QORTI ĊIVILI
PRIM' AWLA

ONOR IMĦALLEF
DR FRANCESCO DEPASQUALE
LL.D. LL.M. (IMLI)

Seduta ta' nhar il-Ħamis
Sitta u Għoxrin (26) ta' Settembru 2024

Rikors Numru 216/2019FDP

Fl-ismijiet

Roderick Muscat (K.I: 415080M)

U

Maria Muscat (K.I: 245579M)

Vs

Luana Cuschieri (K.I: 266288M)

Il-Qorti:-

1. Rat ir-rikors datat 1 ta' Marzu 2019, li permezz tiegħu r-rikorrenti talbu s-segwenti:

    1. *Illi permezz ta' kuntratt pubbliku in atti tan-Nutar Anthony Abela tat-tlettax (13) ta' Frar 2002 (hawn anness u mmarkat bħala Dok. A) ir-rikorrenti akkwistaw b'titolu ta' bejgħ mingħand John Felix u Emanuela konjuġi Micallef l-appartament internament immarkat bin-numru tnejn (2) li jinsab fis-second floor level, sovrastanti appartament ta' terzi, formanti parti minn blokk ta' żewġ (2) appartamenti u żewġ (2) garages li jġib in-numru uffiċjali ħamsa u tletin (35), bl-isem Daylight Flats, fi Triq il-Midbaħ, Santa Margerita Heights, Mosta;*

    2. *Illi inkluż ma l-appartament surriferit ir-rikorrenti akkwistaw ukoll l-użu ta'* ***parti diviża*** *tal-bejt tal-istess blokk bini, liema parti diviża tal-bejt tiġi*

dik ta' fuq in-naħa ta' wara u liema parti diviża tal-bejt hi konfinanti mill-Lvant mal-kumplament tal-bejt u mit-Tramuntana u minn Nofsinhar ma' proprjeta' tal-kumpanija D&A Company Limited, jew l-aventi causa tagħha, u liema porzjoni diviża tal-bejt tidher mill-pjanta annessa ma' kuntratt ippubblikat minn Nutar Dottor Mario Bugeja tas-27 ta' Mejju 1996 (hawn anness u mmarkat bħala Dok. B);

3. *Illi hu permezz tal-imsemmi kuntratt tas-27 ta' Mejju 1996 (Dok. B) li l-predeċessuri fit-titolu tar-rikorrenti, u cioe' l-imsemmija John Felix u Emanuela konjuġi Micallef, akkwistaw l-istess appartament u l-użu tal-parti diviża tal-bejt tal-istess blokk mingħand il-ġenituri tal-konvenuta u cioe' John Baptist u Esther konjuġi Cuschieri, liema parti diviża tal-bejt hi indikata bil-blu fuq il-pjanta annessa bħala Dok. 'A' mal-istess kuntratt tas-27 ta' Mejju 1996 in atti tan-Nutar Dottor Mario Bugeja;*

4. *Illi permezz tal-istess kuntratt tas-27 ta' Mejju 1996 in atti tan-Nutar Dottor Mario Bugeja, l-vendituri John Baptist u Esther konjuġi Cuschieri żammew il-proprjeta' tal-bejt tal-blokk in kwistjoni bin-numru 35 u bl-isem Daylight Flats, fi Triq il-Midbaħ, Santa Margerita Heights, Mosta u żammew ukoll id-dritt li jibnu iżjed sulari fuq l-istess bejt, liema dritt ġie riprodott ukoll fil-kuntratt tat-13 ta' Frar 2002 in atti tan-Nutar Anthony Abela (Dok. A) li permezz tiegħu r-rikorrenti akkwistaw l-appartament tagħhom bin-numru 2, fl-istess blokk;*

5. *Illi permezz ta' kuntratt ta' donazzjoni tat-tmienja u għoxrin (28) ta' Marzu 2018 in atti tan-Nutar Dottor Sandra Bugeja (Dok. C) l-imsemmija John Baptist u Esther konjuġi Cuschieri assenjaw u trasferixxew b'titolu ta' donazzjoni irrevokabbli a favur l-konvenuta Luana Cuschieri l-arja sovrastanti l-appartament tar-rikorrenti, u cioe' l-arja mir-raba' sular 'l fuq tal-kejl ta' circa mija u tnejn u ħamsin metri kwadri (152 m^2), li tifforma parti mill-blokk in kwistjoni bin-numru uffiċjali 35, bl-isem Daylight Flats, fi Triq il-Midbaħ, Santa Margerita Heights, Mosta, bid-dritt li tibni sulari addizjonali fuq l-bejt, liema bejt huwa suġġett għad-dritt ta' użu favur l-appartamenti sottostanti hekk kif indikat fil-kuntratt ippubblikat minn Nutar Dottor Mario Bugeja tas-27 ta' Mejju 1996 (Dok. B) u tat-30 t'Ottubru 1995 (Dok. D);*

6. *Illi l-parti diviża l-oħra tal-bejt, għalkemm tappartjeni lill-konvenuta, hi wkoll soġġetta għall-użu favur is-sid tal-appartament l-ieħor fl-istess blokk u cioe' Winston Farrugia, liema appartament hu sottostanti dak tar-rikorrenti;*

7. *Illi reċentement, il-konvenuta Luana Cuschieri applikat għal u ottjeniet permess mingħand l-Awtorita' tal-Ippjanar bin-numru PA 06196/18 (hawn anness u mmarkat bħala Dok. E) sabiex tagħmel is-segwenti żvilupp fil-blokk in kwistjoni bin-numru 35 u bl-isem Daylight Flats, fi Triq il-Midbaħ, Santa Margerita Heights, Mosta u cioe':*

Alterations to stairwell and demolition of existing washrooms at third floor level, construction of an additional apartment at third floor level and two washrooms at fourth floor (roof) level;

8. *Illi tali permess inħareġ "saving third party rights";*

9. *Illi bl-iżvilupp kif approvat, il-konvenuta tkun tista' tibni u tiżviluppa appartament ġdid fuq il-bejt eżistenti li se jkun ta' daqs anqas mid-daqs tal-appartament sottostanti, proprjeta' tar-rikorrenti, in kwantu se jkun irtirat min-naħa ta' wara u cioe' dik il-parti fejn fil-preżent ir-rikorrenti jgawdu l-użu ta' parti diviża tal-bejt,* ***b'mod li l-bejt il-ġdid li jkun jirriżulta fuq tali appartament propost ikun ta' daqs anqas mill-bejt preżenti, senjatament dik il-parti diviża tal-eventwali bejt ġdid li tagħha r-rikorrenti jkollhom id-dritt ta' użu, u għalhekk bi preġudizzju palesi għad-drittijiet tar-rikorrenti in kwantu jonqos id-daqs tal-bejt li tiegħu għandhom id-dritt ta' użu****. Dan kollu jirriżulta mill-pjanti approvati mal-permess imsemmi bin-numru PA 06196/18, liema pjanti huma hawn annessi bħala Dok. F u Dok. G;*

10. *Illi għalkemm interpellata b'ittri legali datati l-11 ta' Settembru 2018 (Dok. H) u tal-4 t'Ottubru 2018 (Dok. I) sabiex ma tipproċediex bl-iżvilupp in kwistjoni in kwantu dan ikun se jippreġudika d-drittijiet tar-rikorrenti kif fuq spjegat, l-konvenuta xorta waħda bi ħsiebha tipproċedi b'tali żvilupp kif approvat;*

11. *Illi din l-Onorabbli Qorti laqgħet it-talba tar-rikorrenti għal ħruġ tal-mandat ta' inibizzjoni bin-numru 138/2019 JA sabiex l-konvenuta ma tiżvillupax u/jew tibni l-arja u l-bejt eżistenti tal-blokk appartamenti bin-numru 35, Daylight Flats, Triq il-Midbaħ, Mosta kif propost mill-konvenuta u kif approrvat mill-Awtorita' tal-Ippjanar permezz tal-permess bin-numru PA 06196/18;*

12. *Illi r-rikorrenti jafu b'dawn il-fatti personalment;*

13. *Illi għalhekk kellha ssir din il-kawża.*

Għaldaqstant, fid-dawl tas-suespost, ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti togħġobha:

1. *Tiddikjara u tiddeċiedi li bl-iżvilupp li trid tagħmel il-konvenuta sabiex tibni appartament ġdid fuq l-arja u l-bejt tal-blokk ta' żewġ (2) appartamenti u żewġ (2) garages li jġib in-numru uffiċjali ħamsa u tletin (35), bl-isem Daylight Flats, fi Triq il-Midbaħ, Santa Margerita Heights, Mosta, l-konvenuta ser tikser id-dritt tar-rikorrenti għall-użu tal-parti diviża tal-bejt assenjata lilhom skond il-kuntratti hawn fuq imsemmija;*

2. *Tordna lill-konvenuta sabiex ma tagħmel l-ebda xogħolijiet li jiksru d-dritt tar-rikorrenti dwar l-użu tal-parti diviża tal-bejt assenjata lilhom skond il-kuntratti hawn fuq imsemmija;*

3. *Tikkundanna lill-konvenuta sabiex tħalli aċċess liberu lir-rikorrenti għall-imsemmija parti diviża tal-bejt tal-istess blokk assenjata lir-rikorrenti li tagħha huma għandhom d-dritt ta' użu;*

4. *Tinibixxi lill-konvenuta milli tibni u/jew tiżviluppa l-imsemmi appartament kif approvat bil-permess bin-numru PA 06196/18 u milli twettaq kwalunkwe xogħol ta' kostruzzjoni, żvilupp jew xogħol ieħor li jċaħħad lir-rikorrenti mill-parti diviża tal-bejt li għandhom dritt ta' użu tagħha skond il-kuntratti hawn fuq imsemmija u ukoll a tenur tal-mandat ta' inibizzjoni bin-numru 138/2019 JA, fl-ismijiet "Roderick Muscat u Maria Muscat vs Luana Cuschieri et.''*

Bl-ispejjeż, inkluż dawk tal-mandat ta' inibizzjoni bin-numru 138/2019 JA, kontra l-konvenuta li hi minn issa nġunta in subizzjoni.

2. Rat illi fil-15 ta' April 2019 l-intimata laqgħet għal dak mitlub billi qajjmet s-segwenti difiża:

   1. *Illi preliminarjament l-eċċipjenti hija s-sid tal-bejt u l-arja tal-blokk t'appartamenti bl-isem Daylight Flats, fi Triq il-Midbaħ, Santa Margerita Heights, Mosta[1] u l-jeddijiet tar-rikorrenti fir-rigward tal-użu tal-bejt huma suġġetti għad-dritt tal-proprjetarju tal-arja/bejt li jiżviluppa l-istess attwali arja/bejt.*

   2. *Illi huwa previst fil-kuntratt ta' akkwist tar-rikorrenti l-eventwali żvilupp f'sulari oħra. Fil-fatt mill-kuntatt t'akkwist tagħhom jirriżulta hekk :*

      'Il-Bejjiegħa jżommu d-dritt li jibnu iżjed sulari fuq il-bejt, u f'liema każ huma għandhom id-dritt li jneħħu t-tank tal-ilma u t-television aerial minn fuq il-bejt preżenti, u jinstallawhom fuq il-bejt il-ġdid, u jibnu washroom ġdida fuq il-bejt il-ġdid, u dana a spejjeż tagħhom'.

      Minn dan appena ċitat jirriżulta ampjament illi l-eċċipjenti għandha kull dritt illi tibni fuq dik il-parti tal-bejt li r-rikorrenti qed jikkontendu li għandhom id-dritt ta' użu tagħha.

   3. *Illi jispetta lir-rikorrenti li jġibu prova tad-drittijiet tagħhom tal-użu tal-bejt proprjeta' tal-eċċipjenti, inkluż id-daqs u d-dimensjoni tal-istess parti tal-bejt li dwarha qegħdin isejsu dan id-dritt allegatament spettanti lilhom, inkluż minn fejn jibda u fejn jispiċċa dan l-użu.*

   4. *Illi wkoll jispetta lir-rikorrenti li jġibu prova li bil-kostruzzjoni tal-appartament il-ġdid ser jiġi leż xi dritt spettanti lilhom naxxenti l-kuntratt tal-predeċessuri tagħhom, u cioe` dak datat 27 ta' Mejju, 1996.*

[1] kuntratt ta' donazzjoni anness mar-rikors guramentat markat bhala 'Dok C'

5. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost bl-iżvilupp tal-arja appartinenti lill-eċċipjenti m'huwiex ser jiġu effettwati xi drittijiet tal-istess rikorrenti mill-użu tal-bejt in kwistjoni kif indikati fil-kuntratti rispettivi u dan kif ser jiġi pruvat fit-trattazzjoni ta' dina l-kawża.*

6. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-eċċipjenti dejjem għamlitha ċara li hija ser tippermetti lir-rikorrenti li jużaw il-bejt il-ġdid, ossia l-bejt ta' fuq l-appartament il-ġdid li ser jinbena. L-eċċipjenti informat ukoll lir-rikorrenti li d-dritt ta` użu tal-bejt il-ġdid ser jingħata lir-rikorrenti fid-dimensjoni u fl-istess parti kif pattwit fil-kuntratt pubbliku datat 27 ta' Mejju, 1996.*

7. *Illi mingħajr preġudizzju gżas-suespost, id-dritt vantat mir-rikorrenti huwa bbażat fuq l-irtirar ta' ftit ċentimentri fuq il-parti ta' wara tal-appartament il-ġdid u dan, kuntrarjament għal dak li qed jiġi allegat, mhux ser inaqqas xejn, jew addirittura mhux ser inaqqas "sostanzjalment" minn dan id-dritt ta' użu li allegatament igawdu r-rikorrenti.*

8. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, il-konsegwenza tal-irtirar bi ftit ċentimetri fuq il-parti ta' wara tal-appartament il-ġdid hija konsegwenzjali għall-illegalita` fil-binja tal-appartament tar-rikorrenti u dana peress li dan m'huwiex mibni skont dik l-istess pjanta li tinsab annessa mal-kuntratt ta' xiri u bejgħ tal-appartament tagħhom, u cioe` dik l-istess pjanta li qegħdin jibbażaw dawn it-talbiet tagħhom fuqha. Din l-illegalita` ma tagħtix id-dritt lir-rikorrenti li jfixklu u jwaqqfu kapriċċożament l-iżvilupp li l-eċċipjenti, bħala proprietarja tal-imsemmi bejt, għandha kull dritt illi tagħmel.*

9. *Illi t-tielet talba rikorrenti għandha tiġi miċżuda billi (i) gjaladarba r-rikorrenti qegħdin jitolbu lil din il-Qorti sabiex tikkundanna lill-konvenuta tħalli aċċess liberu (u mhux li hija tħalli l-bejt aċċessibbli u utilizzabbli) din kellha tkun preċeduta b'talba dikjaratorja dwar l-aċċess tal-istess rikorrenti għall-użu tal-bejt in kwistjoni (ii) dak li kellhom jitlobu r-rikorrenti huwa li l-eccipjenti thalli access liberu u utilizzabbli għal dik il-parti tal-bejt li huma għandhom id-dritt ta' użu.*

10. *Illi r-raba' talba għandha tiġi miċħuda għaliex (i) mandat ta' inibizzjoni ma jista' qatt ikun perpetwu, u (ii) l-eċċipjenti ma tista' qatt tiġi inibita milli tibni u/jew tiżviluppa l-arja kif approvat bil-permess bin-numru PA 06196/18 għaliex dan jista' jiġi emendat skont kif mitlub u approvat mill-Awtorita` tal-Ippjanar, inkluż ukoll illi l-eċċipjenti tiżviluppa l-arja tal-parti ta' quddiem tal-blokka t'appartamenti, liema parti tal-bejt ir-rikorrenti m'għandhom l-ebda dritt fuqha.*

11. *Illi din il-kawża saret unikament sabiex ir-rikorrenti jippruvaw jakkwistaw jedd li kjarament m'għandhomx mill-kuntratt tal-akkwist rispettiv tagħhom, u biex tiġi vvessata l-intimata u mfixkla milli tgawdi d-drittijiet tagħha ta' proprjeta`, minkejja li l-istess rikorrenti kienu intrabtu fil-kuntratt ta' akkwist rispettiv tagħhom li ma jistgħux iwaqqfuha f'dan l-iżvilupp.*

12. *Illi għaldaqstant it-talbiet rikorrenti fil-konfront tal-eċċipjenti huma wkoll għal kollox infondati kemm fattwalment u kif ukoll legalment kif ser jiġi ppruvat waqt is-smiegħ ta' din il-kawża u kwindi għandhom jiġu respinti bl-ispejjeż kontra tagħhom.*
13. *Illi fl-aħħarnett l-intimata qed tirriserva li tipproċedi kontra r-rikorrenti għad-danni kbar lilha kkaġunati u li għad jistgħu jiġu kaġunati minħabba l-aġir abbużiv tar-rikorrenti, bil-mezzi kollha li tagħtiha l-Liġi.*

14. *Salvi eċċezzjonijiet oħra u bl-ispejjeż inklużi dawk tal-mandat ta' inibizzjoni kontra r-rikorrenti.*

3. Rat id-dokumentazzjoni ippreżentata mir-rikorrenti flimkien mar-rikors promotur, ossija:

    - Dok. A – Kopja tal-kuntratt pubbliku datat it-13 ta' Frar 2002, in atti tan-Nutar Dottor Anthony Abela;
    - Dok. B – Kopja tal-kuntratt pubbliku datat is-27 ta' Mejju 1996, in atti tan-Nutar Dottor Mario Bugeja;
    - Dok. C – Kopja tal-kuntratt ta' donazzjoni datat it-28 ta' Marzu 2018, in atti tan-Nutar Dottor Sandra Bugeja;
    - Dok. D – Kopja tal-kuntratt pubbliku datat it-30 ta' Ottubru 1995, in atti tan-Nutar Dottor Mario Bugeja;
    - Dok. E – Kopja tal-permess maħruġ mill-Awtorita' tal-Ippjanar bin-numru PA 06196/18;
    - Dok. F – Kopja tal-pjanti approvati mal-permess bin-numru PA 06196/18;
    - Dok. G - Kopja tal-pjanti approvati mal-permess bin-numru PA 06196/18;
    - Dok. H – Kopja tal-ittra legali datata l-11 ta' Settembru 2018;
    - Dok. I - Kopja tal-ittra legali datata l-4 t'Ottubru 2018.

4. Rat illi permezz ta' digriet datat 28 ta' April 2022, il-Qorti appuntat lill-**Perit Marie Louise Caruana Galea** bħala Perit Tekniku sabiex tkejjel l-arja tal-bejt mertu tal-kawża odjerna u tassikura ruħha li tieħu kejl ta' kull kantuniera u linja tal-bejt biex il-Qorti tkun f'posizzjoni tivverifika l-kejl tal-bejt illum, liema kejl għandu jinkludi l-bejt kollu kemm tar-rikorrenti u kemm tal-intimat, biex il-Qorti jkollha indikazzjoni ċara

tad-daqsijiet li l-partijiet qed jilmentaw minnhom. Il-Perit ġiet ukoll mitluba tieħu żewġ kejlijiet, wieħed min-naħa ta' barra tal-ħajt u l-ieħor min-naħa ta' ġewwa.

Provi

5. Semgħet ix-xhieda mogħtija mill-attur **Roderick Muscat** fis-seduta tas-27 ta' Novembru 2019 u rat id-dokumentazzjoni eżebita minnu (fol 63-84).

6. Rat illi fuq talba tal-atturi, l-mandat bin-numru 138/2019 fl-istess ismijiet jiġi allegat mal-atti odjerni. Illi din il-Qorti permezz ta' digriet datat 19 ta' Frar 2020 ordnat l-allegazzjoni tal-mandat *de quo*.

7. Rat illi fis-seduta tas-19 ta' Frar 2020, l-atturi ddikjaraw, illi salv għall-informazzjoni dwar id-deċiżjoni tat-Tribunal ta' Reviżjoni tal-Ippjanar fuq applikazzjoni addizjonali li għamlet l-intimata (minor amendment), m'għandhomx aktar provi xi jressqu.

8. Rat in-nota ppreżentata mill-atturi fid-19 ta' Frar 2020 u rat id-dokumentazzjoni annessa magħha (fol 86-88).

9. Rat in-nota ppreżentata mill-atturi fis- 27 ta' Ottubru 2020 u rat id-dokumentazzjoni annessa magħha (fol 96-99).

10. Rat in-nota kontenenti l-affidavit tal-intimata **Luana Cuschieri** preżentata fis-27 ta' Ottubru 2020 u rat id-dokumentazzjoni annessa magħha (fol 100-122).

11. Semgħet ix-xhieda mogħtija minn **Marthese Debono** fis-seduta tat-2 ta' Frar 2021 u rat id-dokumentazzjoni minnha ppreżentata (fol 124-185).

12. Semgħet ix-xhieda mogħtija mill-**Perit Claude Mallia** fis-seduta tat-2 ta' Frar 2021 u rat id-dokumentazzjoni minnu ppreżentata (fol 186-196).

13. Rat in-nota kontenenti l-affidavit ta' John Baptist Cuschieri preżentata fit-3 ta' Ġunju 2021 (fol 200-202).

14. Semgħet ix-xhieda mogħtija mill-attur **Roderick Muscat** fis-seduta tat-28 ta' Ottubru 2021 (fol 204-207).

15. Rat illi fis-seduta tat-28 ta' Ottubru 2021, l-intimata ddikjarat li apparti r-rapport tal-Perit Claude Mallia, m'għandhiex aktar provi.

16. Semgħet ix-xhieda mogħtija mill-**Perit Claude Mallia** fis-seduta tas-26 ta' Jannar 2022 u rat id-dokumentazzjoni minnu eżebita (fol 209-214).

17. Semgħet ix-xhieda mogħtija mill-intimata **Luana Cuschieri** fis-seduta tas-26 ta' Jannar 2022 (fol 215-219).

18. Semgħet ix-xhieda mogħtija mill-**John Baptist Cuschieri** fis-seduta tat-28 ta' April 2022 (fol 222-226A).

19. Semgħet ix-xhieda mogħtija mill-attur **Roderick Muscat** fis-seduta tat-28 ta' April 2022 (fol 227-228).

20. Rat ir-relazzjoni tal-Perit Tekniku Marie Louise Caruana Galea ppreżentata fil-11 ta' Novembru 2022 (fol 237-243).

21. Rat in-nota tal-intimata ppreżentata fit-2 ta' Mejju 2023 kontenenti domandi in eskussjoni lill-Perit Tekniku Marie Louise Caruana Galea (fol 250-251).

22. Rat in-nota tal-Perit Tekniku Marie Louise Caruana Galea ppreżentata fit-3 ta' Mejju 2023 kontenenti risposti għad-domandi in eskussjoni (fol 253-254).

23. Rat illi fis-seduta tal-4 ta' Mejju 2023, il-kawża marret għas-sottomissjonijiet tar-rikorrenti bil-miktub.

24. Rat illi r-rikorrenti ppreżentaw in-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom fis-26 ta' Ġunju 2023 (fol 256-266).

25. Rat illi fis-seduta tal-5 ta' Lulju 2023, il-kawża marret għas-sottomissjonijiet tal-intimata bil-miktub.

26. Rat illi l-intimata ppreżentat in-nota ta' sottomissjonijiet tagħha fl-14 ta' Novembru 2023 (fol 269-284).

27. Rat illi fis-seduta tal-14 ta' Novembru 2023, il-kawża marret għall-finali trattazzjoni orali.

28. Rat illi fis-seduta tas-27 ta' Frar 2024 saret it-trattazzjoni finali mid-difensuri tal-partijiet.

29. Rat illi fis-seduta tas-27 ta' Frar 2024, il-kawża marret għas-sentenza.

Fatti tal-każ

30. Jirriżulta illi permezz ta' kuntratt ta' bejgħ fl-Atti tan-Nutar Anthony Abela ippubblikat fit-13 ta' Frar 2002, ir-rikorrenti akkwistaw mingħand John Felix u Emanuela konjuġi Micallef, l-appartament internament immarkat bin-numru tnejn (2) li jinsab *f'second floor level*, sovrastanti appartament ta' terzi, formanti parti minn blokk ta' żewġ (2) appartamenti u żewġ (2) garaxxijiet li jġib in-numru uffiċjali ħamsa u tletin (35) bl-isem 'Daylight Flats', fi Triq il-Midbaħ, Santa Margerita Heights, il-Mosta.

31. Jirriżulta illi inkluż mal-appartament, ir-rikorrenti akkwistaw ukoll l-użu ta' parti diviża tal-bejt tal-istess blokk, liema parti diviża tal-bejt tiġi dik ta' fuq in-naħa ta' wara. Illi fil-kuntratt ta' akkwist, din il-parti diviża tal-bejt hija deskritta bħala konfinanti mil-Lvant mal-kumplament tal-bejt u mit-Tramuntana u min-Nofsinhar ma' proprjeta' tal-kumpanija D and A Company Limited, jew l-aventi causa tagħha jew irjieħ oħra verjuri u liema porzjoni diviża tal-bejt tidher mill-pjanta annessa ma' kuntratt ippublikat min-Nutar Mario Bugeja tas-27 ta' Mejju 1996.

32. Jirriżulta illi l-predeċessuri fit-titolu tar-rikorrenti ossia John Felix u Emanuela konjuġi Micallef, kienu akkwistaw l-appartament *de quo* u l-użu tal-parti diviża tal-bejt tal-istess blokk mingħand John Baptist u Esther konjuġi Cuschieri, li jiġu l-ġenituri tal-konvenuta Luana Cuschieri permezz ta' kuntratt ippublikat fis-27 ta' Mejju 1996 fl-atti tan-Nutar

Mario Bugeja. Illi l-parti diviża tal-bejt ġiet indikata b'lewn blu fuq il-pjanta annessa mal-istess kuntratt.

33. Jirriżulta illi fil-kuntratt ippublikat fis-27 ta' Mejju 1996 fl-atti tan-Nutar Mario Bugeja fejn John Baptist u Esther konjuġi Cuschieri biegħu lil John Felix u Emanuela konjuġi Micallef l-appartament numru tnejn (2) kif ukoll fil-kuntratt ippublikat fit-30 ta' Ottubru 1995 fl-atti tan-Nutar Mario Bugeja fejn l-istess John Baptist u Esther konjuġi Cuschieri biegħu din id-darba lil Winston Farrugia u lil Romina Farrugia l-appartament numru wieħed (1) fl-istess blokka, l-konjuġi Cuschieri żammew id-dritt li jibnu iżjed sulari fuq il-bejt.

34. Jirriżulta illi fil-kuntratt ippublikat fl-atti tan-Nutar Anthony Abela datat 13 ta' Frar 2002 li permezz tiegħu r-rikorrenti akkwistaw l-proprjeta' tagħhom, dan id-dritt tal-konjuġi Cuschieri ġie riprodott ukoll fil-kuntratt tagħhom.

35. Jirriżulta illi fil-kuntratt datat 30 ta' Ottubru 1995 li permezz tiegħu Winston Farrugia u Romina Farrugia akkwistaw mingħand John Baptist u Esther konjuġi Cuschieri l-appartament numru wieħed (1), ġie mniżżel illi huma għandhom d-dritt tal-użu tal-bejt, liema parti ġiet indikata b'lewn aħmar fuq il-pjanta annessa mal-kuntratt.

36. Jirriżulta illi John Baptist u Esther konjuġi Cuschieri, permezz ta' kuntratt ta' donazzjoni ppublikat fl-atti tan-Nutar Sandra Bugeja fit-28 ta' Marzu 2018, assenjaw u trasferew lil binthom il-konvenuta Luana Cuschieri b'titolu ta' donazzjoni irrevokabbli, l-arja deskritta *"from fourth floor level onwards of circa one hundred and fifty two meters square* (152m2)", liema arja tifforma parti mill-blokka bin-numru uffiċjali ħamsa u tletin (35) u bl-isem 'Daylight Flat', fi Triq il-Midbaħ, Santa Margerita Heights, il-Mosta sovrastanti l-appartament tar-rikorrenti, bi dritt li tibni sulari addizjonali fuq il-bejt. Illi tali bejt huwa suġġett għad-dritt ta' użu favur l-appartamenti sottostanti kif indikat fil-kuntratti hawn fuq imsemmija datati 27 ta' Mejju 1996 u 30 ta' Ottubru 1995.

37. Jirriżulta illi l-konvenuta applikat u ottjeniet mingħand l-Awtorita' tal-Ippjanar permess sabiex tiżviluppa l-arja u tagħmel:

> *"Alterations to stairwell and demolition of existing washrooms at third floor level, construction of an additional apartment at third floor level and two washrooms at fourth floor (roof) level".*

38. Illi r-rikorrenti qegħdin jallegaw illi bl-iżvilupp li beħsiebha tagħmel il-konvenuta ser jonqos id-daqs tal-bejt il-ġdid u dan għaliex l-appartament il-ġdid se jkun ta' daqs inqas mill-appartament sottostanti billi ser ikun irtirat min-naħa ta' wara.

39. Jirriżulta illi r-rikorrenti kienu permezz ta' ittra legali datata 11 ta' Settembru 2018 u oħra datata 4 ta' Ottubru 2018 interpellaw lill-konvenuta sabiex ma tipproċediex bl-iżvilupp minħabba li dan ser jippreġudika d-drittijiet tagħhom, manadakollu l-atturi jsostni illi hija beħsiebha tkompli bl-iżvilupp.

40. Jirriżulta illi l-atturi intavolaw mandat ta' inibizzjoni bin-numru 138/2019 sabiex il-konvenuta ma tiżviluppax u/jew tibni l-arja u l-bejt tal-blokka hawn fuq imsemmija, liema mandat ta' inibizzjoni ġie milqugħ.

Ikkunsidrat

Meritu tal-każ

41. Jirriżulta illi l-kwistjoni mressqa mill-atturi fil-kawża odjerna hija ppernjata fuq id-dritt li għandhom tal-użu tal-bejt. Illi huma qegħdin jillmentaw illi bl-iżvilupp illi l-konvenuta ser tagħmel fil-blokk tal-appartamenti in kwistjoni u ċioe' l-blokk numru ħamsa u tletin (35) bl-isem 'Daylight Flats', ġewwa Triq il-Midbaħ, Santa Margerita Heights, il-Mosta, l-bejt il-ġdid ser jkun ta' daqs inqas mill-bejt eżistenti. Min-naħa l-oħra l-konvenuta ssostni illi hija s-sid tal-bejt u l-arja tal-blokk ta' appartamenti surreferit u għandha dritt tagħmel l-iżvilupp fl-attwali arja/bejt.

42. Illi l-Qorti sejra l-ewwel u qabel kollox tistħarreġ il-jeddijiet ivvantati mill-partijiet u sabiex tagħmel dan ser isir analiżi tal-kuntratti ppreżentati quddiemha.

43. Illi r-rikorrenti akkwistaw il-proprjeta' tagħhom ossia l-appartament numru tnejn (2) li jinsab f'*second floor level*, formanti parti minn blokk ta' żewġ appartamenti (2) u żewġ garaxxijiet (2) bin- numru ħamsa u tletin (35) bl-isem 'Daylight Flats', ġewwa Triq il-Midbaħ, Santa Margerita Heights, il-Mosta mingħand John Felix u Emanuela konjuġi Micallef permezz ta' kuntratt ta' bejgħ fl-atti tan-Nutar Anthony Abela ppublikat fit-13 ta' Frar 2002 (Dok A fol 7-11). Illi fl-imsemmi kuntratt hemm imniżżel is-segwenti:

> *"kif ukoll l-użu ta' parti diviża mill-bejt, liema parti diviża tal-bejt tiġi dik ta' fuq in-naħa ta' wara, u konfinanti din il-parti diviża min-nofsinhar ma' proprjeta' tal-Kumpanija Kummerċjali 'D and A Company Limited' jew aventi kawża minnha, jew irjieħ oħra verjuri; u bid-dritt fix-Xerrejja li jwaħħlu u jmantnu tank tal-ilma u television aerial fuq l-imsemmi bejt. L-istess porzjoni diviża tal-bejt tidher mill-pjanta annessa ma' kuntratt ippublikat minn Nutar Dottor Mario Bugeja, tas-sebgħa u għoxrin ta' Mejju, tas-sena elf disa' mija u sitta u disgħin (27 ta' Mejju,1996)".*

44. Illi b'hekk huwa ċar u manifest mill-qari tal-istess kuntratt illi r-rikorrenti għandhom dan id-dritt ta' użu ta' parti diviża mill-bejt, liema parti hija skont l-istess kuntratt dik ta' fuq in-naħa ta' wara.

45. Illi referenza ser issir issa għall-kuntratt datat 27 ta' Mejju 1996 fl-atti tan-Nutar Mario Bugeja li permezz tiegħu l-predeċessuri fit-titolu tar-rikorrenti kienu xtraw l-appartament numru tnejn (2) (Dok B fol 12-21) mingħand il-ġenituri tal-konvenuta John Baptist Cuschieri u Esther Cuschieri. Illi f'dawn il-kuntratt id-dritt ta' użu tal-bejgħ huwa deskritt kif ġej:

> *"including also the use of the roof situated at the back which is not being used by Winston Farrugia - the owner of the underlying flat, as better indicated on the plan annexed marked document 'A', outlined in blue, which part of the roof is bounded east by the remainder of the roof, north and south by property of D and A Company Limited or better boundaries, and which part of the roof remains the property of the vendors, including the right of installing a water tank and a television aerial on the same roof"*.

46. Illi b'hekk mill-qari ta' dawn il-kuntratti jidher illi d-dritt ta' użu tal-bejt akkwistat mir-rikorrenti huwa ta' dik il-parti li mhux qed tintuża mill-proprjetarju tal-appartament numru wieħed (1) Winston Farrugia, liema parti ġiet indikata bil-kulur blu fuq il-pjanta a fol 21.

47. Jekk wieħed jara l-kuntratt li permezz tiegħu l-proprjetarju tal-appartament numru wieħed (1) akkwista l-proprjeta' tiegħu, ossia Winston Farrugia, permezz ta' kuntratt ippublikat fit-30 ta' Ottubru 1995 min-Nutar Mario Bugeja (Dok D fol 25-37), id-dritt ta' użu tal-bejt ġie deskritt kif ġej:

> *"The purchasers have the right to use specifically the part marked in red on the enclosed plan marked in red on the enclosed plan marked document 'B' and the washroom, marked in blue in the attached plan, accessible from that part of the roof marked in green on the annexed plan".*

48. Illi għal dak li għandu x'jaqsam mad-dritt ivvantat mill-konvenuta referenza ser issir għall-kuntratt ta' donazzjoni fl-atti tan-Nutar Sandra Bugeja datat 28 ta' Marzu 2018 li permezz tiegħu l-konvenuta akkwistat b'titolu ta' donazzjoni irrevokabbli mingħand il-ġenituri tagħha John Cuschieri u Esther Cuschieri (Dok C fol 22-24):

> *"the airspace from fourth floor leval onwards of circa one hundred and fifty two metres square (152m2) forming part of a block of apartments officially numbered thirty five (35) and named Daylight Flat, previously unnamed and unnumbered in Triq il-Midbaħ, Santa Margerita Heights, Mosta, including its share pro rata of the common stairwell from where it is accessible and all parts intended as common parts from the main door to the door the roof. The beneficiary has the right to build more storeys on the roof in which case she has the right to remove the water tank and television aerial from the present roof and install them on the new roof. Said roof is subject to the use of the underlying apartments as mentioned in the deeds of sale published by Notary Mario Bugeja one of the twenty seventh (27th) May, ninteen hundred and ninety six (1996) and the other of the thirtieth (30th) October of the year one thousand nine hundred and ninety five (1995)".*

49. Illi d-dritt li l-predeċessuri fit-titolu tal-konvenuta li jibnu aktar sulari jinsab ukoll imniżżel fil-kuntratti hawn fuq imsemmija. Illi fil-kuntratt li permezz tiegħu r-rikorrenti akkwistaw il-proprjeta' tagħhom issir referenza għall-kuntratt tas-27 ta' Mejju 1996 fejn hemm stipulat kif ġej:

> *"Il-bejjiegħa jżommu d-dritt li jibnu iżjed sulari fuq il-bejt u f'liema każ huma għandhom id-dritt li jneħħu t-tank tal-ilma u t-television aerial minn fuq il-bejt preżenti u jinstallawhom fuq il-bejt il-ġdid, u jibnu washroom ġdida fuq il-bejt il-ġdid u dana a spejjeż tagħhom".*

50. Illi fil-kuntratt li permezz tiegħu Winston Farrugia akkwista l-proprjeta' tiegħu mingħand il-ġenituri tal-konvenuta hemm imniżżel illi:

> *"The roof shall remain the property of the vendors who reserve the right to build on the said roof, in which case the vendors have at their expense to re-install the services from the old roof on the new roof".*

51. Illi b'hekk huwa ċar u manifest illi l-konvenuta għandha d-dritt illi tiżviluppa l-arja u tibni aktar sulari.

52. Ġjaladarba ġie stabbilit illi r-rikorrenti għandhom d-dritt ta' użu ta' parti diviża tal-bejt u ġjaladarba ġie stabbilit ukoll illi min-naħa l-oħra l-konvenuta għandha d-dritt illi tiżviluppa u tibni aktar sulari fl-imsemmija blokka, allura l-Qorti trid tistħarreġ jekk l-iżvilupp li beħsiebha twettaq il-konvenuta hux se jkun leżiv id-dritt tar-rikorrenti għall-użu tal-parti diviża tal-bejt.

53. Illi fix-xhieda tiegħu mogħtija fis-27 ta' Novembru 2019, ir-rikorrenti Roderick Muscat jispjega illi:

"Dr Ian Vella Galea :
Ok ... issa inti għandek dritt ta' użu ta' parti diviża mill-bejt. L-arja ta' min tappartjeni?

Ix-Xhud :
L-arja illum il-ġurnata tappartjeni lil Luana Cuschieri ...

Dr Ian Vella Galea :
Ok.

Ix-Xhud :
Illi l-ġenituri tagħha għaddew lilha ...

Dr Ian Vella Galea :
Din l-arja.

Ix-Xhud :
Din l-arja.

Dr Ian Vella Galea :
Issa ... x'beħsiebha tagħmel ... mela ... x'użu tagħmel inti minn din l-arja tal-bejt?

Ix-Xhud :
Dal-bejt, prinċiparjament ... primarily nużawh għal rikreazzjoni tagħna ... nitilgħu u nagħmlu uzu minnu, inxir ta' ħwejjeg u a żvog tagħna bħala arja aperta.

Dr Ian Vella Galea :
Ok. Issa x'beħsiebha tagħmel l-intimata b'din l-arja?

Ix-Xhud :
Issottomettew applikazzjoni biex jinbena flat ieħor ...

Dr Ian Vella Galea :
Sewwa.

Ix-Xhud :
Illi dan il-flat ħa jkollu jiġi irtirat emm ... parti minn fuq wara.

Dr Ian Vella Galea :
Ok ... u x'effett ħa jkollu allura fuq il-bejt il-ġdid li inti ħa jkollok użu tiegħu?

Ix-Xhud :
L-użu u dritt ta' użu tiegħi ħa jiġi mnaqqas".

(fol 66-67)

54. L-istess rikorrenti Roderick Muscat ikompli jispjega wkoll illi l-konvenuta ssottomettiet mal-Awtorita' tal-Ippjanar *minor amendment* u dan sabiex:

"Ix-Xhud : Biex il-bejt, permezz ta' pizz ... gallarija ... jikber biċċa oħra milli kien oriġinarjament fl-applikazzjoni oriġinali" (fol 68).

55. Illi in oltre, r-rikorrenti fix-xhieda tiegħu jtenni illi huwa intavola appell għal dan il-*minor amendment* u jispjega għalfejn id-dritt tal-użu tal-bejt ser jiċkien minn dak li għandu preżentament:

"Dr Ian Vella Galea :
Issa inti għidtilna opponejt u għamilt appell għal din l-application. Issa f'każ illi l-appell tiegħek jiġi miċħud u għalhekk il-minor amendment tiġi approvata, x'hinu r-riżultat aħħari, anke jekk dik il-minor amendment tiġi approvata?

Ix-Xhud :
Ir-riżultat hu li l-bejt kif inhu llum mhux ħa jkun tal-istess daqs bil-bejt il-ġdid li ħa jkun hemm.

Il-Qorti :
Ħa jikber.

Ix-Xhud :
Pero' mhux ħa jkun id-daqs li hemm illum il-ġurnata.

Il-Qorti :
Mhux inqas imma. Ħa jikber.

Ix-Xhud :
No il-bejt li għandi llum jiena ħa jiċkien.

Il-Qorti :
Ħa jiċkien?

Ix-Xhud :
Iva.

Il-Qorti :

Ok.

Ix-Xhud :
Għax l-appartament oriġinali li jridu jibnu ikollu jirtira lura minn wara.

Il-Qorti :
Ok. Allright.

Dr Ian Vella Galea :
Iġifieri l-eventwali bejt il-ġdid ħa jkun iżgħar milli għandek illum?

Ix-Xhud :
Iva.

Dr Ian Vella Galea :
Presso o poco ... bħala square metres, illum il-ġurnata, il-parti diviża li tagħmel użu minnha kemm hi?

Ix-Xhud :
Bejn wieħed u ieħor qisu 37 square metres.

Dr Ian Vella Galea :
Ok.

Ix-Xhud :
Pero' mhix imkejla minn perit ... so ...

Il-Qorti :
U iva.

Dr Ian Vella Galea :
Presso o poco. Emm u jekk il-minor amendment ma tiġix approvata, presso o poco taf kemm ħa jiċkien il-bejt?

Ix-Xhud :
Qisu 3 square metres.

Dr Ian Vella Galea :
U jekk tiġi approvata l-minor amendment?

Ix-Xhud :
Qisu half a square metre.

.....

Dr Ian Vella Galea :
Issa, dik il-parti li tagħmel użu minnha inti, f'każ li l-minor amendment ma jiġix approvat u għalhekk ħa jibnu skont il-permess li diġa' għandhom, b'kemm ħa tiċkien il-parti tiegħek li ħa tuża inti?

Ix-Xhud :
Tiċkien bi 3 square metres.

Dr Ian Vella Galea :
U jekk il-minor amendment tigi approvata ħa tiċkien għidtilna ...

Ix-Xhud :
Half a square metre.

Dr Ian Vella Galea :
Half a square metre. Ok.

Il-Qorti :
Imma huma ħa jibnu fuq dik il-bejt, hux hekk? Kollha?

Ix-Xhud :
Mhux kollha li hemm illum. Minn wara jrid jiġi retracted. Mela dik il-biċċa li qed tonqos tkun 3 square metres. Bil-minor amendment li joħorgu 1 metre 'il barra bil-pizz jibqa' biċċa ta' half a square metre ...

Dr Ian Vella Galea :
Nieqsa milli għandek illum.

Ix-Xhud :
Nieqsa ... nieqsa ..."

(fol 70-73)

56. Referenza ser issir issa għar-rapport ippreżentat mir-rikorrenti tal-Perit *ex parte* Anthony Fenech Vella li jinsab eżebit a fol 87-89 tal-proċess. Illi f'dan ir-rapport il-Perit jispjega u jissottometti wkoll pjanti illi:

    " The approved plan No 64b (copy attached) indicated that the approved roof will have a setback of circa 1.49 from the present position resulting in a loss of about 3.27sm roof space whilst with the approved minor amendment that includes an additional balcony the set back will be reduced to 0.49m, thereby resulting in loss of about 0.98sm of roof space".

57. Il-Qorti tagħmel referenza għas-sentenza mogħtija mit-Tribunal ta' Reviżjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar datata 2 ta' Lulju 2020 (fol 97-99 u fol 162-166) fejn l-istess Tribunal ċaħad l-appell li kien ġie intavolat mir-rikorrenti in segwito għas-sottomissjoni tal-konvenuta tal-*minor amendment*. Illi dan ifisser illi ġjaladarba l-appell ġie miċħud allura l-iżvilupp illi l-konvenuta beħsiebha tagħmel huwa abbażi tal-permess numru PA06196/18 kif emendat bil-*minor amendment* sottomess lill-Awtorita' tal-Ippjanar.

58. Il-Qorti tirrileva illi tul il-kawża kien hemm aċċenn illi meta missier il-konvenuta bena u żviluppa l-blokka, huwa ma beniex skont il-permess. Illi fix-xhieda tiegħu mogħtija fis-27 ta' Novembru 2019 ir-rikorrenti Roderick Muscat jgħid hekk:

    "Dr Albert Zerafa :

Ok. Issa naqblu wkoll li inti d-dritt tiegħek ta' użu tal-bejt joħroġ mill-kuntratt ta' akkwist tiegħek?

Ix-Xhud :
Iva.

Dr Albert Zerafa
Naqblu. Issa l-parti ... mela ... għalfejn ... jekk taf naturalment ... ir-raġuni għalfejn is-Sinjorina kellha tirtira dik il-parti tal-bejt, taf għalxiex kienet?

Ix-Xhud:
Ir-raġuni hi li l-bitħa hija iżgħar milli tippermetti l-Liġi tas-sanita' u allura kellhom jirtirawha lura.

Dr Albert Zerafa :
Iġifieri naqblu wkoll li allura l-post ma kienx mibni skont il-pjanti? Hux hekk?

Ix-Xhud :
Hekk jirriżulta.

Dr Albert Zerafa :
U naqblu allura li dik il-pjanta allura li għandek mal-kuntratt inti ma tirriflettix l-area tal-post bħalissa kif qiegħed fil-preżent?

Ix-Xhud :
L-area li kejjilt jiena ta' 37 square metres hu kif inhu l-post mibni illum.

Dr Albert Zerafa :
Le mhux hekk għidtlek jiena. Inti għidtilna illi d-dritt tiegħek joħroġ minn fuq il-kuntratt, sewwa?

Ix-Xhud :
Iva.

Dr Albert Zerafa :
Issa inti għidtilna wkoll illi dik il-pjanta li ġiet annessa mal-kuntratt ma tirriflettix il-binja kif hija fil-preżent għaliex kellha tirtira ... għaliex il-bitħa hija iżgħar.

Ix-Xhud :
Nota żgħira ... il-ħajt fuq wara hawn immarkat 1.7 metres u dak huwa l-ħajt kif inhu llum fil-preżent.

Dr Albert Zerafa :
Mela naqblu allura li l-irtirar kellu jkun għaliex il-parti tal-bejt ħareġ iktar il-barra għal fuq il-bitħa?

Ix-Xhud :
Naqblu".

(fol 76-77)

59. Illi fuq dan il-punt, referenza ser issir issa għall-affidavit tal-konvenuta fejn hija tispjega illi:

"Dan l-irtirar kellu jsir minħabba l-fatt illi r-rikorrenti fl-appartament għandhom irregolaritajiet fil-bini u dana billi l-appartament tagħhom ma kienx ġie mibni skond il-pjanti li kienu ġew preżentati lill-awtoritajiet responsabbli mill-iżvilupp/pjanar" (fol 104).

60. Il-Qorti tqis, illi l-konvenuta mhux qiegħda tkun preċiża f'din l-affermazzjoni tagħha u dan stante illi l-irregolaritajiet saru meta bena l-blokka missierha u ma sarux direttament mir-rikorrenti.

61. Infatti l-Perit Claude Mallia, li huwa l-Perit tal-konvenuta fix-xhieda tiegħu quddiem din il-Qorti fis-seduta tat-2 ta' Frar 2021 jikkonferma dan:

"Ix-Xhud :
Luana Cuschieri u qaltli li hi s-sid tal-arja u ovvjament ġejt biex niddisinja flat ieħor emm ... fl-arja u fl-istess ħin qaltli isma' rrid dritt ta' użu fuq il-bejt u ġiex (2) t'ikmamar u dawk iridu jiġu inkorporati fil-proġett. U ovvjament dan għaddejt mill-proċess tad-disinn. Issa parti mill-proċess tad-disinn kien li niċċekkja l-permessi l-antiki li kien hemm hemm hekk emm ... sfortunatament meta emm ... meta kelli l-kejl u anke kkonsultajt mal ... man-nies tas-sanita' tal-Planning Authority qaluli isma' il-bitħa li hemm ma hijiex skont il-permess approvat li huwa emm ... il-PA 1811 tan- '93 li nista' neżebih ... ma nafx hux eżebit ...

Il-Qorti :
Jiena naħseb ġia' għandi kopja u allura ħa nurihulek ...

Ix-Xhud :
Ehe dak hu. Ehe dak hu.

Il-Qorti :
Ok mela x-xhud għamel referenza għal document MD 07 ġia' eżebit mir-rappreżentant tal-Planning u kkonferma li huwa l-istess permess. Jiena hawn hekk għandi permess, u mbagħad għandi site plan ..."

(fol 187)

62. Il-Qorti tosserva wkoll illi tul il-kawża l-partijiet għamlu affermazzjonijiet kontrastanti dwar il-pjanti annessi mal-kuntratti, senjatament dik a fol 21 u dik a fol 37. Illi l-konvenuta sostniet illi ladarba l-binja ma sartix skont il-permess allura l-pjanti annessi mal-kuntratti stante illi huma pjanti li kienu ġew sottomessi lill-Awtorita' tal-Ippjanar mal-applikazzjoni li kien għamel sabiex jinħareġ il-permess biex jibni, ma jirriflettux il-binja kif inhi preżentament. Min-naħa l-oħra, r-rikorrenti jagħmlu referenza għal qisien li hemm miktubin fuq il-pjanti u jsostnu illi dawk il-qisien jirriflettu fil-verita' x'hemm illum, *quindi* huma qisien tal-proprjeta' kif inhi preżentament.

63. Infatti minħabba tali diverġenzi, l-Qorti appuntat lill-Perit Tekniku Marie Louise Caruana Galea sabiex tkejjel l-arja tal-bejt mertu tal-kawża, liema rapport jinsab eżebit a fol 237-243.

64. Il-Qorti tinnota illi għalkemm tul il-kawża kien hemm diversi kwistjonijiet, tra cui, li l-binja tal-blokka ma saritx skont il-permess, il-kwistjoni tal-pjanti annessi mal-kuntratt, il-Qorti tqis u tissottolinea li kif jidher mill-qari tat-talbiet promossi mir-rikorrenti, l-qofol tal-kawża huwa jekk l-iżvilupp li ser tagħmel il-konvenuta hux ser jilledi d-dritt tar-rikorrenti għall-użu tal-parti diviża tal-bejt li kienet ġiet assenjata lilhom mill-kuntratti surreferiti.

65. Għaldaqstant, il-Qorti ser tagħmel referenza għall-iżvilupp propost mill-konvenuta u kif ukoll għar-raġuni għala qiegħed jiġi propost b'dak il-mod. Illi fix-xhieda tar-rikorrenti Roderick Muscat tas-27 ta' Novembru 2019, l-attur jgħid hekk:

> *"Dr Albert Zerafa :*
> *Naqblu. Issa l-parti ... mela ... għalfejn ... jekk taf naturalment ... ir-raġuni għalfejn is-Sinjorina kellha tirtira dik il-parti tal-bejt, taf għalxiex kienet?*
>
> *Ix-Xhud :*
> *Ir-raġuni hi li l-bitħa hija iżgħar milli tippermetti l-Liġi tas-sanita' u allura kellhom jirtirawha lura*
>
> ....
>
> *Dr Albert Zerafa :*
> *U naqblu allura illi bl-emenda il-minor amendment kif inhija suġġerita lill-Awtorita', naqblu li ma hijiex ħa toħroġ aktar mill-propjeta' tieghek?*
>
> *Ix-Xhud :*
> *No mhix ħa toħroġ aktar.*
>
> *Dr Albert Zerafa :*
> *Mhix ħa toħroġ aktar. Iġifieri inti ... skont inti ħa tibqa' aktar 'il ġewwa ... ħa tkun aktar 'il ġewwa? Kif se tkun?*
>
> *Ix-Xhud :*
> *Se tibqa' aktar 'il ġewwa għax kif għidna l-bejt mhux ħa jkun l-istess daqs"*
>
> (fol 76 u 78)

66. Fl-affidavit tagħha l-konvenuta tteni s-segwenti:

> *"Waqt li l-Awtorita' tal-Ippjanar kienet qed tipproċessa l-applikazzjoni tiegħi rriżulta li meta kienet ġie mibnija din il-blokka l-bitħa li tinsab fuq wara ta' din il-blokka ġie mibnija iżgħar minn dak illi jirriżulta mill-pjanti li kienu ġew sottomessi mal-awtoritajiet tal-iżvilupp/ippjanar. B'konsegwenza ta' dan, kif diġa' spjegajt, kellu jsir irtirar ta' ċirka metru (fuq tul ta' ċirka żewġ metri u għoxrin ċentimetru) fl-appartament il-ġdid illi jien irrid illi jiġi żviluppat"* (fol 104).

67. Illi fix-xhieda ta' Marthese Debono bħala rappreżentant tal-Awtorita' tal-Ippjanar mogħtija fit-2 ta' Frar 2021 hija tispjega kif ġej:

"Dr Albert Zerafa :
Ara Sinjura forsi tista' tirrispondili din ukoll … dwar din id-domanda … fir-rigward ta' din l-applikazzjoni li saret kien meħtieġ irtirar fuq il-parti ta' wara tal-binja …

Ix-Xhud :
Iva.

Dr Albert Zerafa :
Tista' tgħidilna għalxiex kien meħtieġ dan l-irtirar?

Ix-Xhud :
Mela fuq in-naħa ta' wara tal-plot hemm bedroom.

Dr Albert Zerafa :
Iva.

Ix-Xhud :
Issa minn naħa ta' sanita' ma kien hemm l-ebda problemi minħabba l-fatt li l-applikazzjoni kif proposta qed iżżomm it-tlett metri clear minn naħa tas-sanita'. Dak kollox.

Dr Albert Zerafa :
Iġifieri fuq l-appartament ta' taħt, fl-irregolatijiet, fil-binja kif inhi mibnija, x'irriżultalek?

Ix-Xhud :
Jiena ma ċċekkjajtx jekk hemmx irregolaritajiet fuq il-binja ħa ngħid hekk.

Dr Albert Zerafa :
Iġifieri ma tistax tgħidilna jekk dak l-irtirar kienx għaliex kien hemm xi irregolarita jew …

Ix-Xhud :
L-irtirar kien qiegħed propost … mill-ewwel u kien ġie approvat.

Dr Albert Zerafa :
Iva imma taf għalxiex kien propost li jsir dak l-irtirar?

Ix-Xhud :
Kien ġie propost … kien ġie propost mill-ewwel mill-applikanti. Emm …

Dr Albert Zerafa :
Ara bħal issa fuq il-binja hemm żewġ appartamenti sewwa?

Ix-Xhud :
Sewwa.

Dr Albert Zerafa :
L-appartament il-ġdid li se jiġi mibni ...

Ix-Xhud :
It-third ...

Dr Albert Zerafa :
It-third floor.

Ix-Xhud :
It-third floor.

Dr Albert Zerafa :
Taf tgħidilna jekk hux bħall-oħrajn? Differenti mill-oħrajn? Miz-żewġ appartamenti l-oħrajn?

Dr Ian Vella Galea :
Qed naqblu li hu irtirat minn naħa ta' wara.

.....

Ix-Xhud :
Sewwa ... eżatt ... hemm hekk bis-sanita irid ikun hemm tlett (3) metri clear ... dik hija r-raġuni.

Dr Albert Zerafa :
U allura l-appartamenti ta' taħt sewwa?

Ix-Xhud :
Sewwa.

Dr Albert Zerafa :
Kif qegħdin mibnijin f'distanza anqas minn tlett (3) metri? Jekk taf ovvjament.

Ix-Xhud :
L-aħjar li jirrispondihielek l-uffiċjal tas-sanita' għax dik hija l-Liġi tas-Sanita'.

Il-Qorti :
Iġifieri inti ma tafx jekk hemmx xi raġunijiet li iktar ma tgħolli ...

Ix-Xhud :
Iktar ma tgħolli ... iktar ma tgħolli iva ... dik hija l-Liġi tas-Sanita' ... iktar ma tgħolli iktar trid tirtira 'l ġewwa.

Dr Albert Zerafa :
Imma f'din iċ-ċirkostanza wkoll jew għax qed tassumi hekk?

Ix-Xhud :

Le m'inhix nassumi. Dik hija l-Liġi tas-Sanita'. Iktar ma tgħolli iktar trid tersaq 'il ġewwa. Anzi dawn irtiraw one (1) metre ... suppost ... suppost ninety (90) cms tirtira.

Dr Albert Zerafa :
Mela ... u allura mat-tielet sular inti ċerta li trid tirtira wkoll f'din iċ-ċirkostanza fejn għandek din il-lokalita' partikolari?

Dr Ian Vella Galea :
Imma Sur Imħallef qed jistaqsiha domanda dwar deċiżjoni tal-Planning ... se mai il-Board irid iwieġeb għaliha dik id-domanda ...

Ix-Xhud :
Ha ngħidlek ... nista' nirrispondihom it-tnejn ... il-Board ra d-deċiżjoni tal-uffiċċjal tas-sanita' li ma jistax imur kontra tagħha. Is-sanita' qal iva l-pjanti aċċettabbli u l-pjanti ġew emm ... approvati kif ... kif proponihom l-applikant.

Dr Albert Zerafa :
Pero' ma tafx tgħidilna għalfejn kien hemm dak l-irtirar ħlief qed tgħidilna biss għaliex hemm il-ħtieġa li jkun hemm tlett (3) metri ...

Ix-Xhud :
Tas-sanita' ... ħabba l-Liġi tas-Sanita'. Iva l-Liġi tas-Sanita".

(fol 126-127 u 129-130)

68. Illi fl-istess seduta xehed ukoll il-Perit Claude Mallia fejn huwa tenna s-segwenti:

"Ix-Xhud :
Luana Cuschieri u qaltli li hi s-sid tal-arja u ovvjament ġejt biex niddisinja flat ieħor emm fl-arja u fl-istess ħin qaltli isma' rrid dritt ta' użu fuq il-bejt u ġiex (2) t'ikmamar u dawk iridu jiġu inkorporati fil-proġett. U ovvjament dan għaddejt mill-proċess tad-disinn. Issa parti mill-proċess tad-disinn kien li niċċekkja l-permessi l-antiki li kien hemm hemm hekk emm ... sfortunatament meta emm ... meta kelli l-kejl u anke kkonsultajt mal ... man-nies tas-sanita' tal-Planning Authority qaluli isma' il-bitħa li hemm ma hijiex skont il-permess approvat li huwa emm ... il-PA 1811 tan- '93 li nista' neżebih ... ma nafx hux eżebit ...

......

Ix-Xhud :
Issa minn dak li kejjilt jien fuq is-site ma rriżultax li kien hemm bitħa bħal dik u għaldaqstant ...

Il-Qorti :
Meta tgħidli bitħa fil-parti skuntrata ...

Ix-Xhud :
Fil-parti ta' wara. Iva. Dik.

Il-Qorti :
Fil-parti skuntrata ta' wara all right.

Ix-Xhud :
Skuntrata ta' wara u anke minħabba l-iskontru tagħha emm ... l-iżvilupp il-ġdid ried emm ... ma nafx il-kelma ... disregard ... emm ma jagħtix każ dak li kien hemm mibni u jibni l-linja fejn suppost qiegħda.

Il-Qorti :
Ok.

Ix-Xhud :
Issa apparti minn hekk jekk wieħed jara kif inbena ... ma nbeniex eżatt kartabun ... right angle kif inbena ... nista' neżebixxi din il-pjanta wkoll. Emm ... inbena at right angle ma' dan l-appoġġ mhux ma' dan l-appoġġ ... hawn hekk hawn żewġ (2) appoġġi. Għandek appoġġ fuq naħa u appoġġ fuq naħa. Skont il-permess, ir-right angle ... il-kartabun emm ... qiegħed fuq din in-naħa meta fil-fatt il-kartabun qiegħed fuq dik in-naħa u għaldaqstant ...

Il-Qorti :
Ix-xhud eżebixxa bħala dokument CM 2 emm ... u l-Qorti ... iġifieri ħa nifhem ftit sinjur ... mela in-ninety (90) degrees ġie ma' hawn?

Ix-Xhud :
Eżatt.

Il-Qorti :
Imma suppost kellu jkun ma' hawn?

Ix-Xhud :
Eżatt.

Il-Qorti :
Mela l-Qorti qiegħda timmarka bl-ittra A fejn skont il-Perit kellu jsir il-ħajt emm ...

Ix-Xhud :
Il-ħajt ta' wara tal-bitħa ...

Il-Qorti :
Il-ħajt ta' wara tal-bitħa ... ninety (90) degrees u bl-ittra B il-ħajt fejn attwalment sar il-ħajt at ninety (90) degrees.

Ix-Xhud :
Issa gia la darba d-differenza ma ġietx sanzjonata u ma hijiex sanzjonabbli għaliex il-bitħa mhix kbira biżżejjed u allura l-iżvilupp il-ġdid bilfors kellu jirtira. U għaldaqstant forsi l-kawża infetħet. Hawn hekk għandi pjanta oħra li kont għamilt emm ... fejn juri piu o meno il-bitħa kif inhi approvata u l-bitħa kif inbniet ..."

(fol 187 u fol 188-189)

69. Referenza terġa' ssir għax-xhieda tal-Perit Claude Mallia meta xehed quddiem din il-Qorti din id-darba fis-seduta tas-26 ta' Jannar 2022 fejn huwa beda jispjega l-pjanta *superimposed* minnu magħmula u li ġiet ippreżentata u mmarkata bħala Dok CM4 (fol 214) u jispjega wkoll kif ġej:

"Ix-Xhud :
Mela proposed new building alignment so as to conform to sanitary law igifieri jiena biex iddisinjajt is-sular, peress li l-bitħa … peress li ma nbietx kif suppost skont il-pjanti oriġinali tajjeb, is-sular ta' fuq kelli nirtirah. Kelli nirtirah il-ġewwa. U dak … dik il-linja hija proposed new building alignment so as to conform to sanitary law.

....

Dr Albert Zerafa :
U mbagħad jien għandi discrepancy of seventy six (76) square centimetres.

Ix-Xhud :
Discrepancy of seventy six (76) … minn dak li hu mibni … minn dak li hu mibni sal-alignment li tatna l-Planning Authority …

Il-Qorti :
Lura?

Ix-Xhud :
Lura.

Dr Albert Zerafa :
U dik il-parti fejn qiegħda bil-linji hux hekk.

Ix-Xhud :
Dik li hija ħħatchjatha … hija … hija żejda iva. Daka l-Planning Authority ma tatniex permess biex nibni dik il-parti.

....

Dr Ian Vella Galea :
Issa … issa inti konxju tal-fatt illi fis-sular eżatti sottostanti l-bejt hemm regularisation għal dak li huwa l-appartament tal-klijent tiegħi li jiġi taħt il-bejt fir-rigward ta' din il-binja li nbniet lil hinn mill-permess oriġinali?

Ix-Xhud :
Il … meta jien kejjilt il-post dak iż-żmien ma kienx hemm emm … regularisation application … fil fatti j'alla kontx tkellimt fuq dana illi jiena irrelevanti x'hemm isfel kelli nirtira. Issa jekk … anke jekk ikun regularised isfel, jien xorta ma nistax … il-liġi ta' regularisation tgħid illi gia la darba

inti tirregolarizza post irrelevanti minn x'hemm mibni isfel ... kull żvilupp ġdid ...

Dr Ian Vella Galea :
Iva hu paċenzja għax ma weġibtnix. Jekk taf jew ma tafx. Taf li hemm ...

Ix-Xhud :
Le ma nafx. Ma nafx.

Dr Ian Vella Galea :
Ma tafx. Issa t-tieni domanda. Biex inti emm ... inti ersaqt forsi ... forsi dan li kont ħa tispjega issa pero biex inti attwalment ottjenejt il-minor amendment permit, ittieħdet in konsiderazzjoni li taħt hemm regularisation?

Ix-Xhud :
Le u nispjegalek għalfejn. Għax il-liġi tar-regularisation emm ... tippermettilek il-bini as built u l-liġi tgħid biċ-ċar illi any new development must conform to central regulations and planning requirements. Iġifieri irreleventi. Jekk inti għandek bitħa, għamiltha iżgħar mhijiex skuża biex ta' fuq tagħmilha żgħira wkoll biex niftehmu. Inti ta' fuq trid tirtira kif suppost skont il-Liġi".

(fol 210 et seq-211 u fol 212-212 et seq)

70. Illi b'hekk joħroġ ċar illi l-iżvilupp li l-konvenuta beħsiebha tagħmel u li ġie approvat mill-Awtorita' tal-Ippjanar kien ġie propost b'dan il-mod, ossia, b'parti irtirata sabiex ikun in konformita' mal-liġijiet tas-sanita' kif ukoll il-liġijiet u r-regolamenti tal-*Planning*. Illi b'hekk il-konvenuta, illi għandha d-dritt li tiżviluppa l-arja u tibni, ma kellha l-ebda opzjoni għajr illi tissottometti applikazzjoni mal-Awtorita' tal-Ippjanar għal tali żvilupp illi tissodisfa l-Liġi u r-regolamenti. Sabiex dan ikun il-każ, l-iżvilupp propost minnha jrid ikun wieħed irtirat il-ġewwa. Il-Qorti tinnota wkoll illi sabiex ikun hemm inqas inkonvenjent u sabiex jittieħed inqas spazju mill-bejt, il-konvenuta ssottomettiet *minor amendment* li permezz tiegħu ser jittieħed inqas spazju minn fuq il-bejt.

71. Illi b'hekk il-Qorti sejra issa tistħarreġ kif dan kollu ser jimpatta d-dritt ta' użu tal-bejt tar-rikorrenti u x'inhu l-preġudizzju li ser isofru b'dan l-iżvilupp.

72. Il-Qorti tagħmel referenza għax-xhieda tal-attur Roderick Muscat mogħtija fis-27 ta' Novembru 2019 fejn huwa jgħid illi :

"Dr Ian Vella Galea:
... Emm u jekk il-minor amendment ma tiġix approvata, presso o poco taf kemm ħa jiċkien il-bejt?

Ix-Xhud :
Qisu 3 square metres.

Dr Ian Vella Galea :
U jekk tiġi approvata l-minor amendment?

Ix-Xhud :
Qisu half a square metre".

(fol 72)

Illi x-xhud jerġa jikkonfermaha:

"Dr Ian Vella Galea :
Issa, dik il-parti li tagħmel użu minnha inti, f'każ li l-minor amendment ma jiġix approvat u għalhekk ha jibnu skont il-permess li diġa' għandhom, b'kemm ġa tiċkien il-parti tiegħek li ħa tuża inti?

Ix-Xhud :
Tiċkien bi 3 square metres.

Dr Ian Vella Galea :
U jekk il-minor amendment tiġi approvata ha tiċkien għidtilna ...

Ix-Xhud :
Half a square metre"

(fol 73)

Illi fix-xhieda tiegħu l-attur Roderick Muscat jikkonferma wkoll illi:

"Dr Albert Zerafa :
Naqblu. U naqblu wkoll illi skont l-applikazzjonijiet li ġew sottomessi mal-Awtorita' inti se tkun qed tagħmel użu mill-bejt il-ġdid?

Ix-Xhud :
Iva.

Dr Albert Zerafa :
Hux hekk?

Ix-Xhud :
Parti diviża ta' wara"

(fol 74)

73. Illi fir-rapport ippreżentat mir-rikorrenti tal-Perit *ex parte* Anthony Fenech Vella jidher illi:

"The approved plan No 64b (copy attached) indicated that the approved roof will have a setback of circa 1.49 from the present position resulting in a loss of about 3.27sm roof space whilst with the approved minor amendment that includes an additional balcony the set back will be reduced to 0.49m, thereby resulting in loss of about 0.98sm of roof space" (fol 87).

74. Illi l-istess konvenuta fl-affidavit tagħha tistqarr illi:

> *"Illi minkejja li r-rikorrenti kienu qed jipprovaw jiggranfaw subajhom mal-allegazzjoni li bl-iżvilupp tal-appartament huma ser isofru preġudizzju palesi tad-drittijiet tagħhom, minħabba dan it-tnaqqis ta' ċirka żewġ metri kwadri, jiena erġajt issottomettejt applikazzjoni oħra mal-Awtorita' tal-Ippjanar sabiex fuq il-bejt il-ġdid tal-appartament li jien ser nibni, toħroġ gallarija għal fuq il-bitħa sabiex b'hekk l-użu tal-bejt il-ġdid jerġa' jiġi estiż. Minkejja li r-rikorrenti reġgħu oġġezzjonaw, din it-talba tiegħi ġiet milqugħa u għalhekk dak l-irtirar li qabel kien ta' ċirka metru issa naqas għal 0.49cm. Dan iwassal għalhekk sabiex l-allegat tnaqqis ta' użu ta' bejt li r-rikorrenti qegħdin jilmentaw minnu issa huwa ta' anqas minn metru kwadru, għaliex bl-iskontru tal-ħitan il-parti ta' wara tkompli tidjieq*" (fol 104-105).

75. Illi dan jikkonfermah anke l-Perit Claude Mallia fix-xhieda tiegħu tat-2 ta' Frar 2021 fejn jafferma illi:

> *"Dr Albert Zerafa :*
> *U allura issa b'dan l-irtirar li hemm saret il-minor amendment ukoll hux hekk?*
>
> *Ix-Xhud:*
> *Iva.*
>
> *Dr Albert Zerafa :*
> *Issa allura din il-minor amendment x'ġara? X'kien hemm tibdil?*
>
> *Ix-Xhud :*
> *Mela bil-minor amendment ippermettiet li noħroġ gallarija ta' metru ieħor biex inkabbar l-area ... l-area ta' fuq ...*
>
> *Dr Albert Zerafa :*
> *Ok u allura ...*
>
> *Ix-Xhud :*
> *U d-diskrepanza mill-bini kif qiegħed bħal issa hija ta' xi one square metre (1 sq. mt).*
>
> *Dr Albert Zerafa :*
> *Mill-bini kif qiegħed bħal issa?*
>
> *Ix-Xhud :*
> *Mill-bini kif qiegħed.*
>
> *Dr Albert Zerafa :*
> *U mhux kif qiegħed fil-pjanta? Kif qiegħed bħal issa?*
>
> *Ix-Xhud :*
> *Kif qiegħed bħal issa."*

(fol 192-193)

76. Ir-rikorrenti Roderick Muscat fix-xhieda tiegħu mogħtija fit-28 ta' Ottubru 2021 jerġa' jikkonferma illi l-bejt kif ser jinbena mill-intimata ser jonqos min-naħa ta' wara:

"Dr Ian Vella Galea :
Kif inhi llum u l-parti li qed tuża inti kif inhi proposta minn Luana Cuschieri. La darba jekk ikollha tiġi żviluppata ... la darba tiġi żviluppata, it-tnaqqis fid-daqs, fejn jirriżulta? F'liema parti jirriżulta?

Ix-Xhud :
Fuq wara fejn hemm il-ħajt immarkat 1.7 metres ...

Dr Ian Vella Galea :
Fejn hemm 5 dash 9 ...

Ix-Xhud :
Eżatt.

Dr Ian Vella Galea :
All right.

Il-Qorti :
Hawn wara?

Ix-Xhud :
Iva.

Il-Qorti :
Għax ħa tidħol 'il ġewwa.

Ix-Xhud :
Iva.

....

Dr Ian Vella Galea :
Il-bejt kif inhu llum u l-bejt kif ha jinbena kif propost minn Luana Cuschieri, ħa jkun hemm tnaqqis fil-bejt tiegħek eventwalment u fejn ha jirriżulta dak it-tnaqqis?

Ix-Xhud :
Ħa jkun hemm tnaqqis iva fuq il-parti ta' wara fejn indikajt qabel iva".

(fol 206 u fol 207)

77. Referenza ser issir issa għax-xhieda tal-Perit Claude Mallia mogħtija fis-26 ta' Jannar 2022 u għad-dokument minnu ppreżentat ossia Dok CM4 fejn fih l-istess Perit juri u jindika eżattament: L-*alignment* li kellu jsir skont il-permess PA 1811/1993, L-*existing*

built alignment, il-*Proposed new building alignment so as to conform to sanitary law* u fl-aħħar jindika wkoll l-*alignment of roof as approved in minor amendment.*

78. Illi l-Qorti tqis illi din il-pjanta mħejjiha mill-Perit Claude Mallia turi u tispjega b'mod ċar id-diskrepanzi li ser ikun hemm bejn il-bejt eżistenti u l-bejt kif propost, emendat minħabba l-*minor amendment* u approvat mill-Awtorita' tal-Ippjanar.

79. Illi fl-istess xhieda huwa jispjega illi:

> *"Dr Ian Vella Galea :*
> *Eżattament. Issa naħseb l-aħħar domanda. Jew l-aħħar tnejn. Fir-rigward ta' kif qed jiġi propost li jiġi mibni skont il-minor amendment kif effettivament huwa l-bejt illum, inti qed tikkonferma mill-pjanta tiegħek stess li hi x'inhi diskrepanza hemm fil-kejl.*
>
> *Ix-Xhud :*
> *Hemm miktub … point seven six (.76) square metres …"*
>
> (fol 212 et seq)

80. L-intimata fix-xhieda tagħha mogħtija fis-26 ta' Jannar 2022 ittenni kif ġej:

> *"Dr Ian Vella Galea :*
> *Pero minn naħa ta' wara fejn hemm 5 apostrophe 9 … comma 9 … inti m'intix ħa tibni sa dik il-linja tat-tarf, ħa tibni ftit 'il ġewwa hux hekk …*
>
> *Ix-Xhud :*
> *Minus il-point seven (.7) square metres.*
>
> *Dr Ian Vella Galea :*
> *Tajjeb qed naqblu wkoll".*
>
> (fol 216 et seq)

81. Illi referenza ser issir issa għax-xhieda tal-attur Roderick Muscat mogħtija fis-seduta tat-28 ta' April 2022 fejn kien ġie mistoqsi dwar l-użu tiegħu tal-bejt.

> *"Dr Albert Zerafa :,*
> *Ara Sinjur, inti fix-xhieda tiegħek għidt li dan it-tnaqqis ħa jkun qed itellfek. Inti kif tużah il-bejt illum il-ġurnata?*
>
> *Ix-Xhud :*
> *Huwa parti mill-bejt li għandi użu għalih allura nagħmel l-aħjar użu minnu …*
>
> *Dr Albert Zerafa :*
> *Id-domanda kienet kif tużah …*
>
> *Ix-Xhud :*

Inxir ... inxir, recreation, hemm it-tankijiet tal-gass fuq dik il-parti ... iġifieri nużaha.

Dr Albert Zerafa :
Tużah. Iġifieri l-point five (0.5) of a square metre differenza lilek kif ħa tfixklek?

Ix-Xhud :
Hija naqra aktar minn point five (0.5) ...

Dr Albert Zerafa :
U iva ... point six (0.6) ...

Ix-Xhud :
Hija kważi one square metre ... u one square metre ($1m^2$) fuq bejt li se jiġi tapered tagħmilli differenza.

Dr Albert Zerafa :
Kif tfixklek mill-użu li qed tagħmel inti minnu llum?

Ix-Xhud :
Qed innaqqas mill-użu ... allura rrid nċaqlaq affarijiet oħra biex ikolli l-istess ...

Il-Qorti :
Għandek spazju inqas.

Ix-Xhud :
Eżatt.

Dr Albert Zerafa :
Imma kif?

Ix-Xhud :
Spazju inqas.

Dr Albert Zerafa :
Xi trid iċċaqlaq minn hemm hekk? X'għandek f'dik il-parti?

Ix-Xhud :
Għidtlek ... hemm it-tankijiet tal-gass per eżempju irrid inressaqhom f'biċċa li imbagħad tiġi tfixkil fejn nonxru.

Dr Albert Zerafa :
U dik il-parti?

Ix-Xhud :
Dik il-parti tal-bejt iva. Għax nużaha. Hija l-użu tiegħi.

Dr Albert Zerafa :

F'dik il-parti qegħdin it-tankijiet tal-gass? Tinsiex li bil-ġurament qiegħed.

Ix-Xhud :
Iva. Iva.

Dr Albert Zerafa :
Iva qegħdin hemm hekk. Ok".

(fol 227-228)

82. Il-Qorti sejra issa tagħmel referenza għall-diversi pjanti li jindikaw kemm l-iżvilupp propost tal-intimata u kemm l-iżvilupp emendat minħabba l-*minor amendment*. Il-Qorti tinnota illi waqt il-kawża ġew ippreżentati diversi pjanti fuq din il-kwistjoni bħal a fol 45, 81, 83, 88, 89, 122, 152, 157, 158 u 214.

83. Il-Qorti b'referenza kemm għax-xhieda kollha hawn fuq kwotata kif ukoll għall-pjanti li ġew sottomessi u anke għall-fatt illi l-konvenuta ssottomettiet *minor amendment* fil-permess ta' żvilupp propost minnha, liema emenda ġiet ukoll approvata, tosserva illi d-dritt ta' użu tal-bejt tar-rikorrenti ser ikun wieħed minimu. Illi l-Qorti tirrileva illi fit-talbiet tagħhom ir-rikorrenti jitolbu lil din il-Qorti sabiex tiddikjara u tiddeċiedi illi bl-iżvilupp li trid tagħmel il-konvenuta sabiex tibni appartament ġdid fuq l-arja u l-bejt tal-blokk hija ser tikser id-dritt tar-rikorrenti għall-użu tal-parti diviża tal-bejt. Il-Qorti tqis illi l-iżvilupp propost mill-konvenuta ser ikollu impatt tant minimu illi ma jistax jitqies illi d-dritt tar-rikorrenti għall-użu ta' bejt ser jiġi preġudikat.

84. Illi kif ħareġ ċar tul il-kawża, il-konvenuta qatt ma b'xi mod esternat li kienet ser tinnega d-dritt ta' użu tal-bejt lir-rikorrenti, fatt illi anke l-attur stess Roderick Muscat jgħid fix-xhieda tiegħu:

"Dr Albert Zerafa :
Naqblu. U naqblu wkoll illi skont l-applikazzjonijiet li ġew sottomessi mal-Awtorita' inti se tkun qed tagħmel użu mill-bejt il-ġdid?

Ix-Xhud :
Iva.

Dr Albert Zerafa :
Hux hekk?

Ix-Xhud :
Parti diviża ta' wara".

Illi tant huwa hekk illi s-sottomissjoni għal *minor amendment* tal-permess kien bil-għan ukoll illi d-dimensjoni ta' kemm ser jiċkien il-bejt, titnaqqas - fatt li l-partijiet kollha qablu dwaru.

85. Il-Qorti terġa' tirribadixxi illi l-impatt minimu fit-tnaqqis tad-dimensjoni tal-bejt il-ġdid minn dak preżenti, ossija 76 square centimeters, ma jistax bl-ebda mod jitqies bħala li ser inaqqas jew jikser kwalsiasi dritt tar-rikorrenti għall-użu tal-bejt.

86. Din il-Qorti ma tistax ma tasalx għal konklużjoni illi l-għan aħħari ta' dawn il-proċeduri ma kienx dak hawn dikjarat fil-kawża, iżda kien sabiex l-intimati jitwaqqfu permanentement milli jibnu fuq propjeta' illi għandhom kull dritt jibnu, għax ir-rikorrenti ma jridux li l-intimati jibnu fuqhom!

87. Għaldaqstant il-Qorti tqis illi t-talbiet tar-rikorrenti ma jistgħux jiġu akkolti.

Konklużjoni

Il-Qorti,

Wara illi rat l-atti u semgħet x-xhieda;

Wara illi rat u semgħet is-sottomissjonijiet tal-abbli difensuri tal-partijiet;

Tgħaddi biex tiddeċiedi l-vertenza billi:

Tiċħad it-talbiet tar-rikorrenti; u

Tilqa' l-eċċezzjonijiet kollha tal-konvenuta.

Spejjeż tal-proċeduri odjerni kif ukoll tal-Mandat ta' Inibizzjoni 138/2019 JA ikunu kollha a karigu tar-rikorrenti.

Francesco Depasquale **LL.D. LL.M. (IMLI)**
Imħallef

Rita Sciberras
Deputat Reġistratur