QORTI TAL-MAĠISTRATI (GĦAWDEX)
ĠURISDIZZJONI SUPERJURI
SEZZJONI ĠENERALI

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

Illum, il-Ħamis, 30 ta' Novembru 2023

Rikors Ġuramentat numru: 65/2020 BS

John Bartolo u martu Miriam Bartolo; Joseph-Norman sive Norman Farrugia u martu Marie Louise Farrugia; Carmelina Sant u wliedha Sylvander Sant; Simeron Sant; Sephora Grech Hardy; l-istess Carmelina Sant tidher ukoll bħala mandatarja ta' wliedha msifrin Svetlana Gougsmit u Samantha Sant; Antoinette Bilocca

-vs-

Joseph Attard u martu Maria Josephine sive Maria; Domenic Sultana u martu Maria Sultana; u b'digriet tat-28 ta' Settembru 2022 ġiet kjamata fil-kawża l-kumpanija *Dominic Department Stores (D.D.S.) Limited*

Il-Qorti;

A. Preliminari:

Rat ir-rikors ġuramentat tal-atturi[1] illi ppremettew:

[1] Rik. gur. a fol 1 sa 5.

1. ILLI b'kuntratt tat-tlieta u għoxrin (23) ta' Lulju elfejn u ghoxrin (2020) ippubblikat minn Nutar Josette Spiteri Cauchi, l-esponenti John u Miriam konjuġi Bartolo xtraw u akkwistaw l-appartament internament iġib in-numru wieħed (1) li jinsab fi blokk ta' erbgħa appartamenti bla numru u bl-isem ta' *'Galea Flats'*, fi Triq Il-Ponta, [iż-]Żebbuġ, Għawdex. il-kuntratt jistipula li: *"Ix-Xerrejja għandhom id-dritt tal-użu tal-ogħla bejt tal-imsemmi korp bini għall-iskopijiet kollha normali inkluż l-inxir ta' ħwejjeġ, 'sunbathing' u tqegħid ta' tank tal-ilma u television aerial. B'dana però li l-iżviluppaturi tal-blokk jew l-aventi kawża irriżervaw id-dritt li jibnu fuq l-ogħla bejt jekk jinhargu l-permessi mehtiega u f'dak il-kaz il-kompraturi ghandhom igawdu l-istess drittijiet fuq l-ghola bejt hekk riżultanti, u l-ispejjeż sabiex jinqalgħu t-tank tal-ilma u t-television aerial u jergħu [sic] jitpoġġew fuq l-ogħla bejt ikunu a karigu tas-sid tal-bejt"*;

2. ILLI b'kuntratt tal-erbatax (14) ta' Ġunju elf disa' mija u ħamsa u disgħin (1995) pubblikat minn Nutar Mario Felice, l-esponenti Joseph-Norman u Marie Louise konjuġi Farrugia xtraw u akkwistaw l-appartament internament iġib in-numru tlieta (3) mill-istess korp ta' flats hawn deskritt b'kundizzjoni identika għal dak li nsibu fil-kuntratt tal-atturi Bartolo;

3. ILLI b'kuntratt tat-tlieta u għoxrin (23) ta' Diċembru elf disa' mija u erbgħa u disgħin (1994) pubblikat minn Nutar Enzo Dimech, l-esponenti Carmelina Sant u żewġha Michael Angelo Sant, illum mejjet, xtraw l-appartament internament iġib in-numru erbgħa (4) mill-istess korp ta' flats fuq deskritt b'kundizzjoni identika għal dak li nsibu fil-kuntratti tal-atturi l-oħra Bartolo u Farrugia;

4. ILLI l-esponenti Antoinette Bilocca wirtet l-appartament tagħha internament iġib in-numru tnejn (2) mill-istess blokk ta' flats hawn fuq deskritt mill-eredità ta' James Cassar li *a sua volta* kien xtara l-appartament b'kuntratt tal-għoxrin (20) ta' Ottubru elf disa' mija u ħamsa u disgħin (1995) pubblikat minn Nutar Enzo Dimech b'kundizzjoni identika għal dak li nsibu fil-kuntratt tal-atturi l-oħra fuq imsemmija;

5. ILLI l-intimati konjuġi Attard u konjuġi Sultana li huma s-sidien tal-arja tal-bejt tal-imsemmi korp ta' flats kisbu permess mingħand l-Awtorità tal-Ippjanar li jġib in-numru PA/09857/18 sabiex iwettqu

żvilupp fuq il-bejt u l-arja tal-blokk konsistenti fi tlugħ ta' sular ġdid, bl-iżvilupp ikun jikkonsisti f'*penthouse*, u permezz ta' ittra tat-2 ta' Lulju 2020, notifikata lir-rikorrenti li ġew avżaw li l-intimati ser jibdew bix-xogħol tal-bini;

6. ILLI bil-bini li jridu jagħmlu l-konvenuti fuq l-arja tal-bejt tal-blokk, dan ser inaqqsilhom d-dritt ta' użu tal-bejt. Dan l-iżvilupp ser jilledi d-drittijiet tal-esponenti in kwantu:

   (i) It-tlugħ ta' sular ġdid fil-*penthouse level*, ser jirriżulta b'bejt ferm iżgħar minn dak attwali li tiegħu l-esponenti jgawdu l-użu;
   (ii) It-tlugħ ta' sular ġdid ser jirrendi l-aċċess għall-bejt aktar diffikoltuż u b'inqas kumdità, u dana peress li ser ikun f'livell aktar għoli;
   (iii) Il-bejt il-ġdid ser jiġi utilizzat minn aktar individwi, u għalhekk l-użu tiegħu ser jiġi ristrett mhux il-għaliex il-bejt ser jirriżulta ferm iżgħar minn dak attwali, iżda wkoll minħabba li n-numru ta' individwi li ser jagħmlu użu minnhom ser jiżdied minn numru ta' individwi li qegħdin jagħmlu użu mill-bejt illum;
   (iv) Il-bejt tal-*penthouse* m'għandux opramorta kif titlob il-liġi ċivili u għalhekk mhux sa jkun hemm sigurtà biżżejjed għall-esponenti li għandhom id-dritt li jonxru fuq il-bejt u '*sunbathing*'.

7. ILLI l-esponenti mill-ewwel opponew għall-iżvilupp, tant li ankè [sic] intavolaw mandat ta' inbizzjoni numru 32/2020 sabiex irażżnu lill-intimati milli jwettqu l-iżvilupp, liema rikors ġie milqugħ b'digriet tas-26 ta' Awwissu 2020;

Talbu għalhekk lill din il-Qorti:

1. Tiddikjara u tiddeċiedi illi r-rikorrenti għandhom id-dritt irrevokabbli tal-użu tal-bejt tal-imsemmija blokka ta' appartamenti bl-isem ta' *'Galea Flats'*, fi Triq il-Ponta, [iż-]Żebbuġ, għall-iskop li jissemma' fil-kuntratti ta' xiri ta' kull wieħed minnhom jew tal-awturi tagħhom għall-iskopijiet kollha normali [i]nkluż id-dritt li jonxru fuq il-bejt u li jixxemxu (*sunbathing*);

2. Tiddikjara u tiddeċiedi illi b'riżultat tal-iżvilupp tal-imsemmija arja f'*penthouse* kif intiża mill-konvenuti, dan id-dritt tal-atturi ta' użu tal-bejt sejjer jiġi gravament preġudikat u ser iwassal biex ma jkunx iktar possibbli li l-atturi jagħmlu użu mill-bejt bl-istess mod kif qegħdin jagħmlu użu minnu sal[-]lum;

3. Tiddikjara u tikkonferma li l-konvenuti m'għandhomx dritt li jiżviluppaw l-arja tal-blokk ta' appartamenti bl-isem ta' *'Galea Flats'*, Triq il-Ponta, [iż-]Żebbuġ, b'mod li l-għola bejt ser ikun fuq *penthouse*, gialadarba [sic] mhux ser ikun possibbli għall-atturi li jkomplu jagħmlu użu mill-bejt bl-istess mod kif isir illum;

4. Konsegwentement twaqqaf lill-konvenuti milli jagħmlu xogħolijiet [sic] fl-arja tagħhom fuq il-blokka appartamenti in kwistjoni f'forma ta' *penthouse* u/jew b'mod ieħor li jilledi fuq id-drittijiet tar-rikorrenti stante li tali żvilupp jilledi serjament u irrimedjabbilment id-drittijet tar-rikorrenti għall-użu tal-bejt bl-istess mod kif isir illum.

Bl-ispejjeż kollha kontra l-konvenuti [i]nklużi dawk tal-ittra responsiva għall-ittra tat-2 ta' Lulju 2020 u tal-Mandat ta' Inibizzjoni numru 32/2020.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenuti Joseph Attard u Maria Josephine Attard, u Domenic Sultana u Maria Sultana[2] illi eċċepew:

1. ILLI qabel xejn l-atturi jridu jippruvaw id-drittijiet ta' propjetà tagħhom;

2. ILLI f'kull kuntratt ta' kompravendità f'dik il-blokka ta' appartamenti ġie ritenut id-dritt favur is-sidien oriġinali jew s-suċċessuri tagħhom fit-titolu illi jiżviluppaw l-arja sovrastant il-blokk;

3. ILLI l-atturi ma għandhom l-ebda dritt jopponu l-bini li qed jiġi propost f'din l-arja;

4. ILLI mhux minnu illi l-aċċess għal l-ogħla bejt ser ikun aktar oneruż. Dan għaliex l-atturi ser ikollhom aċċess adegwat għal l-ogħla bejt;

[2] Risposta guramentata a fol 23 u 24.

5. ILLI sa fejn jafu l-esponenti l-uniċi drittijet li jista' jkollhom l-atturi huma li jonxru jew jixxemxu fuq il-bejt, u li jwaħħlu xi servizzi. [I]l-kuntratti kollha li jafu bihom l-esponenti jsemmu illi dawn iridu jsiru fuq l-ogħla bejt, mingħajr ma jissemma xi qies tal-bejt. Għalhekk anke jekk *gratia argomendi* l-bejt tal-*penthouse* jista' jkun xi ftit iżgħar minn dak eżisteni llum l-atturi ma għandhom l-ebda dritt jopponu l-iżvilupp jew li jesiġu illi l-bejt ikun tal-istess kobor li hu llum, dan sakemm huma jkollhom spazju adegwat u reġjonevoli fejn jeżerċitaw l-inxir, jixxemxu jew iwaħħlu s-servizzi;

6. ILLI l-opramorta ser tkun waħda sikura u adegwata. Il-liġi ċivili timponi għola ta' opramorta unikament għal finijiet ta' introspezzjoni u għalhekk kull referenza fir-rikors ġuramentat għal dak li titkellem il-liġi ċivili fir-rigward ta' l-opramorta hija irrelevanti;

7. ILLI l-allegazzjoni li issa l-bejt ser jintuża minn aktar individwi hi waħda fivola. Dan għaliex, l-atturi jistgħu biss jissopponu xi drittijiet jistgħu jkollhom l-utenti tal-*penthouse* li fil-fatt għandhom it-terrazzini tagħhom separati u distinti mill-bejt. In oltre meta huma akkwistaw kienu konoxxenti illi s-sidien żammew id-dritt illi jibnu sulari ulterjuri;

8. ILLI l-ebda drittijiet tar-rikorrenti ma huma ser jiġu leżi bix-xogħolijiet [sic] intenzjonati li jsiru stante illi kull dritt godenti ser jiġi trasferit fuq l-għola bejt;

9. ILLI din ir-risposta qed issir mill-konvenuti kollha u qed tiġi kkonfermata bil-ġurament mill-konvenut Joseph Attard li hu konoxxenti mill-mertu ta' din il-kawża.

Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri.

Rat li b'nota tal-10 ta' Novembru, 2022 is-socjeta' kjamata in kawza *Dominic Department Stores (D.D.S.) Limited* assumiet ir-risposta guramentata tal-konvenuti bhala taghha wkoll.[3]

[3] Nota a fol 286.

Fliet l-atti.

Rat in-nota spjegattiva tal-atturi tal-25 ta' Novembru, 2020 rigward l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti b'dokumenti annessi maghha dwar it-trasferiment tat-titolu fl-appartamenti varji fil-binja taht l-arja in mertu ghal-poter tal-atturi odjerni mill-poter tal-awturi taghhom.[4]

Rat li fl-udjenza tal-25 ta' Novembru, 2020 l-atturi talbu l-allegazzjoni tal-atti tal-mandat ta' inbizzjoni numru 32/2020 mal-atti ta' din l-istanza. Il-Qorti laqghet din it-talba.[5]

Rat ir-rikors tal-konvenuti tal-4 ta' Dicembru, 2020 li bih talbu l-awtorizzazzjoni sabiex jipprezentaw risposta guramentata ulterjuri stante bdil fic-cirkostanzi prevalenti wara l-intavolar kemm tar-rikors guramentat kif ukoll tar-risposta guramentata originali taghhom.[6]

Rat ir-risposta tal-atturi tad-29 ta' Dicembru, 2020 ghar-rikors tal-konvenuti tal-4 ta' Dicembru, 2020.[7]

Rat li b'digriet tal-4 ta' Jannar, 2021 il-Qorti laqghet it-talba tal-konvenuti kif minnhom maghmulha bir-rikors taghhom tal-4 ta' Dicembru, 2020.[8]

Rat in-nota tal-atturi tat-3 ta' Dicembru, 2021 li biha ezebew rapport ta' perit *ex parte*; il-Perit Shawn Micallef.[9]

Rat li fl-udjenza tas-7 ta' Dicembru, 2021 l-atturi ressqu talba ghal-hatra ta' perit tekniku.[10] **Rat** l-oggezzjoni tal-konvenuti ghal din it-talba.[11]

---

[4] Nota a fol 29 u 30 b'dokumenti a fol 31 sa 92. Id-dokumenti huma l-kuntratti tal-akkwist – kompravendita' jew successjoni - tal-atturi – u l-awturi taghhom - tal-appartamenti numri 1, 2, 3, u 4 formanti parti l-binja taht l-arju in mertu.
[5] Verbal a fol 93.
[6] Rikors a fol 94 b'dokumenti a fol 96 sa 100.
[7] Risposta a fol 102 u 103.
[8] Digriet a fol 104.
[9] Nota a fol 195, rapport peritali *ex parte* a fol 196 sa 199.
[10] Verbal a fol 200. Ref. ukoll ir-rikros tal-atturi a fol 202.
[11] Risposta tal-konvenuti a fol 206.

Rat li fl-udjenza tat-2 ta' Marzu, 2022 l-atturi ddikjaraw l-istadju tal-provi taghhom maghluq.[12]

Rat ir-rikors tal-atturi tad-9 ta' Settembru, 2022 li bih, tenut kont tad-dikjarazzjonijiet maghmulha mill-konvenut Dominic Sultana fl-affidavit tieghu a fol 265 *et seq* tal-process, talbu li tigi kjamata in kawza s-socjeta' *Dominic Department Stores (D.D.S.) Limited*.[13]

Rat ir-risposta tal-konvenuti tas-27 ta' Settembru, 2022 ghar-rikors tal-atturi tad-9 ta' Settembru, 2022.[14]

Rat li b'digriet taghha tat-28 ta' Settembru, 2022 il-Qorti laqghet it-talba tal-atturi sabiex tigi kjamata in kawza s-socjeta' *Dominic Department Stores (D.D.S.) Limited*.[15]

Rat li b'nota tal-10 ta' Novembru, 2022 il-konvenuti ddikjaraw l-istadju tal-provi taghhom maghluq.[16]

Rat in-nota tas-socjeta' kjamata in kawza *Dominic Department Stores (D.D.S.) Limited* tal-10 ta' Novembru, 2022 li biha assumiet ir-risposta guramentata tal-konvenuti bhala taghha wkoll.[17]

Rat li b'nota tat-28 ta' April, 2023 il-konvenuti ddikjaraw li l-perit *ex parte* tal-atturi, il-Perit Shawn Micallef gie minnhom kontro-ezaminat dwar l-interpretazzjonijiet maghmulha minnu.[18] **Osservat** li din in-nota tal-konvenuti saret ai termini tal-verbal tal-Qorti tat-12 ta' Jannar, 2023[19] li bih il-Qorti akkordat lill-konvenuti terminu sabiex issir din l-istess nota fid-dawl tat-talba ghal-hatra ta' perit tekniku.

Rat li fl-udjenza tal-5 ta' Mejju, 2023 din il-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza bil-fakolta' li jsiru noti tal-osservazzjonijiet finali.[20]

[12] Verbal a fol 220.
[13] Rikors a fol 276.
[14] Risposta a fol 278.
[15] Digriet a fol 279.
[16] Nota a fol 285.
[17] Nota a fol 286.
[18] Nota a fol 309.
[19] Verbal a fol 294.
[20] Verbal a fol 313.

Rat l-atti l-ohra kollha tal-kawza, inkluz id-dokumenti ezebiti u verbali kif ukoll it-traskrizzjonijiet tax-xhieda kollha u affidavits.

Rat in-noti tal-osservazzjonijiet tal-partijiet.[21]

B. Provi:

Semghat ix-xhieda bil-gurament u rat dik maghmulha bil-procedura tal-affidavit, ta':

Joseph-Norman Farrugia, attur, xehed permezz ta' affidavit.[22] Jiddikjara li hu u martu, l-attrici Marie Louise, xtraw l-appartament numru 3 fil-binja *'Galea Flats'*, Triq il-Ponta, iz-Zebbug, Ghawdex b'kuntratt tal-14 ta' Gunju, 1995 mil-poter ta' Donald John Cameron.

Jghid li l-awtur taghhom kien *a sua volta* akkwista l-istess appartament mill-poter ta' Francis Galea b'kuntratt li tah id-dritt *to instal a water tank and a television aerial on the uppermost roof of the said block, and to use the said roof for all normal purposes including drying of clothes and sun-bathing*. Izid li Cameron trasferixxa dan id-dritt lilu u lill martu.

Jghid li hu u martu ghamlu uzu minn dan id-dritt ghal l-ahhar 25 sena kull meta kienu Ghawdex.

Jiddikjara li f'Ottubru, 2018 il-konvenuti Attard u Sultana, is-sidien tal-arja tal-bini, applikaw ghal-permess tal-izvilupp li nhareg bin-numru PA/09857/18 sabiex jibnu *penthouse*.

Jghid li l-pjanti tal-*penthouse* juru li l-bejt tal-istess ser ikun ferm izghar minn dak kurrenti. Izid li dan peress li l-*penthouse* ser tkun irtirata minn quddiem, minn wara, u mil-genb.

Izid li oltre dan ser jizdiedu s-servizzi fuq il-bejt minhabba dawk tal-*penthouse* stess b'dan ser jerga jnaqqas izjed mill-arja superficjali tal-istess bejt.

---

[21] Nota tal-atturi a fol 316 sa 333. Nota tal-konvenuti u tas-socjeta' kajmata in kawza – kongunta –ipprezentata nhar l-14 ta' Settembru, 2023 – mhux paginata.
[22] Affidavit a fol 26 sa 28.

Jiddikjara li għalhekk il-bini tal-*penthosue* ser jirriduċi drastikament id-drittijiet tagħhom ta' użu tal-bejt kif gawdew sa issa.

Jgħid li fil-binja m'hemmx *lift* b'dan li għalhekk anke sabiex tasal fuq il-bejt il-ġdid l-aċċess ser ikun aktar diffiċli.

Iżid li oriġinarjament il-bejt il-ġdid kien intiż li jkun biss aċċessibbli b'sellum jew skalapiża minn tambocc. Jiddikjara li minħabba f'dan l-atturi odjerni kellhom jintavolaw mandat ta' inibizzjoni.

Iżid li wara l-intavolar minnhom tal-mandat ta' inibizzjoni, il-konvenuti applikaw għal permess ieħor – numru PA/05769/20 fejn ipproponew mezz alternattiv ta' aċċess għal-bejt din id-darba permezz ta' tarag mikxuf.

Jgħid li din mhijiex soluzzjoni prattika b'dan illi sabiex isir dan it-tarag mikxuf ser jinqala' is-saqaf tal-kaxxa tat-tarag eżistenti mingħajr ma' jirriżulta jekk l-istess hijiex ser terġa tissaqqaf kif kienet. Iżid li b'hekk parti mil-kaxxa tat-tarag ser tibqa' esposta għax-xita u l-elementi. Kif ukoll għat-trab u l-kesħa jew sħana skond l-istaġun.

Jiddikjara li skont ir-regoli tal-Awtorita' tal-Ippjanar anqas jista jsir inxir fuq bejt ta' *penthouse* b'dan li allura anke hawnhekk ser jitnaqqsu mid-drittijiet tagħhom l-atturi. Iżid li l-istess saqaf tal-*penthouse* anqas jista jintuża għas-*sunbathing* peress li mhux permess li jkun imdawwar b'opramorta ta' għoli suffiċjenti.

Jgħid li l-fatt li l-kuntratti tal-akkwist tagħhom l-atturi u l-awturi tagħhom jgħidu li s-sidien tal-arja jistgħu itellgħu sulari addizzjonali ma' jfissirx li dan jista jsir a skapitu tad-drittijiet tagħhom.

Iżid li hu u martu ma' jaċċettawx li l-istess drittijiet tagħhom jiġu mittiefsa.

In kontro-eżami, xehed[23] li huwa akkwista l-appartament tiegħu, in-numru 3, fl-1995. Jgħid li hu u martu jużaw dan l-appartament regolarment bħala villeġġjatura.

[23] Traskrizzjoni a fol 235 sa 249.

Jghid li l-bejt juzawh b'mod regolari wkoll ghall-inxir tal-hwejjeg.

Jghid li huwa fl-affidavit qal li l-bejt ser jonqos kwazi bin-nofs skond dak li qalilhom il-perit taghhom. Izid li huwa l-pjanti raghhom izda ma' jafx jikkalkola kif ikkalkola l-perit. Izid li jidhirlu li bhalissa bhala bejt ghandhom xi 135m.k. Jghid li bil-bini tal-*penthouse* dan ser jonqos ghal xi 75m.k. Jghid li dawn il-75m.k. jonqsu aktar ghaliex ser jizdiedu aktar servizzi – dawk tal-*penthouse*.

Jghid li huwa jaf li l-kuntratti taghhom l-atturi lkoll jghidu li l-bejt jista jinbena u li f'dak il-kaz is-servizzi jitressqu fuq l-ghola bejt rizultanti. Jinsisti izda li anke f'dan il-kaz il-bejt m'ghandux ikun anqas minn dak li hemm bhalissa ezistenti.

Mistoqsi ghalfejn tarag mikxuf m'huwiex accettabbli meta kieku m'hemmx tarag addizzjonali izda hiereg dirett fuq il-bejt dan il-bejt ukoll ikun mikxuf, jghid li mil-pjanti jidher li hija l-kaxxa tat-tarag li ser tkun mikxufa, minghajr saqaf. Jghid li bejt ghandu bieb, kaxxa tat-tarag miftuha le.

Mistoqsi jekk l-estensjoni tat-tarag il-gdida hux ser ikollha bieb mill-bqija tal-kaxxa tat-tarag jghid li ma' jafx. Izid li l-perit taghhom qed jghid li mil-pjanti jidher li l-kaxxa ser tithalla miftuha ghall-elementi.

Mistoqsi dwar dak li semma fl-affidavit dwar regoli tal-awtorita' tal-ippjan ar fuq inxir fuq bejt ta' *penthouse* jghid li dak qalu skond ma' qalilhom il-perit u allura qalu sa fejn jaf hu.

Izid li skond il-perit taghhom sabiex bejt jintuza jrid ikollu opramorta ta' 6 filati li f'dan il-kaz mhux ser tkun hemm b'dan li mhux ser ikunu jistghu juzaw il-bejt ghal-inxir jew sabiex jixxemxu.

Izid li hija mpressjoni tieghu li bejt ta' *penthouse* ma' jistax jintuza ghall-inxir jew ghal *sunbathing*.

Jaqbel li ghal fuq il-bejt tal-*penthouse* ser ikun hemm tarag.

Jghid li huwa l-bejt prezenti jafu. Mistoqsi jekk l-opramorta prezenti hijiex ukoll ta' 3 filati kif ghandha tkun dik tal-bejt gdid jghid li jekk inhu hekk din qatt ma' giet notifikata bhala rregolarita. Jghid li ghalhekk kif

inhi hija tajba skond ir-regoli kif kienu applikabbli meta nbniet. Izid li huwa l-opramorta prezenti ma' kejjilix.

Muri ritratti ezebiti mid-difensur tal-konvenuti,[24] jghid li jidher li dak huwa l-bejt taghhom kif ezistenti prezenzjalment. Jaqbel li l-opramorta tidher li hija ta' 3 filati. Izid izda li din qatt ma' tqiset bhala rregolari.

Mistoqsi jekk mil-kaxxa tat-tarag kif ezistenti prezenzjalment m'hu ser jinbidel xejn jghid li ghajr li gejja bla saqaf.

Mistoqsi huwiex minnu li mil-kaxxa tat-tarag ezistenti m'hu ser jinbidel xejn izda maghha ser jizdid biss tarag addizzjonali li huwa biss ser ikun mikxuh jghid li l-perit taghhom qed jghid li l-kaxxa ser tkun mikxufa. Jghid li ma' jista jzid xejn ma' dan.

John Bartolo, attur, xehed permezz ta' affidavit.[25] Jiddikjara li hu u martu Miriam xtraw l-appartament numru 1 fil-binja *'Galea Flats'*, Triq il-Ponta, iz-Zebbug, Ghawdex. Jghid li ma' dan l-akkwist akkwistaw ukoll id-dritt tal-uzu tal-ghola bejt kemm ghall-iskopijiet normali nkluz tqeghid ta' tank tal-ilma u aerial tat-televizjoni, kif ukoll ghall-inxir ta' hwejjeg u *sunbathing*.

Jghid li hu u martu jaghmlu uzu regolari minn dan il-bejt kull meta jkunu Ghawdex mill-Mellieha, Malta.

Jghid li f'Ottubru, 2018 il-konvenuti li huma s-sidien tal-arja sovrastanti il-binja applikaw ghal-permess ta' zvilupp tal-arja f'*penthouse* liema permess inghatalhom bin-numru PA/09857/18.

Izid li mill-pjanti approvati mall-istess permess huwa car li l-bejt tal-*penthouse* ser ikun konsiderevolment izghar minn dak kurrenti billi l-istess *penthouse* ser tkun irtirata minn quddiem, minn wara, kif ukoll mil-genb.

Jghid li s-servizzi fuq il-bejt sejrin ukoll jizdiedu minhabba dawk relatati mal-*penthosue* stess li qabel ma' kienux hemm.

[24] Zewg ritratti a fol 250.
[25] Affidavit a fol 134 sa 136.

Izid li b'dan, l-uzu taghhom mill-bejt ser jigi drastikament ridott kemm peress li ser tonqos l-arja superficjali tal-bejt kif ukoll peress li ser jizdiedu l-utilitajiet fuqu kif ukoll l-utenti tieghu.

Jiddikjara li l-binja m'ghandix *lift* b'dan li l-access ghal-bejt ser ukoll ikun aktar skabruz.

Jghid li originarjament tali access kien propost b'sellum jew skalapiza minn go tambocc. Izid li wara mandat ta' inbizzjoni intavolat minnhom dan l-access gie korrett ghal wiehed b'taragg.

Jiddikjara li dan it-tarag ghal-bejt il-gdid sejjer izda jkun mikxuf u, sabiex isir, ser jinqala is-saqaf tal-kaxxa tat-tarag li ma' jidhirx li ser tkun imsaqqfa b'mod adegwat u ghalhekk ser tibqa mikxufa ghall-elementi.

Izid li skond ir-regoli tal-Awtorita' tal-Ippjanar l-istess bejt tal-*penthosue* anqas ser ikun imdawwar b'opramorta adegwata ghall-uzu sigur minnhom tal-bejt gdid kif propost u anqas ser ikun jista jintuza ghall-inxir.

Jaghlaq billi jghid li l-kuntratt ta' akkwist taghhom, l-atturi lkoll, kif ukoll tal-awturi taghhom jassigurawlhom id-drittijiet ta' uzu tal-bejt li ilhom jezercitaw, minkejja li sid l-arja jista jizviluppa l-istess.

Jghid li d-dritt ta' sid l-arja li jizviluppa l-arja ma' jnaqqasx minn dak taghhom ghall-uzu tal-bejt u hu u martu m'huma ser jaccettaw ebda tnaqqis ta' tali drit taghhom.

In kontro-ezami, xehed[26] li huwa xtara l-appartament tieghu fl-2020. Jghid li tieghu huwa l-appartament numru 1. Jghid li huwa jaghmel uzu mill-appartament u l-bejt regolarment, kull meta jitla' Ghawdex. Izid li dan sabiex jonxru u gieli jitla' jpejjep hemm ukoll.

Mistoqsi ghalfejn fl-affidavit qal li l-bejt ser jigi ridott bin-nofs jghid li ghax hekk qalilhom il-perit taghhom.

Mistoqsi jafx li fil-kuntratti taghhom l-atturi lkoll hemm klawsola li tippermetti li jsir bini addizzjonali fuq il-bejt u li, f'dak il-kaz, is-servizzi

[26] Traskrizzjoni a fol 251 sa 262.

jittellghu fuq l-ghola bejt rizultanti; jghid li iva, jaf biha. Izid li d-drittijiet tieghu jibqghu l-istess izda jitilghu fuq l-ghola bejt. Jghid li ghalhekk l-ghola bejt ghandu jkun bhal dak illum ezistenti.

Jghid li ghalih, jistghu jibnu kemm iridu izda huwa dak il-kejl ta' bejt akkwista u hekk jippretendi li jibqalghu.

Jghid li apparti li l-kejl superficjali tal-bejt ser jonqos ser jizdiedu wkoll l-oggetti fuqu b'dan li ser jerga jonqos minnu. Izid li oltre dan, id-drittijiet l-ohra taghhom ser jigu mcahhda jekk ma' jibqax spazju bizzejjed fuq il-bejt sabiex jigu ezercitati.

Mistoqsi x'differenza taghmillu jekk x'hin jiftah l-ahhar bieb flok isib bejt mikxuf isib tarag addizzjonali mikxuf, jghid li l-binja qieghda iz-Zebbug Ghawdex fejn ir-rih jahkem hafna b'dan li minghajr bieb it-tarag mhux ser ikun utilizzabbli. Izid li hawn qed jghid dwar jekk il-kaxxa tat-tarag tithalla bla saqaf.

Mistoqsi jekk rax il-pjanti u suggerit lilu li l-kaxxa tat-tarag ser tibqa kif inhi llum jghid li ma' jistax ikun ladarba ser jittella sular iehor b'tarag iehor mill-istess tromba. Izid li hu mhuwiex perit izda milli jifhem mil-pjanti l-kaxxa tat-tarag ser tibqa mikxufa.

Suggerit lilu li l-kaxxa tat-tarag mhijiex ser tinbidel, jghid li fuq il-pjanta mhux hekk jidher. Suggerit lilu li huwa biss it-tarag addizzjonali li ser ikun mikxuh b'dan li l-bieb tal-kaxxa ser jibqa kif inhu jghid li m'hemmx punt wara l-bieb jekk m'hemmx saqaf.

Jinsisti li huwa qed jixhed fuq dak kif jidher mil-pjanta.

Mistoqsi dwar dak li ddikjara fl-affidavit tieghu dwar regolamenti tal-ippjanar li ma' jippermettux inxir fuq bejt ta' *penthouse* jghid li hu qatt ma ra inxir fuq *penthouse*. Mistoqsi fejn jaf b'dawn ir-regolamenti u jekk qattx raghhom miktuba jghid li qalulu bihom l-avukat u perit habib tieghu. Izid li jekk ma' qalulux sewwa jiddispjacih.

Mistoqsi rax il-permess tal-konvenuti u jafx b'xi kundizzjoni fih li ma' tippermettix inxir jghid li l-permess ma' rahx.

Mistoqsi dwar dak li qal fuq l-opramorta u li l-bejt tal-*penthouse* ghandu jkun imdawwar b'opramorta jghid li dak ukoll qalu skond li qalulu l-avukat u l-istess perit habib tieghu. Izid li qalulu li opramorta ta' *penthouse* ma' tkunx gholja 6 filati bhal ta' bejt normali b'din soltu tkun ta' xi 2 filati.

Mistoqsi jaqbilx li l-bejt prezenzjalment ezistenti ghandu opramorta ta' 3 filati kif fil-fatt xehed il-perit tal-konvenuti li ser tkun dik tal-bejt tal-*penthouse* jghid li jaqbel izda l-opramorta bhalissa ezistenti nbniet skond ir-regolamenti vigenti fiz-zmien taghha.

Mark Cini, in rapprezentanza tal-Awtorita' tal-Ippjanar, xehed[27] li l-ewwel permess moghti b'referenza ghall-arja in mertu kien dak numru PA/09857/18 li nhareg fis-26 ta' Marzu, 2019 wara applikazzjoni ta' Joe Attard *to construct a penthouse on existing airspace*.

Jipprezenta kopja tieghu kif ukoll tas-*site plan* u l-pjanti approvati.[28]

Jispjega li fuq il-pjanti approvati dak indikat bl-ahmar juri l-izvilupp propost mentri dak indikat bl-isfar juri bini ezistenti li ser jitwaqqa.

Jghid li minn dan sar appell mill-atturi odjerni bl-appell ghadu *sub judice*. Jipprezenta kopja tal-ahhar verbal tal-Bord tal-Appelli tal-Ippjanar.[29]

Jghid li waqt dan il-process tal-appell saret applikazzjoni ohra ghar-regolarizzazzjoni ta' tarag kif mibni. Izid li din ukoll saret minn Joe Attard u jipprezenta kopja taghha.[30]

Jghid li mbaghad inghata l-permess numru PA/05769/20 li nhareg fil-5 ta' Ottubru, 2020 ukoll lill Joe Attard din id-darba *to construct staircase to make access from common parts to roof level*.

---

[27] Traskrizzjoni a fol 137 sa 156.
[28] Kopja tal-permess a fol 107 sa 109, inkluz in verso pagina. *Site plan* a fol 111, pjanti a fol 112 sa 115.
[29] Verbal a fol 116.
[30] Kopja a fol 117 sa 124 – inkluz in verso pagina.

Jghid li allura, apparti li rregolarizza t-tarag, l-applikant rid ukoll izid mieghu.

Jipprezenta kopja ta' dan il-permess kif ukoll tas-*site plan* u l-pjanti approvati.[31]

Mistoqsi dwar il-kejl superficjali tal-bejt kif kurrentement ezistenti u ta' dak li ser jirrizulta wara l-bini tal-*penthouse* proposta jghid li u ma' jahdimx fuq qisien u li l-pjanti li pprezenta anqas huma *to scale*. Jghid li dak huwa ezercizzju li ghandu jsir minn perit.

Jghid izda li huwa car li gjaladarba *penthouse* tkun irtirata, il-kejl tal-bejt ser jonqos.

Muri l-pjanta approvata mal-permess numru PA/09857/18 – bin-numru ta' referenza tal-awtorita' '61B'[32] - jghid li dik turi l-izvilupp propost fuq il-bejt.

Jghid li l-istess pjanta turi l-bejt kif bhalissa ezistenti imbaghad dak li ser jinbena fuqu u l-bejt kif ser ikun rizultanti wara l-istess bini.

Izid li mill-pjanti approvati huwa car li bhalissa fuq il-bejt hemm biss kaxxa tat-tarag mentri gie propost li tinbena *penthouse*.

Jghid li l-*penthouse* ghandha terrazzin quddiem, iehor f'genb minnhom, u iehor fuq wara.

Dwar l-applikazzjoni ghar-regolarizzazzjoni tat-tarag jghid li dan kien diga mibni izda mhux kif kien permess u allura ntalbet regolarizzazzjoni.

Dwar l-ahhar permess ghall-estensjoni tat-tarag kif regolarizzat jghid li l-pjanta relattiva kif approvata bil-permess turi li l-faccata tal-kaxxa tat-tarag ser tinqala bil-*fights* tat-tarag ser jinbidlu.

Jghid li meta inghata il-permess ghal-*penthouse* ma' kienx hemm tibdil fit-tarag. Izid li l-applikazzjoni ghal tali tibdil saret wara. Jghid li l-interpretazzjoni tieghu hija li qed jintalab li tigi mibdula l-

[31] Kopja tal-permess a fol 125 sa 127, inkluz in verso pagina. *Site plan* a fol 129, pjanti a fol 130 sa 132.
[32] Pjanta a fol 112.

konfigurazzjoni tat-tarag mill-livell tal-kaxxa tat-tarag ezistenti fuq il-bejt.

Izid li huwa qed jinterpreta l-pjanta bhala wahda li turi li l-access ghal-bejt tal-*penthosue* ser ikun permezz ta' sellum jew hadid mal-hajt.

In kontro-ezami, xehed[33] li huwa mhuix konxju li l-appell mill-ewwel permess gie deciz billi gie michud u allura approvat l-istess permess.

Jerga jghid li l-interpretazzjoni tieghu ta' l-ewwel permess hija li b'dak il-permess ma' kienx hemm access dirett mit-tarag komuni tal-binja ghal bejt tal-*penthouse* proposta.

Mistoqsi jekk imbaghad bit-tieni permess giex krejat access ghal-bejt tal-*penthouse* f'forma ta' tarag mikxuf minn go bitha jghid li huwa jista jinterpreta access biss tramite dak li huwa jsejjahlu *loft* ossia, bhal tambocc mhux kaxxa ta' tarag.

In ezami ulterjuri, xehed[34] li l-permess numru PA/05769/20 huwa sabiex jinbena tarag *to make access from common parts to roof level*. Jghid li ghalhekk kien ser jinqala s-saqaf tal-kaxxa tat-tarag li kien hemm qabel sabiex din tigi estiza ghall-livell ta' fuq, tal-aktar bejt gholi tal-binja.

Jghid li l-pjanti approvati ma' dan il-permess juru li t-tarag ser jibqa tiela sal-bejt pero' it-tromba le. Jghid li allura malli tasal fuq il-bejt tigi fil-miftuh, minghajr tromba u allura minghajr saqaf fuqek b'dan li t-tarag huwa ghalhekk espost ghall-elementi.

Jghid li hija l-ahhar parti tat-tarag li twasslek sa fuq il-bejt li hija mikxufa.

Izid li fl-ewwel xhieda tieghu huwa qal li l-access ser ikun minn tambocc izda hawn ma' kienx korrett. Jiccara li l-access qieghed b'tarag normali, kontinwu mal-kumplament tat-tarag, bl-ahhar parti tieghu m'hijiex imsaqqfa.

[33] Traskrizzjoni a fol 157 sa 159.
[34] Traskrizjzoni a fol 190 sa 192.

Il-Perit Alex Bigeni, xehed[35] li fil-bidu l-konvenuti applikaw biss għal-permess ta' *penthouse* fuq il-bejt ezistenti. Jghid li wara dan kien hemm xi lmenti dwar l-access ghal-bejt il-gdid u ghalhekk applikaw ghal-permess sabiex jikkrejaw access ahjar.

Jghid li l-ilmenti kienu limitati ghall-access ghal-bejt peress li fil-bidu dan kien ser ikun tramite sellum. Izid li bit-tieni applikazzjoni alteraw il-kaxxa tat-tarag sabiex isir access b'tarag.

Jghid li bit-tieni permess il-kaxxa tat-tarag ezistenti tibqa fejn hi b'dan li l-ahhar tarag ghal-ghola bejt ikun tramite tarag mikxuf.

Jispjega li allura t-tarag originali jibqa' fejn hu mbaghad, x'hin tasal fil-livell tal-*penthouse* it-tarag isir estern.

Jghid li t-tarag mikxuf huwa tal-istess wisgha bhat-tarag l-originali l-isfel minnu.

In kontro-ezami, xehed[36] li l-ilmenti kienu dwar it-tgawdija tal-bejt il-gdid wara li tinbena l-*penthouse*.

Jaqbel li jekk tinbena l-*penthouse* l-arja superficjali tal-bejt il-gdid sejra certament tkun anqas minn dik tal-bejt kif bhalissa ezistenti.

Jghid li fuq ghajnejh jista jikkalkola li l-bejt jickien b'qisu 35 jew 40% izda din xi haga li jkun irid jikkalkola matematikament.

Jghid li l-bejt il-gdid sejjer ikun imdawwar b'opramorta ta' xi tlett filati u nofs kif titlob il-ligi tal-ippjanar.

Jinsisti li t-tarag ser jibqa tiela ghall-ghola bejt minghajr bdil fil-wisgha.

Il-Qorti hadet konjizzjoni wkoll tar-rapport tal-perit *ex parte* – tal-atturi – il-Perit Shawn Micallef.[37] Il-Perit jiddikjara li fuq inkarigu tal-atturi, huwa ezamina l-pjanti approvati mal-permessi tal-konvenuti u ghamel is-segwenti osservazzjonijiet:

[35] Traskrizzjoni a fol 166 sa 170.
[36] Traskrizzjoni a fol 170 sa 177.
[37] Rapport a fol 196 sa 199.

i. Bil-permess PA/05769/20 gie approvat il-bini ta' sular irtirat fuq il-binja ezistenti;

ii. Skond il-pjanti annessi mall-istess permess jirrizulta li b'dan l-izvilupp l-arja superficjali tal-bejt kienet ser tonqos minn 135.75m.k. ghal 75.91m.k., allura kwazi b'50%;

iii. L-gholi tal-opramorta madwar il-bejt il-gdid ser tkun ta' metru, u;

iv. L-access ghal-bejt il-gdid ser ikun permezz ta' tarag mill-kaxxa tat-tarag ezistenti b'dan li t-tromba mhux ser tkun imsaqqfa u ghalhekk il-kaxxa tat-tarag - kif tidher mil-pjanti - ser tkun miftuha u esposta ghall-elementi.

Jannetti l-istess pjanti kif gew approvati mill-Awtorita' tal-Ippjanar.[38]

In kontro-ezami, xehed[39] li qabel ghamel ir-rapport tieghu a fol 196 *et seq* tal-process huwa ma' zammx access fuq il-post. Izzid li r-rapport gie bbazat fuq il-pjanti approvati mill-Awtorita' tal-Ippjanar.

Jaqbel li meta huwa kkalkola li l-bejt illum ezistenti huwa ta' 135.75m.k. huwa kkalkola l-bejt kollu nkluz il-kaxxa tat-tarag.

Mistoqsi jekk allura jnaqqas il-kejl superficjali tal-kaxxa tat-tarag u jikkumpara l-kejl rizultanti mas-75.91m.k. - il-bejt li jirrizulta wara l-bini tal-*penthouse* – il-bejt il-gdid huwiex ser ikun inqas min-nofs dak bhalissa ezistenti, jghid li l-kaxxa tat-tarag tista tigi kkunsidrata bhala ta' 14m.k. Izid izda li huwa ma' marx fuq il-post u ma' hax dan il-kejl.

Jghid li parti mit-tarag ghal fuq il-bejt ser ikun mikxuf. Izid li originarjament il-kaxxa tat-tarag kienet tasal sa fuq il-bejt. Jghid li f'dan il-kaz m'hemmx tambocc ghal fuq il-bejt il-gdid izda hemm tarag estern. Jghid li kieku b'tambocc is-saqaf il-gdid – tal-*penthouse* – kien ikun ghal-*servicing* biss.

Jaqbel li f'dan il-kaz it-tarag sa fejn jasal sal-lum ser jibqa' kif inhu b'dan li mbaghad ser jizdied tarag estern. Jaqbel allura li l-bieb tal-kaxxa tat-tarag kif inhu llum ser jibqa hemm b'dan li mbaghad wiehed johrog barra u jsib tarag addizzjonali – il-gdid – li huwa mikxuf.

[38] Pjanti a fol 198 u 199.
[39] Traskrizzjoni a fol 299 sa 306.

Antoinette Bilocca, attrici, xehdet permezz ta' affidavit.[40] Tiddikjara li hija wirtet l-appartament numru 2 fil-binja *'Galea Flats'*, Triq il-Ponta, iz-Zebbug, Ghawdex, minghand James Cassar.

Tghid li bil-kuntratt li kien akkwista l-appartament bih James, l-istess kien ottjena drittijiet fuq il-bejt tal-binja inkluz ghal skopijiet normali bhal inxir, tqeghid ta' tank tal-ilma, u anke nstallar ta' aerial tat-televizjoni izda wkoll ghal *sunbathing*.

Tghid li skond il-kuntratt li bih akkwista James tali dirittijiet ma' kellhomx jigu mittiefsa.

Tiddikjara li hija taghmel uzu shih u regolari mil-bejt tal-binja.

Tghid li f'Ottubru, 2018 il-konvenuti ottjenew permess bin-numru PA/09857/18 sabiex jibnu *penthouse* fuq il-bejt tal-binja.

Izzid li minn verifici li ghamlet irrizulta li l-bejt tal-*penthouse* kien ser ikun ferm izghar minn dak bhalissa ezistenti u li hi u l-atturi l-ohra jgawdu bhalissa. Tghid li oltre dan, bl-installar tal-izviluppi tal-*penthouse* fuq dan il-bejt diga izghar mill-original l-istess bejt ser jiccekken aktar.

Tiddikjara li l-binja mhijiex monita' b'*lift* u ghalhekk anke l-access ghal-bejt gdid kif propost ser ikun ta' skarigg akbar. Tghid li l-atturi huma lkoll anzjani u l-access kif propost mhux idonju ghalihom.

Izzid li s-saqaf tal-kaxxa tat-tarag ser jinqala bil-kaxxa ser tigi esposta ghall-elementi.

Izzid li minhabba dan kollu huma l-atturi kienu kostretti jintavolaw mandat ta' inibizzjoni.

Tghid li dan il-mandat wassal ghal-bidla dwar l-access ghal-bejt kif kien propost fl-ewwel permess sabiex b'permess addizzjonali – numru PA/05769/20 – dan l-access gie propost permezz ta' estensjoni tat-tarag ezistenti minflok sellum u tambocc. Tghid li dan izda xorta jimporta l-

[40] Affidavit a fol 212 sa 215.

qlugh tas-saqaf tal-kaxxa tat-tarag. Izzid li ma' jidhirx li wara li ssir l-estensjoni tat-tarag il-kaxxa ser tkun b'xi mod imsaqqfa kif dejjem kienet.

Tiddikjara wkoll li skond ir-regoli tal-ippjanar il-bejt tal-*penthouse* anqas jista jintuza ghall-inxir u mhux ser ikollu opramorta ta' 6 filati kif titlob il-ligi civili sabiex tirrendi uzu mod iehor tieghu sigur.

Tikkonkludi billi tghid li l-fatt li l-kuntratti tal-akkwist jippermettu l-bini ta' sular addizzjonali mis-sidien tal-arja ma' jfissirx li l-istess sidien jistghu jaghmlu dan a skapitu tad-drittijiet taghhom l-atturi. Izzid li hija m'hi ser taccetta ebda limitazzjoni fuq id-drittijiet li tgawdi fuq il-bejt.

In kontro-ezami, xehdet[41] li hija tuza l-appartament taghha skond il-bzonn b'dan mhuwiex ir-residenza primarja taghha. Izzid li l-bejt tuzah ghan-naxra kif ukoll meta taghmel xi BBQ f'xi tmiem ta' gimgha.

Tghid li hija minn dejjem kellha l-hbula tal-inxir fuq dan il-bejt u dawn gahdhom hemm s'issa. Izzid li ghandha wkoll tank tal-ilma.

Tghid li taf li l-bejt kurrenti ghandu opramorta u tahseb li din hija gholja xi tlett filati.

Tghid li hija taf li fil-kuntratt taghha hemm li s-sidien jistghu jibnu sulari ohra fuq il-bejt. Izzid izda li jekk jaghmlu hekk ghandhom ihallu access ghax hi l-bejt haditu bl-access.

Tghid li hi taf biss li jridu jibnu *penthouse* u li ser jiehdu l-bejt kollu. Izzid li hija ma' taqbilx li t-tarag ikun skopert ghall-elementi. Izzid li hi m'ghandix titla minn opramorta miftuha ghall-elementi.

Suggerit lilha li sa fejn jasal it-tarag bhalissa ser jibqa kollox kif inhu b'dan li imbaghad ser jizdied sular tarag wiehed u dak biss ser ikun mikxuf, tghid li hija staqsit fuq il-pjanti proposti u mhux hekk jidher li ser isir. Izzid li milli spjegaw lilha l-kaxxa tat-tarag ser tkun miftuha ghall-elementi.

Tghid li hi mhux ghal kaxxa tat-tarag miftuha biss qed toggezzjona izda wkoll ghal-fatt li ser jittiekel mil-kejl superficjali tal-bejt.

[41] Traskrizzjoni a fol 280 sa 283.

Murija r-ritratti ezebiti mid-difensur tal-konvenuti a fol 250 *et seq* tal-process, tghid li dawk juru l-bejt taghhom kif ezistenti bhalissa.

Carmelina sive Carmela sive Lina Sant, attrici, xehdet permezz ta' affidavit.[42] Tiddikjara li hi u zewgha Michael Angelo kienu xtraw l-appartament numru 4 b'kuntratt tat-23 ta' Dicembru, 1994. Tghid li zewgha miet fit-3 ta' Mejju, 1999 u halla kwart minn sehemu f'dan l-appartament lilha fi proprjeta' bit-3/4 l-ohra hallihom lilha bi dritt ta' uzu u lill uliedhom atturi wkoll maghha fi proprjeta'.

Tghid li meta xtraw l-appartament il-kuntratt ta' xiri taghhom id-dritt ta' uzu ghall-ghola bejt tal-binja u dan kemm ghal skopijiet normali ta' tpoggija ta' tank tal-ilma u aerial tat-televizjoni kif ukoll ghall-inxir u *sunbathing*. Izzid li skond l-istess kuntratt tali drittijiet ma' kellhomx jigu mittiefsa.

Tiddikjara li f'Ottubru, 2018 il-konvenuti ottjenew permess ghall-izvilupp tal-arja tal-binja f'*penthouse*. Izzid li dan kien il-permess numru PA/09857/18.

Tghid li mil-pjanti approvati ma' dan il-permess irrizulta li l-bejt kien ser jickien drastikament bil-bini tal-*penthouse* b'dan li kienu ser jitnaqssu d-drittijiet ta' tgawdija tal-bejt mizmuma minnhom l-atturi.

Izzid li fil-binja m'hemmx *lift* b'dan li l-gholi tal-bejt il-gdid ser ikun ta' skarigg akbar ghalihom l-atturi li huma lkoll anzjani.

Tghid ukoll li anke wara li huma l-atturi ntavolaw mandat ta' inbizzjoni minhabba l-bini propost, u l-konvenuti ottjenew permess addizzjonali – numru PA/05769/20 – fejn gie emendat l-access originarjament propost ghal-bejt wara l-bini tal-*penthouse* – li kien ser ikun b'sellum min tambocc – xorta jirrizulta li issa li l-access huwa propost b'tarag gdid mizjud ma' dak originali xorta s-saqaf tal-kaxxa tat-tarag ser jinqala b'din tidher li ser tibqa mikxufa ghall-elementi.

[42] Affidavit a fol 216 sa 219.

Tiddikjara wkoll li skond ir-regoli tal-ippjanar il-bejt tal-*penthouse* proposta anqas ikun jista jintuza ghall-inxir u, peress li l-istess bejt m'ghandux ikun imdawwar b'opramorta tal-gholi ta' 6 filati skond il-ligi civili; anqas ser ikun jista jintuza skond id-drittijiet addizzjonali taghhom l-atturi b'mod sigur.

Tikkunkludi sabiex tghdi li hija m'hijiex ser taccetta li b'xi mod jigu mnaqqsa d-drittijiet li hija ghandha fuq il-bejt tal-binja kif bhalissa ezistenti.

In kontro-ezami, xehdet[43] li dan iz-zmien hija tmur fl-appartament taghha kull ftit xhur. Izzid li meta kien haj ir-ragel taghha kienu jmorru regolari. Tghid li r-ragel taghha ilu 23 sena nieqes.

Mistoqsija x'inhu l-ilment taghha kontra l-konvenuti tghid li hija tilmenta ghaliex ser inaqsulhom l-ispazju li kellhom u ser jirrendu l-bejt perikoluz.

Tghid li hija rat il-pjanti zmien ilu. Mistoqsija jekk tafx b'kemm ser jonqos il-bejt jew ghalfejn tghid li ser ikun perikoluz tghid li ma' tafx ezatt.

Tghid li l-bejt li hemm bhalissa mhuwiex perikoluz izda l-gdid tahseb li ser ikun. Tghid li ma' tafx ghalfejn tahseb hekk ghax ma' tifhimx fil-bini.

Tghid li hija regolarment kienet taghmel uzu mil-bejt ghall-inxir. Izzid li l-aerial tat-televizjoni, it-tank tal-ilma, u l-hbula tal-inxir taghha ghadhom hemm sal-lum.

Mistoqsija jekk l-opramorta prezenti hijiex ta' xi 3 filati tghid li hekk tahseb.

Tghid li hija taf li l-kuntratt ta' xiri taghha kien jinkludi d-dritt ghal-uzu tal-belt ghal-inxir, tpoggiha ta' tank tal-ilma u aerial tat-televizjoni, kif ukoll ghal-*sunbathing*. Tghid li dawn id-drittijiet ser jonqsu meta titla' il-*penthouse*.

Tghid li ma' tiftakarx li l-kuntratt jinkludi wkoll klawsola dwar possibilta' li jitla bini fuq il-bejt.

[43] Traskrizzjoni a fol 228 sa 233.

Dominic Sultana, konvenut, xehed permezz ta' affidavit.[44] Jiddikjara li flimkien ma' Joseph Attard, is-socjeta' tieghu *Dominic Department Stores (D.D.S.) Limited* akkwistat arja fi Triq il-Ponta, iz-Zebbug, Ghawdex b'kuntratt tal-21 ta' April, 2003 in atti Nutar Enzo Dimech.[45]

Jiddikjara li huwa u martu m'ghandhom xejn x'jaqsmu personalment ma' din l-arja u dan minkejja li fil-kawza odjerna tharrku personalment.

Jghid li huma akkwistaw din l-arja minghand Francis u Carmen konjugi Galea li huma l-istess nies li l-atturi, fil-maggior parti taghhom, ukoll akwistaw minghandhom.

Jiddikjara li fuq il-kuntratt ta' akkwist ta' din l-arja kien hemm li l-istess arja kienet suggetta ghal servitu ta' inxir, *sunbathing*, u tqeghied ta' tank tal-ilma u aerial tat-televizjoni. Izid li gie izda stipulat li l-istess arja setghet tigi zviluppata b'dan li l-oggetti relatati mas-servitujiet jigu spustjati fuq l-ghola bejt u d-drittijiet imsmemija jibqghu jitgawdew mill-oghla bejt.

Jghid li wara li giet istitwita din il-kawza huwa ra l-kuntratti tal-atturi kollha li lkoll jghidu li sid l-arja setgha jizviluppa l-istess dment li jispostja l-oggetti nstallati ghal fuq l-oghla bejt.

Jiddikjara li l-kuntratti in atti jghidu car li d-drittijiet tas-sidien tal-appartamenti jibqghu *fuq l-oghla bejt rizultanti* u fejn il-kuntratt huwa bl-Ingliz jaqra *on the resulting roof* jew *on the resulting uppermost roof.*

Jghid li ma' hemm ebda kundizzjoni li l-kobor tal-bejt ghandu jibqa kif inhu.

Jghid li fil-binja hemm erba' appartamenti kif ukoll zewg garaxxijiet fil-livell *semi basement* li gew konvertiti f'appartamenti residenzjali bil-permessi opportuni.

---

44 Affidavit a fol 265 sa 267.

45 Kopja tal-kuntratt ezibita b'nota tal-konvenuti tad-19 ta' Awwissu, 2022. Nota a fol 272 u kopja tal-kuntratt a fol 273 sa 275.

Jghid li kemm ilu midhla ta' din l-arja huwa gieli mar jittawwal u qatt ma' ra hwejjeg minxurin jew xi nies fuq il-bejt. Jghid li anzi kien sab bejt zdingat.

Jghid jekk fl-ewwel snin kien hemm xi hbula tal-inxir dawn eventwalment tnehhew.

Jezebixxi sensiela ta' ritratti li juru l-bejt in kwistjoni u juru li m'hemm ebda hbula tal-inxir jew attrezzi simili. Jghid li dawn ir-ritratti hadhom hu lejn Marzu, 2022.[46]

Jghid li madwar l-2018 kienet saret applikazzjoni ghal-permess ghall-izvilupp tal-arja f'*penthouse* u dan inhareg. Izid li meta kienu qed ihejju l-preparamenti ghal bini gew rinfaccjati b'mandat ta' inibizzjoni mis-sidien tal-appartamenti sottostanti l-arja.

Jghid li muniti b'kopja tal-mandat u tal-pjanti approvati bil-permess tal-bini marru kellmu avukat li qalilhom li l-fatt li l-access ghal bejt il-gdid kien ser ikun b'sellum u tambocc kien jivvjola d-drittijiet tas-sidien tal-appartamenti.

Jghid li ghalhekk marru ghand il-perit taghhom u talbuh jaghmel applikazzjoni ohra ghall-access b'tarag adegwat b'dan li sabiex isir hekk issagrifikaw parti mill-ispazju tal-*penthouse*.

Jghid li tul il-kawza odjerna semgha l-ilmenti tal-atturi dwar il-fatt li dan it-tarag ghal ghola bejt ser ikun mikxuf. Jghid li kieku flok ghal dan it-tarag wiehed johrog dirett ghal fuq il-bejt xorta fil-miftuh johrog.

Jiddikjara li huwa minnu li l-bejt tal-*penthouse* mhux ser ikun tal-kejl superficjali tal-bejt prezenti kurrentement. Izid izda li mhux minnu li l-bejt ser jonqos bin-nofs izda ser jonqos madwar 25% b'dan li xorta huwa wiehed ragjonevoli u li fuqu jistghu jigu ezercitati d-drittijiet tal-atturi.

Jiddikjara li l-atturi qatt ma' kellhom dritt ghal bejt ta xi kejl superficajli specifiku.

[46] Zewg ritratti a fol 268 sa 271.

Jiddikjara li anqas m'huwa minnu li l-bejt il-gdid mhux ser ikollu opramorta. Izid li r-rapport tal-perit tal-atturi stess jghid li ser ikun hemm opramorta ta' metru. Jghid li din hija tal-istess gholi ezatt tal-opramorta kurrentement ezistenti kif jidher mir-ritratti ezebiti minnu.

Jaghlaq billi jghid li jemmen li wara li tinbena l-*penthouse* id-drittijiet kollha tal-atturi ser jibqghu hemm u dan mhux fi spazju limitat izda f'wiehed ragjonevoli ghall-ezercizzju tal-istess drittijiet.

In kontro-ezami, xehed[47] li l-kejl superficjali tal-bejt kemm ilhom li xtraw l-arja huma dejjem baqa' skond il-pjanti.

Mistoqsi jekk il-kuntratt li bih xtraw l-arja huma jew il-kuntratti li bihom akkwistaw l-appartamenti taghhom l-atturi jispecifikawx xi zona partikolari mil-bejt fejn l-atturi ghandhom jezercitaw id-drittijiet taghhom jghid li l-kuntratti jghidu biss li dan ghandu jsir fl-oghla bejt.

Mistoqsi kif fl-affidavit qal li bil-bini tal-*penthouse* l-bejt ser jickien biss 25% u mhux 50% meta l-istess *penthouse* ghandha terrazzini fuq wara, fuq quddiem, u fil-gnub, jghid li mil-pjanti jidher li il-*penthouse* m'ghandix terrazzin fuq wara u fil-gnub izda fuq quddiem biss.

Riferut ghal-pjanta tal-perit *ex parte* tal-atturi a fol 199 u mistoqsi jispjega x'jiddenotaw il-partijiet immarkati fuqha b'sinjali 'a kannizzata', jghid li dawk huma z-zoni fejn mhux ser ikun hemm bini. Izid li dawk iz-zoni ser ikunu accessibbli biss ghal-*penthouse*.

Jghid li l-bejt rimanenti allura ser ikun fejn f'din il-pjanta jidher abjad.

Jaqbel li huma qatt ma' lahqu ftehim mal-atturi dwar id-drittijiet taghhom fuq il-bejt b'dawn ghadhom l-istess kif kienu meta akkwistaw l-appartamenti taghhom l-atturi.

C. Ikkunsidrat:

Preliminari:

[47] Traskrizzjoni a fol 287 sa 293.

B'din il-kawza l-atturi talbu dikjarazzjoni li huma lkoll ghandhom drittijiet irrevokabbli ta' uzu fuq il-bejt tal-binja li fiha jinsabu l-appartamenti taghhom, ossia, il-binja maghrufa bl-isem *'Galea Flats'*, fi Triq il-Ponta, iz-Zebbug, Ghawdex u dan ghal dawk l-iskopijiet kollha li jissemmew fid-diversi atti akkwizittivi taghhom u tal-awturi taghhom.

Talbu ukoll dikjarazzjoni li bit-twettiq tal-izvilupp propost mill-konvenuti li qed jipproponu li jibnu *penthouse* fuq dan l-istess bejt, id-drittijiet taghhom jigu gravament ippregudikati sal-punt li huma ma' jkunux jistghu aktar jezercitawhom kif intiz.

Talbu ghalhekk dikjarazzjoni li l-konvenuti m'ghandhomx dritt jipprosegwu bl-izvilupp propost minnhom u ordni ghat-twaqqif ta' kwalunkwe' zvilupp li jilledi d-drittijiet taghhom.

Il-konvenuti laqghu ghal dan billi eccepew li l-atturi jridu jipprovaw id-drittijiet ta' proprjeta' taghhom.

Eccepew ukoll li l-att akkwizittivi ta' kull attur ilkoll jissalvagwardja d-dritt ta' sid l-arja li jizviluppa l-istess bl-atturi allura m'ghandhom ebda dritt joggezzjonaw ghal dan.

Ziedu wkoll jeccepixxu li mhux minnu li bl-izvilupp propost ser jitnaqqas l-access tal-atturi ghal-oghla bejt jew li l-istess ser ikun aktar oneruz.

Eccepew ulterjorment li safejn jafu huma d-drittijiet tal-atturi huma dawk li huma u l-kuntratti akkwisittivi jispecifikaw biss li dawn ghandhom ikunu u jibqghu ezercitati fuq l-oghla bejt, minghajr ma' jissemma xi kejl ta' bejt.

Jghidu ghalhekk li anke jekk, ghal grazzja tal-argument, il-bejt il-gdid rizultanti wara l-izvilupp jista jkun ftit izghar minn dak bhalissa ezistenti, l-atturi m'ghandhom ebda dritt joggezzjonaw ghal dan u jezigu li l-bejt ikun tal-kejl li hu llum, dment li jkollhom spazju ragjonevoli sabiex jezercitaw id-drittijiet tgahhom.

Izidu wkoll li l-opramorta fuq il-bejt il-gdid rizultanti wara l-izvilupp ser tkun in linja mal-provizzjonijiet tal-ligi civili u li allegazzjonijiet tal-atturi li ser jizdiedu l-utenti tal-bejt huma frivoli stante li l-utenti tal-izvilupp

il-gdid – il-*penthouse* – ser ikollhom it-terrazzini taghhom disponibbli ghalihom.

Is-socjeta' kjamata in kawza assumiet dawn l-eccezzjonijiet tal-konvenuti bhala eccezzjonijiet taghha wkoll.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Tul l-andament ta' din il-kawza kien hemm dizgwid kontinwu bejn il-partijiet kontendenti dwar tlett punti principali:

i. Il-kejl superficjali tal-bejt il-gdid rizultanti jekk ikollu jsir l-izvilupp propost mill-konvenuti *vis-à-vis* il-kejl superficjali tal-bejt prezenzjalment ezistenti;

ii. Il-konfigurazzjoni tal-kaxxa tat-tarag u kwalunkwe' access addizzjonali li jkollu jinholoq ghal-bejt il-gdid kieku jkollu jsir l-izvilupp propost mill-konvenuti, u;

iii. L-oghli tal-opramorta tal-bejt il-gdid rizultanti jekk isir l-izvilupp propost mill-konvenuti kemm fis-sens tal-adegwita ta' dan l-oghli kif ukoll *vis-à-vis* l-oghli tal-opramorta bhalissa ezistenti fuq il-bejt prezenzjalment ezistenti.

Din il-Qorti tqis dawn il-kwistjonijiet ilkoll bhala ancillari ghal kwistjoni principali li ghandha quddiemha, ossia; il-kwezit dwar jekk sid ta' arja li jirretjeni dritt li jizviluppa l-istess jistax jizviluppa l-istess b'mod li jnaqqas il-kejl superficjali tal-oghla bejt li fuqu sidien ta' appartamenti sottoposti ghall-istess arja jkollhom drittijiet kjarament identifikati fl-atti akkwisittivi taghhom.

Dwar l-ewwel punt, u allura; dwar il-kejl superficjali tal-bejt il-gdid rizultanti jekk ikollu jsir l-izvilupp propost mill-konvenuti *vis-à-vis* il-kejl superficjali tal-bejt prezenzjalment ezistenti:

L-atturi hawnhekk jinsistu li jekk ikollu jsir l-izvilupp propost mill-konvenuti fuq dak li huwa bhalissa l-oghla bejt tal-binja fejn huma lkoll ghandhom appartament, il-bejt il-gdid rizultanti wara li jkun kompletat

l-istess zvilupp ser ikun ta' kejl superficjali inqas minn dak bhalissa ezistenti u disponibbli ghalihom ghall-ezercizzju tad-drittijiet ta' uzu taghhom kif sanciti fil-kuntratti akkwizittiva taghhom.

Tajjeb li hawnhekk jinghad li l-izvilupp propost mill-konvenuti u l-kjamata in kawza huwa ta' *penthouse* li, kif risaput, u kif anke deducibbli mill-pjanti in atti,[48] tkun irtirata 'l gewwa mill-linja perimetrali ta' binja billi tkun monita' b'terrazzini varji. Tant li il-konvenuti nfishom sa mill-istadju bikri tar-risposta guramentata taghhom jghidu li l-utenti tal-bejt ma' jizdiedux jekk ikollu jsir l-izvilupp propost minnhom stante li *l-utenti tal-penthouse li fil-fatt ghandhom it-terrazzini taghhom separati u distinti mill-bejt*.[49]

Il-konvenuti, u anke is-socjeta' kjamata in kawza, jaqblu, fil-fatt, li l-kejl superficjali tal-bejt il-gdid rizultanti wara li jkun kompletat l-izvilupp propost minnhom ser ikun inqas min dak tal-bejt bhalissa ezistenti izda ma' jaqblux mal-percentwali tad-differenza.

Dwar dan, l-atturi jinsistu li d-differenza fil-kejl superficjali tal-bejt li jirrizulta jekk isir l-izvilupp propost mill-konvenuti u l-kjamata in kawza ser tkun fil-percentwali ta' cirka 50% mentri l-konvenuti u l-kjamata in kawza jghidu li din ser tkun aktar fir-regjun ta' 35 – 40% - bil-konvenut Dominic Attard addirittura jghid li din ser tkun biss ta' cirka 25%.

Minkejja izda din id-divergenza kontinwa dwar kemm tassew tkun il-percentwali tat-tnaqqis fil-kejl superficjali tal-bejt jekk ikollu jsehh l-izvilupp propost mill-konvenuti u l-kjamata in akwza; huwa konklussiv li l-kejl superficjali tal-bejt ser jonqos minn dak bhalissa disponibbli ghall-atturi ghal dak li jirrizulta jekk ikolli jsir il-bini propost mill-konvenuti u l-kjamata in kawza u din hija l-unika materja li tassew tinteressa lill din il-Qorti in relazzjoni ma' din id-divergenza.

Dwar it-tieni punt, u allura; dwar il-konfigurazzjoni tal-kaxxa tat-tarag u kwalunkwe' access addizzjonali li jkollu jinholoq ghal-bejt il-gdid kieku jkollu jsir l-izvilupp propost mill-konvenuti u l-kjamata in kawza:

[48] Ref pjanti ezebiti mir-rapprezentant atl-Awtorita' tal-Ippjanara, mark Cini, a fol 112.
[49] Ref.: seba' eccezzjoni tal-konvenuti fil-pagna tar-risposta guramentata taghhom li tinsab a fol 23.

Hawnhekk il-Qorti tosserva li l-ahjar prova li ghandha quddiemha dwar dan hija dik derivanti mix-xhieda taz-zewg periti *ex parte* – il-Perit Shawn Micallef ghall-atturi u l-Perit Alex Bigeni ghal-konvenuti.

Mill-assjem tar-rapport redatt mill-Perit Shawn Micallef[50] u x-xhieda moghtija mill-istess zewg periti quddiem din il-Qorti, meqjusa lkoll flimkien mal-pjanti approvati lill-konvenuti mill-Awtorita' tal-Izvilupp rigward l-izvilupp propost minnhom;[51] jirrizulta lill din il-Qorti li kuntrarjament ghal dak mifhum mill-atturi, l-access permezz tat-tarag ghal-ghola bejt kif rizultanti kieku jkollu jsir l-izvilupp propost mill-kovenuti u l-kjamata in kawza ser jibqa l-istess kif inhu bhalissa sal-livell tal-izvilupp propost b'dan li minn hemm 'il fuq ser tizdied *flight* wahda ta' tarag gdid u addizzjonali li ser tkun mikxufa.

Tul l-andament ta' din l-istanza, l-atturi wrew li kienu qed jifhmu li l-kaxxa tat-tarag bhalissa ezistenti ser jitnehhilha s-saqaf sabiex minnha jinhareg tarag gdid ghal-bejt il-gdid u ser tibqa hekk mikxufa ghall-elementi.

Fil-fehma ta' din il-Qorti, il-konvenuti tramite x-xhieda mressqa minnhom izda wkoll mil-kontro-ezami taghhom tal-perit *ex parte* tal-atturi, irnexxilhom jippruvaw li dan huwiex minnu.

Mill-assjem ta' dawn il-provi migjuba quddiemha mill-konvenuti, din il-Qorti fhemet li fil-fatt, il-kaxxa tat-tarag bhalissa ezistenti ser tibqa kif inhi, sal-ghola bieb taghha li bhalissa jwassal ghal-bejt kif ezistenti. B'dan li minn dan il-bieb imbaghad wiehed ser johrog fuq *landing* min fejn ser jaqbad tarag gdid li ser jaghti ghall-ghola bejt li ser ikun fuq l-izvilupp propost mill-konvenuti.

Huwa ghalhekk car li fuq din il-kwistjoni tal-konfigurazzjoni tat-tarag, l-unika bidla li ser ikun hemm hija li ser jizdied tarag wiehed sabiex jintlahaq l-ghola bejt b'dan it-tarag wiehed biss ser ikun mixuf; mhux il-kaxxa tat-tarag kollha kif mifhum mill-atturi.

Dwar it-tielet punt, u allura; dwar l-oghli tal-opramorta tal-bejt il-gdid rizultanti jekk isir l-izvilupp propost mill-konvenuti kemm fis-sens tal-

[50] Rapport a fol 196 *et seq*.
[51] Pjanti lkoll ezebiti mir-rapprezentant tal-Awtorita' tal-Ippjanar Mark Cini a fol 107 sa 115.

adegwita ta' dan l-oghli kif ukoll *vis-à-vis* l-oghli tal-opramorta bhalissa ezistenti fuq il-bejt prezenzjalment ezistenti:

Din il-Qorti hawnhekk ikkunsidrat ir-ritratti varji ezebiti in atti[52] kif ukoll ix-xhieda tal-atturi nfishom minn fejn jirrizulta ampjament li l-opramorta bhalissa ezistenti fuq il-bejt kurrenti hija ta' cirka tlett filati.

Ikkunsidrat ukoll ix-xhieda konsistenti u partikolarment dik tal-periti *ex parte* li lkoll spjegaw li kwalunkwe' opramorta gdida fuq il-bejt il-gdid li jirrizulta jekk jitlesta l-izvilupp propost mill-konvenuti wkoll ser tkun ta' crika tlett filati.

Huwa allura car li l-oghli tal-opramorta bejn dik kurrentement in situ u dik li ghandha tirrizulta jekk jitkompla u jitlesta l-izvilupp propost mill-konvenuti huwa l-istess u huwa wkoll, skond l-assjem tal-provi prodotti, in linja ma' dak rikjest mill-Awtorita' tal-Ippjanar.

Ikkunsidrat ulterjorment:

Dan maghdud, jibqa ghalhekk il-kwezit principali, ossia; jistax sid ta' arja li jirrittjeni dritt li jizviluppa l-istess jizviluppa l-istess b'mod li jnaqqas il-kejl superficjali tal-oghla bejt li fuqu sidien ta' appartamenti sottoposti ghall-istess arja ghandhom drittijiet sanciti fl-atti akkwisittivi taghhom.

Qabel tghaddi ghall-kunsiderazzjonijiet taghha in mertu propju ghal dan il-kwezit, huwa opportun f'dan l-istadju li din il-Qorti tindirizza wkoll l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti kif adottata wkoll mis-socjeta' kjamata in kawza.

B'din l-eccezzjoni, il-konvenuti u l-kjamata in kawza eccepew li l-ewwel u qabel kollox; l-atturi ghandhom jippruvaw id-drittijiet ta' proprjeta' taghhom.

Din il-Qorti halliet il-kunsiderazzjonijiet taghha dwar dan il-mertu ghal dan l-istadju tas-sentenza stante li mill-istess prova tat-titolu tal-atturi jirrizultaw ukoll id-drittijiet tal-atturi ta' uzu fuq l-ghola bejt tal-binja.

---

[52] Ritratti a fol 250 u 268 sa 271.

Infatti, l-atturi rnexxilhom jippruvaw a sodisfazzjon intier ta' din il-Qorti mhux biss li huma tassew ghandhom titolu ta' proprjeta' fuq l-appartamenti taghhom sottostanti l-arja in mertu li l-konvenuti proponew li jizviluppaw izda, permezz ta' din l-istess prova, ressqu wkoll prova cara tad-drittijiet taghhom ta' uzu fuq il-bejt.

Hawnhekk, din il-Qorti taghmel referenza ampja ghall-atti akkwisttivi tal-atturi lkoll li jinsabu a fol 31 sa 74.

Min dawn l-atti jirizulta carissimu mhux biss li l-atturi akkwistaw il-proprjetatjiet taghhom, ossia l-appartamenti numri 1, 2, 3, u 4 fil-binja *'Galea Flats'*, Triq il-Ponta, iz-Zebbug, Ghawdex li jigu sottostanti l-bejt u l-arja in mertu li l-konvenuti qieghdin jipproponu li jizviluppaw, izda; akkwistaw ukoll drittijiet distinti fuq dan l-istess bejt kif deskritti f'kull kuntratt ta' akkwist bi klawsoli kwazi identici ghal xulxin.

Fil-fatt, fil-kuntratt ta' akkwist tal-atturi konjugi Bartolo, wiehed jara l-klawsola numru 2 li taqra:

> *Ix-xerrejja* – allura il-konjugi Bartolo – *jkollhom id-dritt tal-uza tal-oghla bejt tal-imsemmi korp bini ghall-iskopijiet kollha normali inkluz ghall-inxir ta' hwejjeg, 'sunbathing', u tqeghid ta' tank tal-ilma u television aerial* […][53]

F'dak ta' James Cassar, l-awtur tal-attrici Antoinette Bilocca, u tal-atturi Sant, Grech Hardy, u Gougsmith insibu l-istess identika klawsola; din id-darba enumerata bin-numru (ii) fil-kuntratt ta' James Cassar[54] u numru 5 f'dak tal-attrici Carmelina Sant u l-mibki zewgha Michael Angelo Sant.[55]

F'dak tal-atturi konjugi Farrugia nsibu klawsola simili li taqra hekk:

> *The Purchasers* – allura l-konjugi Farrugia – *shall be entitled to install a water tank and a television aerial on the uppermost roof of the said block,*

[53] Ref klawsola numru 2 fl-att ta' akkwist tal-konjugi Bartolo tat-23 ta' Lulju, 2020 in atti Nutar Josette Spiteri Cauchi fil-pagna tal-istess a fol 33.
[54] Ref klawsola li tirrizulta fl-att ta' akkwist ta' James Cassar tal-20 ta' Ottubru, 1995 in atti Nutar Enzo Dimech fil-pagna tal-istess a fol 49.
[55] Ref klawsola numru 5 fl-att ta' akkwist tal-attrici Sant u zewgha tat-23 ta' Dicmebru, 1994 in atti Nutar Enzo Dimech fil-pagna tal-istess a fol 63.

and to use the said roof for all normal purposes including drying of clothes and sun-bathing […].[56]

Mill-provi mressqa mill-konvenuti nfishom ma' jirrizultax li hemm kontestazzjoni dwar dawn id-drittijiet tal-atturi.

Li jirrizulta huwa li l-konvenuti jinsistu li huma dejjem kellhom id-dritt jizviluppaw l-arja u li l-atturi ma' jistghux joggezzjonaw ghal dan, kemm ghaliex dan id-dritt ghall-izviluppar tal-arja huwa mnissel fl-atti akkwizittivi taghhom ilkoll – kif inhuwa wkoll imnizzel fl-att akkwizittiv tal-konvenuti Attard u s-socjeta' kjamata in kawza – u kemm ghaliex, skont il-konvenuti u l-kjamata in kawza; l-atti akkwizittivi tal-atturi ma' jaghtux dritt fuq xi kejl specifiku tal-bejt li jitqies l-oghla bejt izda jghidu biss li kwalunkwe' drittijiet spettanti lill-atturi jibqghu vigenti kemm il-darba tigi zviluppata l-arja, u allura l-bejt, b'dan li jigi biss spostjat fuq l-oghla bejt hekk rizultanti.

Infatti, hawnhekk il-konvenuti jaghmlu emfazi u jinsistu hafna, partikolarment fil-kontro-ezamijiet tal-atturi, fuq il-kelma *"rizultanti"*.

Din il-Qorti tosserva li huwa minnu li l-atti akkwizittivi tal-atturi jinkludu rizerva favur sid l-arja sovrastanti il-binja li minnha jifformaw parti l-appartamenti tal-atturi sabiex l-istess sid ikun jista jizviluppa l-istess arja f'kaz li jinhargu l-permessi opportuni.

Infatti, kull fejn hawn aktar 'il fuq din il-Qorti ccitat estratti mill-atti akkwizittivi ta' whud mill-atturi sabiex asserit x'inhuma d-drittijiet tal-atturi fuq il-bejt tal-binja, l-istess citazzjoni giet maghluqha bi tlett puntini liema teltt puntini fil-fatt jirreferu ghal-kumplament tal-istess klawsoli li jaqra kif imiss:

B'dana pero' li l-izviluppaturi tal-blokk jew aventi kawza irrizervaw id-dritt li jibnu fuq l-oghla bejt jekk jinhargu l-permessi mehtiega u f'dak il-kaz il-kompraturi ghandhom igawdu l-istess drittijiet fuq l-oghla bejt hekk rizultanti.[57]

---

[56] Ref l-ewwel paragrafu fil-pagna tal-kuntratt ta' akkwist taghhom tal-14 ta' Gunju, 1995 in atti Nutar Mario Felice liema pagna tinsab a fol 53.

[57] Ref.: [i] parti ulterjuri tal-klawsola numru 2 fl-att akkwizittiv tal-atturi konjugi Bartolo – a fol 33; [ii] parti ulterjuri tal-klawsola numru (ii) fl-att akkwizittiv tal-awttur tal-attrici Antoinette Bilocca – a fol 49; [iii] parti ulterjuri tal-ewwel paragrafu fil-pagna li tinsab a fol 53 fl-att akkwizittiv tal-atturi konjugi Farrugia – hawn din l-istess risevra mnissla bl-Ingliz kif isegwi: *however … the developer of the said block of flats, reserved the right*

Kjarament, dan id-dritt tal-konvenuti jew minn minnhom u tal-kjamata in kawza li jizviluppaw l-arja akkwizita minnhom huwa wkoll sancit fl-att akkwisittiv li bih il-kjamata in kawza u l-konvenuti konjugi Attard akkwistaw l-arja in mertu fejn hemm imnissel is-segwenti:

> *Din l-arja qieghda tinbiegh kif inhi soggetta a favur tal-units li jinsabu fl-imsemmi korp bini ghal-uzu ghall-iskopijiet kollha normali inkluz ghall-inxir ta' hwejjeg, sunbathing, u tqeghid ta' tank tal-ilma u television aerial kull unit. B'dan illi jekk isir bini fuq din l-arja l-kompraturi* - allura s-socjeta' kjamata in kawza u l-konvenuti konjugi Attard – *ghandhom a spejjez taghhom jaqilghu l-imsemmija accessorji u jpogguhom fuq l-oghla bejt rizultanti u l-imsmemija drittijiet jitgawdew fuq l-oghla bejt il-gdid.*[58]

Il-konvenuti u l-kjamata in kawza hawnhekk jaghmlu enfazi, kif inghad, fuq il-kelma *rizultanti* b'dan li jinsistu li gjaladrba l-atturi kienu konxji tad-dritt taghhom li jizviluppaw l-arja u kienu wkoll konxji li f'dak il-kaz, id-drittijiet spettanti lilhom kellhom jigu spustjati ghall-oghla bejt kif jirrizulta wara li jitlesta tali zvilupp, ma' jistghux u m'ghandhomx joggezzjonaw ghall-izvilupp jew ghal-kejl superficjali tal-istess oghla bejt kif jirrizulta wara t-tlestija tieghu dment li l-istess oghla bejt ikun adegwat sabiex huma jezercitaw tali drittijiet taghhom.

Il-konvenuti u l-kjamata in kawza jinsistu dwar dan billi jissottomettu wkoll li l-atturi ma' kienux assigurat xi kejl superfijali specifiku tal-bejt izda biss li, f'kaz ta' zvilupp ulterjuri, huma jkunu jistghu jkompli jezercitaw id-drittijiet taghhom fuq il-bejt rizultanti.

Huwa ghalhekk car li filwaqt l-argument tal-atturi huwa li anke wara li jitlesta xi zvilupp mill-konvenuti, lilhom ghandu jibqalghom il-kejl superficjali li kellhom qabel sabiex ikomplu validament jezercitaw id-drittijiet taghhom kif sanciti fl-atti akkwizittivi taghhom; dak tal-konvenuti u tal-kjamata in kawza huwa li l-kelma *"rizultanti"* tfisser li l-atturi jkollhom joqodu ghal dak li jibqa bhala kejl superficjali wara li jitlesta l-izvilupp ghaliex ikun dan il-kejl superficjali *rizultanti*.

---

to build on the said roof. In that case … shall at his charge dismantle the said television aerial and water tank and re-install them on the resulting uppermost roof. The purchaser shall enjoy the said rights on the resulting roof, u; [iv] parti ulterjuri tal-klawsola numru 5 fl-att akkwizittiv tal-atturi konjugi Sant a fol 63.

[58] Ref klawsola numru 3 fl-atti akkwisittiv tals-socjeta' kjamata in kawza u l-kovennuti konjugi Attard tal-21 ta' April, 2003 in atti Nutar Enzo Dimech liema klawosla tinsab fil-pagna tal-istess li tinsba a fol 274.

Din il-Qorti ma' taqbilx mal-hsieb tal-konvenuti u tal-kjamata in kawza.

Huwa car li l-kejl superficjali tal-bejt li fuqhu ghandhom drittijiet l-atturi ser jickien konsiderevolment bil-bini propost mill-konvenuti u l-kjamata in kawza jekk dan isir.

Id-divergenza bejn il-partijiet kontendenti dwar kemm tassew ser jonqos l-istess kejl ftit timporta, dment li hemm qbil li dan sejjer fil-fatt jonqos.

Il-fatt biss li fil-kuntratti akkwisittivi kollha, kemm dawk tal-atturi kif ukoll dak tal-konvenuti konjugi Attard u l-kjamata in kawza, hemm sancit id-dritt li tigi zviluppata l-arja tal-binja li minnha jifformaw parti l-appartamenti tal-atturi ma' jfissirx b'daqshekk li l-konvenuti u l-kjamata in kawza jistghu jaghmlu kif iridu u b'hekk inaqqsu mit-tgawdija tal-bejt li ghandhom bhalissa l-atturi.

Hu importanti f'dan ir-rigward dak li jsemmi l-artikolu 474(1) tal-Kodici Civili li jipprovdi kif isegwi:

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

B'din il-provizzjoni legali nostrana cara, huwa car li d-dritt ta' uzu fuq bejt huwa servitu' fuq l-istess u li, fil-kaz *de quo*; il-kelma *rizultanti* uzata fir-rigward ta' kwalunkwe' oghla bejt li jirrizulta f'kaz ta' zvilupp tal-arja, ma' tirreferix ghal-kejl rizultanti izda ghal fatt li jkun inbidel l-oghla bejt b'bejt iehor, gdid, 'il fuq minnu, *rizultanti* mill-izvilupp tal-bejt originali u l-arja.

Dan kollu jwassal ghall-konkluzjoni logika li l-izvilupp propost mill-konvenuti u l-kjamata in kawza iwassal ghal-ippregudikar tad-dritt ta' l-uzu li ghandhom l-atturi fuq il-bejt li kieku kellu jigi permess. U dan stante li jekk l-istess zvilupp ikollu jsir, dan irendi l-ezercizzju tad-drittijiet akkwiziti mill-atturi aktar oneruz izda, aktar importanti minn hekk ghal mertu tal-kawza *de quo*; inaqqas mill-istess billi jnaqqas mil-kejl superficjali tal-bejt disponibbli ghall-atturi, tenut kont tan-natura proprja ta' *penthouse*.

B'dan izda li ghandu jkun ben intiz li bhala proprjetarji tal-arja fuq il-binja li minnha jifformaw parti l-appartamenti tal-atturi, il-konvenuti konjugi Attard u l-kjamata in kawza m'humiex pprojbiti b'mod assolut milli jibnu fuq il-bejt.

Ma jistax jinghad illi l-konvenuti konjugi Attard u l-kjamata in kawza m'ghandhomx dritt jizviluppaw l-arja b'kostruzzjoni ulterjuri b'mod assolut. Li jista' u qieghed jinghad huwa li certament ma' jistghux jaghmlu ebda zvilupp li bih jillimitaw id-dritt ta' uzu tal-atturi ghall bejt: *qui suo jure utitur non videtur iniuram facere.*[59]

Il-konvenuti konjugi Attard u l-kjamata in kawza jistghu jibnu sulari ohra fuq il-binja, dment li jottjenu l-permessi mehtiega, pero`, mhux *penthouse*, u anqas ebda tip ta' zvilupp iehor li jnaqqar mid-drittijiet ta' uzu – u allura servitu' – ezistenti favur l-atturi.

Dan ghaliex sakemm l-istess konvenuti konjugi Attard u l-kjamata in kawza jibnu sulari ohra li jhallu l-bejt il-gdid tal-istess kejl superficjali kif inhu dak bhalissa ezistenti, u accessibbli u utilizzabbli kif jinsab il-bejt illum, tali bini jista jsir in-linja mad-drittijiet sanciti favur taghhom ghall-izviluppar tal-arja.

Sabiex, pero`, jibnu *penthouse*, li kif muri tnaqqas mill-kejl superficjali ta' dak li jsir l-oghla bejt, jew xi zvilupp iehor li jnaqqas mit-tgawdija tal-bejt riservata lill-atturi, dawn ikunu jinnecessitaw il-kunsens ta' min ghandu dritt ta' dik it-tgawdija.

Dan jinghad peress illi l-uzu koncess tal-bejt mhux marbut mal-kejl superficjali jew il-bejt kif kien f'xi data partikolari, izda ghal kull eventwali bejt li jkun hemm wara l-izvilupp li jsir fl-arja tal-istess blokk.

Id-dritt miksub konvenzjonalment mill-atturi ma jistax jigi alterat mill-konvenuti u l-kjamata in kawza bit-tnaqqis tal-kejl superficjali tal-oghla bejt.

Referenza ampja ssir hawnhekk ghad-decizjonijiet segwenti lkoll moghtija mill-Qorti tal-Appell fl-ismijiet ***Abdila v. Camilleri*** – moghtija

[59] Ref., *inter alia*, id-decizjoni moghtija mill-Qorti tal-Appell nhar l-24 ta' Gunju, 2016 fl-ismijiet ***Georgina Borg vs Errol Cassar***.

fil-11 ta' Novembru, 2011, u ***Gerada v. Sant*** – moghtija fil-25 ta' Marzu, 2011.

Issir ukoll referenza ghad-decizjoni moghtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili nhar is-17 ta' Novembru, 2003 fl-ismijiet ***Delicata et v. Psaila Manche`*** li wkoll kienet titratta zvilupp fuq bejt bi hsara tad-drittijiet ta' uzu koncess lis-sidien tal-appartamenti fuq il-kuntratt ta' akkwist, fejn gie ritenut illi l-jedd ta' uzu hekk koncess:

> […] *huwa jedd in re ta' tgawdija perpetwa ta' proprjeta` immobbli, li ghandu jigi interpretat fil-kuntest tan-numerus clausus tal-iura in re fuq immobbli. Li hu relevanti ghall-ghanijiet ta' din il-kawza huwa l-fatt illi, hlief biex jinghata l-istess dritt lis-sidien tal-appartamenti l-godda, il-konvenuti ma jistghux inaqqsu dan id-dritt ta' "uzu" tal-atturi jew ibiddlu l-modalita` tat-tgawdija tieghu, jekk mhux bil-kunsens tal-atturi.*

Kwindi d-daqs tal-bejt irid jibqa' tal-qies li kien meta d-dritt ta' uzu gie koncess, u s-sid tal-fond servjenti ma jistax inaqqsu, u ma jista' jaghmel xejn li b'xi mod itellef mit-tgawdija tieghu kif previst fl-att kostituttiv tieghu.

Decide:

Ghaldaqstant, in vista tal-premess u ghar-ragunijiet kollha hawn fuq espressi, din il-Qorti qieghda taqta' u tiddeciedi din il-kawza billi filwaqt li tiddiposni mill-eccezzjonijiet tal-konvenuti u tal-kjamata in kawza konformement ma' dak hawn deciz:

i. Tilqa' l-ewwel talba attrici u tiddikjara li l-atturi lkoll ghandhom id-dritt irrevokabbli tal-uzu tal-bejt tal-binja *'Galea Flats'* fi Triq il-Ponta, iz-Zebbug, Ghawdex, ghal dawk l-iskopijiet li jisemmew fil-kuntratti akkwisittivi taghhom ilkoll jew tal-awturi taghhom;

ii. Tilqa' it-tieni talba attrici u tiddikjara li bl-izvilupp ta' *penthouse* propost mill-konvenuti u l-kjamata in kawza d-drittijiet tal-atturi tal-uzu tal-bejt tal-binja *'Galea Flats'* fi Triq il-Ponta, iz-Zebbug, Ghawdex ghal dawk l-iskopijiet li jisemmew fil-kuntratti akkwisittivi taghhom ilkoll jew tal-awturi taghhom ikunu

gravament pregudikati bl-imsemmi zvilupp iwassal sabiex l-atturi ma' jkunux jistghu jezercitaw l-istess kif intiz favur taghhom;

iii. Tilqa' it-tielet talba attrici u tiddikjara li l-konvenuti u l-kjamata in kawza m'ghandhomx dritt jizviluppaw l-arja tal-binja *'Galea Flats'* fi Triq il-Ponta, iz-Zebbug, Ghawdex b'mod li l-oghla bejt ikun fuq *penthouse* stante li tali zvilupp inaqqas mit-tgwadija tad-dritt ta' uzu riservat favur l-atturi;

iv. Tilqa' r-raba' talba attrici u twaqqaf lill-konvenuti u lill-kjamata in kawza milli jizviluppaw l-arja tal-binja *'Galea Flats'* fi Triq il-Ponta, iz-Zebbug, Ghawdex f'*penthouse* jew b'xi mod iehor li jnaqqas, itellef jew jirrestringi t-tgawdija tal-bejt l-atturi jgawdu llum.

Bl-ispejjez ta din il-kawza jinqasmu nofs bin-nofs bejn il-konvenuti u l-kjamata in kawza, inkluz dawk dwar il-kjamata in kawza, stante li l-konvenuti ma' qajmu ebda eccezzjoni dwar il-legittima' kontradittorjeta taghhom ilkoll fl-istadju opportun.

(ft.) Dr Brigitte Sultana
Maġistrat

(ft.) D/Reġistratur

Vera Kopja

Għar-Reġistratur