QORTI TAL-MAĠISTRATI (GĦAWDEX)
ĠURISDIZZJONI SUPERJURI
SEZZJONI ĠENERALI

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

Illum, il-Ġimgħa, 16 ta' Diċembru 2022

Rikors Ġuramentat numru: 27/2015 BS

Carmen Muscat kemm f' isimha proprju kif ukoll għan-nom u in rappreżentanza ta' Enrico u Antonia konjuġi Donghi, u Josef Vella

-vs-

Domenic Cutajar u Ritianne Attard

Il-Qorti;

A. Preliminari:

Rat ir-Rikors Ġuramentat ta' l-atturi[1] li ppremettew:

1. Illi permezz ta' kuntratt tal-21 ta' Marzu, 1989, fl-atti tan-Nutar Michael Refalo, l-attriċi Carmen Muscat akkwistat l-appartament internament markat bin-numru erbgħa (4) fin-numru tmintax (18), Triq Għar Qawqla, Marsalforn, limiti Żebbug, Għawdex;

[1] Fol 1 sa 5, b'dokumenti a fol 6 sa 14.

2. Illi permezz ta' kuntratt ukoll datat 1-21 ta' Marzu, 1989, fl-atti tan-Nutar Michael Refalo l-atturi Enrico u Antonia konjuġi Donghi akkwistaw l-appartament internament markat bin-numru tlieta (3) fin-numru tmintax (18), Triq Għar Qawqla, Marsalforn, limiti Żebbuġ, Għawdex;

3. Illi permezz ta' kuntratt datat is-7 ta' Novembru, 2014, fl-atti tan-Nutar Kristen Dimech l-attur Josef Vella akkwista t-terran numru tmintax (18), Triq Għar Qawqla, Marsalforn, limiti Żebbuġ, Għawdex;

4. Illi dan l-aħħar il-konvenuti u/jew terzi mqabbda minnhom kissru l-kaxxa tat-taraġ, qalgħu l-bejt tal-istess tromba tat-taraf, bdew bix-xogħlijiet sabiex jibnu *duplex apartment at third floor and penthouse levels* ai termini ta' PA/02262/14 fuq l-arja sovrastanti l-fond 18, Triq Għar Qawqla, Marsalforn, Żebbuġ Għawdex;

5. Illi dana jikser b'mod ċar id-drittijiet tar-rikorrenti speċifikatament dawk tad-dritt ta' użu tal-ogħla bejt għall-użu kollu normali kif ukoll dak li jiġi stallat aerial tat-television u tank tal-ilma;

6. Illi l-konvenuti ser inaqqsu u saħanasitra jipprekludu tali drittijiet skont kif speċifikat fil-kuntratti ta' akkwist tar-rikorrenti stante illi l-istess atturi:

   (i) ser ikollhom biss dritt limitat u diffiċli ħafna ta' aċċess fuq l-gran parti tal-bjut fuq livelli differenti, liema dritt, b'mod partikolari il-bejt tar-raba u l-ħames sular ser ikun jista' jiġi eżerċitat biss permezz ta' sellum minn barra u mhux protett mill-elementi; kif ukoll

   (ii) stante illi l-istess atturi ma humiex ser ikunu jistgħu jagħmlu ebda tip ta' użu minn tali bejt tal-*penthouse* stante li dana mhux ser ikollu opromorta;

(iii) stante ukoll illi l-*area* superficjali kollha li qed tiġi offruta lill-atturi hija waħda ferm iżgħar minn dik preżenti u anke teskludi l-parti kollha ta' quddiem tal-bejt.

7. Illi in oltre, jirriżulta ukoll illi tali żvilupp qed isir fuq propjetà li ilha mibnija snin twal f'zona li mhijiex stabbli u tali binja, in linea mal-mod ta' bini li kien jinbena f'dawk iż-żmienijiet, ma għandiex pedamenti sodi biżżejjed li jifilhu għall-piż e*xtra* tal-istruttura l-ġdida b'mod li l-iżvilupp tal-konvenuti ser jipperikola l-istruttura kollha b'danni inġenti għall-atturi;

8. Illi sabiex ir-rikorrenti jissalvagwardjaw l-interessi tagħhom huma ppreżentaw ukoll mandat ta' inibizzjoni bin-numru 13/2015PC liema mandat ġie milqugħ permezz ta' digriet finali tal-5 ta' Mejju, 2015 u li għalhekk tali kawza għandha wkoll isservi sabiex tali mandat jibqa' *in vigore* ai termini tal-liġi.

Talbu għalhekk lil din il-Qorti:

(1) Tiddikjara illi l-aġir tal-konvenuti huwa wieħed abbużiv u illegali u li jmur kontra d-drittijiet espressament garantiti u miktuba fil-kuntratt t'akkwist tar-rikorrenti u ċjoè li l-atturi għandhom id-dritt li juzaw l-ogħla bejt u li konsegwentement l-bini fuq l-ogħla bejt hekk kif propost mill-konvenuti ma huwiex permess;

(2) Tiddikjara in oltre illi l-bini li qed isir mill-konvenuti huwa wieħed li ser jipperikola l-istruttura kollha li ma għandhiex pedamenti sodi biżżejjed sabiex jifilħu għall-piz *extra* tal-bini li l-konvenuti għandhom il-ħsieb li jibnu;

(3) Konsegwentement tordna lill-konvenuti sabiex b'mod immedjat ineħħu kwalsiasi strutturi li huma setgħu ġa bnew fuq l-ogħla bejt sal-ġurnata tal-lum;

(4) Tordna lill-istess konvenuti sabiex b'mod immedjat huma jirripristinaw il-kaxxa tat-taraġ fl-istat li kienet u dana sabiex l-atturi jkunu jistgħu jkomplu jagħmlu użu mill-ogħla bejt;

(5) Fin-nuqqas tawtorizza lir-rikorrenti sabiex huma stess, taħt id-direzzjoni u sorveljanza ta' perit tekniku mqabbad minn dina l-Onorabbli Qorti ineħħu tali strutturi, u jirripristinaw it-tromba tat-taraġ ġa eżistenti u dana kollu a spejjeż tal-istess konvenuti.

Bl-ispejjeż, kompriżi dawk tal-mandat t'inibizzjoni 13/2015 kollha kontra l-konvenuti li jibqgħu minn issa stess imħarrkin għas-subizzjoni

Rat ir-Risposta Ġuramentata tal-konvenuti[2] li eċċepew:

i. Illi fl-ewwel lok u preliminarjament, trid tinġieb il-prova li r-rikorrenti Enrico u Antonia konjuġi Donghi taw il-kunsens u l-adezjoni tagħhom għall-intavolar ta' din il-kawża u għat-tkomplija ta' dawn il-proċeduri;

ii. Illi preliminarjament ukoll, ir-rikorrenti Carmen Muscat għandha tipprova l-mandat tagħha sabiex tidher għan-nom tal-imsiefra konjuġi Donghi;

iii. Illi fil-mertu, it-talbiet attriċi huma infondati fid-dritt u fil-fatt;

iv. Illi fil-mertu u mingħajr preġudizzju għall-premess, il-proprjetà tal-arja sovrastanti l-proprjetajiet tar-rikorrenti ma hijiex proprjetà tar-rikorrenti u għalhekk bħala proprjetarji tal-flats sottostanti, ir-rikorrenti ma jistgħux iwaqqfu lill-istess proprjetarji tal-imsemmija arja milli jiżviluppaw l-istess arja;

v. Illi mingħajr preġudizzju għall-premess, jispetta lir-rikorrenti li jressqu prova li bil-kostruzzjoni mertu tal-kawża odjerna ser jiġi lez xi dritt li skont huma għandhom naxxenti mill-kuntratt tal-akkwist tagħhom u kif ukoll jispetta lir-rikorrenti sabiex jippruvaw li l-struttura eżistenti allegatament ma għandhiex pedamenti sodi

[2] Fol 27 sa 29.

biżżejjed sabiex jifilħu għall-piż addizzjonali li l-intimati għandhom il-ħsieb li jibnu;

vi. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-aktar li għandhom ir-rikorrenti huwa semplici dritt ta' użu tal-bejt u dan id-dritt ta' użu tal-bejt għandu jiġi distint mid-dritt tal-proprjetà tal-arja u anke mid-dritt ta' użu tal-istess arja. Qed jiġi eċċepiet li tali dritt bl-ebda mod ma jista' jiġi indikat bħala dritt reali, u dan peress li huwa ċar li d-dritt reali jew *in rem* tal-arja tal-bejt baqgħet dejjem vestita f'idejn l-awturi fit-titlu tal-konvenuti u prezentement f' idejn il-konvenuti. Illi għalhekk anke jekk għal grazzja tal-argument, id-dritt ta' użu indikat, anke jekk għall-grazzja tal-argument biss mhux limitat għal tqegħid ta' *aerial* jew ta' tank tal-ilma, ma huwiex ċertament dritt reali u allura dritt fuq il-proprjeta' *ut sic* u dan għaliex tali allegata pretensjoni ma tistax teżisti mad-dritt inkonfuttabbli ta' proprjeta' tal-istess arja fuq tali Blokk;

vii. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, anke li kieku kellu jiġi kkunsidrat li l-allegati drittijiet tal-atturi kienu bħal xi forma ta' servitu, jiġi eccepiet li l-istitut ta' servitù jikkontempla fond servjenti permanenti u identifikabbli ta' persuna oħra u dan dejjem fil-kuntest ta' drittijiet reali. Illi dan żgur mhux il-każ odjern għaliex kull dritt ta' użu li l-istess atturi qed jirriklamaw fuq il-bejt, anke fejn dan huwa wiesgħa, qed jirreferi dejjem għall-arja differenti, u allura superfiċji differenti, dipendenti fuq kemm *flats* jistgħu jinbnew, u allura l-livell huwa dejjem differenti, u ċertament dan ma jistax jiġi spjegat fil-kuntest ta' servitù li jikkontempla fond servjenti wieħed u permanenti;

viii. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, anke li kieku kellu jiġi kkunsidrat li l-allegati drittijiet tal-atturi kienu bħal xi forma ta' servitu, jiġi eccepiet ukoll li tali dritt ta' użu ma jistax, anke jekk wiesgħa, jiġi kunsidrat bħala servitù peress li sabiex ikun hemm ezistenza ta' servitù kontinwu li ma jkunux jidhru, dawn jistgħu jiġu akkwistati biss bis-saħħa ta' titolu skont kif provdut fl-Artikolu 469 (1) tal-Kap. 16 u ma jistgħux jiġu akkwistati permezz ta' preskrizzjoni jew bid-destinazzjoni taż-żewġ fondi;

ix. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, anke li kieku kellu jiġi kkunsidrat li l-allegati drittijiet tal-atturi kienu bħal xi forma ta'

servitù, qed jiġi eċċepiet illi fil-kuntratti kollha esebiti tali allegat dritt ta' użu tal-bejt ma huwa bl-ebda mod indikat bħala servitù u ta' piż fuq il-proprjetà tal-arja tal-blokk ta' *flats* u lanqas ma tressqet prova li tali allegat dritt ta' użu tal-bejt, bħala dritt ta' servitù gie reġistrat speċifikatament bil-mod rikjest fl-artikoli 458 u 330 tal-Kap. 16, liema registrazzjoni hija necessarja u vitali;

x. Illi għaldaqstant, l-allegat użu tal-bejt li għandhom l-atturi huwa biss ristrett għal dak li attwalment ikun jeżisti fuq l-arja tal-istess blokk ta' *flats*, u bl-ebda mod ma jista' jimpedixxi, l-iżvilupp ta' tali arja, kif ser isir mill-konvenut, u dana peress li tali dritt ta' użu tal-bejt huwa biss abbinat ma' dak li jkun il-bejt fil-mument li l-proprjetarju tal-arja tal-blokk tal-*flats* jeżerċita d-dritt tiegħu ta' proprjetà tal-istess arja, u senjatament id-dritt li jiżviluppa l-istess arja;

xi. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, ġaladarba, ir-rikorrenti Carmen Muscat proprio et nomine accettaw li l-proprjetà tal-bejt tibqa' f'idejn il-kumpraturi kif ukoll ġaladarba li l-attur Josef Vella aċċetta li l-arja tal-blokk tista' tinbena, *ergo* huma aċċettaw ukoll li l-iżvilupp isir skont ir-regoli tal-Awtorità Maltija għall-Ambjent u l-Ippjanar, liema Awtorità ġa awtorizzat l-iżvilupp ta' tali arja permezz tal-permess ta' żvilupp bin-numru PA/02262/14. Għaldaqstant, ir-rikorrenti sejrin jibqgħu jgawdu l-użu tal-bejt fil-limitazzjonijiet li mponiet l-Awtorità;

xii. Illi x-xogħlijiet li ser isiru mill-intimati mhumiex sejrin jillimitaw u jilledu l-ebda drittijiet ta' użu tal-bejt u dana partikolarment meta ssir referenza għal kontenut tal-kuntratti eżebiti mar-rikors ġuramentat bħala Dokumenti A, B u C;

xiii. Illi din il-kawża saret unikament sabiex ir-rikorrenti jippruvaw jakkwistaw jedd li kjarament m'għandhomx mill-kuntratt tal-akkwist rispettiv tagħhom, u biex jiġu vvessati l-intimati u mfixkla milli jgawdu d-drittijiet tagħhom ta' propjetà. Ir-rikors ġuramentat hu mimli premessi u dikjarazzjonijiet frivoli u nfondati, li bħala tali għandhom jiġu miċħuda, u tant huma frivoli r-rikorrenti f'dak li qed jikkontendu li saħansitra lanqas biss irnexxielhom jikkonvinċu f'dak li qed jgħidu lil uħud mill-proprjetarji tal-appartamenti li jinsabu fl-

istess blokka. Dan kollu kif ser jiġi ppruvat aħjar waqt it-trattazzjoni tal-kawża;

xiv. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, it-talba tar-rikorrenti mhijiex ċertament ġustifikata fir-rigward tal-bini ta' *duplex apartament at third floor* u in fatti, l-oġġezzjoni tar-rikorrenti fir-rigward tal-iżvilupp fir-rigward tat-*third floor level* hija waħda abużiva peress u minflok li qiegħed jiġi preġudikat huwa d-dritt tal-konvenuti illi jibnu tali sular, stante li huwa proprjetà tagħhom;

xv. Illi fl-aħħarnett l-intimati qed jirriżervaw li jipproċedu kontra r-rikorrenti għad-danni kbar lilhom kaġunati u li għad jistgħu jiġu kaġunati minħabba l-aġir abużiv tar-rikorrenti, bil-mezzi kollha li tagħtih il-liġi;

xvi. Illi fir-rigward tal-allegazzjoni li l-bini li ser isir mill-konvenuti huwa wieħed li ser jipperikola l-istruttura kollha, din l-allegazzjoni mhijiex fondata peress li l-istruttura kolha għandha pedamenti sodi biżżejjed sabiex jifilħu għall-piż addizzjonali li l-konvenuti għandhom bi ħsieb li jibnu;

xvii. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, il-konvenuti beħsiebhom jieħdu l-prekawzjonijiet kollha neċessarji, inklużi xogħol ta' rinfurzar jekk dan ikun meħtieġ, sabiex bl-ebda mod ma jikkrejaw l-ebda danni jew perikolu lill-istruttura ezistenti;

xviii. Illi għalhekk it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż.

Salvi eċċezzjonijiet oħra u bl-ispejjeż.

Fliet l-atti.

Rat il-kuntratti ta' kompravendita' ta' l-atturi annessi mar-Rikors Ġuramentat.[3]

Rat ir-rikors b'urgenza tal-atturi ta' l-24 ta' Lulju, 2015[4] relattiv ghal-terrapin imħolli fuq il-bejt in mertu u l-kaxxa tat-taraġ li twassal għall-

[3] Fol 6 sa 14.
[4] Fol 20.

istess. **Rat** ir-risposta tas-7 ta' Awwissu, 2015 tal-konvenuti għal tali rikors b'urġenza[5] kif ukoll id-dikjrazzjonijiet magħmula mill-partijiet kontendenti fl-udjenza tal-21 ta' Awwissu, 2015.[6]

Rat li fl-udjenza tat-28 ta' Ottubru, 2015 ġie maħtur Assistent Ġudizzjarju sabiex jinġabru l-provi quddiemu.[7]

Rat il-konvenju ta' l-1 ta' April, 2014[8] u l-kuntratt ta' kompravendita' tas-27 ta' Marzu, 2015 in atti Nutar Josianne Mifsud permezz ta' liema l-konvenuti akkwistaw l-arja kollha *iusque ad coelum* li tinsab 'l fuq mit-tieni livell (ossia, it-tielet sular) sovrastanti l-blokka ta' appartamenti numru 18, Triq Għar Qawqla, Marsalforn, limiti taż-Żebbuġ, Għawdex kif ukoll id-drittijiet kollha relattivi għall-użu tal-partijiet komuni.[9]

Rat li fis-seduta tal-24 ta' Novembru, 2016 quddiem l-Assistent Ġudizzjarju l-atturi ddikjaraw l-istadju tal-provi tagħhom magħluq b'riserva li jitolbu l-ħatra ta' espert tekniku u li jressqu provi li jirriżultaw neċessarji mir-rapport.[10]

Rat li fl-udjenza tal-31 ta' Jannar, 2017 l-atturi talbu li jinħatar espert tekniku sabiex jirrelata dwar jekk il-pedamenti eżistenti jifilħux għal-piż addizzjonali tal-bini propost mill-konvenuti.[11] **Rat** li b'digriet tagħha tal-5 ta' April, 2017 il-Qorti kif diversament presjeduta ħatret lill-Perit Prof. Ruben Paul Borg għal dan il-għan.[12]

Rat li fis-seduta tal-11 ta' Ottubru, 2016 quddiem l-Assistent Ġudizzjarju l-konvenuti ddikjaraw l-istadju tal-provi tagħhom magħluq.[13]

Rat li fl-udjenza tat-8 ta' Mejju, 2019 ġie estiż l-inkarigu ta' l-espert tekniku l-Perit Prof. Ruben Paul Borg.[14]

---

[5] Fol 23 sa 25.
[6] Verbal a fol 30.
[7] Verbal a fol 31. L-inkarigu ta' l-Assistent Gudizzjarju gie revokat kif esplicitat b'ordni tal-Qorti tat-3 ta' Frar, 2022 (verbal a fol 449).
[8] Fol 69 sa 70.
[9] Kuntratt a fol 87 sa 92.
[10] Verbal a fol 164.
[11] Verbal a fol 175.
[12] Digriet a fol 186.
[13] Verbal a fol 300.
[14] Verbal a fol 315.

Rat ir-rikors ta' l-atturi tat-3 ta' Marzu, 2020 bir-ritratti annessi li juru l-pedamenti tal-blokka sottostanti l-arja u l-bejt in mertu li nkixfu waqt xogħolijiet intrapriżi mill-attur Josef Vella.[15] **Rat** ir-risposta tal-konvenuti tal-5 ta' Mejju, 2020 għal dan ir-rikors.[16]

Rat iż-żewġ rapporti tal-espert tekniku l-Perit Prof. Ruben Paul Borg datati l-20 ta' Diċembru, 2018[17] u t-8 ta' Ottubru, 2020[18].

Rat li fl-udjenza tal-11 ta' Mejju, 2022 saret l-eskussjoni ta' l-espert tekniku l-Perit Prof. Ruben Paul Borg u f'dik tat-8 ta' Gunju, 2022 din il-kawża tħalliet għal-lum għas-sentenza bil-fakulta' tal-partijiet li jagħmlu noti tal-osservazzjonijiet.[19]

Rat l-atti l-oħra kollha tal-kawża, inkluż id-dokumenti eżebiti u verbali kif ukoll it-traskrizzjonijiet tax-xhieda kollha u affidavits.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

B. Provi:

Semgħat ix-xhieda bil-ġurament u rat dik magħmulha bil-proċedura tal-affidavit, ta':

Enrico Donghi, attur, xehed[20] illi l-appartament jinsab f'Għar Qawqla, fil-pjazza tal-knisja ta' Marsalforn. Jgħid li meta xtrah flimkien ma' martu kien speċifikat fil-kuntratt li għandhom dritt għall-użu tal-bejt mhux biss biex ipoġġu tank ta' l-ilma u antenna għat-televiżjoni.

Iżid li din il-kundizzjoni kienet fattur determinanti sabiex huma akkwistaw l-appartament stante ċ-ċokon tiegħu ta' madwar 20 metru kwadru. Jgħid li ċ-ċokon tiegħu ma' qatalhomx qalbhom stante li kellhom aċċess għal fuq il-bejt kif kien qalilhom il-venditur.

---

[15] Rikors a fol 329 sa 330 bir-ritratti a fol 333 sa 336.
[16] Fol 340.
[17] Kopja a fol 425 sa 445 u ohra kompleta mhux impaginata.
[18] Kopja a fol 385 sa 424.
[19] Verbali mhux paginati.
[20] Fol 37 sa 39.

Iżid li kemm ilu għandhom l-appartament huma għamlu użu regolari mill-bejt li huma jqisu bħala estensjoni ta' l-appartament.

Jgħid li sajf minnhom huma ġew Għawdex u sabu avviż ta' żvilupp imwaħħal ma' ħajt. Iżid li huwa ħaseb li x-xogħlijiet kienu ser isiru fid-dar ta' maġenb l-appartament. Iżid li meta nduna x'kien ser jiġri kien sorpriż għax ħass li kellu jiġi nfurmat bix-xogħlijiet proposti partikolarment stante d-drittijiet li kellu fuq il-bejt skond il-kuntratt.

Jgħid li huma fittxew lill-konvenut u fehmu li hu ried jibni t-tielet sular u penthouse fuqu. Iżid li spjegawlu dwar id-drittijiet tagħhom meta ltaqgħu miegħu fil-preżenza ta' l-avukat tagħhom.

Jgħid li huwa kien stupit li qabel mexxa l-konvenut kien akkwista kopja tal-kuntratti tal-akkwist tal-proprjetarji kollha tal-blokka u allura kien konxju ta' x'kienu r-restrizzjonijiet fuq l-arja iżda minkejja dan; il-konvenut insista li huma m'għandhom ebda drittijiet.

Iżid li kien aktar perpless meta ra li fil-konvenju tiegħu l-konvenut stipula mal-venditur li l-proprjetarji l-oħrajn m'għandhom ebda dritt fuq l-arja li rid jibni. Jgħid li meta staqsa lill-konvenut għaliex għamel dik l-istipulazzjoni meta kien jaf li dan mhux veru huwa wieġbu li għamel hekk għax hekk qabel lilu.

Iżid li waqt laqgħa li kellhom mal-konvenuti saret proposta li ma setgħetx tiġi aċċettata għaliex huma, bħala persuni ta' ċerta età żgur ma' jistgħux jitilgħu ħdejn it-tank ta' l-ilma fuq il-bejt tal-penthouse b'sellum. Iżid li apparti li dan ikun perikoluż jillimita' wkoll id-drittijiet tagħhom kif sanċiti fil-kuntratt ta' akkwist li jgħid li huma għandhom dritt igawdi l-bejt kollu.

In kontro-eżami[21] xehed illi skont huwa, huma kellhom dritt jagħmlu li jridu fuq il-bejt stante l-klawsola fil-kuntratt li bih akkwistaw l-appartament li tgħid *for all normal uses and to instal a television aerial and a water tank*. Jgħid li bil-frasi *"normal uses"* huwa jifhem li jista' juża l-bejt għall-użu normali ta' familja kif kien anke spjegalu verbalment in-nutar Michael Refalo. Jagħti bħala eżempju għall-inxir, sabiex jinżamm tank ta' l-ilma, aerial tat-televizjoni, kumpressur għall-*airconditioner*, anke sabiex

[21] Fol 165 sa 173.

wieħed jixxemmex. Iżid li meta staqsa lin-nutar jekk għandhomx il-proprjetà tal-bejt huwa qallu li le u li l-proprjetà tal-bejt tibqa' tal-venditur.

Jgħid li huwa ma' talabx li jinkiteb b'mod ċar x'inhuma d-drittijiet tiegħu għax fl-Italja jekk uffiċjal pubbliku bħal nutar jgħidlek li hekk hu, hekk hu.

Iżid li huwa jirrikonoxxi li issa l-konvenuti huma s-sidien tal-bejt iżda ma jafx mingħand min xtraw u jekk huma u l-konvenuti xtrawx mingħand l-istess familja. Jgħid li huwa jaf li m'għandux il-proprjeta' tal-bejt.

Iżid li bil-frasi *"uppermost roof"* jifhem l-ogħla bejt. Jgħid li jifhem li s-saqaf tal-kaxxa tat-taraġ (tat-tromba) mhijiex bejt.

Iżid li għalih it-tank ta' l-ilma tagħhom qiegħed fejn suppost għax qiegħed fuq il-bejt.

Iżid li kemm ilu għandhom l-appartament huwa qatt ma ra lil min kien biegħlu u allura ma' jaħsib li huma setgħu rawh jaqra u/jew jagħmel barbeque fuq il-bejt.

Jgħid ukoll li f'każ li jitkompla l-proġett tal-konvenuti, anke jekk mingħajr il-livell tal-penthouse, is-superfiċju tal-bejt ma jibqax kif kien originarjament meta huma akkwistaw bid-dritt li jutilizzaw il-bejt.

Jikkonferma li għalkemm mhux minn dejjem kien hemm puġġaman li jwassal sa fuq nett u fil-bidu anqas kien hemm dawl fil-kaxxa tat-taraġ, pero' taraġ dejjem kien hemm, u l-bejt kienu jużawh spiss. Iżid li l-poġġaman kumdita' mhux neċessita' sabiex tasal sa fuq. Jgħid li d-dawl fit-taraġ għaddewh huma tant li dan qiegħed imqabbad ma' l-arloġġ ta' l-attriċi Carmen Muscat. Iżid li t-tfal dejjem telgħu akkumpanjati fuq il-bejt u dan għal raġunijiet ta' sigurta'.

Jiċċara li huwa ma' kritikax lill-konvenuti għaliex ottjenew kopji tal-kuntratti tagħhom iżda kien sorpriż li għamlu dan, konsegwentement kienu jafu bid-drittijiet tagħhom ta' *'normal use'* tal-bejt, iżda minkejja dan fil-kuntratt tagħhom iddikjaraw li s-sidien l-oħra ma' kellhom ebda dritt fuq il-bejt.

Antonia Muscat, attriċi, mart l-attur Enrico Donghi, xhedet[22] billi kkonfermat x-xhieda ta' żewgħa. Iżżid li normalment hija tirrisjedi ma' zewgħa f'darhom fl-Italja iżda huma jkunu Għawdex ta' spiss. Tgħid li hi u żewgħa akkwistaw l-appartament f'Għawdex sabiex jirtiraw Għawdex. Tikkonferma li hija kienet tagħmel użu kostanti mill-bejt sabiex tonxor, tieħu ftit xemx u ittella' it-tifla tilgħab. Iżżid li għall-familja tagħha l-bejt kien kumdita' kbira.

Carmen Muscat, attriċi, xehdet[23] li l-appartament tagħha huwa preċiż bhal dak ta' l-atturi konjuġi Donghi, bl-appartamenti qiegħdin fuq l-istess sular u għandhom l-istess użu tal-bejt.

Tgħid li hija kienet tagħmel użu ta' kuljum mil-bejt sabiex tonxor fuqu. Iżżid li fuq il-bejt kien hemm it-tankijiet ta' l-ilma u peress li l-atturi l-oħra (li jiġu oħtha u żewġ oħtha) ġejjin u sejrin mill-Italja hija kienet tkun tiela u nieżla tagħlqilhom u tiftħilhom l-ilma skond il-bżonn.

Tgħid li l-bejt kważi jużawh aktar minn ġewwa peress li ġewwa huwa zgħir. Iżżid li tant dan huwa minnu li l-bieba għal-bejt kienu jħalluha miftuħa.

Tgħid li darba ġiet miltuba tagħti ċavetta għal-bejt minn min akkwista l-arja u hija tagħtilhom.

In kontro-eżami,[24] xehdet li hija kienet preżenti meta sar il-kuntratt ta' kompravendita' ta' l-appartament tagħha. Tgħid li bil-frasi *"the right of use of the uppermost roof"* hija tifhem l-użu kollu tal-bejt komuni. Tikkonferma li tifhem li dan jikkomprendi biss użu mhux proprjeta'. Iżżid li b'*uppermost roof* tifhem li jekk jinbena sular ieħor il-bejt jiġi ta' fuq is-sular il-ġdid.

Tgħid li l-inxir tal-ħwejjeġ huwa l-aktar użu normali ta' bejt u għalhekk hija qiset dan bħala użu wieħed li kien kompriż. Tgħid li qabel inqala dan kollu hi u oħrajn kellhom il-ħbula ta' l-inxir. Tgħid li mhux kulħadd kellu ħabel għax kien hemm minn ma' jużax l-appartament tiegħu. Iżżid

[22] Fol 40 sa 41.
[23] Fol 42 sa 44.
[24] Fol 193 sa 207.

li ladarba hemm dritt għall-użu ma kienx hemm għalfejn jitolbu permess sabiex jagħmlu l-ħbula.

Tgħid li s-sid ta' l-arja ma kellux ċavetta biex jitla' fuq il-bejt tant li mar għal ċavetta għandha.

Tikkonferma li hija kienet tuża l-bejt biss għal inxir u t-tank ta' l-ilma.

Iżżid li poġġaman qatt ma kien hemm, u dan minn fuq sa isfel, għax ma rieduħx is-sidien ta' l-appartamenti l-oħrajn.

Tgħid li dawl fit-taraġ hemm. Tiċċara li mill-appartamenti kollha tagħha u ta' oħta attriċi li jintużaw. Tgħid li tnejn oħra u t-terran ta' l-attur Vella ma' jintużawx. Iżżid li għalhekk hija titfi u tixgħel il-main ta' l-elettriku skond il-bżonn.

Tiċċara li hija ma' tgħix f'dan l-appartament iżda f'dar f'Ta' Sannat ma' ommha anzjana pero' titla u tinżel regolari u toqod hemm meta jkun hemm oħta fuq btala mill-Italja.

Iżżid li fid-disgħinijiet ma oġġezzjonatx kontra xi nies magħrufa bħala "Ta' Borġu" għax qass kienet taf applikawx, hux għaddej iż-żmien, jew kienux effettivament sidien ta' l-arja. Iżżid iżda li "Ta' Borġu" kienu jgħidu li l-arja tagħhom u xi darba jibnuha.

Josef Vella, attur, xehed[25] li huwa proprjetarju tal-appartament ta' isfel nett, taħt ta' l-atturi l-oħra. Jgħid li dan l-appartament ilu magħluq madwar 15/20 sena.

Jgħid li huwa qatt ma kien infurmat li ser jinbena l-bejt tal-appartamenti.

Iżid li huwa għandu entratura separata għall-appartament tiegħu.

Jgħid li huwa għandu dritt ta' aċċess għall-bejt li qed jibnu fuqu l-konvenuti għaliex għandu t-tank ta' l-ilma fuq il-bejt. Iżid iżda li huwa għandu wkoll aċċess għall-arja.

[25] Fol 51 sa 53.

Jgħid li l-blokka kienet oriġinarjament inbniet minn missieru. Jispjega li l-pedamenti jikkonsistu f'ġebel biss mingħajr konkos u b'hekk zieda fis-sulari ser tkun ta' perikolu għall-appartament tiegħu.

In kontro-ezami, xehed[26] li huwa jiġi iben Sammy Vella li flimkien ma' Michael Attard kienu s-sidien oriġinali tal-proprjetà in kwistjoni. Jgħid li meta semma li missieru bena mhux għax fiżikament bena iżda għax kien hu li applika għall-permess.

Iżid li t-terran li issa huwa tiegħu kien ta' missier missieru. Jaqbel li d-drittijiet tiegħu fuq il-bejt huma skont il-kuntratt ta' akkwist tiegħu ossia ta' tqegħid u retenzjoni ta' tank ta' l-ilma fuq l-ogħla bejt liema tank jista jiġi trasferit kemm il-darba l-arja tinbena.

Jgħid li missieru jaħseb li nbidel is-saqaf tat-terran il-qadim f'wieħed tal-konkos. Iżid li huma jaħsbu li l-ħitan u l-pedamenti baqgħu kif kienu. Jgħid li allura, meta nbnew it-tieni u t-tielet sular fuq it-terran u anke kieku missieru kellu jibni r-raba' sular skond kif applika u skond il-permessi li ottjena kien ser ikun jibni fuq tali ħitan u pedamenti.

Iżid li l-blat ta' taħt il-bini mhux stabbli. Jgħid li huwa kwalifiċi m'għandux pero' jekk il-pedamenti għadhom li kienu qabel l-1967 (peress li t-terran tiegħu li jahsbu li minnu nbidel biss is-saqaf kien diġa jidher fis-*survey sheets* tal-1967), dawn mhux ser jifilħu għal bini addizzjonali propost mil-konvenuti għax dak iż-żmien ma' kienux jaħsbu f'ċerti affarijiet għall-pedamenti. Jiċċara li dak iż-żmien makkinarju ma' kienx hemm allura pedamenti u konkos mill-inqas jekk biss kienu jagħtu konkos.

Jgħid li llum hemm tlett (3) sulari, terran u żewġ sulari fuqu bil-konvenuti qed jipproponu żewġ (2) sulari addizzjonali. Iżid li wieħed ma jistax jgħid li hemm jiflah għal-bini li qed jiġi propost mill-konvenuti.

Jispjega li huwa għandu 15-il sena esperjenza fil-bini u tħammil ta' pedamenti u għalhekk jaf jgħid li hemmhekk hemm blat mhux stabbli. Jgħid li huwa joġġezzjoni li jinbnew ir-raba' u l-ħames sular minkejja li missieru kien applika sabiex jinbena r-raba' sular (li baqa' ma nbeniex). Iżid li huwa ma' jafx ir-raġuni għalfejn missieru ma' beniex ir-raba' sular.

[26] Fol 244 sa 255.

Jgħid li t-tank ta' l-ilma tiegħu jinsab fuq l-għola bejt u li huwa għandu dritt li jżommu hemm u jitla' biex imantnih.

Mark Cini, in rappreżentanza tal-Awtorita' ta' l-Ippjanar, xehed[27] li l-applikazzjoni PA 2262/14 ta' Domenic Cutajar tipproponi l-bini ta' *duplex apartment* fit-tielet sular u s-sular livell ta' penthouse.

Jippreżenta kopja tal-permess flimkien ma' dokumenti relatati.[28]

Jispjega li l-permess inħareġ fid-9 ta' Diċembru, 2014 u jinkludi wkoll kundizzjonijiet. Iżid li saru xi oġġezzjonijiet u jippreżenta kopja ta' oġġezzjoni u tar-risposta li saret għall-istess mill-Perit Joseph Stellini kif ukoll kuntratt relatat.[29]

Jgħid li dokumenti relattivi għall-bini oriġinali m'hemmx. Iżid iżda li jirriżulta li l-bini oriġinali ilu hemm qabel is-sena 1967.

Jispjega li l-bini għandu tliet sulari u l-proposta hija għall-iżvilupp ta' dak li bħalissa huwa l-bejt (li allura jkun ir-raba' sular) u l-livell tal-penthouse (li allura jkun il-ħames sular) li ser jiġu integrati. Jispjega li l-bejt ser jinbena kollu għajr għal bitħa li hemm fin-nofs li ser tibqa kif inhi. Iżid li l-livell tal-penthouse ser ikun irtirat minn quddiem u minn wara.

Jgħid li fil-livell tal-penthouse hemm parti fuq wara fejn ser ikun hemm garigor u parti li ser tibqa' miftuħa għas-servizzi.

Jgħid li l-garigor ser jaqqad iż-żewġ sulari tad-*duplex* propost u għalhekk jaqdi biss lis-sid ta' dawn l-ambjenti.

Jispjega li s-sidien ta' taħt l-ambjenti fir-raba' u l-ħames sular (li jiffurmaw id-*duplex*) ser ikunu jistgħu jaċċedu għat-terrazzin ta' wara fl-ewwel livell tad-*duplex* mit-taraġ komuni tal-blokka. Iżid li m'hemmx aċċess minn hemm għall-bejt tal-penthouse.

Jimmarka l-aċċess mit-taraġ komuni għat-terrazzin ta' wara.

[27] Fol 54 sa 58.
[28] Fol 59 sa 66.
[29] Fol 67 sa 68.

Jgħid li normalment ma' jkunx permess li jkun hemm aċċess permanenti għal fuq il-bejt tal-penthouse fejn jitpoġġew is-servizzi b'wieħed ikun jista' jeċċedi biss għal-manutenzjoni ta' l-istess.

Jgħid li fiż-żmien li nħareġ il-permess kienu viġenti 'policies' illi ma jippermettux aċċess permanenti sal-bejt tal-penthouse bil-kaxxa tat-taraġ komuni ma' tistax tibqa' tiela sa' dak il-bejt. Iżid li fuq dak il-bejt jista' jkun hemm biss is-servizzi.

Iżid li m'huwiex f'posizzjoni li jgħid kif inhi eżatt il-policy applikabbli llum rigward għoli tal-apramorta ta' fuq il-penthouse.

In kontro-eżami[30] xehed li mill-aħħar li xehed kien hemm aġġornament stante li fl-1 ta' Settembru, 2016, il-konvenut Cutajar għamel applikazzjoni oħra *"to extend duplex apartment at third (3rd) floor and fourth (4th) floor, also to create access to roof level"*. Iżid li l-applikazzjoni ġiet approvata u l-permess inħareġ fis-17 ta' Jannar, 2017. Jippreżenta kopja tad-dokumentazzjoni tal-permess PA 6373/16.[31]

Jispjega d-differenza bejn il-permess PA 2262/14 (l-ewwel permess tal-konvenut) u PA 6373/16 (it-tieni permess li jvarja l-ewwel wieħed) inkluż li l-aċċess għall-bjut li qabel kien ser ikun permezz ta' sellum (bil-kaxxa tat-taraġ tieqaf sat-tielet sular) inbidel billi tneħħa s-sellum li kien approvat u minflok issa hemm kaxxa tat-taraġ li tibqa' tielgħa sal-livell tal-bejt fuq nett.

Jispjega wkoll li qabel kien ser jinbena it-tielet sular b'kamra fuqhu (fil-livell tal-penthouse) irtirata minn quddiem u minn wara. Jgħid li issa l-bini proġettat fit-tielet sular ġie estiż fuq in-naħħa ta' wara u l-livell tal-penthouse ser jinbena sular sħiħ, b'estensjoni fuq wara u fuq quddiem sal-faċċata. Jiċċara li l-livell tal-bejt qabel kien b'aċċess tramite sellum mentri issa huwa aċċessibli b'kaxxa tat-taraġ.

Jgħid li dan it-tibdil jidher fil-pjanta approvata 10F.[32] Iżid li issa hemm ukoll proġettata opramorta ta' metru madwar l-ogħla bejt.

---

[30] Fol 212 sa 219, b'dokumenti ezebiti a fol 220 sa 230.
[31] Fol 220 sa 230.
[32] Pjanta 10F a fol 229.

In kontinwazzjoni, xehed[33] li rigward l-istess sit in mertu sab żewġ applikazzjonijiet anteċedenti bin-numri PB 5008/85 u 3850/88. Jgħid li l-applikazzjoni ta' l-1985 saret minn Sammy Vella *"to erect dwelling with underlying garage for private cars and stock"* bil-permess ħareġ fl-20 ta' Ġunju, 1986. Iżid li fl-1988 l-istess Sammy Vella applika sabiex jiżdied sular ieħor *"to erect third (3rd) floor"* u cioè ir-raba' sular (bis-sular huma *ground* (l-ewwel sular), *first* (it-tieni sular), *second* (it-tielet sular), u *third* (ir-raba' sular)). Jgħid li suppost il-proprjetà kellha erba' sulari wara l-permess ta' l-1988 li ħareġ fit-30 ta' Mejju 1990.

Jgħid li ma' jirriżultax li kien hemm xi oġġezzjoni għal dawn l-applikazzjonijiet anteċedenti.

In kontinwazzjoni[34] xehed li l-permess oriġinali PB 5008/85 kien sabiex jitwaqqa' l-bini u jsir bini ġdid mentri dak ta' l-1990 kien għal żewġ sulari fuq wieħed eżistenti. Jgħid ukoll li skond il-permess tal-1990 hemm unit wieħed f'kull sular.

Rigward l-applikazzjoni PA 6373/16 jerġa jgħid li din saret minn Domenic Cutajar *"to extend duplex apartment at third (3rd) floor and fourth (4th) floor level. Also to create access to the roof."*

Jippreżenta kopja tal-permess u tal-pjanti.[35]

Iżid li skond il-pjanta l-aċċess għal-bejt huwa minn kaxxa tat-taraġ li hija uniformi minn isfel sa' fuq.

Jikkumpara l-permessi relattivi nkluż it-tnejn tal-konvenut Domenic Cutajar u jgħid li l-ewwel sular tad-*duplex* ġie estiż lura bil-ħajt għal fuq il-bitħa ġie wieħed dritt u t-tieni sular tal-istess ġie estiż lura u l-quddiem sal-faċċata tat-triq.

Iżid li l-ogħla bejt ġie fuq sular sħiħ bil-bejt għalhekk kiber u żdied l-aċċess għalih bil-kaxxa tat-taraġ.

---

[33] Fol 236 sa 243.
[34] A fol. 260 (q) sa 260(ab).
[35] Fol 261 sa 282.

Jiċċara li l-kaxxa tat-taraġ tibqa' tiela' direttament sa fuq il-bejt u ma tinfidx ġol-*fourth floor* bit-tielet u r-raba' livell jinfdu internament ma' xulxin b'dan huwa allura *duplex*.

Jiċċara li issa l-bejt ġie mil-ħajt ta' mat-triq għal parti l-aktar lura tal-bini.

Inkwantu tankijiet u aerials jgħid li dawn huma regolati mid-*DC Guidance 2015* li jridu jkunu mdawrin bil-ħitan tal-parapett. Fuq *air conditioners* u apparat tagħhom jgħid li dawn ma jistgħux ikunu jidhru mill-faċċata. Iżid li ma hemmx kundizzjonijiet dwar inxir fuq il-bejt.

In-Nutar Enzo Refalo, muri l-kuntratti ta' kompravendita' a fol 6 sa 7 (ta' l-atturi konjuġi Donghi) u 8 sa 9 (tal-attriċi Carmen Muscat) xehed[36] li dawn huma integri ħlief li ma' ta' l-atturi Donghi jonqos il-prokura rilaxxata minnhom lil Carmen Muscat, il-pjanta tal-proprjeta', kif ukoll l-*AIP permit*. Jippreżenta kopja tad-dokumenti nieqsa.[37]

Iżid li fil-kuntratti hemm stipulati l-kundizzjonijiet inkluż li l-appartamenti li nxtraw mill-atturi Donghi u Muscat igawdu in komun ma' l-appartamenti l-oħrajn l-entrata ewlenija, it-taraġ sas-saqaf, kif ukoll l-użu tal-bejt ta' fuq nett għall-użu normali, installazzjoni ta' aerial, u tank ta' l-ilma. Iżid li huwa provdut li l-arja, il-bejt jibqa' proprjetà tal-vendituri oriġinali.

In-Nutar Josianne Mifsud, xehdet[38] li hija ppubblikat il-kuntratt illi bih il-konvenuti xtraw l-arja in mertu. Teżebixxi kopja tal-kuntratt.[39]

Tgħid li l-kundizzjonijiet f'dan il-kuntratt iddaħħlu skond ix-xewqa tal-kompraturi u l-vendituri.

Iżżid li hija ħadet ħsieb tara li tali kundizzjonijiet ma jmorrux kontra dawk tas-sidien l-oħra fil-blokka nkluż għaliex is-servizzi ser jitilgħu 'l fuq, fuq l-ogħla bejt.

---

36 Fol 77 sa 78.
37 Prokura a fol 79 sa 80, pjanta a fol 81, u *AIP Permit* a fol 82.
38 A fol. 83.
39 Kuntratt a fol 87 sa 92.

B'referenza għall-kundizzjoni numru ħamsa (5) fil-kuntratt tal-konvenuti li ppublikat hija, liema kundizzjoni tgħid li l-konvenuti (f'dak il-kuntratt kompratturi) għandhom jitħallew jgħaddu s-servizzi kollha li jkun hemm bżonn għal kwalunkwe' żvilupp li jista' jsir fuq l-imsemmija arja; tgħid li din ma' tirriżultax fil-kuntratti ta' l-oħrajn.

Rigward il-kundizzjoni numru seba' (7) fil-kuntratt tal-konvenuti li ppublikat hija, liema kundizzjoni tgħid li l-vendituri jiddikjaraw li s-sidien ta' l-appartamenti l-oħra fil-blokka m'għandhom ebda dritt fuq l-arja; tgħid li dik il-kundizzjoni fil-fatt tkompli sabiex tassigura d-drittijiet li jemanu favur is-sidien l-oħra fil-kuntratti relattivi tagħhom. Tgħid li dan tassigurah billi tgħid li n-nuqqas ta' drittijiet tas-sidien l-oħra fuq l-arja huwa suġġett għad-dritt tagħhom ta' manutenzjoni tas-servizzi ta' tankijiet ta' l-ilma u aerials tat-televiżjoni.

Rigward il-frasi *"for all normal uses"* imsemmija fil-kuntratti ta' l-atturi, tgħid li normalment din tirreferi għat-tankijiet ta' l-ilma u aerials tat-televiżjoni. Iżżid li l-proprjetarji ta' l-appartamenti għandhom dritt jitilgħu fuq il-bejt biex imantnu s-servizzi.

In kontinwazzjoni,[40] xehdet li l-konvenuti xtraw l-arja sabiex jizviluppawha u s-sidien l-oħra bilfors iridu jħalluhom jgħaddu s-servizzi. Tgħid li dan huwa kif isir f'kuntratti oħrajn meta jkun hemm blokka appartamenti inkluż jekk meta tinbiegħ l-arja ma jkunx hemm riserva speċifika għal dan il-għan. Iżżid li dan għaliex minn x'imkien iridu jgħaddu s-servizzi. Tgħid li għalhekk kitbet din il-kundizzjoni fil-kuntratt.

Iżżid li ma tiftakarx jekk fil-kuntratti l-oħrajn il-vendituri li biegħu lill-konvenuti rriservawx li jingħaddew servizzi ulterjuri.

Tgħid li l-konvenuti akkwistaw is-dritt li jużaw il-partijiet komuni bl-istess mod li għandhom dritt is-sidien l-oħrajn u flimkien magħhom.

Tgħid li rriżulta li l-vendituri tal-konvenuti kien baqgħalhom l-arja u d-dritt għall-partijiet komuni. Tispjega li dan stante li l-istess vendituri ma' biegħux l-arja u lis-sidien l-oħrajn fil-blokka tawhom biss id-dritt li jużaw il-partijiet komuni, bl-*ownership* fuq l-istess baqgħet allura tagħhom.

[40] Fol 149 sa 158.

Iżżid li l-arja baqgħet ukoll tal-vendituri tal-konvenuti allura biha setgħu jagħmlu li jridu u dan minkejja li ħaddiehor għandu drittijiet fir-rigward.

Rigward il-kundizzjoni fil-kuntratt ta' l-attriċi Muscat fejn hemm imniżżel li l-attriċi għandha *"the right of use of the upper most roof for all normal uses"* tgħid li dan ifisser li m'għandha ebda dritt ħlief għall-manteniment tas-servizzi għax *"normal uses"* huma t-tank ta' l-ilma u l-aerial tat-televiżjoni.

Iżżid illi li tonxor fuq bejt irid ikun suġġett għal ftehim ċar. Iżżid ukoll li l-konvenuti fuq kollox intrabtu li jċaqalqu s-servizzi kollha għal fuq l-għola bejt u allura, jekk kien hemm ftehim rigward inxir kwalunkwe' apparat relattiv ser jittella' fuq l-għola bejt ukoll.

Fuq il-fatt li l-vendituri setgħu jbiegħu l-arja lill-konvenuti tgħid li t-titolu tagħhom ta' propjetarji ta' l-arja rriżulta minn xi kuntratt preċedenti fejn meta bieghu lill-atturi huma żammew l-arja li allura baqgħet esklussivament tagħhom biex b'hekk setgħu jagħmlu biha li jridu.

Rigward x'jiġri f'każ ta' żvilupp minn faċilitajiet oħrajn bħal ħbula tal-inxir, *airconditioners* u *sunbeds* u jekk dawn għandhomx ukoll jittellgħu fuq l-ogħla bejt tgħid li hemmhekk wieħed irid jara x'tgħid il-liġi nkluż l-att tal-kondominja.

In kontro-eżami[41] tgħid li kull meta nbiegħ appartament fil-blokka dan inbiegħ bl-użu tal-partijiet komuni, b'dan li l-partijiet komuni qatt ma' nbiegħu. Iżżid li fil-fatt qabel sar il-kuntratt bejn il-vendituri u l-konvenuti, il-vendituri tal-konvenuti kien għadhom is-sidien tal-partijiet komuni u ta' l-arja.

Iżżid li bil-kuntratt il-konvenuti xtraw il-partijiet komuni suġġett għad-dritt ta' użu tas-sidien l-oħra. Tgħid li s-sidien l-oħrajn għandhom biss l-użu tal-partijiet komuni. Tiċċara li kellhom biss l-użu u baqalhom anke issa biss l-użu.

Tgħid li Mary Anne sive Miriam Tabone ma' dehretx fil-kuntratti li bihom biegħet ommha Giorgia Sultana. Iżżid li hija qatt ma ddiskutiet

[41] Fol 158 sa 161.

ma' Mary Anne sive Miriam Tabone, waħda mill-vendituri tal-konvenuti, fuq xi drittijiet kellhom is-sidien l-oħrajn fuq l-għola bejt.

Iżżid li waqt il-qari u spjegazzjoni tal-kuntratt il-partijiet ilkoll qablu mal-kundizzjonijiet li kien hemm fih. Tgħid li hija taf biss bis-servizzi li hemm imsemmijin fil-kuntratt ossia, bit-tankijiet ta' l-ilma u aerial tat-televiżjoni u xejn aktar.

In ri-eżami[42] tgħid li hija kellha biss x'taqsam mal-arja. Inkwantu ż-żieda fis-servizzi u possibbli żieda fis-servitujiet (jissemgħu tad-drenaġġ), tgħid li jekk il-proprjetarju tas-sular terran, l-attur l-ieħor Josef Vella, ma riedx li dawn jiżdiedu, huwa kellu jispeċifika fil-kuntratt favur minn kienu limitati s-servizzi u servitujiet.

Il-Perit Emanuel Vella, xehed[43] li fl-1985 huwa kien responsabbli mill-iżvilupp ta' xi appartamenti fin-numru 18, Triq Għar Qawqla, Marsalforn. Jgħid li flok il-blokka appartamenti li hemm illum kien hemm binja oħra li twaqqet. Jgħid li ma' jiftakarx jekk il-binja oriġinali twaqqatx kollha jew inżammx is-sular ta' isfel. Iżid li ma jiftakarx dettalji dwar il-metodoloġija tal-bini għax dan seħħ aktar minn tletin (30) sena ilu. Jgħid li s-sottoswol fil-post huwa sod għax mhux qrib il-baħar iżda ma jiftakarx x'tip ta' blat hemm.

Paul Sultana, wieħed mill-vendituri li trasferew l-arja lill-konvenuti, xehed[44] illi l-konvenuti, qua kompraturi, ingħataw id-dritt li jgħaddu s-servizzi mill-parti komuni. Jgħid li l-parti komuni suppost li kienet proprjetà tagħhom qua vendituri stante li ma kienitx inbiegħet. Iżid li l-proprjetarji l-oħrajn xorta għandhom dritt jgħaddu mill-parti komuni. Jgħid li n-nutar infurmathom li għandhom kull dritt jitilgħu għall-arja.

Jippreżenta dokumenti relattivi għal-ħlas tal-prezz ta' l-arja trasferita f'ishma lil kull venditur.[45]

[42] Fol 161 sa 163.
[43] Fol 93 sa 94.
[44] Fol 102 sa 109.
[45] Fol 110 sa 112.

Jane Bonnici Buhagiar, ġara li toqod bieb ma' bieb mal-blokka numru 18, Triq Għar Qawqla, xehdet[46] li wara li rċeviet l-avviż ta' l-applikazzjoni għall-permess ta' l-iżvilupp propost fuq il-blokka numru 18 kienu marru perit u l-konvenut għandha sabiex jaraw hemmx konsenturi f'darha qabel bdew jibnu. Tgħid li mbgħad bdew jibnu u hija talbithom ma jgħaddux bil-bajliet minn fuq tagħha. Tgħid li darba fost l-oħrajn il-konvenut semmiela li waqfulhom ix-xogħol.

Mary Anne sive Miriam Tabone, waħda mill-vendituri li trasferew l-arja lill-konvenuti, xehdet[47] li hija kienet preżenti flimkien ma' ħuha Paul Sultana għall-kuntratt li sar quddiem in-Nutar Josianne Mifsud.

Tgħid li huma lin-nutara qalulha li jridu jbiegħu l-arja tal-binja.

Tispjega li Giorgia Sultana li biegħet l-appartamenti lill-atturi Carmen Muscat u konjuġi Donghi hija ommha.

Mistoqsija jekk ġjaladarba ommha biegħet l-appartamenti lill-atturi Muscat u Donghi bl-użu tal-partijiet komuni flimkien ma' l-appartamenti l-oħrajn fl-istess blokka mela allura huma ma' setgħux ibiegħu l-istess partijiet komuni ulterjorment; tgħid li huma kellhom dritt jitilgħu fuq il-bejt tal-blokka minkejja l-kundizzjonijiet stipulati fil-kuntratti ta' meta ommha biegħet lill-atturi Muscat u Donghi.

Tgħid li ma tiftakarx minn tahom iċ-ċavetta sabiex jitilgħu fuq il-bejt.

Iżżid li fil-kuntratt li bih trasferew l-arja lill-konvenuti ddikjaraw li l-konvenuti għandhom jitħallew jgħaddu s-servizzi mill-partijiet komuni għax dawn il-partijiet huma ta' kulħadd.

Tgħid li ma tafx li fil-kuntratt hemm miktub li n-nies l-oħrajn tal-blokka m'għandhomx dritt fuq l-arja. Iżżid li safejn taf hi min xtara appartament kellu dritt itella' l-affarijiet fuq il-bejt u kull minn jixtri jibqa jtella' fuqu.

In kontro-eżami[48] tgħid li meta biegħet lill-atturi Muscat u Donghi ommha żammet l-arja tal-bejt għaliha nnifisha bil-patt li dan jinbena.

[46] Fol 117 sa 119.
[47] Fol 123 sa 136.
[48] Fol 136 sa 141.

Iżżid li meta xtraw l-atturi, sidien preżenti, kienu jafu li l-bejt kien ser jiġi żviluppat. Issemmi li kien diġa hemm diskors li ser jibnu uħud msejjħa "tal-Baxan" u oħrajn. Tgħid li mbagħad, meta mietet ommha, huma biegħu lill-konvenuti.

Terġa tgħid li hija dejjem taf lil ommha tgħid li hemm biegħet bid-dritt li tibni il-bejt.

Iżżid li meta ommha biegħet lill-atturi Muscat u Donghi hija tathom id-dritt li jużaw il-bejt għall-użu normali. Issemmi allura dritt li jitpoġġa tank ta' l-ilma u aerial tat-televiżjoni u tgħid li taħseb anke sabiex jonxru. Iżżid li ma tafx fejn tpoġġew dawn l-affarijiet għax qatt ma telgħet fuq il-bejt iżda tgħid li kellhom jitpoġġew fuq l-għola bejt.

In ri-eżami[49] tgħid li t-tromba tat-taraġ qiegħda hemm sabiex titla minnha u mhijiex il-bejt.

In kontro-eżami ulterjuri,[50] tgħid li l-għola bejt ikun dak li jirriżulta skond kif tkompli tiġi żviluppata l-binja tul iż-żminijiet.

Saviour Vella, missier l-attur Josef Vella, xehed[51] li n-numru 18, Triq Għar Qawqla, Marsalforn kien ta' ċerta Giorgia li riedet twaqqa'. Jgħid li hija tat il-binja lilu u lil Michael Attard bil-patt li jwaqqgħuh, hi tieħu nofs u huma jieħdu nofs bi spejjeż tagħhom it-tnejn.

Iżid li kienu ser jirriżultaw sitt (6) appartamenti, tlieta ta' Giorgia u tlieta tagħhom, żewġ (2) appartamenti kull sular. Jgħid li meta nbiegħu erba' (4) mill-appartamenti dehret Giorgia fuq il-kuntratti.

Jgħid li hemm kien hemm binja li twaqqat bit-twaqqiegħ ħa ħsiebu huwa mentri l-bini ġdid kien f'idejn Ġużeppi u Leli Grech. Iżid li dakinhar ma sarux pedamenti peress li makkinarju ma' kienx hemm bħal lum.

Jgħid li l-pjanti ħa ħsiebhom il-Perit Emmanuel Vella li kien ukoll jinżel u jivverifika hu.

49 Fol 141 sa 142.
50 Fol 142 sa 143.
51 Fol 260(a) sa 260(j).

Jispjega li huma applikaw għal-tlett (3) sulari u bnewhom u wara applikaw għar-raba' (4) sular bil-permess għar-raba' (4) sular inħareġ. Jgħid li huwa u Michael xtaqu jibnu r-raba' (4) sular iżda huwa ma' jafx għalfejn ma' nbeniex. Jgħid li kien Michael li kien jitkellem mal-Perit għax huwa kien ikun fuq il-lant tax-xogħol.

Rigward pedamenti jgħid li appoġġi ma' nqalgħux u huma waqqaw biss id-diviżjonijiet.

In kontro-eżami[52] jispjega li n-naħħa tat-terran ta' ibnu żgur li l-ħitan tal-ġnub (appoġġi) ma' ntmess xejn. Jgħid li jaħseb li oriġinarjament il-binja kienet ta' żewġ sulari. Iżid li m'għandux idea kemm ħallew għoli ta' l-appoġġi oriġinali u anqas x'hemm taħthom. Jgħid li l-art ta' taħt tissejjaħ *'ħarablat'* li jfisser li la hija blat u anqas trab iżda hija ratba. Iżid li huwa ma' naddafx kif xtaq għax anke b'karrettun tagħmel il-ħsara aħseb u ara b'gaffa.

In ri-eżami[53] jgħid li huwa jixhed mill-esperjenza li għandu fuq il-lant tax-xogħol tal-bini fejn ilu mindu kellu 17-il sena. Jinsisti li għalkemm huwa applika għar-raba' (4) sular l-art hemmhekk hija ratba. Jgħid li jirrealizza li l-fatt li tottjeni permess ma' jfissirx li huwa sigur li ttella. Jgħid li wieħed japplika għax jipprova javvanza finanzjarjament. Iżid li dakinhar applika għar-raba' (4) sular għax ried ikopri l-ispejjeż.

Domenic Cutajar, il-konvenut, xehed bil-proċedura ta' l-affidavit.[54] Iddikjara li huwa akkwista l-arja sovrastanti l-fond bin-numru 18, Triq Għar Qawqla, Marsalforn flimkien ma' martu, l-konvenuta Ritienne Attard, permezz ta' kuntratt tas-27 ta' Marzu, 2015 fl-atti tan-Nutar Josianne Mifsud. Iżid li l-kuntratt jistipula li s-sidien ta' l-appartamenti l-oħra m'għandhom ebda dritt fuq l-arja ta' l-imsemmi blokk ħlief għal manteniment tas-servizzi.

Iżid li l-istess kuntratt li akkwistaw l-arja bih jgħid li fil-każ ta' żvilupp il-kompraturi (ossia hu u martu) huma obbligati li jinstallaw is-servizzi tas-sidien fuq l-ogħla bejt eżistenti a spejjez tagħhom.

[52] Fol 260(j) sa 260(k).
[53] Fol 260(k) sa 260(p).
[54] Fol 289 sa 292.

Jispjega li huma applikaw sabiex jiżviluppaw l-istess arja billi jibnu *duplex* fit-tielet u r-raba sular (*livell penthouse*). Iżid li l-permessi nħarġu regolarment.

Jispjega li meta ġew biex jagħtu l-bejt tat-tielet sular, huma ġew miżmuma bil-Mandat ta' Inibizzjoni numru 13/2015 fl-ismijiet *Carmen Muscat et vs Domenic Cutajar et*.

Jgħid li qabel bdew jibnu huwa u martu kienu għamlu kuntatt mas-sidien ta' l-appartamenti permezz tal-avukat tagħhom fejn l-istess sidien għamlu allegazzjonijiet dwar l-użu tal-bejt u qalu li mhux ser jitħallilhom aċċess għall-ogħla bejt.

Jindika li skond il-kuntratt tal-atturi Carmen Muscat u l-konjuġi Donghi l-aċċess għall-bejt huwa limitat għal *'normal use of uppermost roof'* kif ukoll għat-tqegħid ta' aerial u tank tal-ilma fuq l-ogħla bejt filwaqt li d-dritt ta' l-attur Josef Vella huwa biss għat-tqegħid ta' tank ta' l-ilma. Jgħid li fuq il-bejt preżentament hemm ukoll *air-condition unit* u xi ħbula ta' l-inxir li huma rregolari. Iżid li fil-kuntratti tagħhom l-atturi aċċettaw li l-arja tibqa' proprjetà tal-vendituri.

Jgħid li l-atturi ma' jistgħux jostakolaw il-bini jew trasferiment ta' l-arja dment li l-użu tal-bejt minnhom kif sanċit fil-kuntratti ta' akkwist tagħhom ma' jiġix ostakolat.

Jgħid li d-dritt ta' użu tal-bejt da parti ta' l-atturi sa' mil-bidu ma' kienx ġie ppreġudikat bil-ħruġ ta' l-ewwel permess numru 2262/14.

Iżid li tul l-andament tal-kawża saru jafu li nbidlet il-*policy* għal Marsalforn u għalhekk applikaw għal żewġ sulari minflok għal sular u penthouse. Jispjega li fil-fatt ottjenew it-tieni permess numru 6373/16.

Jgħid li bl-iżvilupp kif sanċit bl-aħħar permess ser jibqa' a dispożizzjoni ta' l-atturi bejt fl-istess daqs li kien qabel stante li issa flok il-penthouse ser jiġi żviluppat sular normali. Iżid li fil-fatt it-tromba tat-taraġ ġiet ukoll estiża 'l fuq bl-aċċess għall-atturi ġie faċilitat.

Iżid li minkejja dan l-atturi xorta baqgħu jippersistu bil-kawża.

Jiddikjara wkoll li l-binja eżistenti għandha pedamenti sodi biżżejjed għal-piż addizzjonali tal-bini propost u dan kif ġie kkonfermat mill-perit tiegħu Joseph Stellini u stante li l-iżvilupp se jinbena *'lightweight.'*

Il-Perit Joseph Stellini, perit *ex parte* tal-konvenuti, xehed bil-proċedura ta' l-affidavit.[55] Iddikjara li huwa ġie inkarigat mill-konvenuti sabiex jagħmel spezzjoni tal-fond għax xtaqu jiżviluppaw l-arja.

Jgħid li huwa mexa mar-regolamentu u spezzjona kull appartament tal-blokka fil-presenza tas-sidien u l-konvenut Domenic Cutajar.

Iżid li mill-ispezzjonijiet li għamel irriżulta li l-bini kien fi stat tajjeb u mingħajr difetti strutturali. Jgħid li fit-terran innota xi ħitan umdużi iżda peress li l-ġebel kien għadu integru, huwa kien tal-fehma li kien f'saħħtu biżżejjed sabiex jiflaħ il-piż ta' l-estensjoni proposta.

Jgħid li huwa jaf li s-sottoswol huwa blat u b'saħħtu biżżejjed sabiex jiflaħ l-estensjoni proposta bla ma jkun hemm danni għall-appartamenti sottostanti.

Iżid li huwa xtaq li jeżamina l-pedamenti imma dan seta' jagħmlu biss billi jkisser il-madum ta' terżi. Jgħid li għalhekk huwa straħ fuq l-esperjenza tiegħu fejn jaf li pedamenti qodma ta' ġebel poġġut għal rasu jifilħu sa seba' sulari bini.

Jiddikjara li l-pjan kien li l-istruttura l-ġdida tinbena fuq il-ħitan li jibqgħu neżlin sal-pedamenti u b'*concrete blocks* flok ġebel kif ukoll b'bejt ħafif.

Il-Qorti rat ukoll iż-żewġ rapporti tal-espert tekniku maħtur minnha, il-Perit Prof. Ruben Paul Borg.

Fir-rapport tiegħu tal-20 ta' Diċembru, 2018, l-espert tekniku jiddikjara li l-istess rapport ġie redatt minnu wara li huwa ġabar u kkunsidra informazzjoni varja nkluż minn aċċess u diversi spezzjonijiet li għamel fil-blokka tal-bejt u l-arja in mertu, spezzjonijiet li għamel fl-akwati u tal-bini adjaċenti, u informazzjoni li ġabar mill-Awtorita' ta' l-Ippjanar.

---

55 Fol 295 (stampata minn wara u quddiem).

Jelenka l-għadd ta' spezzjonijiet li għamel.

Jagħmel referenza għaż-żewġ permessi ottjenuti mill-konvenuti ossia, dawk bin-numri PA/02262/2014 u PA/06373/2016. Jiddikjara li din il-kawża nbdiet wara li ġie ottjenut l-ewwel permess iżda qabel saret l-applikazzjoni għat-tieni permess, bl-ewwel permess ġie ottjenut fl-2014, il-kawża nbdiet fit-18 ta' Mejju, 2015, u t-tieni applikazzjoni saret fl-2016 bil-permess ingħata fis-17 ta' Jannar, 2017. Iżid li t-tieni permess jidher li jindirizza diversi punti li tqajmu fir-Rikors Ġuramentat.

Jispjega fiex kienu jikkonsistu l-applikazzjonijiet li wasslu għaż-żewġ permessi ta' żvilupp propost mill-konvenuti ossia:

- L-ewwel applikazzjoni għal bini ta' *duplex* fir-raba' u l-ħames sular (*third floor* u *penthouse level*) – permess approvat, u;
- It-tieni applikazzjoni għall-estensjoni ta' l-istess *duplex* u sabiex jinħoloq aċċess għal fuq il-bejt tal-bini – permess approvat.

Jannetti d-dokumentazzjoni kollha relattiva għal dawn iż-żewġ permessi.

Jgħaddi mbagħad sabiex jagħti informazzjoni ġeoloġika taż-żona fejn tinsab il-binja tal-bejt u l-arja in mertu, ossia; Marsalforn. Dana inkluż b'referenza għal-pjanta ġeoloġika.

Jgħid li Marsalforn huwa karatterizzat minn blat tat-tip *Globigerina* ta' taħt u *Globigerina* ta' fuq bil-prorjeta in mertu tinsab fuq blat *Globigerina* ta' fuq, f'żona aktarx ta' transazzjoni bejn *Globigerina* ta' fuq u *Globigerina* tan-nofs.

Jgħid li dawn huma formazzjonijiet li jvarjaw ħafna u li huma aktarx fraġli speċjalment f'żoni bħal Marsalforn fejn huma aktar esposti.

Rigward l-istruttura eżistenti jiddikjara li fis-sulari ta' isfel din tikkonsisti f'ħitan tal-franka u soqfa tal-konkos. Iżid li t-terran għandu 'l fuq minn tletin (30) sena u fih diversi difetti nkluż umdita' u ħsara relatata kif ukoll qsim u konsenturi fil-ħitan.

Iżid li fis-sulari l-ġodda fejn laħaq beda l-bini jidher li kien qed jintuża l-franka, blokki tal-konkos (*hollow concrete blocks*), u konkos rinfurżat għal-travi u eventwali soqfa.

Jiddikjara li jidher li l-appoġġi huma proġettati li jistrieħu fuq ħitan eżistenti. Iżid iżda li travi kbar li jaqsmu is-sit jixhdu li xi piżijiet ta' ħitan maħsuba biex jinbnew kienu ser jistrieħu fuqhom peress li m'għandhomx ħitan taħthom (fl-appartamenti ta' taħt) jew anke' sabiex ma' jitgħabbewx uħud mill-ħitan diviżorji fl-appartamenti ta' taħt.

Rigward ir-residenzi fl-istess binja jiddikjara li huwa spezzjona żewġ terrani u żewġ appartamenti, b'żewġ appartamenti oħra ma' kienux aċċessibbli.

Jgħid li jidher li dawn kienu nbnew flok xi dar antika, kif jixhdu elementi ta'ġebel eżistenti.

Iżid li l-partijiet komuni jintlaħqu tramite bieb mat-triq li jinsab bejn iż-żewġ terrani, dan jaċċedi għal-kuritur li jwassal sat-tromba tat-taraġ mingħajr ilqugħ (poġġaman).

Jindika li stat ta' manutenzjoni tat-terrani u appartamenti li spezzjona.

Rigward il-proposta ta' bini tal-konvenuti jgħid li l-ewwel permess kien għal żvilupp ta' *duplex* ċkejken, b'kamra waħda żgħira fit-tieni sular tiegħu li kien fil-maġġor parti tiegħu terrazzin. Iżid li t-tieni permess kabbar l-iżvilupp propost filwaqt li jidher li jagħti lura l-bejt bħala spazju komuni għall-użu tas-sidien ta' l-appartamenti l-oħra billi jipproponi żewġ sulari sħaħ, irtirati minn wara, bi tromba li sservi ta' aċċess għall-ogħla bejt.

Fil-kunsiderazzjonijiet tekniċi jindirizza r-rimarki magħmulha fir-Rikors Ġuramentat fejn jiddikjara li skond it-tieni permess ottjenut mill-konvenuti, l-atturi għandhom aċċess għall-ogħla bejt u dan b'kaxxa tat-taraġ fuq ġewwa ta' l-iżvilupp iżda ser ikollhom aktar taraġ sabiex jaslu għal bejt. Iżid li l-bejt għandu wkoll ilqugħ permezz ta' opramorta.

Iżid li l-bejt approvat bit-tieni permess huwa akbar minn dak li kien jirriżulta fl-ewwel permess.

Rigward l-aspetti strutturali jiddikjara li fir-Rikors Ġuramentat ġie rrimarkat li l-iżvilupp propost huwa ta' toqol li l-istruttura eżistenti ma' tiflaħx għalih stante li ilha mibnija u m'għandiex pedamenti sodi.

Jiddikjara li kwalunkwe' żieda ta' bini ser iżżid fil-piż u tensjoni fuq l-elementi stutturali ta' taħt inkluż pedamenti u ħitan. Jgħid li peress li l-istruttura tal-binja u l-pedamenti x'aktarx li ma' kienux intenzjonati jerfgħu piż akbar, u wkoll minħabba d-degrad tagħhom, hemm ċans akbar li jirriżultaw ħsarat jekk jiżdied il-piż propost.

Jikkonkludi li tenut kont taż-żona fejn jinsab is-sit li hija kkaratterizzata minn formazzjoni ta' *Globigerina* f'żona aktarx ta' transazzjoni li hija formazzjoni magħrufa li tvarja u li għandha karatteristiċi fraġli, u; tenut kont ukoll tad-degrad tal-blokka eżistenti; qabel isiru kwalunkwe' xogħolijiet li jżiedu l-piż fuq il-blokka, għandha tingħata attenzjoni għal dak kollu li hemm taħt (inkluż blat, pedamenti, u strutturi relatati) u għandhom isiru testijiet fuq il-materjali tal-bini u l-istruttura nfisha, u testijiet ġeoloġiċi u ġeo-tekniċi u dan qabel ma' l-istrutturi eżistenti jitgħabbew bil-bini propost.

Jirrakkomanda wkoll li qabel isiru x-xogħolijiet isiru *load bearing tests* sabiex jiġi determinat jekk il-piż propost jistax jintrefgħa u li jiġu studjati il-*load paths* minn fejn jgħaddu l-piżijiet fl-istrutturi ta' taħt.

Jiddikjara li xogħolijiet ta' bini ta' sulari ġodda jipproċedu biss fuq bażi ta' l-ezitu ta' dawn it-testijiet u jsiru b'materjali eħfef minn dawk tradizzjonali.

Fir-rapport tiegħu tat-8 ta' Ottubru, 2020 (li fix-xhieda tiegħu ta' nhar it-18 ta' Ġunju, 2021[56] jiddeskrivi bħala aġġornament ta' l-ewwel rapport tiegħu), l-espert tekniku jiddikjara li huwa żamm aċċess addizzjonali stante konsenturi ripurtati f'rikors ta' l-atturi bħala riżultanti wara l-ewwel aċċess miżmum minnu.

Jiddikjara ulterjorment li dan ir-rapport addizzjonali jittratta wkoll informazzjoni addizzjonali dwar il-pedamenti tal-blokka.

[56] Fol 371 sa 372.

Iżid li dan it-tieni rapport għandu jinqara flimkien u bħala parti ntegrali ma' l-ewwel rapport tiegħu.

Jiddikjara li l-aċċċess addizzjonali nżamm nhar t-2 ta' Awwissu, 2019 u sar fit-terran, appartamenti ta' fuq, u l-bejt tal-binja.

Jgħid li jista' jagħti l-każ li hemm għejun ta' l-ilma ġieri ma' ġnub l-għolja biż-żona hija mibnija u mhux possibbli li wieħed jara l-blat direttament b'għajnejh. Iżid li xogħolijiet fil-qrib tas-sit ippermettulu jispezjona blat mikxuf li għalkemm ma' jinsabx sewwa sew taħt jew maġenb il-blokka in mertu, huwa viċin u jindika' fraġilita' tal-blat.

Jiddikjara li f'dan it-tieni aċċess ġie nnutat li ma' saru ebda xogħolijiet addizzjonali fl-arja proprjeta' tal-konvenuti.

Jiddikjara wkoll li waqt it-tieni aċċess reġgħa spezzjona l-partijiet komuni, terran, u appartament fil-binja. Jirrelata dwar ħsarat li ġew innutati fit-tieni iżda mhux fl-ewwel aċċess. Jgħid li xi konsenturi nnutati fl-ewwel aċċess kienu fetħu aktar fl-istadju tat-tieni aċċess.

Rigward il-pedamenti jgħid f'dan l-istadju li ha' konjizzjoni ta' sensiela ta' ritratti eżebiti b'rikors ta' l-atturi u li juru pedamenti li nkixfu waqt xogħolijiet fit-terran ta' l-attur Josef Vella. Jgħid li dawn juru pedamenti rudimentali ħafna, bi knaten mpoġġija direttament fuq is-sottoswol mingħajr ebda konkos jew rinforż.

Jikkonkludi billi jikkonferma l-konklużjonijiet u rakkomandazzjoniet magħmulha minnu fl-ewwel rapport tiegħu u jżid li fit-tieni aċċess ġie kkonfermat ċaqliq fl-istruttura li jenforza l-bżonn li jiġu ndirizzati l-kunsiderazzjonijiet magħmulha minnu kif ukoll li jsir minn issa moniteraġġ tal-ħsarat eżistenti u oħrajn li jistgħu jirriżultaw maż-żmien.

In eskussjoni,[57] il-Perit Prof. Ruben Paul Borg xehed li l-Avviż Legali 136/2019 ġie wara l-proċess ta' applikazzjonijiet għal-permessi ta' żvilupp li segwew il-konvenuti. Izid li għalhekk ir-rekwiżiti ta' testijiet ġeo-tekniċi li saru mandatorji bl-istess Avviż Legali jista' jagħti l-każ li m'humiex mandatorji fil każ in mertu.

[57] Udjenza tal-11 ta' Mejju, 2022 – traskrizzjoni tax-xhieda mhux paginata.

Jinsisti għalhekk li qabel jibda kwalunkwe' tip ta' xogħol fuq il-bejt u fl-arja tal-blokka 18, Triq Għar Qawqla, Marsalforn għandhom isiru testijiet u nvestigazzjonijiet li anke jmorru oltre dak rikjest mil-Liġi.

Jagħti bħala eżempju s-suġġeriment tiegħu li ssir analiżi tal-materjali kollha fil-binja u testijiet ġeo-tekniċi. Jinsisti li mingħajr dawn wieħed ma' jistax ikun jaf kif ser jgħabbi fuq il-binja b'mod sigur. Jgħid li safejn jaf hu f'dan il-każ ma' saru ebda testijiet minkejja li beda x-xogħol. Jispjega li l-kunċett ta' permess ta' pjanar m'hemmx marbut miegħu l-mod kif ser tiżvolġi l-kostruzzjoni.

Jispjega li l-permess jinħareġ imma imbagħad sta għall-perit li jkun responsabbli u jagħmel *survey*.

Jispjega li f'dan il-każ iridu jkunu nvoluti terzi għaliex huwa propost bini ġdid iserraħ fuq bini antik li qiegħed iserraħ fuq pedament u blat.

Jiċċara li l-proprjetà eżistenti mhix isserraħ fuq l-aħjar blat iżda fuq blat ikkaratterizżat minn problemi tipiċi f'din iż-żona. Iżid li l-binja għandha ħsarat ukoll li setgħu seħħew maż-żmien jew minħabba l-ilmijiet li jista jkun li hemm.

Jgħid li huwa m'għalaqx il-bieb li ma' jistax isir żvilupp. Jgħid li dejjem jistgħu jsiru nterventi tekniċi ta' l-inġinerija iżda dawn iridu jsiru fi proprjetà ta' terzi li ma' jistgħux jiġu obbligati jsaħħu l-istruttura għal gwadann ta' min ser iżid il-piż.

Jinsisti li testijiet ġeo-tekniċi dejjem iridu jsiru u li l-problema li jara huwa hi li sabiex ikun sigur il-bini propost iridu jsiru nterventi fi proprjetajiet ta' terzi.

Jiċċara li kif inhuma l-affarijiet ma' jistax isir xogħol jekk ma' jsirux dawn l-interventi. Iżid li hemm x'jista jsir jekk it-terzi jaċċettaw, per eżempju, li jsir tisħiħ ta' l-istruttura.

Jinsisti li apparti dan irid ikun hemm perit responsabbli mill-blokka li jara li l-bini jsir b'mod responsabbli.

Rigward il-konsenturi li nnota li żdiedu bejn l-ewwel u t-tieni rapport tiegħu u minn fejn dawn irriżultaw, jispjega li l-piżijiet ma jinfirxux

vertikalement eżatt b'ġieli jiżdied piż naħħa u timmanifesta ħsara naħħa oħra. Iżid li wieħed ma jistax ikun ċert jekk dawn il-ħsarat humiex dovuti għal xi xogħol li laħaq għamel il-konvenut Cutajar jekk ma jsirux testijiet u analiżi addizzjonali.

Mistoqsi jekk il-kxif ta' pedamenti waqt xogħlijiet mis-sidien tat-terran setax ikkontribwixxa għall-konsenturi li tfaċċaw jgħid li ma' jistax ikun ċert għax mhux huwa kixef il-pedamenti. Iżid iżda li l-konsenturi li nnota kienu wisgħin, bid-dawl jidher minnhom. Jgħid din trid tip ta' ċaqliq li diffiċli toħroġ billi wieħed sempliċiment jiftaħ pedament bl-idejn. Jgħid li fit-terran ma' setgħux iddħħlu nġenji biex infetħu l-pedamenti għax huwa terran dejjaq.

Jiċċara li huwa bbaża r-rapporti tiegħu fuq dak li ra b'għajnejh fil-post u huwa konvint mil-konklużjonijiet tiegħu. Jikkonferma li huwa ra wkoll ir-ritratti tal-pedamenti eżebiti in atti.

Jgħid li biswit il-blokka in kwistjoni hemm binjiet għoljin. Jispjega iżda li, kif kiteb fir-rapport, binja qed tinbena mill-ġdid tiġi disinjata b'mod li tiflaħ għal ogħli li ser terfa. Iżid li f'dan il-każ hemm binja li qed jiġi propost li jiżdied l-ogħli tagħha u li ma kinitx iddisinjata sabiex tinbena ta' ċertu għoli jew in antiċipazzjoni li jiżdied l-ogħli oriġinali tagħha. Rigward bini antik li tgħolla jgħid li ma' jfissirx li kull bini antik jista jgħola u wieħed irid janalizza kull każ għalih.

Jghid li mhux ċert jekk l-Avviż Legali li bih diversi mis-suġġerimenti li għamel huwa f'dan il-każ saru issa mandatorji japplikax għal dan il-każ peress li l-permess inħareġ qabel inħareġ l-Avviż Legali. Jgħid iżda li huwa mgħarraf li l-Avviż Legali japplika għal kull żvilupp li qiegħed isir.

Iżid li trid issir spezzjoni fil-proprjetajiet ta' terzi sabiex il-perit jara li l-metodi li ser juża huma idonji u dan qabel ma jinbeda x-xogħol ta' bini. Jgħid li huwa tajjeb li f'dan il-każ il-perit iddeċieda li jitfa' l-piżijiet fuq l-appoġġi u ma jifriex il-piżijiet fuq in-nofs tal-blokka.

Jispjega li f'każ li l-*method statement* ma jingħoġobx minn terzi, dawn għandhom dritt jikkontestaw u jsiru anke proċeduri quddiem il-BCA.[58]

[58] L-Awtorita' tal-Bini u l-Kostruzzjoni.

Jispjega aktar mir-responsabbilitajiet tal-BCA fejn jagħti bħala eżempju li jekk din l-Awtorita' ma tkunx sodisfatta li l-apparat li ser jintuża huwa kollu sigur ma taghtix il-permess li jinbeda x-xogħol.

Jispjega li l-*method statement* isir qabel jinbeda x-xogħol ta' kostruzzjoni. Jgħid li l-*method statement* huwa obbligatorju filwaqt li mhux fuq kull sit ikun hemm bżonn ta' ċerti testijiet qabel isir il-*method statement*.

Bħala eżempju, jgħid li l-Liġi ma tobbligax li jsir *coring* f'kull sit. Jispjega li l-*coring* huwa l-mod kif tipprelevi kampjuni għal studju ġeo-tekniku.

Jinsisti li skont hu, f'każ bħal dan, għandu jsir studju ġeo-tekniku li jinvolvi *coring* dan sabiex l-perit ikun sodisfatt mis-soluzzjonijiet li ser japplika wara li jeżamina t-terran.

Jerġa jgħid li filwaqt li huwa japprezza l-Avviż Legali f'każ bħal dan huwa qiegħed imur oltre.

Jgħid li l-liġi ma tispeċifikax il-metodu ta' kif isir it-*technical survey* b'dan huwa mħolli f'idejn il-perit bħala persuna kompetenti u professjonali li għandha tikkunsidra fejn ser ssir il-binja u tara hi liema metodu huwa l-iktar idonju sabiex isir is-*survey*.

Jgħid li perit jista' jistrieħ fuq osservazzjonijiet viżwali iżda f'każ bħal dan huwa jinsisti fuq studju ġeo-tekniku li huwa proċess sħiħ. Jgħid li l-*coring* hija biss parti mill-proċess fejn jiġu prelevati kampjuni.

Jispjega li l-Avviż Legali qiegħed hemm biex jissalvagwardja lil terzi. Iżid li l-perit għandu obbligu, irrispettivament mill-Avviż Legali, li janalizza l-blat, l-istruttura li ser jagħmel u l-istruttura eżistenti li ser jgħabbi fuqha. Jispjega li perit jieħu r-responsabbilità fit-tul billi jiggarantixxi li għall-perijodu skond l-Ewro Kodiċi (li jgħid li huwa ta' 50 sena) l-istruttura tkun stabbli u ma tipperikolax lil terzi.

Jispjega li f'dan il-każ hemm bini antik li qiegħed jiġi propost bini ġdid fuqu. Iżid li hemm ħitan tal-ġebel u soqfa tal-konkos bil-binja qiegħda ħdejn il-baħar. Iżid li dan inbena f'perjodu fejn il-kwalita' tal-konkos kienet inferjuri minn tal-lum u anke ddegrada mal-mgħodija taż-żmien. Jgħid li allura huwa aktar u aktar important li jsiru t-testijiet. Jgħid li

f'dan il-każ dan żgur għandu jsir u l-problema hi li hemm involuti terzi li ma' jistgħux jiġu obbligati.

Jispjega li meta wieħed imur lura għal 30/40 sena isib konkos li ħafna drabi huwa nferjuri bix-xibka tfaqqa' malajr. Iżid li hemm tendenza li bini ħdejn il-baħar, bħal dak in kwistjoni, jiddegrada aktar malajr minħabba l-melħ fl-arja. Jinsisti għalhekk li għandu jkun hemm analiżi tal-bini ta' terzi li qed jerfa' l-bini l-ġdid peress li huwa post ħdejn il-baħar b'dan illi, sabiex isir hekk irid ikun hemm ftehim mat-terzi.

C. Ikkunsidrat:

Preliminari:

B'din il-kawża, l-atturi qiegħdin jitolbu dikjarazzjoni li aġir tal-konvenuti fejn dawn kissru l-parti ta' fuq nett tat-tromba ta' taraġ fil-blokka numru 18, Triq Għar Qawqla, Marsalforn, limiti taż-Żebbuġ, Għawdex u anke bdew b'xi xogħol ta' kostruzzjoni fuq il-bejt tat-tielet sular u l-arja tar-raba' sular huwa wieħed illegali u abbużiv stante li jmur kontra d-drittijiet tagħhom kif sanċiti fil-kuntratti ta' kompravendita' li bihom huma akkwistaw appartamenti fl-istess blokka.

Talbu wkoll dikjarazzjoni li f'kull każ l-iżvilupp propost mill-konvenuti ser jipperikola l-istruttura kollha peress li din m'għandix pedamenti sodi biżżejjed biex jifilħu l-piż addizzjonali tiegħu.

Konsegwentement, talbu li l-konvenuti jirripristinaw il-bejt u t-tromba tat-taraġ għal kif kienu qabel l-interventi tagħhom u li, fin-nuqqas, jiġu huma awtorizzati sabiex jagħmlu dan a spejjeż tal-konvenuti.

Il-konvenuti laqgħu għal dan b'diversi eċċezzjonijiet inkluż dik preliminari li l-mandatarja ta' l-atturi konjuġi Donghi, ossia l-attriċi l-oħra Carmen Muscat, kellha tipprova l-mandat tagħha. Fil-mertu, eċċepew in sostanza li huma aġixxew fil-parametri tad-drittijiet tagħhom bħala sidien ta' l-arja fuq il-blokka numru 18, Triq Għar Qawqla, Marsalforn, li ebda dritt ta' l-atturi m'hu ser jiġi preġudikat bl-iżvilupp propost, u li l-blokka hija strutturalment soda biżżejjed b'pedamenti b'saħħithom biżżejjed sabiex jintrefgħa l-piż tal-bini propost minnhom.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Tajjeb illi qabel isiru l-kunsiderazzjonijiet legali din il-Qorti tagħti riassunt tal-fatti li wasslu għal din l-istanza.

In suċċinct, l-atturi ilhom snin twal proprjetarji ta' terran (fil-każ ta' l-atturi Josef Vella), appartament (fil-każ ta' l-atturi konjuġi Donghi), u appartament ieħor (fil-każ ta' l-attriċi Carmen Muscat) liema terran u żewġ appartamenti t-tnejn jifformaw parti mil-blokka numru 18, Triq Għar Qawqla, Marsalforn, limiti taż-Żebbuġ, Għawdex.

Jirriżulta nkontestat li din il-blokka ġiet mibnija minflok dar li kienet appartenenti lil ċerta Giorgia Sultana bi ftehim ma' Saviour Vella (missier l-attur Josef Vella) u ċertu Michael Attard.

Il-ftehim kien li Vella u Attard iwaqqgħu l-istess dar (jew parti sostenzjali minnha) u jiżviluppaw minflokha żewġ terrani fl-ewwel livell (*ground floor*), żewġ appartamenti fit-tieni livell (*first floor*) u żewġ appartamenti fit-tielet livell (*second floor*).

Il-kumpens ta' Giorgia Sultana, is-sid oriġinali, kien li din ħadet nofs dawn l-istrutturi ġodda riżultanti minn xogħol Vella u Attard li żammew in-nofs l-ieħor għalihom. B'hekk, Sultana kellha terran u żewġ appartamenti b'Vella u Attard kellhom bħala.

Jirriżulta wkoll inkontestat li Sultana biegħet tnejn mill-appartamenti li messew lilha lill-atturi Carmen Muscat u konjuġi Donghi b'żewġ kuntratti ta' kompravendita' in atti Nutar Michael Refalo, it-tnejn datati l-21 ta' Marzu, 1989.[59] L-attur l-ieħor, Josef Vella, akkwista t-terran tiegħu mingħand il-familjari ta' missieru b'kuntratt ta' kompravendita' tas-7 ta' Novembru, 2014 in atti Nutar Kristen Dimech. Minn naħħa l-oħra, il-konvenuti akkwistaw l-arja ta' fuq il-blokka mingħand l-aventi kawza ta' Giorgia Sultana ossia, ulieda, bis-saħħa ta' kuntratt ta' kompravendita' tas-27 ta' Marzu, 2015 in atti Nutar Josianne Mifsud.[60]

---

[59] Fol 6 sa7 – kuntratt ta' l-atturi konjugi Donghi u fol 8 sa 9, kuntratt ta' l-attrici Carmen Muscat.
[60] Fol 87 sa 92.

Il-konvenuti ttentaw mbagħad jożiluppaw l-arja akkwistata minnhom u dan billi l-ewwel ottjenew il-permess numru PA/02262/14 u aktar tard aġġornaw l-istess bl-ottjeniment tal-permess numru PA/06373/16.

Wara li ottjenew l-ewwel permess tagħhom, il-konvenuti bdew b'xi xogħolijiet ta' kostruzzjoni fejn twaqqfu b'Mandat ta' Inibizzjoni ntavolat minn uħud mill-atturi li wara pprosegwew b'din il-kawża.

Kunsiderazzjonijiet legali:

Qabel xejn jiġi rilevat li l-eċċezzjoni preliminari tal-konvenuti li l-mandatarja ta' l-atturi konjuġi Donghi, ossia l-attriċi l-oħra Carmen Muscat, kellha tipprova l-mandat tagħha tirriżulta sorvolata nkluż bix-xhieda tal-konjuġi Donghi.

Magħdud dan, din il-kawża tal-lum tista' tiġi meqjusa fuq żewġ binarji:

1. X'kienu d-drittijiet akkwiżiti fuq il-bejt tal-blokka mill-atturi u jekk dawn jillimitawx dawk pretiżi mill-konvenuti rigward il-bejt u l-arja fuq l-istess blokka.

2. Kemm huwa possibbli li l-konvenuti jiżviluppaw il-bejt u l-arja kif propost minnhom tenut kont tal-piż addizzjonali li dan talvolta' jpoġġi fuq l-istruttura tal-blokka u r-realtajiet tas-saħħa strutturali tal-blokka u l-pedamenti tagħha.

L-ewwel kweżit huwa wieħed oġġettivament legali u jirrikjedi eżami akkurat tal-kuntratti relattivi, lkoll in atti.

It-tieni kweżit huwa tekniku u għaldaqstant hawnhekk il-Qorti laqgħat it-talba li jinħatar espert tekniku u ser tieħu konjizzjoni tar-rapporti li dderiġa kif ukoll ir-risposti li ta in eskussjoni.

X'kienu d-drittijiet akkwiżiti fuq il-bejt tal-blokka mill-atturi u jekk dawn jillimitawx dawk pretiżi mill-konvenuti rigward il-bejt u l-arja fuq l-istess blokka.

Minn qari tal-kuntratti ta' kompravendita' relattivi jirriżulta li l-atturi Carmen Muscat u l-atturi konjuġi Donghi ilkoll akkwistaw appartament fil-blokka:

> *[…] which flat enjoys* ***in common with the other flats forming part of the same block all common parts****, that is the main entrance, the stairs up to the roof (as) well as the right of use of the uppermost roof for all normal uses* ***<u>and</u>*** *to install a television aerial and a water tank on said uppermost roof,* ***provided that said uppermost roof shall remain the exclusive property of vendor*** *[…]*

[emfażi miżjuda]

Il-Qorti tapprezza l-ħsieb wara l-linja ta' domandi magħmulha lix-xhieda mill-abbli difensur ta' l-atturi li ttenta juri li mill-kliem ta' din il-klawsola għandu jirriżulta li l-partijiet komuni, deskritti bħala li jinkludu t-taraġ mil-bieb ta' barra l-ġewwa kif ukoll id-dritt ta' użu ta' l-ogħla bejt, inbiegħu fl-intier tagħhom lis-sidien ta' l-appartamenti eżistenti. Il-pretiża hija li allura potenżjali sidien ta' appartamenti addizzjonali ma' jkollhom ebda dritt fuq dawn l-istess partijiet komuni.

Iżda din il-Qorti ma' taqbilx ma' din it-tezi. Dan għaliex il-kliem li fuqhom tistrieħ din it-teżi ta' l-atturi huma immedjatament ċirkoskritti bi kliem addizzjonali fl-istess klawsola li jiċċaraw li l-proprjeta' tal-bejt baqgħet tal-venditriċi ta' l-atturi Muscat u konjuġi Donghi bl-istess atturi ddikjaraw fix-xhieda tagħhom li huma ma' jikkontestawx li huma qatt ma' akkwistaw xi dritt ta' proprjeta' fuq il-bejt jew l-arja.

L-istess jingħad għal dak dikjarat fil-kuntratt ta' kompravendita' ta' l-attur Josef Vella li huwa kemmxejn aktar dettaljat f'dan ir-rigward billi jistipula:

> *Dan it-terran igawdi s-servitu' ta' tqeghid u retenzjoni ta' tank tal-ilma fuq l-oghla bejt tal-bini soprastanti liema tank pero' jista' jigi trasferit ghall-oghla bejt il-gdid kemm-il darba l-arja tal-blokk tigi sabiex tinbena.*

Wieħed jista' allura jestrapola li l-intenzjoni kienet dejjem li l-bejt u l-arja tal-blokka jistgħu f'xi waqt jiġu żviluppati. Għalhekk ukoll jirriżulta l-użu tal-kelma *"uppermost roof"* fil-kuntratti ta' l-atturi Muscat u Donghi u l-intendiment ċar li t-tank ta' l-ilma li għandu dritt iżomm l-attur Josef

Vella fuq il-bejt jista' jiġi spustjat għall-ogħla bejt kif minn żmien għal żmien eżistenti.

Rigward it-tip ta' użu li l-atturi għandhom dritt jagħmlu mill-bejt; fil-każ ta' l-attur Vella dan huwa kjarament limitat skont il-klawsola tal-kuntratt tiegħu suċċitat għat-*tqeghid u retenzjoni ta' tank tal-ilma*; punto e basta.

Il-kwistjoni hija kemmxejn aktar delikata fil-każ tal-kumplament ta' l-atturi fejn il-kuntratti tagħhom jispeċifikaw li l-appartamenti tagħhom igawdu *in common with the other flats forming part of the same block all common parts, that is the main entrance, the stairs up to the roof* ***(as) well as the right of use of the uppermost roof for all normal uses <u>and</u> to install a television aerial and a water tank*** [emfażi miżjuda].

Il-kelma *"and"* hemm tindika li l-kliem *"for all normal uses"* jippretendu drittijiet addizzjonali għal dawk ta' sempliċi ritenzjoni ta' tank ta' l-ilma u aerial tat-televiżjoni.

Hawnhekk, fid-domandi tagħhom lil varji xhieda kif ukoll lin-nutara li dderiġew jew huma kustodi ta' l-atti ta' kompravendita' relattivi, l-abbli difensuri tal-partijiet ittentaw jiddefinixxu x'kienu jikkomprendu l-kliem *"for all normal uses"*.

Il-Qorti tapprezza dan l-isforz iżda tifhem li ġjaladarba l-kuntratti huma siekta fuq dan il-punt, din hija kwistjoni ta' interpretazzjoni soġġettiva.

Għal din il-Qorti, użu normali jista jinkorpora diversi tipi ta' użu dipendenti fuq dak li huwa legali u anke fattibbli tenut kont taċ-ċirkostanzi tal-bejt *de quo*.

Li huwa ċert huwa li l-piż li tiġi ttentata definizzjoni ta' dawn il-kliem ġie sollevat minn fuq din il-Qorti tenut kont ta' l-iżvolġiment tal-fatti pendente lite.

Jirriżulta li dak li wassal lill-atturi sabiex jintavolaw din il-kawża kien permess ottjenut mill-konvenuti sabiex jibnu appartament *duplex* ċkejken fuq il-bejt u fl-arja tal-blokka. Dan id-*duplex* kien ser jinkorpora l-ewwel sular tiegħu bħala sular sħiħ fir-raba' livell tal-blokka (ossia t-*third floor*) u t-tieni sular tiegħu (kamra ċkejkna u terrazzin) fil-livell ta' *penthouse* (ossia il-ħames livell tal-blokka - l-*fourth floor*) peress li f'dan il-livell

kwalunkwe' żvilupp kellu jkun irtirat. B'dan l-iżvilupp l-aċċess mill-atturi għall-bejt kien ser ikun varjat għal wieħed permezz ta' sellum fuq barra tal-bini l-ġdid kif propost mill-konvenuti. Id-dimensjonijiet tal-bejt kienu wkoll ser ivarjaw billi dan kien ser jiċkien.

Il-limitazzjonijiet u l-estent ta' dan l-ewwel żvilupp propost mill-konvenuti ġie kjarament deskritt mix-xhud Mark Cini, rappreżentant ta' l-Awtorita' ta' l-Ippjanar, li ppreżenta wkoll id-diversi dokumenti relatati mal-permess inkluż ritratti tas-sit u pjanti.

Dan il-permess iġib in-numru PA/02262/14 u wassal kemm għal din l-istanza kif ukoll għal Mandat ta' Inibizzjoni li ppreċediha.

Kieku l-kwistjoni waqqfet hawn din il-Qorti kien ikollha d-dover teżamina jekk kwalunkwe' dritt pretiż mill-atturi kienx ser jiġi preġudikat inkluż b'xi limitazzjoni. Iżda il-kwistjoni ma' waqfitx hemm. Dan stante li kif xehed il-konvenut Domenic Cutajar u kkonferma l-perit tal-konvenuti Joseph Stellini, tul l-andament tal-kawża inbiddlu l-*polices* ta' l-ippjanar relattivi għal Marsalforn fejn allura l-konvenuti ħatfu opportunita' u daħħlu applikazzjoni addizzjonali sabiex jaġġornaw l-ewwel permess tagħhom.

B'hekk seħħet it-tieni applikazzjoni għal żvilupp tal-konvenuti li wasslet għat-tieni permess li ottjenew, dak bin-numru PA/06373/16.

Skond dan it-tieni permess, issa l-konvenuti jistgħu jibnu żewġ sulari sħaħ minflok sular wieħed sħiħ fir-raba' livell tal-blokka u ieħor irtirat fil-ħames livell tagħha.

B'hekk, il-konvenuti huma issa permessi mill-Awtorita' ta' l-Ippjanar li jibnu żewġ sulari sħaħ bir-riżultat li, skond kif ikkonferma x-xhud Mark Cini, il-bejt il-ġdid ser jikkumpara tajjeb ma' dak oriġinali u ser ikun aċċessibbli b'kaxxa tat-taraġ li tkompli ma' dik oriġinali fl-istess dimensjonijiet tagħha.

Il-Qorti għalhekk tinnota li kwalsiasi mod kif wieħed jista' jinterpreta l-frażi *"for all normal uses"* relattivament għall-bejt tal-blokka mhux ser twassal għal xi diżgwid stante li bis-saħħa tat-tieni permess ottjenut mill-konvenuti l-bejt ġdid li jirriżulta jekk jitkompla l-iżvilupp propost mill-

konvenuti ser ikun ta' dimensjonijiet komparabbli għal dawk tal-bejt oriġinali u aċċessibbli bl-istess mod.

Dan jikkonfermah ukoll l-espert tekniku il-Perit Prof. Ruben Paul Borg fis-sezzjoni tal-kunsiderazzjonijiet tekniċi tar-rapport tiegħu tal-20 ta' Diċembru, 2018 fejn filwaqt li jindirizza rimarki magħmula fir-Rikors Ġuramentat jiddikjara li skond it-tieni permess ottjenut mill-konvenuti l-atturi għandhom aċċess għall-ogħla bejt u dan b'kaxxa tat-taraġ fuq ġewwa ta' l-iżvilupp.

Li d-dimensjonijiet tal-bejt il-ġdid li jirriżulta wara li jseħħ il-bini propost mill-konvenuti ser ikunu kumparabbli ma' dawk tal-bejt l-oriġinal hija, kif diġa aċċennat, kwistjoni ndirizzata mix-xhud Mark Cini li fix-xhieda tiegħu ta' nhar it-23 ta' Frar, 2018 jixhed illi l-ogħla bejt ser jirriżulta fuq sular sħiħ bil-bejt għalhekk kiber u żdied l-aċċess għalih bil-kaxxa tat-taraġ.[61]

Għalhekk, hi x'inhi l-interpretazzjoni li wieħed jassenja lill-frazi *"for all normal uses"*, ġjaladarba l-bejt li ser jirriżulta ser ikun ta' dimensjonijiet kumparabbli għal dak oriġinali u aċċessibbli bl-istess mod, ma' jirriżultax li dan l-użu ser jiġi b'xi mod limitat jew preġudikat. Dan anqas mill-fatt li nġibed l-attenzjoni għalih mill-espert tekniku li rrapporta li issa l-utenti tal-bejt ser ikollhom aktar taraġ sabiex jaslu fuq il-bejt stante li f'kull kuntratt ta' kull wieħed mill-atturi sar aċċenn għal-ogħla bejt u għal fatt li l-proprjeta' ta' dan il-bejt baqgħet f'idejn terzi u allura kien ċar li dan il-bejt setgħa jkun suġġett għal kambjament bħal dak previst f'din il-kwistjoni.

Kemm huwa possibbli li l-konvenuti jiżviluppaw il-bejt u l-arja kif propost minnhom tenut kont tal-piż addizzjonali li dan talvolta' jpoġġi fuq l-istruttura tal-blokka u r-realtajiet tas-saħħa strutturali tal-blokka u l-pedamenti tagħha.

F'dan ir-rigward, din il-Qorti sejra tistrieħ fuq ir-rapport magħmul mill-espert tekniku, il-Perit Prof. Ruben Paul Borg fl-20 ta' Diċembru, 2018 u l-aġġornament għall-istess magħmul mill-istess perit fit-8 ta' Ottubru, 2020.

[61] Ref. traskrizzjoni tax-xhieda a fol 260(q) et seq.

F'dawn iż-żewġ rapporti l-espert tekniku kien skjett u ċar li għalkemm hemm Avviż Legali li jirregola ċertu aspetti ta' żviluppi ġodda, huwa jħoss li fil-każ *de quo* hemm in-neċessita' li wieħed li huwa responsabbli jmur lill'hemm minn dak biss li jirrekjedi l-istess Avviż Legali.

Hekk kif sintesizzat hawn aktar 'il fuq f'din id-deċiżjoni, l-espert tekniku ta rendikont ċar tax-xogħol li għamel u l-iżbriga li ħa sabiex spezzjona s-sit (il-blokka fuq liema' jinsabu l-bejt u l-arja in mertu) iżda wkoll taż-żona tal-madwar, inkluż il-ġeoloġija tagħha.

L-espert tekniku ma' qagħadtx lura rigward il-fatt li l-binja eżistenti hija waħda antika li nbniet b'mezzi ta' dak iż-żmien li kkumparati ma' tal-lum jistgħu jirriżultaw rudumentali. Żied ukoll jgħid li huwa fatt li għaddha ż-żmien minn fuq tali binja u allura jirriżulta wkoll degrad naturali tagħha. Anqas qad lura rigward il-fatt li x'qed jiġri fil-madwar, inkluż ferm viċin tas-sit, m'għandux jintuża bħala eżempju jew addirittura ċerzjorazzjoni ta' x'jista jsir fuq il-blokka in mertu għaliex kull każ għandu jiġi nvestigat fuq il-merti proprja tiegħu.

Huwa għalhekk li jirrepeti għal darba darbtejn l-opinjoni tiegħu l-binja eżistenti, tenut kont taċ-ċirkostanzi tagħha u fejn tinsab kif ukoll tal-pedamenti tagħha li rnexxielu anke jara wara ntervent ta' l-attur Josef Vella fit-terran tiegħu ma' tiflaħx għal piż addizzjonali li jirriżulta jekk iseħħ l-iżvilupp propost mill-konvenuti.

Dan jgħidu mhux biss wara li jinsisti li f'kull każ għħandhom isiru testijiet fuq il-binja eżistenti, il-materjali utilizzat fiha, iżda wkoll il-materjali maħsuba għall-binja ġdida prospettata fuqha, iżda wkoll wara li jinsisti li jridu jsiru testijiet li jmorru lill'hemm mill-Avviż Legali 136/2019, jew li għalkemm jaqgħu taħt l-awspiċju tal-imsemmi Avviż Legali m'humiex dejjem rikjesti b'mod mandatorju.

L-espert tekniku jinsisti wkoll li skont hu, l-akbar problema anqas hija li jridu jsiru tali testijiet iżda li jridu jsiru nterventi ta' inġinerija li jinvolvu dħul fi proprjeta' ta' terzi li ma' jistgħux jiġu kostretti jagħmlu dak neċessarju sabiex il-konvenuti jkomplu bil-proġett propost minnhom.

Din il-Qorti ħasbet fit-tul fuq dan u tara li hija m'għandiex it-teknika u l-esperjenza u anqas bażi gravi fuq xiex tmur lill'hemm minn dak li l-espert tekniku nsista fuqu.

F'dan il-każ, din il-Qorti anqas ma' tista tordna li l-konvenuti għandhom iżommu mar-rakkomandazzjonijiet magħmulha mill-espert tekniku tenut kont tal-ħtieġa li nsista fuqha l-espert li jridu jsiru nterventi fuq proprjetajiet ta' terzi li din il-Qorti ma' tistax tissoġġetta fuq l-istess terzi, anke tenut kont li mhux it-terzi kollha li jistgħu jkunu milquta b'assoġġettazzjoni bħal dik huma parti minn din l-istanza, apparti l-fatt li tali assoġġettazzjoni kjarament tkun teżorbita l-kompitu ta' din il-Qorti.

Huwa ċar li dak biss li tista' tiddeċiedi fuqu din il-Qorti f'dan l-istadju huwa dak ċirkoskritt bit-talbiet atturi, ossia, jekk il-binja kif inhi eżistenti llum tiflaħx għall-piż ta' l-iżvilupp propost mill-konvenuti.

Għal din il-Qorti, tenut kont dak kollu li jirriżulta mir-rapport ta' l-espert tekniku dan ifisser allura li l-binja kif bħalissa eżistenti ma' tiflaħx għal piz addizzjonali li jirriżulta jekk iseħħ l-iżvilupp propost mill-konvenuti.

Tisħaq li stante li l-konvenuti qed jipproponu żieda ta' żewġ sulari addizzjonali, mhux wieħed, u l-binja kif bħalissa eżistenti issa għadda żmien konsiderevoli minn fuqha, kif ritenut mill-espert tekniku Perit Prof. Ruben Paul Borg, dan il-fatt, flimkien mal-fatt li l-binja soffriet ukoll degrad naturali, tinsab qrib il-baħar, u nbniet b'mezzi u teknika li għal-lum jirriżultaw rudumentali jwasslu għal konvinċiment li anke kieku żmien ilu setgħa kien ritenut possibbli li jittella livell addizzjonali, dan ma' jwassalx għal stat ta' fatt li llum jistgħu jittellgħu żewġ sulari addizzjonali.

Deċide:

Għaldaqstant, in vista tal-premess u għal motivi hawn fuq espressi, din il-Qorti qiegħdha taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi filwaqt li tiddisponi mill-eċċezzjonijiet tal-konvenuti konfermement ma dak hawn deċiż:

1. tiċħad l-ewwel (1) talba attriċi.
2. tilqa' it-tieni (2) talba attriċi u tiddikjara li kif konfermat fir-rapporti tal-espert tekniku, il-Perit Prof. Ruben Paul Borg, ta' l-20 ta' Diċembru, 2018 u t-8 ta' Ottubru, 2020 il-binja eżistenti ma' tiflaħx

għal-piż addizzjonali li jirriżulta jekk iseħħ l-iżvilupp propost mill-konvenuti;

3. tilqa' it-tielet (3) talba u tordna lill-konvenuti jneħħu kwalsiasi strutturi li huma diġa bnew fuq l-ogħla bejt sal-lum;
4. tilqa' ir-raba' (4) talba u tordna lill-konvenuti jirripristinaw il-kaxxa tat-taraġ fl-istat li kienet qabel l-interventi tagħhom u dan sabiex l-atturi jkunu jistgħu jkomplu jagħmlu użu mill-ogħla bejt;
5. tilqa' il-ħames (5) talba u tawtorizza lill-atturi sabiex fin-nuqqas tal-konvenuti jagħmlu huma stess ix-xoghol deskritt fit-tielet (3) u r-raba' (4) paragrafi *supra* taħt id-direzzjoni tal-Perit Prof. Ruben Paul Borg a spejjeż tal-konvenuti.

Bl-ispejjez, inkluż dawk tal-Mandat ta' Inibizzjoni numru 13/2015 a karigu tal-konvenuti.

(ft.) Dr. Brigitte Sultana
Maġistrat

(ft.) Daniel Sacco
Deputat Reġistratur

Vera Kopja

Għar-Reġistratur