



**PRIM'AWLA QORTI CIVILI
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE**

Illum 16 ta' Ottubru, 2017

Rikors Guramentat Nru: 970/2010 AF

**Raymond u Nathalie konjugi Ferris f'ismu proprju u
ghan-nom ta' Dr. George Warrington u Margaret
Warrington**

Demar Properties Limited (C-34534)

Eric Pace Bonello

Joseph u Georgette konjugi Mifsud

Anthony u Mariella konjugi Spiteri Gonzi

Anthony Micallef

**Marion mart legalment separata minn Joseph Cachia
Caruana**

Lucia armla minn Joseph Ghirlando

Dr. Anthony Ghirlando

Frederik Martenonson

Vittorio Uboldi

vs

L-Ghajn Construction Company Limited (C-6360)

u

Ludwig Camilleri

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ġuramentat tal-atturi li permezz tiegħu wara li ġie premiss illi:

Ir-rikorrenti huma proprjetarji ta' diversi appartamenti f'Rocklands, Windsor Terrace, Sliema.

Raymond u Nathalie Ferris huma proprjetarji ta' l-Appartament Nru: 4, f'Rocklands, Windsor Terrace, Sliema, li huma akkwistaw b'kuntratt tas-17 ta' Settembru, 2002, fl-atti tan-Nutar Dr. Marco Farrugia, hawn anness u mmarkat bhala Dokument B.

Demar Properties Limited hija proprjetarja tal-Penthouse Nru. 13, maghrufa wkoll bhala Penthouse B, f'Rocklands, Windsor Terrace, Sliema, li akkwistaw b'kuntratt tal-25 ta' Lulju, 2007, fl-atti tan-Nutar Dr. Maria Briffa, hawn anness u mmarkat bhala Dokument C.

Eric Pace Bonello huwa proprjetarju ta' l-appartament numru 9, f'The Rocklands, Windsor Terrace, Sliema, li akkwista b'kuntratt tas-16 ta' Novembru, 2004, fl-atti tan-Nutar Paul Pullicini li qed jigi hawn anness u mmarkat bhala Dok. D.

Joseph u Georgette Mifsud huma proprjetarji ta' l-appartament numru 6, f'The Rocklands, Windsor Terrace, Sliema, li huma akkwistaw b'kuntratt tat-23 ta' Novembru, 1998, fl-atti tan-

Nutar Paul Pellegrini Petit li kopja tieghu qiegħed jigi hawn anness u mmarkat bhala Dok. E.

Anthony u Mariella Spiteri Gonzi huma proprjetarji ta' l-appartament numru 5, f'The Rocklands, Windsor Terrace, Sliema, li huma akkwistaw b'kuntratt tad-9 ta' Awwissu, 1989, fl-atti tan-Nutar Pierre Cassar li kopja tieghu qiegħed jigi hawn anness u mmarkat bhala Dok. F.

Anthony Micallef huwa proprjetarju ta' l-appartament numru 2, f'The Rocklands, Windsor Terrace, Sliema, li huwa akkwista b'kuntratt tad-29 ta' April, 2003, fl-atti tan-Nutar Michel Dingli, hawn anness u mmarkat bhala Dok. G.

Marion Cachia Caruana hija proprjetarja ta' l-appartament numru 7, f'The Rocklands, Windsor Terrace, Sliema, li hija akkwistat b'kuntratt tal-21 ta' Marzu, 1991, fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino, hawn anness u mmarkat bhala Dok. H.

Lucia Ghirlando, armla tal-mejjet Joseph Ghirlando, u l-eredi tieghi Dr. Anthony Ghirlando, huma proprjetarji ta' l-appartament numru 10, f'The Rocklands, Windsor Terrace, Sliema, li huma akkwistaw b'kuntratt tat-3 ta' Settembru, 1992, fl-atti tan-Nutar Remigio Zammit Pace, hawn anness u mmarkat bhala Dok. I.

Dr. George Warrington u Margaret Warrington huma proprjetarji ta' l-appartament nru. 3, f'The Rocklands, Windsor Terrace, Sliema.

Jonas Fredrik Martensson huwa l-proprjetarju tal-penthouse, f'The Rocklands, Windsor Terrace, Sliema, li huwa akkwista b'kuntratt tat-2 ta' Gunju, 2010, fl-atti tan-Nutar Mark Cutajar, hawn anness u mmarkat bhala Dok. J.

Vittorio Uboldi huwa l-proprjetarju ta' l-appartament mru 8, f'The Rocklands, Windsor Terrace, Sliema.

L-intimati L-Ghajn Construction Company Limited huma proprjetarji ta' l-arja fuq il-penthouse tal-proprjetà ta' Demar Properties Limited li huma akkwistaw b'kuntratt ta' l-4 ta'

Marzu, 1992, fl-atti tan-Nutar Dr. Carmel Mangion li kopja tieghu qeghda tigi hawn annessa u mmarkata bhala Dok. A.

F'Lulju, 2009, wara l-applikazzjoni ghal hrug tal-permess biex jikkonverti l-*penthouse* tieghu f'zewg appartamenti, kif ukoll biex jikkostruwixxu sular iehor ossia tlett penthouses fuq l-arja in kwistjoni li r-rikorrenti ghandhom l-uzu taghha proprjeta' ta' L-Ghajn Construction Company Limited inhareg permess lil Ludwig Camilleri skond *planning application number* 01798/09 hawn anness u mmarkat bhala Dok. K biex ikun jista' jibni din il-*penthouse* fuq l-arja ta' l-appartamenti tar-rikorrenti f'The Rocklands, Windsor Terrace, Sliema.

Kif jirrizulta mill-kuntratti esebiti tar-rikorrenti, fuq il-*penthouse* in kwistjoni ta' Demar Properties Limited, ir-rikorrenti kollha ghandhom is-servitu ossia d-dritt illi fuq parti indikata ta' l-istess bejt, huma jkunu jistghu jonxru, kif ukoll jaghmlu uzu mill-istess bejt b'mod mhux ristrett.

Il-permess li nhareg lil L-Ghajn Construction Company Limited mill-MEPA huwa li jirretrocedi b'ghaxar piedi mill-bejt in kwistjoni sia minn quddiem u minn wara, biex b'hekk jekk jinbena sular iehor kif approvat mill-MEPA, huma mhux ser ikollhom l-ispazju necessarju biex kull wiehed minnhom u utenti ohra li ghandhom l-istess dritt ta' servitu' ikunu jistghu jonxru u jaghmlu uzu mill-istess bejt li tieghu ghandhom l-uzu u dan stante illi huma ser jigu impeduti milli jitolghu fuq l-istess bejt in kwistjoni oltre' li ser jigi mnaqqas konsiderevolment lilhom l-uzu taghhom iktar u iktar meta is-sidien tal-blokka 3, Rocklands, Windsor Terrace, Sliema, ghandhom ukoll id-dritt li juzaw u jonxru fuq il-bejt tar-rikorrenti.

In oltre skond il-permess mahrug mill-MEPA skond l-applikazzjoni numru 01798/09 jekk tinbena l-*penthouse* proposta fuq il-bejt tar-rikorrenti, l-arja tal-bejt ma tistax tigi uzata mill-utenti ossia r-rikorrenti odjerni ghax mhux ser ikun hemm ebda access ghall-istess bejt li eventwalment irid jitla bil-kostruzzjoni ta' tlett *penthouses* approvati mill-istess MEPA skond l-istess applikazzjoni u dan stante illi tali bejt propost ghandu jkun inaccessiblei.

Fil-fatt jirrizulta mill-permess mahrug illi m'hemm ebda opramorta fuq il-bejt li ghad trid tinbena.

Ai termini tal-*policy document 2007* – Artiklu 10(6) taht is-subtitolu *penthouses* mahrug mill-MEPA jirrizulta illi fuq it-tali *penthouses* ma jista' jsir ebda uzu ta' l-arja mir-rikorrenti u ergo ebda nxir ghax tali uzu huwa limitat biss ghas-servizzi.

Ghalhekk jekk jinbena dan it-tali bejt bil-kostruzzjoni ta' tlett *penthouses* kif approvat mill-MEPA skond applikazzjoni numru PA01798/09, ir-rikorrenti mhux ser jibqalhom id-dritt ghal uzu ta' l-istess bejt ghax ser ikun inaccessibli ghalihom u mhux ser ikunu jistghu jitolghu u jonxru fuq l-istess bejt u dan skond l-istess permess mahrug mill-MEPA, kif ukoll skond il-*policies* approvati mill-istess MEPA u anki jekk ikun hekk accessibli dan ser ikun limitat biss ghat-tiswija tas-servizzi u mhux ghall-uzu taghhom.

Ghalhekk is-servitù illi huma ghandhom tad-dritt ta' uzu ta' l-istess bejt b'mod mhux ristrett, ser jigi lilhom michud minkejja li jirrizulta mill-istess kuntratti ta' l-akkwisti taghhom li huma ghandhom dan is-servitu ta' uzu tal-bejt.

In oltre ir-rikorrenti mhux ser jibqgghalhom l-ispazju necessarju u miftiehem lil kull wiehed mill-utenti ta' l-istess blokka u tal-blokka adjacenti ghall-uzu ta' inxir fuq l-istess bejt tar-rikorrenti.

B'kollox hemm 28 utent li juzaw l-ispazju tal-bejt tar-rikorrenti u ghalhekk bil-fatt illi l-arja tar-rikorrenti fuq il-bejt ezistenti ser tonqos bl-arja tat-terrazzini li ghandha tirtira l-*penthouse* proposta kemm minn quddiem u kemm minn wara, r-rikorrenti mhux ser jibqalhom l-istess uzu ta' bejt li ghandhom illum.

Ghalhekk ir-rikorrenti kienu talbu biex jinhareg l-opportun Mandat ta' Inibizzjoni kontra l-intimati li gie prezentat fis-27 ta' Awwissu, 2010, Mandat ta' Inibizzjoni Nru: 1375/10 fl-ismijiet Raymond Ferris et vs. L-Ghajn Construction Company Limited et, liema Mandat gie milqugh provvizorjament fis-27 ta' Awwissu, 2010, u degredat finalment fl-24 ta' Settembru, 2010.

Ghalhekk l-intimati gew inibiti biex jikkostruwixxu l-arja tal-*penthouse* tal-proprjeta` Demar Properties Limited ta' Rocklands, Windsor Terrace, Sliema, proprjeta' ta' l-intimati L-Ghajn Construction Company Limited stante illi d-dritt ta' uzu ta' l-arja tal-bejt taghhom ser jigi ristrett u rez inaccessibli u/jew l-uzu michud, imnaqqas jew imcekken stante li l-permess mahrug mill-Awtorit` ta' l-Ippjanar 01798/09 ma jaghtix dritt ta' access u uzu lir-rikorrenti fuq il-kostruzzjoni proposta li l-intimati jippretendu illi ghandhom dritt li jibnu.

Ghalhekk kellha ssir din il-kawza biex ir-rikorrenti jippruvaw it-titolu taghhom ossia tas-servitu ta' uzu ta' l-istess bejt b'mod mhux ristrett, inkluz id-dritt li jonxru fuq l-istess bejt ta' Rocklands, f'Windsor Terrace, Sliema u biex konsegwentement l-intimati jigu permanentement inibiti milli jibnu fuq l-arja tal-bejt tal-fond fuq imsemmi.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara u tiddeciedi illi r-rikorrenti ghandhom id-dritt ta' servitu li juzaw il-bejt ta' The Rocklands, Windsor Terrace, Sliema, b'mod mhux ristrett inkluz id-dritt li jonxru u/jew jitolghu fuq l-istess bejt u dan kif jirrizulta mill-kuntratti ta' l-akkwist taghhom.
2. Tiddikjara u tiddeciedi illi bil-kostruzzjoni tal-*penthouse* li l-intimati jippretendu illi jistghu jibnu ai termini tal-*planning application number* 01798/09 mahrug fil-31 ta' Awwissu, 2010, ser jirringi s-servitu u d-dritt ta' uzu li r-rikorrenti ghandhom u mhux ser ikunu jistghu jonxru u/jew jitolghu fuq l-istess bejt, salv ghat-tiswija tas-servizzi u dan kif jirrizulta mill-istess permess u skond *policy document* ta' l-2007 mahrug mill-istess Awtorit` ta' l-Ippjanar.
3. Konsegwentement tinibixxi permanentement lill-intimati milli jibnu l-*penthouse* ai termini tal-Planning Application No. 01798/09 stante illi l-bini propost u approvat mill-Awtorit` ta' l-Ippjanar skond Applikazzjoni Nru: 01798/09 tal-31 ta' Awwissu, 2010, jirringi d-dritt ta' uzu tar-rikorrenti moghti lilhom milli-intimati u mhux ser ikunu

jistghu jonxru u/jew jitilghu fuq il-bejt ta' The Rocklands, Winsor Terrace, Sliema, salv ghat-tiswija tas-servizzi u dan skond *policy document* Artiklu 10(6) taht is-subtitolu *penthouses* mahrug mill-Awtorità tal-Ippjanar.

Bl-ispejjez, komprizi dawk tal-Mandat ta' Inibizzjoni Nru: 1375/10 u bl-ingunzjoni ta' l-intimati ghas-subizzjoni.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenuti li permezz tagħha eċċepew illi:

It-talbiet tar-rikorrenti huma infondati filf-att u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra tagħhom stante illi huma legalment u fattwalment insostenibbli.

Fl-ewwel lok ghal dak illi jirrigwarda l-intimat Ludwig Camilleri, dan mhux is-sid tal-arja in kwistjoni u dana kif jirrizulta kemm mill-kuntratti relattivi u kif ukoll minn dak sottomess mir-rikorrenti stess (vide paragrafu 13 tar-rikors ġuramentat) u mhu ser jizviluppa ebda arja, u ghaldaqstant Ludwig Camilleri ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju.

In subsidju u minghajr pregudizzju ghas-suespost, ghal dak illi jirrigwarda r-rikorrenti, Raymond u Nathalie konjugi Ferris, u s-socjetà Denmar Properties Limited dawn m'ghandhomx interess ġuridiku f'dawn il-proceduri stante illi huma ma jgawdu ebda dritt ta' uzu fuq il-bejt in kwistjoni, u dana kif ser jirrizulta waqt is-smiegh tal-kawza, stante illi l-awtur tagħhom u dak ta' qablu ma kienux la proprjetarji u lanqas ma kellhom ebda drittijiet fuq il-bejt relattiv u ghalhekk qatt ma setghu jikkoncedu dritt ta' uzu fuq l-istess bejt.

Minghajr pregudizzju ghas-suespost, mhux minnu dak illi qed jigi allegat mir-rikorrenti illi b'rizultat tal-izvilupp propost, d-dritt tal-uzu tal-bejt li kellhom ser jigi limitat jew ahjar imnaqqas.

Ir-rikorrenti ser ikollhom l-istess access ghal bejt il-gdid, u cioè bit-tarag u lift, kif ukoll l-istess drittijiet ta' uzu talvolta rizzultanti mill-kuntratti relattivi.

Fi kwalunkwe kaz u minghajr pregudizzju għall-premess l-intimati ma jistghux jinzammu responsabbli għal kwalsiasi kundizzjoni jew limitazzjoni imposta mill-awtoritajiet kompetenti.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri u b'riserva għal kwalsiasi azzjoni spettanti lill-intimati fil-konfront tas-socjetà rikorrenti għad-danni.

Rat illi fl-udjenza tal-14 ta' Frar 2011 din il-Qorti diversament presjeduta hatret lill-Perit Valerio Schembri bħala perit tekniku.

Rat ir-relazzjoni tal-perit tekniku.

Rat it-twegibiet tal-perit tekniku għad-domandi in eskussjoni tal-konvenuti.

Rat ir-relazzjoni ulterjuri tal-perit tekniku.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet

Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat illi permezz ta' din l-azzjoni, l-atturi qegħdin jitolbu lill-Qorti tiddikjara li huma għandhom dritt ta' servitù sabiex jużaw il-bejt binja bl-isem 'Rocklands', Windsor Terrace, Sliema, b'mod mhux ristrett u li bil-kostruzzjoni tal-*penthouse* li jridu jibnu l-konvenuti huma ser jitolbu dan id-dritt. Konsegwentement, huma qegħdin jitolbu lill-Qorti iżomm lill-konvenuti milli jibnu l-imsemmija *penthouse*.

Mill-provi jirriżulta li l-atturi humu lkoll proprjetarji ta' diversi appartamenti fil-binja bl-isem 'Rocklands', Windsor Terrace, Sliema. Is-socjetà konvenuta L-Għajn Construction Company Limited hija l-proprjetarja tal-arja sovrastanti l-*penthouse*

eżistenti li tagħmel parti minn din il-binja. Il-konvenut Ludwig Camilleri ottjena permess mingħand L-Awtorità ta' Malta għall-Ambjent u l-Ippjanar, illum l-Awtorità tal-Ippjanar, sabiex jiżviluppa din l-arja billi jibni *penthouse* oħra fuq dik eżistenti. L-atturi talbu u ottjenew il-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni stante li jikkontendu li l-iżvilupp propost ser jippreġudika u jillimita l-użu tagħhom tal-bejt tal-imsemmija binja. L-atturi jsostnu li għandhom id-dritt li jkomplu jgawdu dan il-bejt mingħajr restrizzjoni, skont il-kuntratti t'akkwist rispettivi tagħhom.

Il-konvenuti jressqu żewġ eċċezzjonijiet ta' natura preliminari. Fl-ewwel lok huma jeċċepixxu li l-konvenut Ludwig Camilleri mhuwiex il-leġittimu kontradittur f'din il-kawża in kwantu li l-arja li fuqha huwa propost li tinbena din il-*penthouse* ma tappartjenix lilu imma lis-soċjetà konvenuta L-Għajn Construction Company Limited.

Kif intqal fil-każ fl-ismijiet Av. Michael Psaila noe vs Joseph Pace et, deċiża minn din il-Qorti diversament presjeduta fit-3 ta' Ottubru 2008:

"Min jeċċepixxi li hu mhux il-leġittimu kontradittur jeħtieġ illi jipprova li hu ma kienx il-persuna li kellu jirrispondi għat-talba proposta bl-istanza għaliex hu ma kienx daħal f'ebda rapport mar-rikorrent noe jew li m'għadx għandu tali rapport."

Applikant dan il-prinċipju għall-każ tal-lum, din il-Qorti ssib illi filwaqt li huwa minnu li s-soċjetà konvenuta hija s-sid tal-arja in kwistjoni, kien il-konvenut Ludwig Camilleri personalment li applica u ottjena l-permess għall-iżvilupp u għaldaqstant, u in kwantu li t-talbiet attriċi jolqtu dan il-permess, ma jistax jingħad li mhuwiex il-leġittimu kontradittur tat-talbiet attriċi. Għaldaqstant, din l-eċċezzjoni qegħda tiġi miċhuda.

Il-konvenuti jeċċepixxu wkoll illi l-atturi konjuġi Raymond u Nathalie Ferris u s-soċjetà Demar Properties Limited m'għandhomx interess ġuridiku f'dawn il-proċeduri stante li huma ma jgawdu l-ebda dritt ta' użu fuq il-bejt in kwistjoni. Madanakollu, din il-Qorti fliet il-kuntratti t'akkwist li permezz tagħhom l-imsemmija atturi akkwistaw il-proprjetajiet rispettivi tagħhom minn fejn jirriżulta ċar u tond li huma għandhom dritt

ta' użu ta' dan il-bejt flimkien mal-atturi l-oħra u għaldaqstant, din l-eċċezzjoni wkoll qiegħda tiġi miċhuda.

Fil-mertu, il-konvenuti jeċċepixxu li mhuwiex minnu li bl-iżvilupp propost id-dritt ta' użu tal-bejt li kellhom l-atturi ser jiġi limitat jew mnaqqas. Huma jikkontendu li l-atturi ser ikollhom aċċess għal dan il-bejt il-ġdid kif ukoll id-dritt ta' użu kif jirriżulta mill-kuntratti t'akkwist tagħhom. Il-konvenuti jeċċepixxu wkoll li ma jistgħux jinżammu responsabli għal kwalsiasi kundizzjoni jew limitazzjoni imposta mill-awtoritajiet kompetenti.

Għal dak li jirrigwarda l-użu tal-bejt, l-artikolu 454 tal-Kodiċi Ċivili (Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta) jipprovdi li *'is-sidien jistgħu jstabbilixxu, skont l-artikolu 400, kull servitu` li ma tkun bl-ebda mod kuntrarja għall-ordni pubbliku.'* F'dan il-kuntest, jiġi osservat li s-servitù jrid ikun ta' vantaġġ stabbilit għall-fond (dominanti) fuq fond ta' ħaddieħor (serventi).

Kif intqal minn din il-Qorti diversament presjeduta fil-każ ta' Joseph Buhagiar et vs George Micallef et tas-6 ta' Mejju 2004:

"Id-dritt ta' użu ta' bejt huwa servitu' mhux kontinwu, kif inhu s-servitu' ta' mogħdija, u dan peress li għall-eżercizzju tiegħu hu meħtieġ filwaqt il-fatt tal-bniedem (artikolu 455(3) tal-Kodiċi civili), u jista' jingħad ukoll li hu servitu' li ma jidhirx, peress li m'għandux sinjali li jidhru ta' l-eżistenza tiegħu (artikolu 455(5) tal-Kodiċi Civili). Bħala servitu' mhux kontinwu u li ma jidhirx, l-istess servitu' jista' jiġi akkwistat biss b'sahha ta' titolu, u ma jistax jiġi stabbilit bil-preskrizzjoni jew bid-destinazzjoni ta' sid ta' zewg fondi (artikolu 469(1) tal-Kodiċi Civili). Dan ifisser li l-atturi jridu juru titolu validu għall-akkwist ta' dak is-servitu, u dan it-titolu ta' użu ta' bejt irid jirriżulta derivattiv mill-proprjeta' ta' dak il-bejt, għax huma biss is-sidien tal-proprjeta' li jistgħu jstabilixxu servitujiet (artikolu 454 Kodiċi Civili)."

Għalhekk f'tali każ, sid ta' fond serventi għandu d-dritt li jgawdi l-proprjeta' bl-aħjar mod li jqis, iżda soġġett għal-limitazzjoni li m'għandux jippreġudika d-drittijiet tad-*dominus servitus*.

L-artikolu 474 tal-Kap. 16 jiddisponi li:

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

Fost ġurisprudenza kopjuża fuq is-sugġett tal-użu tas-saqaf ta' penthouse, insibu l-każ ta' Leslie Bundy et vs Paul Bonello deċiża minn din il-Qorti diversament presjeduta fit-12 ta' Ottubru 2006 fejn ġie ritenut:

"Hu fatt li s-saqaf ta' penthouse ma jistax iservi ta' bejt ta' blokk bini normali. F'każ ta' blokk bini, il-bejt ikun accessibbli minn tromba ta' tarag li tagħti għal kamra tal-bejt li jkollha bieb ta' daqs normali jagħti għall-istess bejt. Il-bejt jista' jservi mhux biss biex fih jitqieghdu tankijiet tal-ilma jew aerials tat-television, izda wkoll għall-inxir ta' kull tip ta' hwejjeg u anke għall-kostruzzjoni ta' washrooms għall-uzu mis-sidien rispettivi tal-appartamenti. Is-saqaf ta' penthouse ma jistghax jintuza għall-dawn l-iskopijiet. Fuq saqaf ta' penthouse wiehed jista', forsi, jipoggi t-tank tal-ilma u l-aerial tat-television, però, ma jistax jibni washrooms fuqu u lanqas jonxor il-hasla tal-gimgha, partikolarment lozor u oggetti kbar oħra. Is-saqaf ta' penthouse zgur li ma jistax jintuza għall-istess skopijiet kif jintuza bejt ta' blokk flats. Lanqas ma jkun permess li s-saqaf ta' penthouse jkun imdawwar b'cint (opra morta) għoli sitt filati kif tesigi l-ligi."

Fl-udjeza tal-11 ta' Frar 2016 l-abbli difensuri tal-partijiet iddikjaraw illi kienu qegħdin jaqblu li bħala qisien fl-area alllokata lill-atturi għall-użu tagħhom, ma teżisti l-ebda kontestazzjoni. Huma qablu wkoll illi l-mertu tal-kawża huwa għalhekk limitat għall-possibiltà o meno tal-aċċess għal fuq il-bejt tal-penthouse proposta.

Mill-provi jirriżulta li l-atturi lkoll għandhom dritt ta' użu fuq is-saqaf tal-*penthouse* eżistenti. Huma jikkontendu li bl-iżvilupp propost mhux ser ikollhom aċċess għal dan il-bejt. Huwa stabbilit fil-ġurisprudenza tal-Qrati tagħna li s-saqaf ta' *penthouse* ma jistax jintuża bħala bejt normali u dan anke kif jirrileva l-perit tekniku fl-ewwel relazzjoni tiegħu.

Fil-fatt, il-perit tekniku jagħmel referenza għal *policy* rilevanti tal-Awtorità tal-Ippjanar, senjatament il-klawsola 10.6. A (f) tal-*Policy and Design Guidelines* li taqra hekk '*where permanent means of access (stairwell) to the roof of penthouse is provided, the highest part of the stairwell structure above the penthouse roof shall not exceed 1.5m from finished roof level. Access to roof is to be used for the purpose of maintenance only and shall be set back at least 1.80m from the facade of the penthouse*’.

Il-perit tekniku jikkonkludi li għalhekk l-aċċess approvat mill-Awtorità tal-Ippjanar huwa limitat għal skopijiet ta' manutenzjonu u li l-inxir huwa eskluż. Ivor Robinich, rappreżentant tal-Awtorità, jikkonferma li:

“il-policy li ma tistax tonxor fuq il-penthouse dejjem hemm kienet u jien ilni naħdem il-MEPA mill-1995. Fin-1987 ukoll ma stajtx tuża s-saqaf tal-penthouse...”

Madanakollu, fil-mori tal-kawża l-Awtorità tal-Ippjanar għamlet tibdil fil-*policy* li tirrigwarda l-użu permess mis-saqaf ta' *penthouses*, b'dan illi llum il-ġurnata huwa permess illi dan is-saqaf jintuża bħal kwalunkwe saqaf normali.

Permezz ta' ittra datata 13 ta' Novembru 2015, il-perit Victor Sladden għan-nom tal-Awtorità tal-Ippjanar ikkonferma li skont id-*Development Control Design Policy, Guidance & Standards 2015*, aċċess għas-saqaf tal-*penthouse* m'għadux projbit.

Il-perit Sladden xehed quddiem din il-Qorti fejn spjega li fis-sena 2015 daħlet *policy* ġdida u li għalhekk illum il-ġurnata l-aċċess għas-saqaf tal-*penthouse*, li l-Awtorità llum tirreferiha għaliha bħala '*setback floor*' m'għadux aktar limitat għall-manutenzjoni. Huwa jżid jgħid li xorta waħda trid issir

opramorta imma ma jispeċifikax ta' liema materjal għandha tkun. Il-perit jikkonferma li pilastru għall-ħbula tal-inxir jistgħu jsiru fuq dan is-saqaf, liema pilastru mhumiex ikkunsidrati bħala strutturi fissi, dment li l-għoli tagħhom ma jmurx oltre l-*height limitation* tal-binja li f'dan il-każ hija ta' 35.5 metru.

Fir-relazzjoni ulterjuri tiegħu, il-perit tekniku jikkonferma li l-*height limitation* tal-binja skont in-*North Harbour Local Plan* huwa ta' 35.5 metru. Huwa jikkonkludi li l-binja preżenti għandha għoli ta' 28.5 metru u li jekk tinbena l-*penthouse* approvata, il-binja ser tkun għolja 32.65 metru. Dan l-għoli jinkludi metru għall-*screening* ta' servizzi.

L-atturi jikkontendu li għalhekk ser ikun baqa' biss għoli ta' 2.85 metru għall-użu tagħhom ta' dan il-bejt. Madanakollu, fir-relazzjoni ulterjuri tiegħu, il-perit tekniku jkompli billi jgħid illi l-atturi ser jibqalhom għoli ta' 3.85 metru. Din il-Qorti tirrileva li kontrarjament għal dak li jgħidu l-atturi, il-perit tekniku ma kienx żbaljat fil-konklużjoni tiegħu għaliex il-metru allokat għall-*screening* ta' servizzi għandu jiġi kkunsidrat wkoll għaliex huwa intenzjonat proprju għas-servizzi li jridu jitpoġġew fuq il-bejt u allura kif sewwa jikkonkludi l-perit tekniku, ser jibqa' għoli ta' 3.85 metru disponibbli għall-atturi fuq dan il-bejt.

Il-perit tekniku jikkonkludi li fir-rigward ta' ħbula tal-inxir u arbli u strutturi konnessi magħhom, dawn jistgħu jsiru dment li jibgħu fi stat ta' struttura mhux fissa. Fir-rigward ta' kumpressuri tal-*airconditioning units*, *aerials* u *solar panels*, il-perit tekniku jasal għall-konklużjoni li dawn iridu jsiru entro l-*height limitation* tal-binja u cioè mhux għola minn 3.85 metru.

Fis-sottomissjonijiet tagħhom l-atturi jilmentaw li bl-iżvilupp propost mhux ser jibaqalhom għoli biżżejjed sabiex jinstallaw strutturi bħal *solar panels* u *aerials*. Madanakollu, din il-Qorti ma taqbilx illi għoli ta' 3.85 metru mhuwiex realistikament biżżejjed għal kwalunkwe strutturi li jistgħu jkunu jridu jinstallaw l-atturi.

Fir-rigward tal-aċċess għal dan il-bejt il-ġdid, fit-twegibiet tiegħu għad-domandi in eskussjoni tal-konvenuti, il-perit tekniku jikkonferma li l-aċċess propost għall-bejt tal-penthouse huwa tramite kemm taraġ kif ukoll *passenger lift*. Jirriżulta wkoll illi dan is-saqaf ġie mdawwar b'*railing*, liema *railing* huwa approvat mill-Awtorità tal-Ippjanar.

Din il-Qorti kkunsidrat ukoll illi kif sewwa jisottomettu l-konvenuti, minkejja li l-atturi ngħataw id-dritt ta' użu tal-bejt tal-binja tramite l-kuntratti t'akkwist rispettivi tagħhom, jirriżulta li dan il-bejt ma kien bejt xejn imma kien fil-fatt is-saqaf ta' *penthouse* eżistenti u cioè dik proprjetà tas-soċjeta attriċi Demar Properties Limited. Piju Camilleri għan-nom tas-soċjeta konvenuta jgħid li l-binja tlestiet għall-ħabta tas-snin 1987-1988. Isegwi għalhekk illi qabel l-emendi fil-*policy* tal-Awtorità li seħħet fil-mori tal-kawża, l-atturi qatt ma setgħu jeżercitaw id-dritt tagħhom li jagħmlu użu minn dan il-bejt minkejja dak provdut fil-kuntratti t'akkwist tagħhom.

Fil-każ ċitat ta' Joseph Buhagiar et vs George Micallef et, il-Qorti kompliet hekk:

"Gara, però, li l-ligi u r-regolamenti ta' l-Ippjanar ma jippermettux l-uzu ta' bejt fuq 'penthouse', u, għalhekk, l-awtur ta' l-atturi, anke jekk irriserva id-dritt ta' l-uzu fuq il-kuntratt, dak id-dritt jista' jigi eżercitat biss jekk u sakemm tippermetti l-ligi. Jekk nonostante dak li l-partijiet jiftiehm f'kuntratt, il-ligi ma tippermettix dak li jigi pattwit, dik l-obbligazzjoni ma tistax tidhol fis-sehh u dana minhabba att amministrattiv li hi ekwivalenti għall-forza maggura (ara "German vs Apap Bologna" deciza minn din il-Qorti fit-12 ta' Marzu, 1953.)

Għaldaqstant u fiċ-ċirkostanzi tal-każ, din il-Qorti ssib li mhuwix ser jitnaqqas drastikament l-użu tal-bejt eżistenti b'mod illi ser jiġu mittiefsa d-drittijiet tal-atturi f'każ illi tinbena l-penthouse proposta mill-konvenuti u għalhekk, għajr għall-ewwel talba li jirriżulta li hija misthoqqa, ir-rimanenti talbiet attriċi ma jimmeritawx li jiġu milqugħa.

Għalhekk u għal dawn ir-raguni, din il-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi filwaqt li tiċhad it-tieni u tielet eċċezzjonijiet tal-konvenuti, tilqa' l-ewwel talba attriċi u tiċhad it-tieni u tielet talbiet tagħhom.

L-ispejjez tal-kawza jithallsu in kwantu għal nofs mill-atturi u n-nofs l-iehor mill-konvenuti.

IMHALLEF

DEP/REG