QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF JOSEPH R. MICALLEF
ONOR. IMĦALLEF TONIO MALLIA

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 31 ta' Mejju, 2023.

Numru 53

Rikors numru 1005/14/1 SM

Sprint Holdings Limited (C 28962)

v.

Joseph u Carmelina konjuġi Zammit u b'digriet tal-15 ta' Diċembru 2014 ġiet imsejħa fil-kawża s-soċjetà Prestige Apartments Limited (C 27798)

<u>PRELIMINARI:</u>

1. Is-soċjetà attriċi hija proprjetarja tal-appartament numru 11 (li oriġinarjament kien *penthouse*) u l-konvenuti Zammit huma proprjetarji tal-*penthouse* sovrastanti bin-numru 12 (li nbniet wara) f'blokk ta' appartamenti ġewwa l-Qawra. Is-soċjetà attriċi intavolat din l-azzjoni kontra l-konjuġi Zammit għaliex issostni li l-opramorta mhix kostruwita

skont il-liġi u li ma ġewx rispettati d-distanzi legali bejn il-fondi. Għalhekk talbet li l-konvenuti jiġu ordnati jagħmlu x-xogħlijiet neċessarji sabiex il-*penthouse* tagħhom ikun konformi mal-permessi tal-bini relattivi u anke konformi mar-regolamenti/liġijiet konċernanti l-bini.

2. Permezz ta' sentenza mogħtija fis-27 ta' Settembru 2017 il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili:

(i) Iddikjarat li l-*penthouse* tal-konvenuti kif mibnija mis-soċjetà kjamata fil-kawża mhux konformi mal-permessi minħabba estenzjoni llegali fuq it-terazzin u fuq il-gallarija ta' quddiem, però ma tat l-ebda provvediment fir-rigward peress li sabet li dawn ma jnaqqsux mid-dritt ta' privatezza u tgawdija tal-proprjetà tas-soċjetà attriċi u lanqas ma qegħdin jikkaġunawlha dannu (salv li ordnat li din is-sentenza tiġi kkomunikata lill-Awtorità tal-Ippjanar);

(ii) Iddikjarat li bil-mod li nbniet l-opramorta tal-*penthouse* tal-konvenuti qed tilledi d-dritt ta' privatezza tas-soċjetà attriċi bħala proprjetarja tal-appartament sottostanti għaliex mhux konformi mal-Art. 427(1) tal-Kap 16 ;

(iii) Ordnat lill-konvenuti jirtiraw 0.45m 'il ġewwa l-opramorta kif illum mibnija u dan taħt is-sorveljanza tal-Perit Karl Cutajar a spejjeż tas-soċjetà kjamata fil-kawża;

(iv) Bl-ispejjeż tal-proċeduri a kariġu tas-soċjetà kjamata fil-kawża, inkluż l-ispejjeż għas-sorveljanza tax-xogħlijiet u għall-inkarigu tal-Perit Cutajar.

3. Kemm is-soċjetà kjamata fil-kawża Prestige Apartments Ltd kif ukoll il-konvenuti Zammit ħassewhom aggravati b'tali deċiżjoni u għalhekk:

(i) fis-16 ta' Ottubru 2017 is-soċjetà Prestige Apartments Ltd interponiet appell mis-sentenza fejn talbet lil din il-Qorti:

"1. tirrevoka u tħassar dik il-parti tas-sentenza fl-ewwel parti tad-deċiżjoni (1) fejn ġie dikjarat li s-soċjetà imsejħa fil-kawża bniet b'mod mhux konformi mal-permessi tal-bini maħruġa mill-Awtorità tal-Ippjanar u dan peress li kien il-konvenut li għamel tali xogħol tal-bini;

2. u tħassar u tirrevoka dik il-parti tas-sentenza fit-tielet parti tad-deċiżjoni (3) fejn ġie ordnat sabiex a spejjeż tas-soċjetà imsejħa fil-kawża jsiru x-xogħlijiet rimedjali, u dan peress li kien il-konvenut li huwa responsabbli għax-xogħlijiet rimedjali;

3. u tirrevoka u tħassar dik il-parti tas-sentenza fir-raba' parti tad-deċiżjoni (4) fejn ġie ordnat sabiex l-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri huma a karigu tas-soċjetà msejħa fil-kawża, inkluż l-ispejjeż għas-sorveljanza tal-imsemmija xogħlijiet u għall-inkarigu lill-Perit Arkitett Karl Cutajar, u dan peress li tali responsabilta` hija tal-konvenut;

u dawn għar-raġunijiet hawn fuq imsemmija.

Bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-intimati appellati."

u

(ii) fis-17 ta' Ottubru 2017 il-konvenuti Zammit interponew appell mis-sentenza fejn talbu lil din il-Qorti:

> *"…tirrevoka u tħassar is-sentenza ta' l-Ewwel Onorabbli Qorti tas-27 ta' Settembru 2017 billi filwaqt li tilqa' l-eċċezzjonijiet tal-intimati esponenti appellanti tiċħad it-talbiet kollha tas-soċjetà attriċi rikorrenti appellata u dan bl-ispejjeż kollha taż-żewġ istanzi jiġu sopportati mir-rikorrenti attriċi appellata."*

4. Fil-21 ta' Ġunju 2022 l-appell tas-soċjetà Prestige Apartments Ltd ġie differit ***sine die*** billi hija "*naqset li tottempera ruħha mal-verbal tal-31 ta' Mejju 2022*[1].

5. Fis-seduta tal-11 ta' Ottubru 2022 din il-Qorti osservat li *"billi ma saret l-ebda talba biex l-appell jiġi riappuntat, l-appell illum huwa* ***DEŻERT."***

6. Għal intendiment aħjar tal-appell (rimanenti) tal-konvenuti Zammit, din il-Qorti qegħda tirriproduċi s-sentenza appellata:

> "Il-Qorti,
>
> Rat ir-Rikors Maħluf ippreżentat fil-11 ta' Novembru, 2014 minn Ivan Bartolo bil-ġurament tiegħu, għan-nom tas-soċjetà attriċi **Sprint Holdings Limited** (minn issa 'l quddiem "is-soċjetà attriċi"), li jgħid kif ġej:
>
> *1. Illi s-soċjetà rikorrenti hija proprjetarja ta' appartament Nru 11, Block C, fi blokk ta' appartamenti bl-isem "Vela Vista" fi Triq il-Baħħara, Qawra, San Pawl il-Baħar;*

[1] Fis-seduta tal-**31 ta' Mejju 2022** kien ġie verbalizzat li:
"….l-appell ta' Prestige Apartments għadu mhux kawtelat, għaliex hemm notifika negattiva. Billi hu fl-interess tas-soċjeta` appellanti Prestige Apartments Ltd li ssegwi l-appell tagħha, l-appell qed jiġi differit sabiex Prestige Apartments Ltd tirregola ruħha, u fin-nuqqas il-Qorti tieħu l-provediment meħtieġ….L-appell qed jiġi differit għall-finijiet ta' dan il-verbal għall-21 ta' Ġunju 2022…"

2. Illi l-intimati huma proprjetarji ta' appartament sovrastanti l-appartament tas-soċjetà rikorrenti u ċioè Numru 12, Block C, fil-blokk ta' appartamenti bl-isem "Vela Vista" fi Triq il-Baħħara, Qawra, San Pawl il-Baħar;

3. Illi l-appartament tal-intimati huwa mibni b'tali mod li in parte mhux konformi mal-permessi tal-bini relattiv u/ jew mar-regolamenti u l-liġijiet li jikkonċernaw il-bini u dana senjatament billi ma hemmx kostruwit opramorta skont il-liġi u inoltre lanqas ma ġew rispettati d-distanzi legali bejn żewġ fondi b'riżultat li dan kollu qed inaqqsu mill-privatezza u tgawdija tal-proprjetà tas-soċjetà rikorrenti u inoltre qed jikkawżaw danni inġenti lill-istess rikorrenti inkwantu li jirrigwardaw l-valur intrinsiku tal-istess fond ossia appartament;

4. Illi minkejja diversi laqgħat, bejn il-partijiet u abbokkamenti u anke minkejja interpellanza permezz ta' ittra legali tat-2 ta' Jannar, 2013, l-intimati ma ħadu ebda passi sabiex jirrimedjaw l-imsemmija nuqqasijiet u inosservanzi tal-parametri u kondizzjonijiet tal-permessi tal-bini relattiv u regolamenti u liġijiet konċernanti l-bini u għalhekk kellha issir din il-kawża;

5. Ir-rikorrenti jaf dawn il-fatti personalment.

Għaldaqstant, ir-rikorrenti jitlob bir-rispett previa d-dikjarazzjonijiet neċessarji u wara li jingħataw il-provvedimenti opportuni, dina l-Onorabbli Qorti jogħġobha għar-raġunijiet fuq imsemmija:-

1. Tiddikjara li l-fond ossia appartament proprjetà tal-intimati mhuwiex konformi kemm mal-kundizzjonijiet u parametri tal-permessi tal-bini relattivi maħruġa mill-awtorità/jiet – kompetenti kif ukoll mhuwiex konformi mal-liġijiet u regolamenti li jikkonċernaw il-bini u okkorrendo b'opera ta' perit nominandi u konsegwentement;

2. Tidentifika n-nuqqasijiet u inosservanzi u dana kif ser jirriżulta waqt it-trattazzjoni tal-każ;

3. Tordna lill-intimati sabiex jieħdu dawk il-passi kollha neċessarji u meħtieġa biex l-appartament tagħhom jiġi konformi b'mod assolut mal-kundizzjonijiet u parametri tal-permessi tal-bini relattivi maħruġa mill-awtorità/jiet kompetenti u anke konformi ma' kull regolament/i u/jew liġijiet konċernanti l-bini hekk kif identifikat skont it-tieni talba, u dan fi żmien qasir u perentorju lilhom prefiss minn dina l-Onorabbli Qorti u ukoll okkorrendo taħt is-sorveljanza tal-istess periti nominandi u fin-nuqqas tawtorizza lill-istess rikorrenti jesegwixxi huwa stess dawn ix-xogħlijiet u dana għas-spejjeż tal-istess intimati;

B'riżerva għal kull azzjoni ulterjuri għar-riżarċiment ta' danni sofferti.

Bl-ispejjeż inklużi dawk tal-ittra legali tat-2 ta' Jannar, 2013 kontra l-intimati li huma minn issa inġunti għas-subizzjoni.

Rat ir-Risposta Maħlufa tal-konvenuti **Joseph u Carmelina konjuġi Zammit** (minn issa 'l quddiem "il-konvenuti") li ġiet ippreżentata fit-12 ta' Diċembru, 2014 u maħlufa minn Joseph Zammit, li biha eċċepew:

1. Is-soċjetà rikorrenti attriċi trid tipprova li hija proprjetarjà tal-appartament numru 11, fi Block C, formanti parti minn blokk ta' appartamenti bl-isem "Vela Vista" fi Triq il-Baħħara, il-Qawra limiti ta' San Pawl il-Baħar.

2. Huwa minnu li l-esponenti intimati huma proprjetarji ta' appartament bin-numru 12 sovrastanti l-appartament 11, fi Block Ċ u formanti parti minn blokk ta' appartamenti bl-isem "Vela Vista" fi Triq il-Baħħara, il-Qawra limiti ta' San Pawl il-Baħar.

3. Is-soċjetà rikorrenti għandha tipprova dak li qegħda tallega fil-paragrafu 3 tar-rikors ġuramentata filwaqt li tindika b'mod ċar is-sors ta' dritt li fuqu qiegħda tibbaża l-azzjoni tagħha kif ukoll il-kawżali li permezz tagħhom qiegħed jiġi allegat li ma ġietx kostruwita opramorta skont il-liġi u li ma ġewx rispettati d-distanzi legali bejn iż-żewġ appartamenti bi ħsara u preġudozzju għall-privatezza u għall-valur imsejjaħ "intrinsiku" tal-appartament proprjetà tas-soċjetà rikorrenti.

4. Min-naħa tagħhom l-intimati jiċħdu u jirrespinġu l-allegazzjonijiet tas-soċjetà rikorrenti li l-appartament proprjetà tagħhom huwa mibni b'mod tali li in parte mhux konformi mal-permess tal-iżvilupp relattiv u/jew mal-liġijiet applikabbli u li konsegwenza ta' dan qiegħda tiġi kkawżata jew ġiet ikkawżata ħsara jew li ġie arrekat xi preġudizzju lis-soċjetà rikorrenti u għalhekk it-talbiet tas-soċjetà rikorrenti għandhom jiġu miċħuda interament u bl-ispejjeż kontra l-istess soċjetà rikorrenti attriċi.

5. B'riferenza għal dak li jingħad f'paragrafu 4 tar-rikors ġuramentat tas-soċjetà rikorrenti attriċi, jingħad illi l-laqgħat bejn il-partijiet u l-abbokkamenti li seħħew ma ħallewx frott għad illi s-soċjetà rikorrenti dejjem insistiet li l-intimati jaċċettaw biss dak li kien għav-vantaġġ tagħha mingħajr l-inqas konsiderazzjoni għall-esiġenzi, ħtiġijiet u drittijiet tal-intimati. Atteġġjament ta' din ix-xorta ma huwiex konduċibbli għall-ftehim amikevoli u għalhekk il-vertenza bejn il-partijiet tista' tiġi deċiża biss mill-Qrati segwitu għall-kawża bħal dik odjerna.

6. Stante li qed jiġi allegat li l-appartament proprjetà tal-intimati huwa mibni b'mod tali li in parte mhux konformi mal-permess tal-iżvilupp relattiv u/jew mal-liġijiet applikabbli u stante li l-intimati xtraw dan l-appartament mibni u "finished" huwa ċertament meħtieġ li tiġi kjamata fil-kawża s-soċjetà venditriċi Prestige Apartments Limited (C 27798) ta' Prestige, Triq it-Turisti, San Pawl il-Baħar.

7. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-digriet tagħha tal-15 ta' Diċembru, 2014 fejn ġiet imsejħa fil-kawża s-soċjetà Prestige Apartments Limited (minn issa 'l quddiem "is-soċjetà msejħa fil-kawża"), li però għad li ġiet debitament notifikata, baqgħet ma ppreżentat ebda risposta maħlufa u għalhekk hija kontumaċi għall-finijiet u effetti kollha tal-liġi.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Semgħet ix-xhieda tal-partijiet.

Rat il-verbal tal-udjenza tas-26 ta' Ottubru, 2016 fejn ħatret lill-Perit Arkitett Alan Saliba bħala Perit Tekniku u dana sabiex ifittex u jirrelata dwar il-fondatezza tad-domandi attirċi, wara li jieħu konjizzjoni tal-eċċezzjonijiet tal-konvenuti, u jagħmel l-osservazzjonijiet kollha li għandhom x'jaqsmu mal-każ.

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku Alan Saliba li ġie intaxxat u sussegwentement maħluf fl-udjenza tat-3 ta' Frar, 2017[2].

Rat il-verbal tal-udjenza tad-19 ta' April, 2017 fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza għal-lum u fejn il-partijiet ingħataw il-fakultà li fil-mori tad-differiment jiskambjaw noti ta' sottomissjonijiet u fejn is-soċjetà msejħa fil-kawża, li f'dawn il-proċeduri hija kontumaċi, ingħatat żmien biex tippreżenta nota bis-sottomissjonijiet tagħha ai termini tal-artikolu 158(10) tal-Kap. 12.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tas-soċjetà attriċi.

<u>Il-kwistjoni bejn il-partijiet</u>

Is-soċjetà attriċi, li hi s-sid tal-appartament numru 11, Blokk C, fi blokk ta' appartamenti bl-isem "Vela Vista" fi Triq il-Baħħara, Qawra, limiti ta' San Pawl il-Baħar, qiegħda tilmenta għaliex l-appartament ta' fuqha, proprjetà tal-konvenuti, li hija penthouse, numru 12, fil-level 6, mhijiex mibnija skont il-permessi tal-bini u/jew il-liġijiet u regolamenti tal-bini u dana senjatament billi ma hemmx kostruwit opramorta skont il-liġi u inoltre lanqas ma ġew rispettati d-distanzi legali bejn żewġ fondi. Is-soċjetà attriċi tikkontendi illi l-opramorta tal-penthouse inbniet sax-xifer tat-terazzin u minn din l-opramorta baxxa bil-parti ta' fuq tagħha bir-railings tal-aluminium, dak li jkun jista' jħares għal fuq it-terazzin proprjetà tas-soċjetà attriċi u b'hekk qiegħda tilledi l-privatezza tal-appartament proprjetà tas-soċjetà attriċi u konsegwentement qiegħda tnaqqasilha anki l-valur tal-appartament.

Il-konvenuti jsostnu inter alia li mhuwiex minnu li l-appartament tagħhom huwa mibni b'mod tali li in parte mhux konformi mal-permess tal-iżvilupp relattiv u/jew mal-liġijiet applikabbli u li konsegwenza ta' dan qiegħda tiġi kkawżata jew ġiet ikkawżata ħsara jew li ġie arrekat xi preġudizzju lis-soċjetà attriċi u għalhekk it-talbiet tas-soċjetà attriċi

[2] A fol. 96 sa 116.

għandhom jiġu miċħuda interament bl-ispejjeż.

Provi u riżultanzi

Ivan Bartolo, direttur tas-soċjetà attriċi spjega fix-xhieda tiegħu[3] li hu kien xtara l-appartament tiegħu bħala penthouse mingħand Carol Galea[4] meta dan l-appartament kien l-ogħla appartament bħala l-penthouse fil-blokka. Fuq il-kuntratt tat-trasferiment is-soċjetà Prestige Apartments Limited bħala l-bejjiegħ, kienet żammet il-proprjetà tal-arja u meta kien hemm il-possibbiltà li jinħarġu permessi għal sulari ogħla mill-ħamsa oriġinali, inbena sular ieħor ta' appartamenti inkluż l-appartament numru 12 li issa huwa l-penthouse il-ġdida li jiġi fuq l-appartament numru 11. Ivan Bartolo jgħid li Carol Galea kien wegħdu li kienu sejrin jiġu rispettati d-distanzi legali, iżda mir-ritratti li esebixxa[5] , wera li l-opramorta tal-penthouse il-ġdida nbniet żbrixx max-xifer tat-terazzin tagħha, b'mod li min jabita hemmhekk seta' jħares direttament għal fuq it-terazzin tal-appartament tas-soċjetà attriċi. Bartolo jgħid li minkejja li għamel laqgħat mal-konvenuti u l-perit tal-blokk u tal-penthouse, il-Perit Joseph Bondin, u minkejja li bagħat ukoll ittra legali, ma wasal imkien u kellu jiftaħ din il-kawża. Ivan Bartolo spjega wkoll[6] li f'dan l-appartament kienet toqgħod ommu anzjana u ma kellha ebda privatezza minħabba li l-opramorta tal-penthouse ma ġietx irtirata lura bħall-penthouses l-oħrajn li hemm fl-istess blokk.

In kontroeżami Ivan Bartolo jispjega[7] li sakemm kien tela' l-bini shell, ma kienx jaf fejn ġejja l-opramorta konsistenti in parti minn railing. Ma setax jgħid minn eventwalment għamel l-opramorta sax-xifer, jekk kienx Carol Galea jew inkella s-sidien il-ġodda li xtraw l-penthouse. Jaf però li żewġ penthouses oħra li nbnew fuq l-appartamenti fejn jgħixu t-tfal ta' Carol Galea, ġew irtirati 'l ġewwa. Bartolo istitwixxa din il-kawża kontra l-konvenuti bħala s-sidien il-ġodda tal-appartament numru 12.

Il-Perit **Joseph Bondin** prodott mill-konvenuti, fix-xhieda tiegħu[8] jikkonferma li hu kien il-perit tal-blokk. Il-Perit Bondin jgħid li sussegwentement għall-ewwel permessi, kienu ħarġu permessi għal sulari addizzjonali, inkluż il-penthouse inkwistjoni. Ix-xhud esebixxa kopja ta' pjanta kif effettivament ħarġu l-permessi fil-livell sitta (6)[9] u kopja ta' pjanta ta' dak li nbena f'din il-penthouse partikolari mhux skont il-permess.[10] Ix-xhud ikkonferma effettivament li meta mar fuq il-post biex jikkonstata dak li kien hemm mibni u anki bagħat in-nies tiegħu biex jivverifikaw ukoll, irriżultalu li l-penthouse (appartament

[3] Affidavit a fol. 19 u 20.
[4] Li huwa direttur tas-soċjetà msejħa fil-kawża.
[5] A fol. 21 sa 25.
[6] Xhieda viva voce, a fol. 43 sa 45.
[7] A fol. 121 sa 123.
[8] A fol. 32 sa 39
[9] A fol. 40, PA 6011/07.
[10] A fol. 41.

numru 12) kellha permess għal 123 metri kwadri mibni, mentri din kienet inbniet bejn 10 sa 11-il metru kwadri akbar. Il-Perit Bondin ikkonferma li anki l-opramorta tagħha inbniet aktar 'l barra mill-permess.[11] In kontroeżami l-Perit Bondin jgħid li l-estensjoni kienet imsaqqfa bl-injam għax fil-fatt hu ma kienx ippjantaha hekk u l-faċċata tal-estensjoni, bl-aluminium. Il-Perit Bondin ikkonferma li l-opramorta tal-penthouse kienet għolja 1.2 metri u dak li jkun jista' jittawwal għal fuq ta' taħtu u jgħid li dan hu normali f'ħafna każijiet bħal dawn. Il-Perit Bondin ikkonferma wkoll[12] li meta l-konvenuti xtraw l-penthouse, din kienet mibnija kif attwalment hija llum, ċjoè kif kienet mibnija oriġinarjament mis-soċjetà msejħa fil-kawża.

Xehed ukoll **Oliver Magro**[13], ir-rappreżentat ġudizzjarju tal-MEPA prodott mill-konvenuti, fejn ikkonferma li l-blokk kollu kien inbena bil-permess 6011/07, li kienet applikazzjoni ta' Carol Galea għan-nom tas-soċjetà msejħa fil-kawża. Ix-xhud esebixxa kemm l-applikazzjoni, il-permess, is-site notice u l-pjanti[14] u sussegwentement esebixxa wkoll kopja tal-permess 6315/06[15], li però huwa permess ta' estensjoni tal-penthouse fil-livell 5, ċjoè fil-livell tal-appartament tas-soċjetà attriċi u mhux tal-penthouse attwali tal-konvenuti.

Xehed ukoll **Carol Galea**[16] prodott mill-konvenuti li kkonferma li kien biegħ l-appartament numru 11 lis-soċjetà attriċi u jgħid li Ivan Bartolo kien kellmu dwar l-opramorta mhux waqt jew eżatt wara li bena l-appartament numru 12, imma xi snin wara għax kellu ommu toqgħod hemm u kienet qed tiddejjaq minħabba nuqqas ta' privatezza. Ix-xhud ikkonferma li l-appartament numru 12 kif inhu llum hu kif kien inbena oriġinarjament, inkluż l-opramorta.[17] Ix-xhud ikkonferma dan ukoll meta ġie muri r-ritratti tal-post kif inhu attwalment, li kien esebixxa fl-affidavit tiegħu Ivan Bartolo.[18]

<u>Rapport Peritali u riżultanzi</u>[19]

Fir-rapport tiegħu l-Perit Tekniku l-AIC Alan Saliba jiddeskrivi l-blokka ta' appartamenti "Vela Vista" fi Triq il-Baħħara, kantuniera ma' Triq il-Kalamari, Qawra, limiti ta' San Pawl il-Baħar bħala konsistenti minn 4 sulari fuq il-livell tat-triq, basements u sular irtirat fejn hemm l-appartament 11 tas-soċjetà attriċi u sular irtirat ulterjorment fejn hemm l-penthouse preżenti tal-konvenuti.[20] Il-Perit Saliba jiddeskrivi li fl-appartament 11 hemm terazzin mikxuf fond ta' 4.56 metri fuq Triq il-Baħħara u jibqa' idur għal terazzin ieħor idjaq imsaqqaf mal-ġenb jagħti għal fuq Triq il-Kalamari. L-appartament 12 għandu terazzin

[11] A fol. 36.
[12] A fol. 37.
[13] A fol. 51A sa 51C u 71.
[14] A fol. 52 sa 64
[15] A fol. 72 sa 80.
[16] A fol. 83 sa 86. Il-kontroeżami ta' dan ix-xhud mis-soċjetà attriċi a fol. 86 sa 88.
[17] A fol. 87.
[18] A fol. 21 sa 25.
[19] Rapport a fol. 96 sa 109, ritratti a fol. 111 sa 114 u rapport tal-aċċess a fol. 115 u 116.
[20] Dan jiġi level 6 mit-triq.

mikxuf fond ta' 4.71 metri u jibqa' idur għal ieħor idjaq mikxuf fil-ġenb u għandu opramorta ta' ċint baxx ta' 30 ċentimetri u fuq dan railing tal-aluminium għoli 98 ċentimetri.

Il-Perit Tekniku Alan Saliba fir-rapport tiegħu jagħmel riferiment għax-xhieda tal-Perit Bondin, il-perit tal-blokka kollha, li kkonferma l-estensjoni mhijiex skont il-permessi b'ċirka 10 u 11-il metru kwadru, hija imsaqqfa bl-injam u mdawwra bl-aluminium u jsemmi wkoll l-opramorta li nbniet ma' barra minflok irtirata 'l ġewwa mill-gallarija. Il-perit jispjega fil-paragrafu 4.3.:

> *"Dawn iż-żewġ diskrepanzi għandhom effett fuq it-talbiet l-oħra tar-Rikorrenta fis-sens illi l-ewwel diskrepanza (fejn l-appartament tal-intimati joħroġ 'il barra) naqqset id-distanza tal-bini tal-intimati miċ-ċint fil-kwistjoni minn 2.9 metri għal 0.8 metri filwaqt illi bit-tieni diskrepanza (fejn l-opramorta nbniet ma' barra tal-gallarija) iċ-ċint fil-kwistjoni ma baqax irtirat b'0.45metri mit-tarf ta' barra tal-gallarija li tesporġi għal fuq it-terazzin tar-Rikorrenta."*[21]

Il-Perit Tekniku Alan Saliba kompla jispjega li tali diverġenzi huma llum sanzjonabbli abbażi ta' policy DC2015 u permezz tar-Regularisation Process abbażi tal-Avviż Legali 285 tal-2016, liema proċeduri jgħid li ma kinux in vigore la meta nħareġ il-permess u lanqas meta xehed il-Perit Joseph Bondin quddiem din il-Qorti. Madankollu l-Qorti tosserva li għalkemm il-Perit Tekniku jgħid li dawn 'l hekk imsejħin 'diskrepanzi' huma sanzjonabbli, mhux qed jieħu in konsiderazzjoni l-eventwali oġġezzjonijiet li kull terza persuna bħas-soċjetà attriċi tista' tinterponi u l-effett ta' tali oġġezzjoni fuq id-deċiżjoni tal-Kummissjoni jew Bord li jiddeċidiha, li f'dan ir-rigward jieħu in konsiderazzjoni anki kwistjonijiet li jistgħu jaffettwaw terzi, bħall-privatezza u l-liġi ċivili.

Il-Perit Saliba jikkonferma mill-provi li l-appartament numru 12 sar kollu mis-soċjetà msejħa fil-kawża. Il-Perit Tekniku jgħid li l-liġi li tapplika f'dan il-kuntest huwa l-artikolu 427(1) tal-Kodiċi Ċivili li jgħid:

> *"(1) Dak li min fil-bini tiegħu għandu taraġ li jieħu għall-bejt, għandu jgħolli, spejjeż tiegħu, il-ħajt diviżorju sa metru u tmenin ċentimetru mill-invell tal-bejt."*

Il-Perit Tekniku jagħmel assunzjoni li minħabba li anki l-Policy DC2015 skont in-North West Local Plan stabbiliet għall-akkwati għoli massimu ta' 21.6 metri, filwaqt li l-faċċata eżistenti tal-blokka tirriżulta mill-pjanti[22] li hi ta' 18.5 metri, jgħid li ma hemm xejn x'iżomm milli s-soċjetà attriċi li testendi l-appartament tagħha sa fuq it-terazzin tagħha u tuża l-bejt ġdid tagħha livell tal-bejt tal-konvenuti. Il-Qorti tqis illi din l-asserzjoni tal-Perit Tekniku hi żbaljata għax ladarba l-konvenuti għandhom permess ta' penthouse irtirat, il-livell hemm mhux żviluppat dejjem jibqa' tal-konvenuti, anki jekk is-soċjetà attriċi tasal li bil-permess tkabbar ulterjorment il-footprint tal-appartament tagħha. Il-

[21] A fol. 104.
[22] A fol. 59.

Perit saħansitra jgħid li kieku kellha tiżviluppa s-soċjetà attriċi t-terazzin tagħha, tiġi li tikkrea bejt ma' bejt tas-sular ta' fuqu:

> *" ...u, 'fortunatament' għall-intimati, l-appartament tal-Intimati xorta waħda jibqa' jikkwalifika għal skopijiet ta' abitazzjoni (billi r-regolamenti tal-ippjanar jeżiġu li kull residenza għandu jkollha faċċata għal fuq it-triq) billi dan l-appartament għandu wkoll faċċata fuq triq oħra, ċioè Triq il-Klamari."*[23]

Il-Qorti tqis illi din l-asserzjoni tal-Perit Tekniku hi żbaljata għax qiegħed jassumi li setgħu allura l-konvenuti ma kinux daqshekk fortunati b'faċċata oħra u setgħet is-soċjetà attriċi testendi l-bini tagħha sa fuq il-bejt tal-konvenuti u tirrendi l-appartament tal-konvenuti mhux adatt aktar għal residenza għax ma jkollux faċċata oħra fuq it-triq. Din il-konklużjoni tal-Perit Tekniku hija għalkollox żbaljata għax dak li għandha quddiemha l-Qorti f'din il-kawża mhumiex binijiet ma' ġenb xulxin, fejn kull binja għandha l-arja tagħha sa fuq kemm jippermetti l-għoli massimu l-permess, imma hawnhekk si tratta ta' blokk ta' appartamenti fejn ħadd ma jista' jibni fil-livell tal-appartament ta' fuqu.

Madankollu l-Perit Tekniku iqajjem il-punt validu li fl-applikazzjoni li kien għamel Carol Galea għan-nom tas-soċjetà msejħa fil-kawża, għall-appartamenti fis-sitt sular, wera lilu nnifsu bħala sid tal-blokk kollu meta fil-fatt ma kienx għax ħafna appartamenti, inklużi tas-soċjetà attriċi, kienu inbiegħu lil terżi, inkluż it-terazzin tas-soċjetà attriċi. Però l-Perit Tekniku jerġa' ma jkunx għalkollox korrett meta jgħid li l-Awtorità tal-Ippjanar tħares biss mill-punto di vista ta' ippjanar qiesu li d-drittijiet ta' terzi ma jiġux ikkunsidrati. Tant mhux hekk li fir-rigward tal-punt imqajjem mill-Perit Tekniku, li Carol Galea ma tax indikazzjoni tajba ta' min kienet il-proprjetà li fuqha kien ser jagħmel l-opramorta, il-Perit Tekniku ta x'jifhem li Galea għamel hekk biex l-Awtorità tal-Ippjanar ma tidħolx fil-kwistjoni jekk hux ser ikun hemm żvilupp li jista' jikser il-privatezza ta' terzi. Dan ifisser li l-Awtorità tal-Ippjanar, effettivament tidħol fi kwistjonijiet ta' proprjetà jekk jiġi propost li jinfetħu gallariji jew twieqi fuq terzi persuni. L-Awtorità tal-Ippjanar ma tidħolx fi kwistjonijiet ta' drittijiet ta' terzi, meta tali drittijiet bħal pereżempju dritt ta' passaġġ ikun ikkontestat bejn il-partijiet u jrid bilfors ikun hemm deċiżjoni ta' Qorti biex jiġi determinat jekk tali dritt jeżistix verament jew le, u f'każ bħal dan mhux jinżamm il-permess iżda jinħareġ xorta l-permess saving third party rights li però jkunu soġġetti għall-ġudizzju finali tal-Qorti u sta għas-sid jiħux ir-riskju li jibni mill-ewwel jew jistenniex l-eżitu tal-proċeduri quddiem il-Qorti.

Ir-rimedji u konklużjonijiet li wasal għalihom il-Perit Tekniku huma: (i) L-appartament numru 12 mhux konformi mal-permessi tal-bini maħruġa mill-Awtorità tal-Ippjanar[24] ; (ii) L-opramorta li tifred it-terazzin tal-konvenuti minn dak sottostanti tas-soċjetà attriċi mhux 1.8

---

[23] A fol. 106.
[24] Para 7.1.

metri mill-invell tal-bejt skont l-Artikolu 427(1) tal-Kodiċi Ċivili;[25] (iii) biex l-appartament numru 12 jikkonforma mal-permessi tal-bini, jeħtieġ li jew titneħħa l-estensjoni jew tiġi sanzjonata b'applikazzjoni mal-Awtorità tal-Ippjanar; [26] (iv) biex l-appartament numru 12 jikkonforma mal-liġijiet, jeħtieġ li ċ-ċint bir-railing għoli 98 ċentimetru jinbidel f'ċint solidu ta' 1.8 metri għoli skont il-ħtiġijiet tal-imsemmi artikolu 427(1) tal-Kap. 16.[27] Dan għaliex aktar qabel jikkonkludi li mhux biżżejjed li ċ-ċint kif inhu jiġi rtirat lura 0.45 metri mit-tarf ta' barra għax dan ma jkunx konformi mal-artikolu 427(1) tal-Kap. 16 u jisfuma fix-xejn jekk s-soċjetà attriċi tibni u testendi l-binja tagħha 'l barra u tibni bejt fuq quddiem il-bejt tal-konvenuti.[28] Il-Perit Tekniku jikkonkludi li tali xogħlijiet m'għandhomx jieħdu aktar minn mitt ġurnata biex isiru.

<u>Kunsiderazzjonijiet legali</u>

Il-fatt li s-soċjetà msejħa fil-kawża baqgħet kontumaċi, ma jfissirx li din hi xi ammissjoni awtomatika tat-talbiet tas-soċjetà attriċi u li hi awtomatikament responsabbli għan-nuqqasijiet imsemmijin fit-talbiet attriċi. L-istitut tal-kontumacja jew kontumelja ma jfissirx abbandun tal-kontestazzjoni. Il-ġudikant għandu jeżamina jekk it-talba hijiex ġustifikata indipendentement mill-kontumaċja tal-konvenut.[29] Ladarba li l-kontumaċja ma tfissirx ammissjoni imma tfisser kontestazzjoni, l-attur xorta jibqa' li jrid jipprova t-talbiet tiegħu u l-premessi għalihom.[30] Il-kontumaċja għandha tiġi interpretata bħala oppożizzjoni u l-Qorti għalhekk tidħol f'ċerti dettalji li tħoss illi huma meħtieġa biex tistabbilixxi l-verità tal-fatti.[31] Għaldaqstant il-Qorti sejra teżamina bir-reqqa l-provi prodotti u r-rapport tal-perit tekniku, il-Perit Arkitett Alan Saliba.

Fl-ewwel lok hu minnu li s-soċjetà attriċi baqgħet ma esebitx il-kuntratt tal-akkwist tagħha li juri li hi l-proprjetarja tal-appartament numru 11. Però Carol Galea għan-nom tas-soċjetà msejħa fil-kawża, fix-xhieda tiegħu jammetti li effettivament kien biegħ dan l-appartament lil Ivan Bartolo għan-nom tas-soċjetà attriċi u għaldaqstant il-Qorti tqis li m'għandhiex għalfejn tindaga oltre dwar dan.

Il-Perit Joseph Bondin, li kien responsabbli għall-bini tal-blokk tal-appartamenti inkluż il-penthouse numru 12, xehed li l-bini kif inhu llum huwa fl-istess istat meta nxtara mill-konvenuti.[32] Min-naħa tiegħu Carol Galea jikkonferma li l-bini kif inhu llum huwa kif kien meta bena

[25] Para. 7.2.
[26] Para. 7.3.
[27] Para. 7.4.
[28] Para. 6.3 a fol. 107 u para. 71. 1 sa 7. 4 a fol. 108.
[29] Giuseppe Wismayer vs. Giovanni Magro, Q.K., 24.11.1934 (Kollez. Vol. XXIX P III p 35).
[30] Joseph Edmond sive Jesmond Mizzi vs. Brian u Jeffrey J. Mizzi nomine, Appell, 27.03.1996.
[31] Ruth Apap vs. Noel Apap – P.A., (FDP), 30.06.1995. Ara id-deċiżjonijiet ta' din il-Qorti kif preseduta fl-ismijiet Reuben Belli vs. Yordon Marinov, 23.02.2017, Bonavia Properties Limited vs. Maria Helga Muscat Groelz, 23.03.2017, Joseph Thomas Vella vs. Averton Properties Limited et, 22.03.2017 u Dr. Michael Grech noe vs. Michael Ciappara, 25.04.2017.
[32] A fol. 37.

hu, inkluż l-opramorta[33] u dan ikkonfermah ukoll meta ġie muri r-ritratti attwali tal-post li esebixxa Ivan Bartolo mal-affidavit tiegħu.[34] Allura ma hemmx dubju li kull responsabbiltà għall-bini kif inhu, hija totalment tas-soċjetà msejħa fil-kawża. Dan ifisser li jekk jiġu milqugħa t-talbiet jew xi talbiet tas-soċjetà attriċi, u l-konvenuti jiġu kostretti jagħmlu xi tibdil minħabba li l-bini llum proprjetà tagħhom ikun qed joħloq illegalità jew inkonvenjent mhux leġittimu fuq il-proprjetà tas-soċjetà attriċi, l-ispejjeż fl-aħħar mill-aħħar għandhom ikunu a karigu tas-soċjetà msejħa fil-kawża.

Kwantu għar-relazzjoni tal-Perit Tekniku, il-Qorti diġà rrimarkat li hemm ċerti assunzjonijiet li huma skorretti għax ibbażati fuq il-premessa żbaljata li s-sid tal-appartament numru 11 jista' jingħata permess biex anki jibni l-arja fil-livell tal-appartament numru 12 jew għall-inqas jutilizza l-bejt quddiem bejt ieħor li kien faċċata ta' triq. Minn din il-premessa żbaljata l-Perit Tekniku, għalkemm korrett fil-kumplament tar-rapport tiegħu u korrett ukoll fil-konstatazzjoni dwar il-proprjetajiet kif kienu mibnijin, ħareġ b'rimedju żbaljat kif ser jingħad aktar 'l isfel. Però qabel ma tagħmel dan, il-Qorti ser tagħmel riferiment għas-segwenti każistika dwar ir-rapporti tal-periti tekniċi.

Kif ingħad fis-sentenza fl-ismijiet **John Busuttil et vs. Tapa Limited**[35] :

> *"Kif qalet il-Qorti tal-Appell fil-kawża deċiża fit-23 ta' Ġunju 1967 fl-ismijiet* ***Giswarda Bugeja vs. Emanuele Muscat et*** *għalkemm il-Qorti mhux marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet peritali kontra l-konvinzjonijet tagħha nnifisha, u l-konklużjonijiet peritali bħal materjali istruttorji oħrajn kontrollabbli mill-ġudikant, madankollu il giudizio dell'arte espress mit-tekniku ma jistgħux u ma għandux, aktar u aktar fejn il-parti interessata ma tkunx ipprevaliet ruħha mill-fakoltà lilha mogħitja b'talba ta' nomina ta' periti addizzjonali, jiġi skartat faċilment, ammenokke ma jkunx jidher sodisfaċentement illi l-konklużjonijiet peritali huma fil-kumpless kollu taċ-ċirkostanzi irraġonevoli."*

Kif ukoll ġie affermat fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fl-ismijet **Edwin Vella vs. Joanna Briffa**[36]:

> *"Magħmula din l-introduzzjoni, huwa paċifiku illi l-konklużjonijiet peritali u x-xhieda tal-espert tekniku in eskussjoni jikkostitwixxu prova għall-Qorti (Artikolu 644 tal-Kapitolu 12) u, allura bħal materjali istruttorji oħra huma kontrollabbli mill-ġudikant. Ara* ***Giswarda Bugeja et vs. Emanuele Muscat et****, Appell Ċivili, 23 ta' Ġunju 1967. Hu minnu illi l-Qorti ma hix marbuta li taċċetta l-konklużjonijet tar-rapport tal-perit kontra l-konvinzjoni tagħha nfisha (Artikolu 681 tal-Kapitolu 12), però daqstant ieħor hu wkoll konkordament riċevut u aċċettat illi "dan ma jfissirx illi l-Qorti arbitrarjament u bla raġuni tista' tiskarta konklużjoni ta' perit minnha nominat" (****Anthony Cauchi vs. Carmel Mercieca,*** *Appell,*

[33] A fol. 87.
[34] A fol. 21 sa 25.
[35] 11.01.2010, ikkonfermata mill-Qorti tal-Appell fil-31.05.2013.
[36] 18.10.2006 (PS).

6 ta' Ottubru 1999).

*Kif issokta jiġi preċiżat "il-konvinzjoni kuntrarja tagħha kellha tkun ben informata u bażata fuq raġunijiet li gravement ipoġġu fid-dubbju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b'raġunijiet li ma għandhomx ikunu privi mill-konsiderazzjoni tal-aspett tekniku tal-materja taħt eżami". ("**Philip Grima vs. Carmelo Mamo et nomine",** Appell, 29 ta' Mejju 1998)"*

Illi kif intqal fis-sentenza fl-ismijiet **Patricia Pace et vs. Alfred Mallia et**[37] :

"Dwar il-konklużjonijiet ta' espert tekniku, il-Qorti tal-Appell fis-sentenza tagħha tad-19 ta' Novembru, 2001 fil-kawża Calleja vs. Mifsud irriteniet li:

"Kemm il-kostatazzjonijiet tal-perit tekniku nominat mill-Qorti kif ukoll il-konsiderazzjonijiet u opinjonijiet esperti tiegħu jikkostitwixxu skont il-liġi prova ta' fatt li kellhom bħala tali jiġu meqjusa mill-Qorti. Il-Qorti ma kenitx obbligata li taċċetta r-rapport tekniku bħala prova determinanti u kellha dritt li tiskartah kif setgħet tiskarta kull prova oħra. Mill-banda l-oħra però, huwa ritenut minn dawn il-Qrati li kellu jingħata piż debitu lill-fehma teknika tal-espert nominat mill-Qorti billi l-Qorti ma kellhiex leġġerment tinjora dik il-prova. Hu manifest mill-atti u hu wkoll sottolinejat fir-rikors tal-appell illi l-mertu tal-preżenti istanza kien kollu kemm hu wieħed ta' natura teknika li ma setax jiġi epurat u deċiż mill-Qorti mingħajr l-assistenza ta' espert in materja. B'danakollu dan ma jfissirx illi l-Qorti ma kellhiex tħares b'lenti kritika lejn l-opinjoni teknika lilha sottomessa u ma kellhiex teżita li tiskarta dik l-opinjoni jekk din ma tkunx waħda sodisfaċentement u adegwatament tinvesti l-mertu, jew jekk il-konklużjoni ma kenitx sewwa tirriżolvi l-kweżit ta' natura teknika."

Omissis....

*Għalkemm huwa minnu li l-konklużjonijiet peritali huma bħal materjali istruttorji oħra kontrollabbli mill-ġudikant, tant li kif igħid l-Art. 681 tal-Kap. 12, il-Qorti mhix marbuta li taċċetta dawn il-konklużjonijiet kontra l-konvinzjoni tagħha. Fl-istess waqt "dan ma jfissirx però illi l-Qorti tista' tagħmlu b'mod leġġer jew kapriċċjuż. Il-konvinzjoni kuntrarja tagħha kellha tkun ben informata u bażata fuq raġunijiet li gravament ipoġġu fid-dubju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b'raġunijiet li ma għandhomx ikunu privi mill-konsiderazzjoni ta' l-aspett tekniku tal-materja taħt eżami" (**Grima vs. Mamo et noe** – Qorti tal-Appell – 29 ta' Mejju, 1998). Jiġifieri l-Qorti ma tistax tinjora r-relazzjoni peritali sakemm ma tkunx konvinta li l-konklużjoni ta' tali relazzjoni ma kienetx ġusta u korretta. Din il-konvinzjoni però kellha tkun waħda motivata minn ġudizzju ben informat, anke fejn meħtieġ, mil-lat tekniku. (**Cauchi vs. Mercieca** – Qorti tal-Appell – 6 ta' Ottubru, 1999; **Saliba vs. Farrugia** – Qorti tal-Appell – 28 ta' Jannar, 2000 u **Calleja noe vs. Mifsud** – Qorti tal-Appell – 19 ta' Novembru, 2001).*

Għar-rigward tal-fatti kif ikkonstati mill-Perit Tekniku, l-ebda wieħed mill-partijiet ma talab għall-ħatra ta' periti tekniċi addizzjonali u lanqas

[37] P.A., 30.09.2010.

ma ntalab li ssir l-eskussjoni tal-Perit Tekniku. Il-Qorti tqis li fil-kostatazzjonijiet fattwali tiegħu l-Perit Tekniku kien korrett, speċjalment fejn daħal fl-aspetti tekniċi tal-kwistjoni bejn il-partijiet f'din il-kawża. Tqis però li l-Perit Tekniku kien żbaljat fejn ippremetta li l-liġi tagħti dritt lis-sidien ta' appartamenti li jistgħu jibnu sal-livell anki ta' appartamenti oħrajn. Kieku dan kien minnu dan jista' jwassal għal sitwazzjoni fejn jekk bitħa interna fi blokk ta' ħames appartamenti, wieħed f'kull sular, li għandu aċċess għaliha is-sid tal-appartament t'isfel, jingħatalu l-permess li jista' jibnieha minħabba li hemm btieħi oħra jew ambjenti aperti oħra suffiċjenti għas-sanità tal-appartamenti, dan ma jfissirx li s-sid tal-appartament t'isfel jista' jibni ħames kmamar fuq xulxin, imma li kull sid ta' appartament jista' jkabbar l-appartament tiegħu fil-livell tiegħu.

Il-Perit mexa fuq din il-premessa żbaljata u ħareġ b'soluzzjoni fejn qal li fl-ewwel lok ma jistax jiġi rtirat lura l-ħajt għal 0.45 metri mix-xifer tal-bejt tal-penthouse għax dan ma jservi għal xejn jekk s-soċjetà attriċi tiġi biex tibni l-bejt tagħha mal-bejt tal-penthouse, xi ħaġa li ma tistax tkun u għalhekk dejjem għandu jkun hemm il-possibbiltà li minflok li tittella' opramorta b'ħajt 1.8 metri għoli, titressaq lura l-opramorta eżistenti 0.45 metri 'l ġewwa. Il-Perit Tekniku Alan Saliba jgħid ukoll li mhux biżżejjed li ċ-ċint kif inhu jiġi rtirat lura 0.45 metri mit-tarf ta' barra għax dan ma jkunx konformi mal-artikolu 427(1) tal-Kap. 16. Imma dak li jrid jiġi żgurat mill-Qorti f'dawn il-proċeduri mhux li jiġi segwit l-artikolu 427(1) tal-Kap. 16 *in vacuo*, iżda li tara li ma jkunx hemm ksur tal-privatezza li għandha dritt għaliha s-soċjetà attriċi. Dan għaliex jekk l-opramorta eżistenti tiġi rtirata lura 0.45 metri, il-konvenuti ma jkunx jistgħu jħarsu għal fuq it-terazzin tas-soċjetà attriċi u ma jkunx hemm aktar ksur tal-privatezza tal-fond sottostanti, kif fil-fatt jinsabu l-penthouses l-oħrajn fl-istess blokka.

Fis-sentenza fl-ismijiet **Carmelo Micallef vs. Brigadier John Belle Mc. Cance nomine**[38] ġie ritenut "*illi kull proprjetarju għandu l-jedd li jgawdi u jiddisponi minn ħwejġu bil-mod l-aktar assolut*", li hija wara kollox riflessjoni ta' dak li jipprovdi l-artikolu 320 tal-Kodiċi Ċivili – "*il-proprjetà hija l-jedd li wieħed igawdi u li jiddisponi minn ħwejġu bil-mod l-aktar assolut …".* Però dan il-jedd mhuwiex għalkollox assolut tant hu hekk l-artikolu 320 tal-Kap. 16 ikompli jgħid *"... basta li bihom ma jagħmilx użu pprojbit mil-liġi".* Għalhekk id-dritt tal-proprjetà huwa suġġett mhux biss għal dak li tgħid il-liġi imma anki għad-dritt ta' proprjetà ta' terzi li m'għandhomx jiġu disturbati fit-tgawdija tad-drittijiet tagħhom, fosthom id-dritt ta' privatezza u sigurtà fi ħwejjiġhom.

L-artikolu 427 tal-Kap. 16 jgħid:

> "(1) Dak li min fil-bini tiegħu għandu taraġ li jieħu għall-bejt, għandu jgħolli, spejjeż tiegħu, il-ħajt diviżorju sa metru u tmenin ċentimetru mil-livell tal-bejt.

[38] P.A., 07.02.1953, Kollez.Vol. XXXIII.II p.637 et sequitur.

(2) Il-biċċa tal-ħajt li tiżdied 'il fuq mil-livell tal-bejt għandha tkun tal-istess ħxuna tal-ħajt diviżorju minn dak il-livell 'l isfel.

(3) Jekk kull wieħed miż-żewġ ġirien għandu taraġ li jieħu għall-bejt tiegħu, kull wieħed minnhom jista' jġiegħel lill-ieħor joħroġ in-nofs tal-ispiża meħtieġa biex jitgħolla l-ħajt diviżorju, kif jingħad hawn fuq".

Il-kwistjoni tal-għoli ta' opramorta bejn żewġ fondi hija każ ta' servitù legali magħmula għal raġunijiet ta' ordni pubbliku li toħloq dmir impost mil-liġi u li mhux suġġetta għal rinunzja.[39] Dan huwa każ ta' servitù favur il-fond li hu l-iżjed fil-baxx jew għandu ambjenti iktar baxxi mill-fond ta' biswitu u li ġo fihom wieħed jista' jittawwal. L-opramorta hi servitù legali magħmula favur il-fond li jbati l-introspezzjoni u mhux favur il-persuna li tgħammar fil-fond għalkemm l-iskop huwa li jiġi eleminat l-inkonvenjent ta' din il-persuna.[40] Hija servitù legali fis-sens ta' limitazzjoni reċiproka imposta għal raġunijiet ta' ordni pubbliku fl-eżerċizzju ta' drittijiet ta' proprjetà ħdejn xulxin jew kontigwi għal xulxin.[41]

Il-possibbiltà li wieħed li qiegħed f'fond li huwa ogħla, jista' jitla' fuq bejt tiegħu u jittawwal għal ġos-sit li jinsab aktar fil-baxx, inissel il-jedd tas-sid ta' dan tal-aħħar biex jitlob lis-sid tal-ewwel biex jgħolli l-opramorta[42]. Illi minħabba f'hekk, hemm ukoll sensiela ta' deċiżjonijiet li jgħidu li l-jedd li sid ta' post jinsisti fuq it-tlugħ tal-opramorta ma jintilifx lanqas bil-preskrizzjoni[43] , basta li, minħabba li hija regola li tillimita l-użu tal-ġid tal-fond serventi, jirriżultaw l-elementi meħtieġa biex dan il-jedd jista' jintalab.[44]

Illi fil-kawża fl-ismijiet **Enoch Buhagiar vs. Joseph Mallia** ngħad:

> *"Illi l-qofol kollu ta' dan il-jedd jissejjes fuq il-prinċipju li sid ta' post għandu jedd igawdi ħwejġu bla ndħil u mingħajr ma jbati sindakar jew tnemmis mill-ġirien tiegħu, sakemm huwa nnifsu ma jkunx ħoloq jew ippermetta servitù favur l-ogħla post*".[45]

Il-ħames elementi msemmija fl-artikolu 427 tal-Kap. 16 u li għandhom jiġu mħarsa huma s-segwenti[46]:

(a) li s-sid ikollu bejt (inkluż setaħ);

(b) li jitla' jew jista' jitla' għalih b'taraġ, jew, kif ingħad f'għadd ta' sentenzi, b'modi oħra ta' aċċess li jirrendu t-tlugħ fuq dak il-bejt jew

[39] P.A., 11.12.1965, J. Axiaq vs. F. Galea et.
[40] Ara l-art. 400(1) tal-Kap 16 kif ukoll is-sentenza fl-ismijiet Elizabeth Grech vs. Carmela Vella (Kollez. Vol: LXVIII.ii.140), App. Ċiv. 14.03.1984.
[41] Q.A., XXVI.I.466.
[42] P.A. (AJM), 10.01.2000, John Mary Galea et vs. Gużeppi Formosa et.
[43] P.A., 20.05.1988, Vincenza Azzopardi vs. Antonia Holden.
[44] App. Ċiv., 23.04.1926, Zammit Gauci vs. Callus, Kollez. Vol: LXXXII.ii.719.
[45] App. Ċiv., 05.10.1998, (Kollez. Vol. LXXXII.ii.719).
[46] P.A., 26.06.2014, Nazzareno sive Reno Micallef vs. Paul Waldboth.

setaħ mhux wieħed diffiċli jew skabruż;[47]

(ċ) li l-ħajt għandu jiġi mgħolli sa metru u tmenin ċentimetru 'l fuq minn wiċċ il-bejt jew setaħ tal-post l-iżjed għoli;

(d) li l-ħajt li jittella' għandu jkun tal-istess ħxuna tal-ħajt li fuqu jittella' (l-art. 427(2) tal-Kap 16); u

(e) li dan jittella' bi spejjeż tas-sid tal-post l-iżjed għoli, sakemm is-sidien taż-żewġ postijiet ma jkollhomx bejt jew setaħ li t-tnejn jitilgħu għalih b'taraġ jew mezz ieħor ta' aċċess kif ingħad u li jkunu, bejn wieħed u ieħor fl-istess livell (l-artikolu 427(2) moqri flimkien mal-artikolu 421 tal-Kap. 16), f'liema każ l-ispejjeż għat-tlugħ tal-ħajt jinqasmu bejniethom;

Kif ġie ritenut mill-Qorti tal-Appell fil-kawża Vella vs. Attard[48]:

> *"persuna għandha d-dritt fi kwalunkwe żmien teżiġi li l-opramorta tipproteġieh mis-suġġezzjoni tal-viċin."*

Fil-każ odjern il-konvenuti xtraw appuntu penthouse biex ikollhom il-veduti tal-baħar, kif anki ġie kkonstatat mill-Perit Tekniku. Il-konvenuti xtraw il-post mibni u ma għamlu xejn illegali fil-konfront tal-istess soċjetà attriċi u m'għandhomx jiġu penalizzati billi jkollhom l-veduta tal-baħar mit-terazzin tagħhom kompletament imgħottija, għall-inqas fuq triq minnhom. Dak jinteressa lil din il-Qorti huwa li hekk kif min jagħmel taraġ għal bejt ta' washroom ifisser li dan ser jużaha regolarment u għalhekk l-opramorta għandha tkun ta' 1.8 metri biex ma jkunx jista' jittawwal għal fuq il-bejt tal-ġar eżatt taħtu, bl-istess mod fil-każ odjern sid ta' penthouse fl-għoli ta' sitt sulari ikollu aċċess għall-bejt kollu jekk l-opramorta testendi sax-xifer tal-bejt, però jekk l-opramorta tkun irtirata 0.45 metri 'l ġewwa, l-opramorta kif inhi llum ta' ħajt baxx tal-kantun u żieda ta' railing tal-metall ta' 98 ċentimetri għandu jkun biżżejjed biex ma tħallix ksur tal-privatezza ta' min jokkupa l-appartament numru 11 u żżomm ferm l-iskop prinċipali tal-penthouse li toffri veduta tal-baħar.

Oltre dan, l-illegalità fir-rigward tal-estensjoni li kkonstata korrettement l-Perit Tekniku, bl-ebda mod mhija qed taffettwa l-privatezza u l-valur tal-proprjetà tal-appartament tas-soċjetà attriċi. Il-Qorti ser tħalli li din il-materja tiġi deċiża mill-Awtorità tal-Ippjanar wara li jsir rapport minn kwalunkwe parti f'din il-kawża lill-istess Awtorità, u qiegħda żżomm ferm id-dritt tal-konvenuti għad-danni kontra s-soċjetà msejħa fil-kawża kemm għal kwalunkwe spejjeż li jiġu inkorsi biex jissanaw l-estensjoni jew biex titneħħa l-estensjoni illegali, kif ukoll għal kwalsiasi danni li jistgħu jiġu reklamati kontra s-soċjetà msejħa fil-kawża, konsistenti fit-tnaqqis fil-valur tal-penthouse numru 12, fl-eventwalità li jkollha titneħħa tali estensjoni.

---

[47] P.A. (TM), 14.11.2002, Josephine Fenech et vs. John Grima et u App. Ċiv., 30.6.2010, Maria Cini vs. Lucia Saliba et.
[48] 28.10.1991.

Għal dan il-għan din il-Qorti ser tvarja u tmur lil hinn minn ċerti rimedji li wasal għalihom il-Perit Tekniku fir-rapport tiegħu.

__Decide__

Għaldaqstant għar-raġunijiet premessi l-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi:

(1) Tiddikjara li l-appartament tal-konvenuti numru 12, Blokk C, "Vela Vista", Triq il-Baħħara, Qawra, limiti ta' San Pawl il-Baħar, kif mibni mis-soċjetà msejħa fil-kawża mhux konformi mal-permessi tal-bini maħruġa mill-Awtorità tal-Ippjanar minħabba l-estensjoni illegali fuq it-terazzin u fuq il-gallarija ta' quddiem. Iżda dawn l-illegalitajiet mhux qed inaqqsu per se mid-dritt tal-privatezza u tgawdija tal-proprjetà tas-soċjetà attriċi u lanqas qegħdin jikkawżawlha danni u allura l-Qorti mhux ser tagħti ebda provvediment f'dan ir-rigward, salv li qiegħda tordna lir-Reġistratur tal-Qrati Ċivili u Tribunali jikkomunika din is-sentenza lill-Awtorità tal-Ippjanar fi żmien ġimgħa mil-lum u salv d-drittijiet tal-konvenuti riżervati kif fuq intqal;

(2) Tiddikjara li l-appartament numru 12, Blokk C, "Vela Vista", Triq il-Baħħara, Qawra, limiti ta' San Pawl il-Baħar mhuwiex konformi wkoll mal-permessi tal-Awtorità tal-Ippjanar stante li l-opramorta tiegħu hija mibnija fix-xifer tat-terrazzin tal-istess appartament minflok 0.45 metri 'l ġewwa u bil-mod kif inbniet qed tilledi id-dritt ta' privatezza tas-soċjetà attriċi bħala sid tal-appartament taħt dak tal-konvenuti, bin-numru 11, għax ġiet mibnija b'mod mhux konformi mal-artikolu 427(1) tal-Kodiċi Ċivili;

(3) Illi l-konvenuti għandhom a spejjeż tas-soċjetà msejħa fil-kawża jirtiraw 0.45 metri 'l ġewwa l-imsemmija opramorta kif illum mibnija, u dan taħt is-sorveljanza tal-Perit Arkitett Karl Cutajar, fi żmien tliet xhur mil-lum u fin-nuqqas is-soċjetà attriċi qiegħda tiġi awtorizzata li tagħmel ix-xogħlijiet hi stess taħt is-sorveljanza tal-Perit Karl Cutajar a spejjeż tas-soċjetà msejħa fil-kawża;

(4) L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri huma a karigu tas-soċjetà msejħa fil-kawża, inkluż l-ispejjeż għas-sorveljanza tal-imsemmija xogħlijiet u għall-inkarigu lill-Perit Arkitett Karl Cutajar."

Rikors tal-appell tal-konvenuti Zammit (17.10.2017):

7. L-aggravji tal-konvenuti appellanti Zammit huma s-segwenti:

(i) L-Ewwel Qorti bbażat il-konsiderazzjonijiet u l-konklużjonijiet tagħha *in parte* fuq dak li hemm provdut fl-Art. 427(1) tal-Kap 16 u *in parte* fuq l-allegat dritt ta' privatezza tas-soċjetà appellata;

(ii) L-Art. 427(1) jitkellem fuq ħitan diviżorji: il-ħajt li dwaru qed titkellem is-soċjetà attriċi mhux ħajt diviżorju.

(iii) Min jistitwixxi azzjoni bilfors irid ikollu dritt. In-nuqqas tas-soċjetà attriċi li titlob dikjarazzjoni dwar l-eżistenza tad-dritt tagħha tagħmilha mpossibbli għall-Qorti li tapprezza ċivilment il-jedd vantat minnha. Għalhekk kienu eċċipew li s-soċjetà attriċi kellha tindika b'mod ċar is-sors ta' dritt li fuqu kienet qed tibbaża l-azzjoni tagħha.

(iv) It-talba għad-dikjarazzjoni ta' eżistenza ta' dritt lanqas ma saret f'għamla formulativa jew preambulari għalkemm anke kieku saret ma kinitx tkun tista' tiġi kkunsidrata;

(v) Il-bażi legali li fuqha ssib irpoż ir-raġuni wara l-eċċezzjoni

tagħhom hija dik li *"Chi esercita un' azione civile manifesta l'opinione di possedere un diritto (subiettivo) o di avere sofferto tale violazione che legittima l'esercizio di un azione civile".* (Mortara).

(vi) Il-Qorti ma tistax tiddikjara li jeżisti dritt jekk ma ġiex speċifikat mis-soċjetà attriċi.

(vii) Apparti li fl-inizjar tal-azzjoni hemm il-ħtieġa ta' eżistenza ta' dritt**,** tirriżulta wkoll il-ħtieġa ta' interess. Dawn huma żewġ stati distinti u differenti minn xulxin iżda li huma neċessarji fl-istess qies u importanza. Il-pożizzjoni tas-soċjetà attriċi riferibbilment għar-rekwiżit tal-interess hija fil-verità mankanti una volta li ma ġiex identifikat u speċifikat is-sors ta' dritt tagħha.

<u>Risposta tal-appell tas-soċjetà attriċi Sprint Holdings Ltd (20.11.2017):</u>

8. Is-soċjetà attriċi wieġbet biex tgħid li s-sentenza appellata hija legali, ġusta, u <u>timmerita konferma</u>. Fir-rigward tal-aggravji tal-konvenuti wieġbet is-segwenti:

- <u>Dwar l-ewwel u t-tieni aggravju</u> targumenta li l-konvenuti ma taw

l-ebda raġuni għaliex l-Art. 427(1) tal-Kap 16 mhux applikabbli. Issostni li l-ħajt in kwistjoni huwa wieħed diviżorju li qiegħed hemm biex jaqsam il-bini tagħha mill-bini tal-konvenuti, liema ħajt iżomm ukoll il-bini tagħhom.

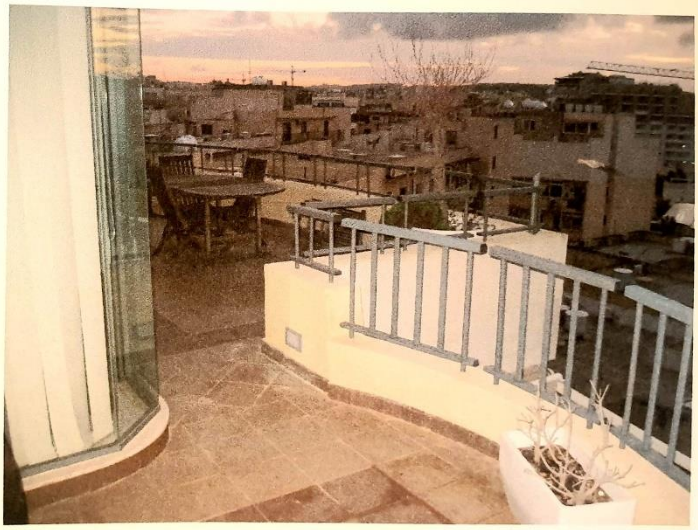
- Dwar it-tielet sas-sitt aggravju targumenta li mhux rekwiżit neċessarju li tintalab dikjarazzjoni mill-Qorti dwar l-eżistenza ta' dritt, u li fi kwalunkwe każ ma ġiex pruvat mill-konvenuti li tali jedd ma jappartjenix diġà lilha. In oltre taċċenna għal dik il-parti tar-rikors promutur tagħha fejn qalet "*prevja d-dikjarazzjonijiet neċessarji".*

- Dwar is-seba' aggravju tirrileva li l-interess ġuridiku tagħha jirriżulta ampjament mill-provi u li l-konvenuti qatt ma ressqu provi kuntrarji biex jippruvaw dak li qed jallegaw.

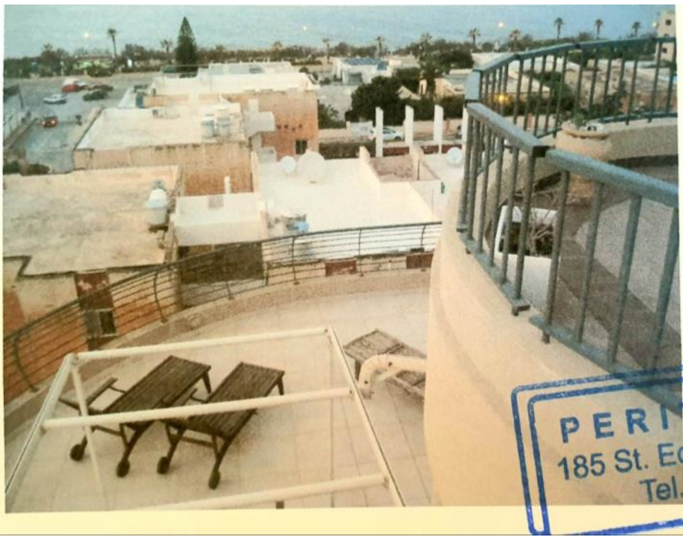
KUNSIDERAZZJONIJIET TA' DIN IL-QORTI:

L-ambjenti in kwistjoni

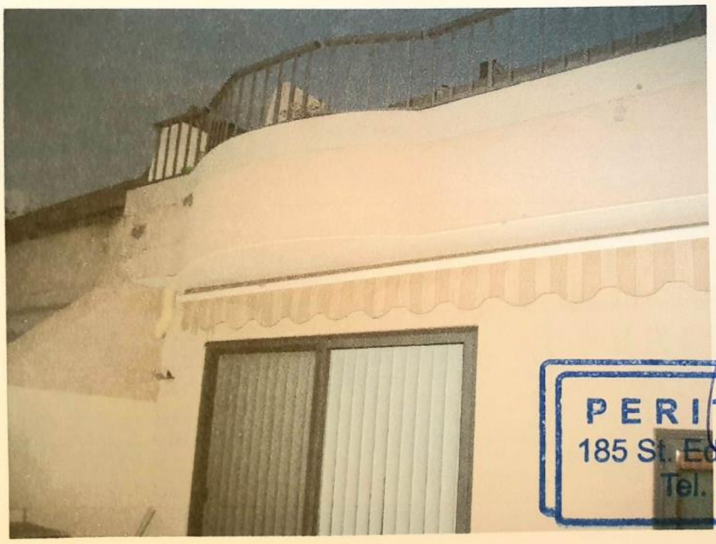
9. Għall-aħjar intendiment tal-kwistjoni ikun utli li din il-Qorti qabel xejn tirreferi għal uħud mir-ritratti meħuda mill-perit tekniku sabiex wieħed japprezza aħjar kif jinsabu l-ambjenti.



02


PERIT AL
185 St. Edward St
Tel. 214916

03


PERIT AL
185 St. Edward St
Tel. 2149162

06

<u>Riżultanzi tal-perit tekniku:</u>

10. Il-perit tekniku spjega li minn dak li xehed il-Perit Joseph Bondin (il-perit inkarigat mill-iżvilupp) kif ukoll meta wieħed iqabbel dak li hemm fuq il-post ma' dak li huwa approvat, jirriżultaw żewġ diskrepanzi, billi:

(i) fil-kantuniera, il-*penthouse* nru 12 tal-konvenuti toħroġ 'il barra bejn 10 u 11 metri kwadri għal fuq it-terrazzin tal-istess *penthouse* bi struttura msaqqfa tal-injam li hija magħluqa bl-aluminju, b'mod li tnaqqset id-distanza tal-bini miċ-ċint in kwistjoni minn 2.9m għal 0.8m (vide ritratt nru. 2); u

(ii) iċ-ċint tal-*penthouse* nru 12 tal-konvenuti mhux irtirat b'0.45m mit-tarf ta' barra tal-gallarija li tisporġi għal fuq it-terrazzin tal-appartament nru 11 tas-soċjetà attriċi (vide ritratt nru 3 u 6).

<u>Konklużjoni tal-Ewwel Qorti:</u>

11. <u>Dwar l-ewwel (i) diskrepanza</u> l-Ewwel Qorti kkonkludiet li din l-estenzjoni llegali ma tnaqqasx mid-dritt ta' privatezza u tgawdija tal-proprjetà sottostanti tas-soċjetà attriċi (nru 11) u li lanqas ma qegħda tikkaġunalha xi danni, għalhekk ma tat l-ebda provvediment fir-rigward salv li ordnat lir-Reġistratur tal-Qrati Ċivili u Tribunali biex jikkomunika s-

sentenza lill-Awtorità tal-Ippjanar.

12. Dwar it-tieni (ii) diskrepanza, l-Ewwel Qorti kkonkludiet li bil-mod kif il-*penthouse* numru 12 tal-konvenuti għandha l-opramorta tagħha mibnija eżatt fix-xifer tat-terrazzin tagħha u mhux 0.45m 'il ġewwa, mhux biss mhix qegħda konformi mal-permessi tal-Awtorità tal-Ippjanar, iżda qegħda wkoll tilledi d-dritt ta' privatezza tas-soċjetà attriċi bħala sid tal-appartament nru 11 sottostanti stante li ġiet mibnija b'mod mhux konformi mal-Art. 427(1) tal-Kap 16.

13. L-Art. 427(1) jipprovdi li:

> *"Dak li min fil-bini tiegħu għandu taraġ li jieħu għall-bejt, għandu jgħolli, spejjeż tiegħu, il-ħajt diviżorju sa metru u tmenin ċentimetru mill-invell tal-bejt."*

14. L-Ewwel Qorti qieset li l-opramorta suppost tkun ta' 1.8m sabiex dak li jkun ma jkunx jista' jittawwal għal fuq il-bejt tal-ġar eżatt taħtu, **però** kkunsidrat li jekk l-opramorta tal-konvenuti kif inhi llum (ċjoè b'ħajt baxx tal-kantun u *railing* tal-metall ta' 98cm) tkun irtirata 0.45m 'l ġewwa dan "*għandu jkun biżżejjed biex ma tħallix ksur ta' privatezza ta' min jokkupa l-appartament numru 11 u żżomm ferm l-iskop prinċipali tal-penthouse li toffri veduta tal-baħar".* Konsegwentment ordnat lill-konvenuti sabiex a spejjeż tas-soċjetà kjamata fil-kawża jirtiraw l-opramorta 0.45m 'il ġewwa mit-tarf.

L-aggravji:

Iċ-ċint u railing in kwistjoni: ħajt diviżorju jew le? (aggravji 1-2):

15. Fl-ewwel (1) aggravju tagħhom il-konvenuti jgħidu li l-Ewwel Qorti bbażat il-konklużjonijiet tagħha *in parte* fuq dak li hemm provdut fl-Art. 427(1) tal-Kap 16 u *in parte* fuq l-allegat dritt ta' privatezza tas-soċjetà attriċi. Fit-tieni (2) aggravju imbagħad jgħidu li l-Art. 427(1) jirrigwarda ħitan diviżorji u jargumentaw li l-ħajt in kwistjoni mhux ħajt diviżorju u li allura dan l-artikolu mhux applikabbli.

16. Fl-ewwel lok għandu jiġi ppreċiżat li l-iskop tal-Art. 427(1), li jobbliga lil min għandu taraġ li jieħu għall-bejt li jgħolli l-ħajt diviżorju sa 1.8m mil-livell tal-bejt, huwa proprju li tiġi evitata l-introspezzjoni fuq il-fond tal-ġar. Din il-Qorti tagħmel riferenza għas-sentenza mogħtija fit-22 ta' April 2009 fil-kawża fl-ismijiet **Adelina Cini v. Katerina Zammit et** fejn il-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) Ġurisdizzjoni Superjuri għamlet is-segwenti riferenzi u insenjament fir-rigward:

> "**Andrea Torrente** fil-Manuale di Diritto Privato (ed. 1974 pag. 329) jispjega s-servitujiet predjali bil-mod segwenti:
>
> *"La servitu' prediale consiste nel peso imposto sopra un fondo per l'utilita' di un altro fondo, appartenente a diverso proprietario. E' essenzialmente, pertanto, questa relazione tra i due fondi, per cui il fondo dominante si avvantaggia della limitazione che subisce quello servente. »*
>
> Jista' jingħad illi llum il-ġurnata l-iskop ewlieni ta' din is-servitu' partikolari u l-vantaġġ li jikkreja għall-fond dominanti, hu dak tal-privatezza u ċioe' sabiex tiġi eliminata l-inkonvenjenza li wieħed

jittawwal x'ħin ifettillu għal fuq ħwejjeġ il-ġar tiegħu minn fuq dan il-bejt. Għal din ir-raġuni l-liġi tesiġi għoli ta' bejn wieħed u ieħor tul ta' bniedem, u għalhekk mhux anqas minn sitt piedi.

Kif ġie mfisser mill-Qorti ta' l-Appell Inferjuri (Għawdex) fil-kawża: John Haber vs John Spiteri deċiża fis-26 ta' April 2006, « *Fir-rigward jinsab affermat illi : « la legge relattiva alla opera morta, come e' espresso nel Diritto Minicipale ed anche nella detta Ordinanza No. III del 1864, e nella detta Ordinanza No VII del 1868, articolo 123, e' di ordine pubblico, e quindi non puo' essere alterata da convenzioni, siano espresse, siano tacite, … ed importa non una facolta', ma un dovere »(Gentildonna Margherita Caruana –vs- Negte Lorenzo Farrugia Bugeja : Appell Civili, 11 ta' Novembru 1870; kollez. vol. V paġna 404).*

Issokta jiġi preċiżat illi ġialadarba l-opramorta hi konsiderata bħala servitu' legali "nel senso di una limitazione reciproca imposta per ordine pubblico all'esercizio del diritto di proprieta' vicine o contigue, la naturale conseguenza che discende da tale principio e' che, trattandosi di disposizione restrittiva della proprieta', deve ricevere la sua applicazione e deve avere effetto nei soli limiti delle circostanze che rendono necessario o almeno vantaggioso l'inalzamento dell'opera morta » Marianna Zammit Gauci –vs- Sac. Lorerto Callus : Appell Civili, 23 ta' April 1926 (Kollez. Vol. XXVI P1 p 462). Skond din is-sentenza l-interpretazzjoni mogħtija mill-ġurisprudenza lit-test tal-liġi hi dik li l-bejt ossija « terrazzo » fejn l-opramorta hi indikata « sia abitualmente accessibile » .

Għalkemm il-liġi hi ta' ordni pubbliku hu aċċettat illi l-fini tagħha mhux dak ta' utilita' pubblika imma, invece, li jiġu tutelati l-interessi esklużivament privati tant li jingħad illi « in conseguenza il possessore del fondo vicino ha la facolta' o no di esigere l'adempimento di quell'obbligo ; e tale obbligo puo' farsi cessare o modificare per atto di rinunzia o di convenzione fra i vicini » (Vittoria vedova di Leonardo Grima –vs- Paolo Vassallo ; Appell Civili, 31 ta' Ottubru 1906 ; Kollez. Vol. XIX P1 p 168) enuncjazzjoni din akkolta fis-sentenza riportata a Vol. XLIX P2 p 1070.

Kif magħruf, di regola d-destinazzjoni ta' bini ta' ħajt hu dak ta' demarkazzjoni tal-konfini u s-separazzjoni u l-għeluq tal-proprjeta'. Dak li trid il-liġi fil-każ ta' opramorta hu li bl-inalzament tal-ħajt diviżorju sa l-għoli preskritt bl-artikolu 427, Kapitolu 16, dan jassolvi l-funzjoni tat-tneħħija tal-introspezzjoni. Fi kliem is-sentenza fl-ismijiet : « Elizabeth Grech –vs- Carmela Vella : Appell Civili, 14 ta' Marzu 1984, « il-leġislatur ried li jelimina l-introspezzjoni għal ġo proprjeta' ta' ħaddieħor bil-konsegwenti skomodu lil min jgħammar fil-fond soġġett għal dik l-introspezzjoni. ». Ara wkoll Kollez. Vol. XIX P2 p 86. »"

17. Issa kif fuq spjegat, l-Ewwel Qorti qieset iċ-ċint (ossia ħajt baxx tal-kantun b'*railing* fuqu) bħala ħajt diviżorju li bl-applikazzjoni tal-Art. 427(1) għandu jkun fih għoli ta' 1.8m. Hija ordnat li tali ċint jiġi ritirat 'l ġewwa 0.45m għaliex b'hekk jiġi ottenut l-istess effett tal-Art. 427(1), ċjoè li l-proprjetà tas-soċjetà attriċi ma ssofrix introspezzjoni u fl-istess ħin il-konvenuti ma jitilfux il-veduta.

18. Din il-Qorti ma tarax li għandhom raġun il-konvenuti appellanti jsostnu li ċ-ċint bir-*railing* magħmul minnhom mhux ħajt diviżorju; dan għaliex tali ċint u *railing* qegħdin fil-fatt jifirdu l-proprjetajiet tal-kontendenti, anke jekk il-proprjetajiet jinsabu f'livelli differenti għalkemm l-appartament tal-attriċi u l-*penthouse* iħaddmu bejniethom il-kunċett orizzontali tal-jedd ta' proprjetà, l-arja tal-appartament tal-attriċi tħaddem il-preżunzjoni tal-Artikolu 323 (Kap 16) u b'hekk tnissel id-dritt li titlob li tittella' l-opramorta. Bl-applikazzjoni tal-Artikolu 427(1) kellha tittella' opramorta skont il-liġi.

19. Issa bl-alternattiva ordnata mill-Ewwel Qorti (ovvjament aktar vantaġġjuża għall-konvenuti sabiex jibqgħu jgawdu l-veduta tal-baħar) f'sens ta' kompromess b'rispett lejn il-prinċipju tal-*buon* viċinat ordnat li ċ-ċint u *railing* isiru 'l ġewwa mil-linja diviżorja u d-dritt tal-privatezza tal-appellati ma tiġix mimsusa. L-atturi appellati ma appellawx minn din il-parti tas-sentenza u din il-Qorti tqis li l-eċċezzjoni prattika adoperata mill-Ewwel Qorti ma xejjinx il-prinċipju tal-Artikolu 427(1) tal-Kap 16 imsemmi

mill-Ewwel Qorti u strettament applikabbli għal dan il-każ.

20. In vista tas-suespost għalhekk l-ewwel u t-tieni aggravji jirriżultaw infondati.

In-nuqqas ta' talba għal dikjarazzjoni ta' dritt (aggravji 3-6):

21. It-tielet (3), raba' (4), ħames (5) u sitt (6) aggravji tal-konvenuti appellanti jirrigwardaw l-allegat nuqqas da parti tas-soċjetà attriċi li titlob dikjarazzjoni dwar l-eżistenza ta' jedd u l-argument li ma jistax ikun hemm dikjarazzjoni fir-rigward ta' jedd jekk dan ma jkunx ġie mitlub. Din il-Qorti ssib li dawn l-aggravji huma bla bażi.

22. Fil-premessi tar-rikors ġuramentat hemm aċċenn (għalkemm indirett) għall-Artikolu 427(1), meta s-soċjetà attriċi tilmenta li (sottolinear ta' din il-Qorti):

> *"…l-appartament tal-intimati huwa mibni b'tali mod li in parte mhux konformi mal-permessi tal-bini relattiv u/jew mar-regolamenti u l-liġijiet li jikkonċernaw il-bini u dana senjatament billi ma hemmx kostruwit opramorta skont il-liġi….."*

23. In oltre t-talbiet attriċi huma imposti b'mod wiesgħa biżżejjed li jikkomprendu l-Artikolu 427(1) (sottolinear ta' din il-Qorti):

- fl-ewwel (1) talba s-soċjetà attriċi talbet li jiġi dikjarat li l-appartament tal-konvenuti mhux konformi mal-permessi tal-bini

<u>kif ukoll mhux konformi mal-liġijiet u regolamenti li jikkonċernaw il-bini</u>,

- fit-tieni (2) talba s-soċjetà attriċi talbet li jiġu identifikati n-nuqqasijiet;

- fit-tielet (3) talba s-soċjetà attriċi talbet li l-konvenuti jiġu ordnati jagħmlu x-xogħlijiet neċessarji biex l-appartament tagħhom jiġi konformi mal-permessi tal-bini u/jew <u>liġijiet konċernanti l-bini.</u>

24. Għaldaqstant ma jistax jingħad li ma ntalbitx dikjarazzjoni tal-eżistenza tad-dritt tas-soċjetà attriċi u dan fil-fatt irrikonoxxietu ben tajjeb l-Ewwel Qorti, meta ddikjarat li bil-mod kif ġiet mibnija l-opramorta (ossija l-ħajt tal-kantun baxx bir-*railing* fuqu) mhux konformi mal-Art. 427(1) qed jiġi leż id-dritt ta' privatezza tas-soċjetà attriċi.

<u>L-interess ġuridiku</u> (aggravju 7):

25. In vista ta' dan kollu jirriżulta ampjament pruvat wkoll l-interess ġuridiku tas-soċjetà attriċi, li jifforma l-mertu <u>tas-seba' (7) u l-aħħar aggravju</u> tal-konvenuti appellanti.

26. Il-konvenuti appellanti jirreferu għas-sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fl-20 ta' Jannar 1950 fil-kawża fl-ismijiet **Wing**

Commander James Maxwell Watson v. Leonardo Sacco (Kollez. Vol: **XXXIV.ii.453**), fejn ġie ritenut li jonqos l-interess ġuridiku fl-attur jekk jonqos wieħed minn dawn l-elementi li jikkostitwuha: ċjoè (i) id-dritt li tiegħu jkun qed jitlob ir-rikonjizzjoni, l-osservanza jew reintegrazzjoni, (2) id-disponibilità jew l-eżerċizzju liberu ta' dak id-dritt, (3) il-kapaċità li jkun jista' joqgħod fil-ġudizzju. Huma jiċċitaw is-segwenti bran:

> *"Illi l-azzjoni tippresupponi d-dritt, u sabiex tkun eżerċitata hemm bżonn li min jeżerċitaha jkollu l-interess, li huwa l-miżura ta' kwalunkwe azzjoni; u dan l-interess irid ikun dirett, leġittimu u attwali…..l-interess jingħad li huwa dirett meta jkun personali jew tal-persuna rappreżentata…. Jingħad "leġittimu", meta huwa konformi għad-dritt ta' min ikun għamel il-kawża u ma jridx jeċċedi jew joħroġ mill-miżura tad-drittijiet tal-persuna lil tkun qegħda taġixxi sabiex jidħol u tinvadi l-isfera ta' drittijiet ta' ħaddieħor. Fl-aħħarnett, l-interess irid ikun, kif intqal fuq "attwali" u cjoe` jrid ikun jeżisti fil-mument meta tiġi proposta l-azzjoni, cjoe` jrid jirrigwarda l-preservazzjoni ta' dritt li jkun diġa jeżisti, anke jekk dan id-dritt ikun jiddependi minn xi kundizzjonijiet jew ikun jirrigwarda anke danni eventwali."*

27. Bil-fatt li l-opramorta tal-*penthouse* numru 12 tal-konvenuti hija mibnija b'mod li tilledi l-privatezza tas-soċjetà attriċi bħala sid tal-appartament sottostanti numru 11, u dan proprju għaliex tali opramorta mhux mibnija skont l-Art. 427(1) tal-Kap 16, <u>ċertament li l-istess soċjetà attriċi għandha l-interess ġuridiku biex tipproponi din il-kawża, fejn l-iskop tagħha huwa r-reintegrazzjoni ta' dritt (dirett, leġittimu u attwali) li qiegħed jiġi leż</u>.

28. Għalhekk dan l-aħħar aggravju jirriżulta wkoll infondat.

DECIDE

29. Għal dawn il-motivi din il-Qorti qegħda tiċħad l-appell tal-konvenuti u tikkonferma s-sentenza appellata fl-intier tagħha.

30. L-ispejjeż ta' dan l-appell għandhom jitħallsu mill-istess konvenuti appellanti.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Joseph R. Micallef Imħallef	Tonio Mallia Imħallef

Deputat Reġistratur
gr