QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF TONI ABELA LL.D.

Seduta ta' nhar il-Ġimgħa 20 ta' Settembru 2024

Numru 10

Rikors Numru 538/22

Rakel Borg (K.I. 111997M)
Glen Zammit (K.I. 476987M)
Jesmond Gauci (K.I. 333164M)
Vivienne Gauci (K.I. 582M)
vs
Carmel sive Charles Bianco (K.I. 0044368M)
MGM Properties Limited (C84557)

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ġuramentat ta' Rakel Borġ u oħrajn (l-Atturi) tal-21 Ġunju 2022 li permezz tiegħu ppremettew u talbu s-segwenti:

i. Illi Rakel Borg u Glen Zammit b'kuntratt tat-28 ta' Jannar 2020 fl-atti tan-Nutar Veronica Mizzi Young, li kopja tieghu qed jigi hawn anness u mmarkat bhala *Dokument A*, akkwistaw l-appartament nru. 5 u l-appartament nru. 4, formanti parti mill-blokka 18, Porchester House, Triq l-Ghollieq Mosta, minghajr id-dritt tal-arja, li dak iz-zmien kienet ghadha proprjeta

ta' Alfred Borg, u llum proprjeta ta' Carmelo sive Charles Bianco pro et noe, inkluz ma' dan id-dritt ir-right of use of the roof areas together with the other owners, skond kif deskritt fuq pjanta annessa ma' kuntratt tal-31 ta' Awwissu 2011, fl-atti tan-Nutar Roselyn Aquilina, li kopja tieghu qed jigi hawn anness u mmarkat bhala *Dokument B*.

ii. Illi l-konjugi Jesmond u Vivienne Gauci huma proprjetarji tal-appartamenti nru. 1, 2 u 3 fl-istess blokka 18, Porchester House, Triq l-Ghollieq Mosta, li huma akkwistaw b'zewg kuntratti tal-14 ta' Frar 1996 u 28 ta' Frar 1997 fl-atti tan-Nutar Gerard Spiteri Maempel, li kopji taghhom qed jigu hawn annessi u mmarkati bhala *Dokument C u D,* wkoll minghajr id-dritt tal-arja, li dak iz-zmien kienet ghadha proprjeta ta' Alfred Borg, u llum proprjeta ta' Carmelo sive Charles Bianco pro et noe, inkluz ma' dan id-dritt ir-right of use of the roof areas together with the other owners, skond kif deskritt fuq pjanta annessa
ma' kuntratt tal-31 ta' Awwissu 2011, fl-atti tan-Nutar Roselyn Aquilina, *Dokument B* surreferit

iii. Illi kif jirrizulta mill-istess kuntratt tal-31 ta' Awwissu 2011 fl-atti tan-Nutar Roselyn Aquilina, Dokument B surreferit, l-uzu tal-bejt ta' 18, Porchester House, Triq l-Ghollieq, Mosta, gie maqsum bejn ir-rikorrenti in kwantu li l-ewwel porzjoni giet assenjata lil Jesmond u Vivienne Gauci, t-tieni porzjoni lil Noel u Bernardette Galea, t-tielet porzjoni lil Aaron Borg (llum r-rikorrenti Rakel Borg u Glen Zammit).

iv. Illi r-rikorrenti sabu lilhom nfushom affaccjati b'applikazzjoni nru. PA07875/21, fejn l-intimat qed jippretendi li jibni fuq l-arja tal-blokka in kwistjoni, fejn mhux biss l-esponenti ser jigu mcahhda mill-uzu tal-partijiet divizi tal-bejt, izda sejjer jcekken wkoll d-daqs tal-istess bejt u b'hekk ser jigi mxekkel l-uzu li ghandhom l-esponenti tal-bejt in kwistjoni, oltre illi skond l-istess permess ser jigu demoliti wkoll partijiet mill-komun tal-istess blokka, in vjolazzjoni tad-drittijiet civili tar-rikorrenti.

v. Illi kif jirrizulta mill-kuntratt tal-31 ta' Awwissu 2011 fl-atti tan-Nutar Dottor Roselyn Aquilina, *the owners of the apartments have the right of use of the said roof area, but not use of the room above mentioned. In the eventuality that the said Alfred Borg builds the airspace, the owners of the apartments will have the right of use to the new roof and roof area.*

vi. Illi minn imkien ma jirrizulta illi l-intimat Bianco pro et noe ghandhom d-dritt jcekknu l-uzu tal-bejt u/jew ir-roof area, u ghalhekk gialadarba jirrizulta mill-applikazzjoni approvata tal-Awtorita tal-Ippjanar, illi r-roof u roof area fil-livell aktar oghli ser jiccekken, dan huwa mhux konsentit, approvat u miftiehem mal-istess rikorrenti, u l-intimat ghandu jigi mwaqqaf milli jcekken l-istess bejt u roof area, biex b'hekk ir-rikorrenti jkomplu jgawdu l-proprjeta taghhom fl-istess daqs u konfigurazzjoni kif ghandhom llum.

vii. Illi din l-applikazzjoni giet approvata fl-10 ta' Jannar 2022, u r-rikorrenti gew notifikati b'dan it-tali permess mahrug u approvat mill-Planning Authority, minn fejn jirrizulta illi l-bini approvat skond pjanta hawn annessa u mmarkata bhala *Dokument E*, qed jcekken l-uzu tal-istess bejt tar-rikorrenti.

viii. Illi sadanittant, l-intimat indika li ser jibda l-kostruzzjoni fuq il-bejt in kwistjoni nhar il-5 ta' Gunju 2022, u dan b'mod abbuziv u illegali stante illi bil-bini li ser jaghmel ser jcekken l-arja tal-bejt tar-rikorrenti oltre illi l-access ghall-istess bejt mhux ser jkun aktar possibbli mit-tromba tal-komun kif inhu llum imma l-uniku access ser jkun tramite tambocc fil-livell tal-penthouse.

ix. Illi dan huwa inaccettabbli stante illi l-uzu tal-bejt ghandu jibqa' tal-istess daqs kif inhu llum u mhux mcekken, bl-istess accessibbilita li ghandu llum u mhux b'tambocc.

x. Illi dan l-agir da parti tal-intimat huwa abbuziv, illegali u spolljattiv.

xi. Illi b' rikors ghall-hrug ta` Mandat ta` Inibizzjoni Numru 755/2022ISB fl-ismijiet Rakel Borg et vs Carmel sive Charles Bianco pro et noe, degretat fis-17 ta' Gunju 2022, li kopja tieghu qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala *Dokument F*, l-intimat Carmel sive Charles Bianco gie inibit kif mitlub.

xii. Illi l-atturi jridu li jigu rreintegrati fil-pussess shih ta' hwejjighom u l-uzu tal-bejt shih

xiii. Illi ghalhekk kellha ssir din il-kawza.

Jgħidu ghalhekk l-intimati, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna, u għar-raġunijiet premessi, għaliex din il-Qorti m'għandhiex:-

I. Tiddikjara illi r-rikorrenti jgawdu mid-dritt ta' uzu tal-bejt u tar-roof area tal-blokka ta' appartamenti Porchester House, Triq l-Ghollieq, Mosta, kif inhu llum, anke f'kaz illi huma jibnu sulari ohra f'livell aktar oghli minn dak ezistenti llum, u dan b'tali mod illi dan il-bejt u roof area u access ghall-istess bejt ghandu jibqa' kif inhu llum u mhux jiccekken u jsir accessibbli permezz ta' tambocc u/jew access iehor mhux adegwat, kif l-istess ghandu jibqa' it-tarag komuni, u mhux differenti minn dak li hu llum.

II. Tiddikjara illi bl-izvilupp li ser jsir mill-intimati fuq il-bejt u l-arja tal-bejt ta' dik il-blokka, u l-komun, ser jigi mfixkel l-estent tal-uzu tal-komun u tal-bejt li r-rikorrenti jgawdu fuq l-istess bejt, kif wkoll tibdil fl-accessibilita' ghall-istess bejt, u dan kif jirrizulta mill-permess mahrug PA07875/21

III. Tiddikjara illi l-intimati m'ghandhomx dritt li jizviluppaw jew jaghmlu xi kostruzzjoni fuq il-bejt attwali tal-blokk t'appartamenti Porchester House, Triq l-Ghollieq, Mosta, in kwantu illi dawn ix-xoghlijiet skond permess nru. PA07875/21 qed jsiru bi ksur tad-dritt tal-uzu li jgawdu l-atturi tal-bejt in kwestjoni u tal-komun u tal-accessibilita ghall-istess bejt mill-istess komun

IV. Tordna illi ma jsir l-ebda zvilupp jew bini li permezz tieghu jigi limitat jew eliminat jew imfixkel il-jedd ta' uzu tal-bejt li

r-rikorrenti jgawdu fuq il-bejt u tal-komun tal-blokka t'appartamenti Porchester House, Triq l-Ghollieq, Mosta, u accessibilita tal-istess blokka.

V. Tordna lill-intimati biex jigu permanentement inibiti milli jibnu fuq il-bejt ta' Porchester House, Triq l-Ghollieq, Mosta, skond permess nru. PA07875/21, stante illi d-drittijiet ta' uzu tal-istess rikorrenti tal-istess bejt, tar-roof area, u tal-komun, u l-accessibilita ghall-istess, qed jigu mcekkna u mittiefsa minghajr il-kunsens u approvazzjoni tal-istess rikorrenti.

Bl-ispejjeż, komprizi dawk tal-mandat ta' inibizzjoni 755/2022 ISB u bl-inġunzjoni ta' l-intimati in subizzjoni u bl-allegazzjoni tal-atti tal-istess mandat ta' inibizzjoni nru. 755/2022 ISB fl-ismijiet premessi.

Rat ir-risposta ġuramentata ta' Carmelo Bianco u MGM Properties Ltd (il-konvenuti) tal-10 ta' Awwissu 2022 li permezz tagħha eċċipew is-segwenti:

1. Fl-ewwel lok, l-azzjoni odjerna hija intempestiva u dana ghaliex, kif l-atturi jafu ben tajjeb, l-ebda wiehed mill-esponenti m'huwa f'dan l-istadju sid l-arja jew ta' xi ambjent iehor formanti parti mill-blokka li fiha l-atturi ghandhom l-appartamenti rispettivi taghhom senjatament dik li ggib l-isem ta' Porchester House. Ghaldaqstant huwa car li, ghalkemm il-permess ta' zvilupp jghajjat lill-esponenti Carmel sive Charles Bianco u l-esponenti MGM Properties Limited tinsab f'konvenju mas-sid attwali tal-arja tal-blokka ghax-xiri tal-istess, sal-lum il-gurnata l-ebda wiehed mill-esponenti m'ghandu ebda drittijiet reali jew drittijiet ohrajn fuq il-proprjeta` li jippermettu t-twettieq ta' xi xogholijiet fl-imsemmija proprjeta`.

2. Illi fit-tieni lok, kif jirrizulta diga` car mill-atti notarili ezebiti mill-atturi stess, meta s-sidien tal-arja bieghu lill-atturi, tali sidien irrizervaw b'mod inekwivoku il-jedd taghhom li jizviluppaw il-bejt u l-arja tal-blokka. Inoltre l-partijiet stipulaw ukoll il-kondizzjonijiet li kellhom japplikaw fl-eventwalita' li jsehh tali zvilupp. Konsegwentement ghas-surreferit, gjaladarba l-esponenti jakkwistaw id-drittijiet ta' tali sidien tal-arja, u jsiru b'hekk is-sidien tal-istess, huma wkoll f'tali stadju jakkwistaw minghand is-sidien odjerni d-dritt li jizviluppaw l-arja. Fil-fatt dak l-istess dritt kien gie espressament rizervat fil-kuntratti ta' akkwist tal-atturi. Tenut kont li, skont l-istess kuntratti ta' kompravendita` ezebiti, id-dritt tas-sidien tal-arja illi jizviluppawha ma huwa bl-ebda mod ristretto huwa car li l-atturi ma jistghux jippretendu li jwaffqu tali zvilupp jekk it-termini u kunidzzjonijiet hemmhekk patwiti jigu segwita kif fil-fatt sejjer jigri.

3. Illi, interament minghajr pregudizzju ghas-surreferit, lanqas huwa d-dritt ta' uzu moghti lill-atturi kwalifikat b'xi daqs jew posizzjoni partikulari kif donnhom jippretendu l-atturi imma, kif jirrizulta proprju mill-istess kuntratti relattivi huwa intiz sabiex jipprovdi lill-atturi spazju sabiex jigu stallati u

mantnuti tank tal-ilma, aerial tat-televizjoni u dixx tas-satellita. Fil-fatt permezz tal-atti jinsab maqbul ukoll li s-sid tal-arja kien qed "*jirriserva d-dritt li jibni sular jew sulari ohra fuq il-bejt tal-imsemmi blokk fl-eventwalita` li jinhargu l-permessi relattivi mill-Awtoritajiet kompetenti. Fil-kaz li l-venditur jew is-successuri tieghu jibnu sulari ohra huma jkunu obligati … li jestendu s-servizzi li jfornu l-imsemmi flat sal-bejt il-gdid*" (att datat 14 ta' Frar, 1996 ezebit bhala Dok C mar-rikors mahluf).

4. Illi konsegwentement ghas-surreferit, l-att tal-ewwel (1) t'Awwissu, elfejn u hdax (2011) fl-atti tan-Nutar Rosalyn Aquilina li, permezz tieghu, l-attur jidhru li qeghdin jippruvaw jiddividu bejniethom id-dritt ta'uzu f'porzjonijiet arbitrarjament maqbulin bejniethom jikkostitwixxi *res inter alios acta* mhux biss fir-rigward tal-esponenti imma wkoll fir-rigward tas-sid/ien attwali tal-arja. Konsegwentement tali att ma jistax iservi sabiex jaffetwa in-natura tad-dritt originarjament moghti lilhom permezz tal-atti relattivi u fejn l-uzu koncess, abbazi tal-istess, huwa kjarament indiviz bejniethom u soggett ghad-dritt tas-sidien tal-arja li jizviluppaw l-istess u l-obbligu tal-istess sid li jcaqlaq is-servizzi hemmhekk stallati. Ghaldaqstant l-uzu li jista' jsir mir-rikorrenti huwa limitat ghall-uzu ta' dak il-bejt li minn zmien ghal zmien ikun jezisti fuq il-blokk, kjarament limitat bid-dritt ta' zvilupp kjarament rizervat favur is-sidien attwali u l-ebda att konkluz bejn l-atturi ma jista' b'xi mod iservi sabiex ivarja n-natura tal-uzu kif determinat mill-att kostitutuv ossija l-atti notarili li permezz taghhom l-atturi xtraq l-appartamenti taghhom rispettivi.

5. Illi ai fini ta' kjarezza l-esponenti jiddikjaraw li huma qatt ma kkontestaw id-drittijiet tal-esponenti kif imfissrin hawn fuq u kwindi din l-azzjoni saret fil-konfront taghhom inutilment oltre milli intempestivament. L-esponenti fil-fatt jiddikjara li f'kaz li jaghzel li jezercita id-dritt moghti lilu mill-permess tal-izvilupp li prezentement ikopri l-arja huwa ser jirrispetta skrupolozament id-drittijiet tal-atturi skont il-kuntratti rispettivi taghhom, dana soggett ghal kull approvazzjoni eventwali li tibqa' dejjem mehtiega mil-awtoritajiet kompetenti. B'mod partikulari l-esponenti lesti li jikkonfermaw li l-access ghall-bejt l-aktar gholi ser jigi garantit u dan ikun ukoll in linea ma' dak li qed jigi gawdut issa. Bl-istess mod, l-atturi wkoll ghandhom, f'tali kaz, jirrispettaw l-eventwali dritt taghhom li jizviluppaw l-istess arja. F'tali rigward l-esponenti qeghdin minn issa jirrzervaw id-dritt taghhom li jipprocedu kontra l-istess atturi ghad-danni sofferti minnhom jew min minnhom bhala konsegwenza tal-azzjoni odjerna u tal-mandat relattiv li l-atturi ghazlu ingustament sabiex johorgu fil-konfront tal-esponenti Bianco.

6. Illi, fil-fatt, jinghad ai fini ta' kjarezza li l-ebda wiehed jew wahda mill-atturi qatt m'ghamel tentattiv sabiex jikkomunika mal-esponenti jew mar-

rapprezentanti tieghu sabiex jippruvaw jilhqu arrangjament fejn dak pretiz minnhom jew min minnhom jista' jigi inkorporat fil-progett ta' zvilupp minghajr ebda hsara la ghall-esponenti wisq anqas ghall-atturi stess. Bil-kontra ta' dan huma ghazlu sabiex jipprocedu permezz ta' proceduri gudizzjarji esklussivament bl-uniku skop li jwaqqfu kull zvilupp tal-arja bil-kontra ta'dak li kien gie originarjament maqbul minnhom permezz tal-kuntratti t' akkwist rispettivi taghhom.

7. Illi, interament minghajr pregudizzju ghas-surreferit, l-esponenti jiddikjara minn issa illi huwa lest li jiddiskuti mal-atturi sabiex jagevola soluzzjoni amikevoli bejniethom fejn ikun hemm accettazzjoni vicendevoli tal-izvilupp tal-arja u l-kundizzjonijiet relattivi skont il-kuntratti taghhom inkluz ukoll bill-possibilita` li jcaqlaq utilitajiet intizi li jservu l-mobilita` fil-blokka bhal lifts fl-ambjenti proprjeta` tieghu, b'dana pero` li, skont il-ligi, l-atturi mbaghad ma jkunux jistghu jaghmlu uzu minn tali utilitajiet. Ghalhekk ukoll l-esponenti qed jirrizervaw id-drittijiet kollha taghhom jew ta' min minnsjom ghad-danni fil-konfront tal-atturi jew liema minnhom.

8. Illi, wkoll minghajr ebda pregudizzju ghas-surreferit, ir-raba' u l-hames talbiet attrici ghandhom jigu michuda ghaliex mandat ta' inibizzjoni ma jista' qatt ikun perpetwu. Fir-rigward tar-raba' talba din ghandha tigi michuda avut rigward ghas-surreferit u wkoll, fir-rigward tal-hames talba, tali mandat hu ta' natura kawtelatorja u ntiz biss sabiex sabiex iservi ta' garanzija ghall-pretensjoni ta' min talbu diment li hemm proceduri gudizzjarji pendenti.

9. Illi t-talbiet attrici huma ghaldaqstant infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-istess atturi.

Rat l-atti u dokumenti fil-kawża.

Qrat u semgħet ix-xhieda tal-persuni imressqa mill-partijiet fil-perkors tal-Kawża.

Rat li l-kawża tħalliet għal-lum għas-Sentenza.

Konsiderazzjonijiet

Fid-dawl tal-verbal magħmul mill-konvenut fis-seduta tal-4 ta' Marzu 2024, il-Qorti ma tħossx għalfejn għandha tidħol f'konsiderazzjonijiet profondi kemm fuq kwistjonijiet ta' fatt iżda anke ta' liġi. F'din il-kawża l-Atturi qegħdin jesiġu li bix-xogħolijiet proposti mill-konvenuti huma kienu jiġu preġudikati fid-drittijiet tagħhom inkwantu jirrigwarda d-dritt tagħhom ta' użu tal-bejt tal-blokka mertu tal-Kawża.

Fis-seduta fuq imsmmija Carmelo Bianco ddikjara hekk:

"*Dr. Magri għall-konvenut filwaqt li jiddikjara li f'dan l-istadju l-konvenut m'għandux iktar provi x'jipproduċi jagħmel referenza għax-xhieda mogħtija mill-istess konvenut u mill-perit Gareth Dimech u jiddikjara;*

1. Li fir-rigward ta' l-aċċess għall-ogħla bejt dan ġie ndirizzat permezz ta' emenda fl-applikazzjoni u l-permess relattiv b'dan li l-aċċess għal tali bejt ser ikompli bit-taraġ eżistenti.

2. Li fir-rigward tal-qis tat-taraġ minkejja li l-użu tal-lift kien ser iċekken it-taraġ b'10 cm biss. Il-konvenut jiddikjara li huwa mhux ser ikun qed jinstalla ebda lift u lanqas se jkun qed joħloq xi bokka għall-istess b'dan li l-wiesgħa tat-taraġ ser jibqa' kif eżistenti.

3. Finalment fir-rigward ta' l-arja ta' l-ogħla bejt il-konvenut jintrabat ukoll li jiżviluppa biss sular wieħed mit-tnejn li ġew approvati biex b'hekk l-użu ta' l-arja preżentement eżerċitata mill-atturi jibqa' in linea ma' dak li jirriżulta mill-kuntratti tagħhom.

Dawn l-aspetti huma b'limitazzjoni għall-permess ta' żvilupp odjern u quindi ma hemmx ħtieġa ta' emendi għall-istess.

Il-konvenut jintrabat mal-Qorti li jimxi skond kif verbalizzat u b'hekk fil-fehma tal-istess konvenut il-mertu ta' din l-azzjoni ġie pjanament eżawrit. Il-konvenut qiegħed preżentement jikkonferma bil-ġurament dak li għadu kemm ġie verbalizzat mill-avukat tiegħu".

Kif jiddikjara l-konvenut f'dan il-verbal jgħid li l-mertu huwa eżawrit. Mhux eżattament hekk għaliex l-Atturi ma tawx l-adeżjoni tagħhom għal dan il-verbal pero; xorta għandu l-effetti ekwivalenti għall-ammisjoni tat-talbiet Attriċi. Pero; l-Qorti wkoll trid tgħid li in vista tal-fatt li l-konvenuti jidhru li kienu dejjem disponibbli li ma jakkomodaw lill-Atturi spejjes tal-Kawża ser jibqgħu mingħajr taxxa.

Deċide

Għaldaqstant il-Qorti qed taqta' u tiddeċiedi din il-Kawża b'dan il-mod.

Tilqa' l-ewwel talba Attriċi.

Tilqa' it-tieni talba Attriċi iżda limitatament u sa fejn dan il-permess inkwistjoni ma jkunx jirrispetta l-verbal fuq imsemmi tal-4 ta' Marzu 2024 kif fuq indikat.

Tilqa' it-tielet talba Attriċi iżda limitatament u sa fejn dan il-permess inkwistjoni ma jkunx jirrispetta l-verbal fuq imsemmi tal-4 ta' Marzu 2024 kif fuq indikat.

Tilqa' ir-raba' talba Attriċi u tordna li ma għandu jsir ebda żvillupp jew li permezz tiegħu jiġi limitat jew eliminat jew imfixkel il-jedd ta' użu tal-bejt li l-Atturi jgawdu fuq il-bejt tal-komun tal-blokka ta' bini mertu tal-kawża.

Tiċħad il-ħames talba fid-dawl tal-akkoljiment tat-talbiet l-oħra u għaliex il-Qorti ma tistax tinibixxi lil xi ħadd milli jagħmel xi ħaġa in perpetwita'.

Spejjes jibqgħu mingħajr taxxa bejn il-partijiet

Imħallef Toni Abela

Deputat Reġistratur