-arja inkwistjoni fl-eventwalità li jiġi akkordat il-permess mill-Awtorità tal-Ippjanar.

3. Illi fil-mertu l-esponenti m'huma bl-ebda mod jinqdew jew jippretendu xi drittijiet fuq il-propjetà tar-rikorrenti u lanqas m'huma jew beħsiebhom jimmolestaw il-paċifiku pussess u godiment tal-propjetà tagħhom.

4. Illi wkoll fil-mertu, l-esponenti lanqas m'huma ser iżidu jew jippretendu li jżidu l-piż eżistenti fuq il-propjetà tar-rikorrenti jew jiggravaw xi servitu tal-istess rikorrenti.

5. Illi fil-pjanti sottomessi mal-Awtorità tal-Ippjanar ma hemm xejn illegali u m'hu ser jinħoloq ebda preġudizzju fil-konfront tar-rikorrenti għaliex l-esponenti żammew distanzi legali mill-bitħa/*shaft* tal-*garage* tar-rikorrenti.

6. Illi l-azzjoni preżenti hija vessatorja u illegali, motivata biss biex tagħmel ħsara lill-esponenti minħabba kwistjonijiet li m'għandhom x'jaqsmu xejn mal-mertu ta' din il-kawża. Infatti l-istess rikorrenti kienu diġa taw il-kunsens tagħhom sabiex l-esponenti Joseph u Maria Dolores konjugi Schembri u kif ukoll Pierre u Joanne konjugi Mifsud jiftħu aperturi ġodda fuq il-bitħa mertu ta' dina l-kawża u dana qabel ma ġew emendati l-pjanti sabiex jirriflettu d-distanzi legali.

7. Illi t-talba għall-ħlas ta' danni allegatament soffereti mir-rikorrenti hija wkoll infondata fil-fatt u fid-dritt billi l-esponenti ma kkaġunaw l-ebda dannu lir-rikkorrenti.

8. Illi subordinament u mingħajr ebda preġudizzju għas-suepost, ir-rikorrenti jridu jressqu prova tad-danni lamentati.

9. Illi fi kwanlukwe każ, it-talbiet attriċi huma infodati fil-fatt u fid-dritt.

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri, u bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti."

Rat id-dokumenti u atti kollha fil-Kawża;

Semgħet ix-xhieda imressqa fil-perkors ta' dawn il-proċeduri;

Rat li l-Kawża tħalliet għal-lum għas-sentenza.

Punti ta' fatti

1. L-Atturi huma propjetarji ta' garage bla isem u bla numru li huwa sottopost għall-blokka bini mingħajr numru uffiċjali bl-isem ta' Sunbeams Flats f'B'Kara Road, ġieli magħrufa bħala Triq Savier Zarb, San Ġiljan. Miegħu dan il-garage għandu bitħa interna, ġieli ukoll deskritta bħala shaft fil-Kawża, li hija aċċessibbli biss mill-Atturi. Dan ix-shaft jibqa' tiela' 'l fuq.

2. Minn naħa tagħhom il-konvenuti Schembri huma propjetarji tal-appartament numru wieħed, liema appartament huwa sovrapost għall-garage fuq imsemmi u sotto post għall-appartament numru 2 tal-konvenuti Mifsud.

3. Jidher li l-konvenuti waslu f'arranġament mal-konvenut l-ieħor Fenech sabiex jiżviluppaw l-arja (a' fol 232). Dan tal-aħħar ippreżenta applikazzjoni lill-Awtorita' Ippjanar numru PA06569/19 biex tkun żvilluppata l-arja inkwistjoni. Jidher, li fil-pjanti sottomessi ma ġiex indikat li ix-shaft fuq imsemmi huwa propjeta' tal-Atturi għalkemm irid jingħad li fl-applikazzjoni hemm imniżżel hekk, li l-konvenut Fenech huwa "*sole owner of entire site (<u>or part thereof</u>)*" (emfażi tal-Qorti a' fol 201 tergo).

4. L-Atturi jargumentaw, li b'din l-applikazzjoni d-drittijiet patrimonjali tagħhom ser ikunu preġudikati, għaliex il-konvenuti qegħdin jinqdew mid-drittijiet tagħhom u di piu' ser ikunu qegħdin jaggravaw is-servitu' fuq il-fond tagħhom bħala wieħed servjenti.

5. L-Atturi jinsistu li l-konvenuti jridu jieqfu u jiddesistu milli jkomplu jipproponu dan l-iżvillupp. Għalhekk saret din il-Kawża.

Punti ta' Liġi

6. Kif fehmet din il-Qorti l-oġġezzjoni tal-Atturi ma hiex dik li ma jsirx l-iżvillupp, anke jekk mhux pjaċir tagħhom li dan isir, iżda li <u>fil-pjanti</u> sottomessi lill-Awtorita' ma jibqgħux jidhru li ser jinfetħu twieqi għal ġewwa

x-shaft tagħhom. Għalhekk il-kwistjoni titratta ftuħ ta' twieqi jew aperturi għal fuq l-arja tax-shaft tal-Atturi.

7. Dwar ftuħ ta' twieqi fuq arja ta' shafts dawn il-Qrati jgħallmu li fil-fatt m'hemm xejn fil-liġi li tawtorizza l-ftuħ ta' twieqi ġo shaft meta l-arja tkun tappartjeni lil terzi. Is-servitujiet jitkellmu b'mod ġenerali u d-distanzi u r-regoli indikati fil-liġi jridu jiġu segwiti f'kull każ (ara sentenzi fl-ismijiet **Mangion -vs- Borg, deċiża fit-3 ta' Frar, 1983** u kif ukoll **Camilleri -vs- Vella deċiża mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fit-23 ta' Marzu, 1992**, u **Camilleri -vs- Curmi, deċiża wkoll mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fit-3 ta' Lulju, 1995**).

8. Wara kollox artikolu 425 tal-kodiċi Ċivili jagħmilha ċara li "*Ebda wieħed mill-ġirien ma jista', mingħajr il-kunsens tal-ieħor, jagħmel twieqi jew aperturi oħra fil-ħajt diviżorju".*

Konsiderazzjonijiet

9. Il-Qorti tibda biex tirrileva mill-ewwel, li dak li qed jitolbu l-Atturi huwa intrinsikament marbut mal-applikazzjoni numru PA/06559/19 li għadha qed tkun proċessata quddiem l-Awtorita' tal-Ipppjanar.

10. Dan tant huwa minnu, li l-ewwel talba Attriċi propju tibda bil-premess "*Tiddikjara li l-intimati inter alia, <u>fl-applikazzjoni taghhom numru PA/06469/19….</u>*". Għalkemm, din il-Qorti tikkonċedi li l-Atturi jista' jkun li kellhom għalfejn jallarmaw rwieħhom fid-dawl tal-pjanti kif oriġinarjament

sottomessi lill-Awtorita', u għalkemm ukoll, kien hemm indikazzjoni li <u>wara li</u> tkun approvata <u>dik</u> l-applikazzjoni, il-konvenut Fenech u konsegwentement il-konvenuti l-oħrajn, kellhom il-ħsieb li jiftħu apertura u twieqi għal fuq l-arja tax-shaft tal-Atturi, dan ma ma seħħx.

11. Il-Qorti għamlet l-emfażi fuq imsemmija, għaliex propju meta din il-Kawża kienet waslet fi tmiemha u tħalliet għas-Sentenza, quddiem l-Awtorita' tal-Ippjanar seħħ żvillupp importanti. Deċiżjoni tat-Tribunal ta' Reviżjoni Dwar l-Ambjent u Ippjanar tal-10 ta' Jannar 2023 qalet hekk:

"*Ghal dawn il-motivi, qieghed jilqa' limitatament dan l-Appell billi jhassar l-approvazzjoni tal-permess u jregga' lura l-applikazzjoni PA65669/19 lill-Awtorita' tal-Ippjanar fi stadju ta' qabel il-case officer report sabiex jerga' jigi ezaminat mill-gdid l-izvillupp propost <u>wara l-allegazzjoni dwar it-titolu tal-propjeta' f'dak li jirrigwarda l-propjeta' tal-appellanti tigi kjarfikata b'mod car kemm fuq il-formula tal-applikazzjoni u kif ukoll il-pjanti proposti</u>*". (emfażi tal-Qorti a' fol 296).

12. Minn dan, il-Qorti tista' tislet żewġ osservazzjonijiet:

A. Li dak li l-Atturi qegħdin speċifikament jitolbu lil din il-Qorti għadu qiegħed ikun ikkunsidrat mill-Awtorita' tal-Ippjanar; u

B. Li li kieku l-Atturi baqgħu jistennew l-eżitu tal-proċeduri quddiem l-Awtorita', la darba qegħdin jipparteċipaw fihom, ma kienx ikun hemm ħtieġa li tiġi proposta din il-Kawża. Din l-aħħar osservazzjoni tqanqal

ukoll l-element tal-intempestivita' tal-Kawża odjerna u jekk mhux ukoll kwistjoni ta' ġurisdizzjoni ta' din il-Qorti.

13. Il-Qorti tfakkar li għalkemm il-liġi ma tipprovdix espliċitament għar-regola tal-eżawriment tar-rimedji ta' azzjonijiet fl-liġijiet speċjali, bħal ma huwa l-Kap 552 tal-liġijiet ta' Malta, huwa dejjem awspikabbli, li qabel ma persuna tirrikorri lejn dawn il-Qrati għandha l-ewwel teżawrixxi dawk ir-rimedji speċjali, u wara tirrikorri għar-rimedji ġenerali taħt il-Kodiċi Ċivili, b'mod partikolari, meta dik il-liġi tkun tipprovdi salvagwardji anke f'dan is-sens.

14. Di fatti Art 72 (1) tal-Kap 522 tal-liġijiet ta' Malta jipprovdi li *"Il-Bord tal-Ippjanar ikollu s-setgħa li jagħti jew li jirrifjuta permess għall-iżvilupp. Kull approvazzjoni ta' permess għall-iżvilupp għandha tkun mingħajr preġudizzju għad-drittijiet ta' terzi persuni u bl-ebda mod m'għandha tikkostitwixxi jew tinftiehem bħala garanzija favur l-applikant inkwantu t-titolu tal-proprjetà".* Aktar ċara minn hekk il-liġi ma tistax tkun u din il-Qorti temmen li dak li l-leġislatur tal-Qorti kellu f'moħħu kien li jevita straripament ta' ġurisdizzjonijiet biex ma tinħoloqx konfużjoni istituzzjonali fil-liġijiet ordinarji tal-pajjiż.

15. Huwa għalhekk li dawn il-Qrati f'Sentenzi bħal dik fl-ismijiet ta' **Leonard Gallo et vs Maja Brown et deċiża fit-18 ta' Novembru 2004** ingħad hekk:-

"*Illi ftit li xejn jiswa li jinghad li l-bini sar bil-mehtiega permessi jew li l-ftuh tat-twieqi huwa obbligatorju bil-ligijiet sanitarji, ghaliex fir-rigward ta' drittijiet privati u rejali il-ligi tipprovdi specifikatament dwar il-mod li bih gid ta' sid jista' jitghabba jew jittaqqal izjed b'servitu' favur gid ta' haddiehor. F'kaz bhal dan, il-kisba ta' permessi tal-bini hija obbligu li kull min irid jaghmel zvilupp irid iwettaq, imma qatt ma jista' jissarraf ukoll f'obbligu kontra l-gid tas-sit serventi jew il-gid ta' terzi.*" (Emfażi ta' din il-Qorti u huwa indubbitat li fil-Kawża odjerna il-fond tal-Atturi huwa is-sit servjenti).

16. Li kieku dan ma kienx biżżejjed, dawn il-qrati fis-Sentenza tal-**Qorti tal-Appell fl-10 ta' Diċembru, 2015 fl-ismijiet Joseph Azzopardi vs L-Awtorita ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar u l-kjamat in kawża Franklin Azzopardi (Appell Nru. 46/2015)** ġie affermat is-segwenti prinċipju:

"*Madankollu fejn hemm kontestazzjoni dwar it-titolu fuq il-proprjeta jew xi dritt reali jew anki personali fuq listess proprjeta li fuqha tkun mibnija l-proposta, l-Awtorita ma hix fdata tiddetermina l-kwistjoni ta' natura civili hi, izda ghandha tindirizza l-applikazzjoni biss mill-lat ta' ippjanar u kull permess li talvolta jista' jigi approvat, hu attwabbli biss fin-nuqqas ta' oppozizzjoni minn min ikun qed jivvanta dritt fuq il-proprjeta li fuqha jkun inhareg il-permess ta' zvilupp. Altrimenti kull min irid ifixkel lil Awtorita milli taqdi d-dover primarju li tikkonsidra proposti ta' zvilupp mill-lat tal-ligijiet ta'*

ippjanar u jista' facilment jistultifika l-process billi jivvanta dritt fuq is-sit u jwaqqaf il-procedura ta' ippjanar.

Dan ma huiex l-iskop tal-legislatur. L-obbligu tal-Awtorita hi li f'kaz car ta' nuqqas ta' disputa fuq it-titolu tas-sit, jekk jirrizulta li l-izvilupp qed jintalab fuq sit ta' terz li qed joggezzjona ghall-izvilupp, l-Awtorita ma ghandhiex tintratjeni applikazzjoni fuq il-bazi teoretika biss ta' dak li jista' jigi zviluppat. Il-kwistjoni pero' hi differenti meta l-partijiet mhix konkordi fuq it-titolu jew xi limitazzjoni fuqu u ma hemmx prova cara dwaru. F'dan il-kaz l-Awtorita hi libera li tiddeciedi x'inhu fattibbli u sta ghal partijet li jirregolaw ruhhom fuq kwistjonijiet purament ta' natura civili."

17. Dan l-insenjament japplika mutatis mutandis anki fejn hemm allegazzjoni ta' servitu` bħalma huwa l-każ odjern.

18. Kif diġa' rilevat, l-Atturi għandhom kull dritt li jopponu ftuħ ta' twieqi għal fuq ix-shaft tagħhom kif fil-fatt jindikaw il-prinċipji prejambulari f'din is-Sentenza fuq punti ta' liġi. Għalhekk, il-konvenuti ikun aħjar għalihom li jekk jingħataw il-permess tal-bini josservaw dawn il-prinċipji. Pero' tajjeb ukoll li jingħad li tul din il-Kawża l-konvenut Fenech kemm-il darba stqarr li ma kellux il-ħsieb li jwettaq dawn l-infrazzjonijiet.

19. Di fatti l-konvenut Christian Fenech jgħid fl-affidavit tiegħu "*illi jiena m'hu ser nibni xejn fuq larja tas-shaft/bitha mertu ta' din il-Kawza u lanqas ser inqabbad mal-katusi u/jew ser nghaddi xi servizzi mill-istess anzi kif*

diga' ghedt, jien ser inzomm irtira ta' 0.76 m kif jidher mid-dokument anness mal-affidavit tieghi u markat bhal dok c" (a' fol 231). Dan ikkonfermatu l-konvenuta Dolores Schembri u kif ukoll Joanne Mifsud (a' fol 240 u249). Għalhekk għal kwalunkwe azzjoni futura, jekk ikun il-każ, dawn ix-xorta ta' dikjarazzjonijiet huma garanziji fihom innifishom favur l-Atturi.

20. Iżda sfortunatament l-Attriċi, għandha id-disposizzjoni li ma taċċettax kwalunkwe xorta ta' żvillupp peress li anke jekk il-konvenuti jirrispettaw id-distanzi legali xorta ma tridx li jinfetħu twieqi, attitudni li din il-Qorti ta' spiss qed tiltaqa' magħha f'sitwazzjonijiet ta' din ix-xorta. Passaġġ wieħed mill-ħafna tax-xhieda tagħha f'dan ir-rigward huwa dan:

"**Qorti:** *Ser jirtiraw bicca. Ghad ghandek xi haga xi tghid dwar dan?*

Attrici: *Ghandi ghaliex ser jinqdew bl-affarijiet tieghi.*

Qorti: *B'liema sens ?*

Attrici: *La ha jiehdu l-arja minghandna hux. Jiena hadt parir dwar dan.* (a' fol 271 tergo)".

U

"**Qorti:** …. *Jigfieri f'kelma wahda dawn anke jekk jirtiraw erba' piedi , xorta wahda*

Xhud: *Xorta ha jdejjquna , Iva ha jdejjquna*" (a' fol 272 tergo).

21. Tul ix-xhieda tagħha, l-Attriċi turi intransiġenża persistenti li fehma ta' din il-Qorti hija indikattiva dwar x'inhuma l-veru intenzjonijiet tagħha.

22. Għalhekk il-Qorti tħoss li t-talbiet Attriċi huma infondati kemm fil-fatt u kif ukoll fid-dritt.

Decide

Għaldaqstant għar-raġunijiet fuq imsemmija din il-Qorti qed taqta' u tiddeċiedi din il-kawża bil-mod segwenti:

Fil-waqt li qed **tilqa' l-eċċezzjonijiet** numri 1, 3 u 4 tal-konvenuti qegħda **tiċħad it-talbiet Attriċi**.

Spejjes tal-kawża a' karigu tal-Atturi.

Imħallef Toni Abela

Deputat Reġistratur