



**QORTI CIVILI
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF
JACQUELINE PADOVANI GRIMA**

Seduta ta' l-20 ta' Novembru, 2013

Citazzjoni Numru. 835/2009

**Joseph Calleja (ID 180683M);
Lucienne Spiteri (ID 67285M);
Nazzareno Borg (ID 365650M);
John Tonna (ID 206773M);
George Cardona(1D 465433M);
Emanuel Cutajar (1D 141647M);
Emanuela Cutajar(1D 453049M);
Filomena Buhagiar (ID 769936M)**

VS

Ronald Apap (ID 150470M)

Il-Qorti :

Rat ir-rikors gurantat Joseph Calleja et. tas-26
t'Awwissu 2009, li jaqra hekk:

"Illi 1-esponenti; ossija:

(i) **Joseph Calleja u Lucienne Spiteri** in forza ta' kuntratt in atti tan-Nutar Dott. Sandra Valentino datat tlieta (3) ta' Ottubru tas-sena elfejn u sebgha (2007) **Dok A esebit mal-Mandat ta' Inibizzjoni 1143/09 JRM** kienu akkwistaw 1-appartament fi blokk flats bi-isem 'Monopoly Flats' fi Triq il-Gifen San Pawl il-Bahar, minghajr l-arja tieghu, internament immarkat bin-numru hamsa (5) b'sehem indivis fi ko-projeta, d-dritt ta' uzu in komuni ma l-ohrajn u kwalsiasi dritt ietior fuq dawk il-partijiet u s-servizzi tal-blokk li huma destinati u intizi ghal uzu u ghall-utilita' komunikomprizi 1-entrata tal-blokk, tarag, tromba tat-tarag, indani u sistema tad-drains u drenagg. Gie akkwistat in forza tal-kuntratt imsemmi, id-dritt li jintua l-bejt ghall-inxir tal-hwejjeg, sabiex jigi stallat tank ta' l-ilma aerial tat-televisjoni u dish tas-satellita, stallazzjonijiet ta' l-aria kondizzjonata u cilindru tal-gas;

(ii) **Nazzareno Borg**, in forza ta' kuntratt in atti tan-Nutar Dott, Anthony Abela, datat tlettax (13) ta' Meju tas-sena elf disgha mija u hamsa u disghin (1995) **Dok B esebit mal-Mandat ta' Inibizzjoni 1143/09 JRM** kien akkwista flat internament immarkat bin-numru wiehed (1) fi blokk flats bl-isem 'Monopoly Flats' fi Triq il-gifen San Pawl il-Bahar, b'sehem ta' kwart (1/4) indivis tat-tarag u ta 1-entrata ta 1-istess blokk. Ghandu ukoll, in forza tal-kuntratt imsemmi id-dritt ta' uzu ta parti indivisa tal-bejt liema dritt jinkludi d-dritt li jitwahhhal u jmantni television aerial, tank ta' l-ilma u tal-gas u sabiex jonxor;

(iii) **John Tonna**, in forza ta kuntratt in atti tan-Nutar Dott. Pierre Falzon datat hmisatx (15) ta Ottubru elfejn u sebgha (2007) **Dok C esebit mal-Mandat ta' Inibizzjoni 1143/09 JRM** kien akkwista appartament immarkat bin-numru sitta (6) fi blokk appartamenti bl-isem Monopoly Flats fi Triq il-Gifen San Pawl il-Batiar bid-dritt illi li jistalla tank ta' l-ilma u aerial tat-televisjoni fuq il-belt tal-blokk u dritt ta access ghall-istess;

(iv) **George Cardona** in forza ta kuntratt in atti tan-Nutar Dott. Charles Vella Zarb datat wiehed u ghoxrin (21) ta' Dicembru elf disgha mija u hamsa u disghin (1995) **Dok D esebit mal-Mandat ta' Inibizzjoni 1143/09 JRM**

kien akkwista appartament internament immarkat bin-numru erbgha (4) formanti parti minn blokk bl-isem Monopoly Flats, fi Triq il-Gifen San Pawl il-Bahar b'sehem ta kwart (1/4) indivis tal-partijiet komuni tal-blokk partikolarment, 1-entrata, t-tromba tat-tarag, u t-tarag tal-bejt drains u drenagg bid-dritt ta uzu in perpetwu mas-sidien l-ohra tal-bejt ta l-imsemmi blokk;

(v) **Emmanuel u Emmanuela konjugi Cutajar** in forza ta' kuntratt in atti tan-nutar Dott. Mario Felice datat sitta (6) ta Settembru elf disgha mija u hamsa u disghin (1995) **Dok E esebit mal-Mandat ta' Inibizzjoni 1143/09 JRM** kienu akkwistaw il-flat internament immarkat bin-numru tlieta (3) fil-blokk bl-isem 'Monopoly Flats' fi Triq il-Gifen San Pawl il-Bahar b'sehem ta' kwart (1/4) indivis 1-entrata u t-tarag ta' 1-istess blokk bid-dritt li jaghmlu kwalunkwe uzu in perpetwu tal-bejt fosthom li jonrxu l-hwejjeg iwahhlu aerial tat-television, tank ta 1-ilma u tal-gas;

(vi) **Filomena Buhagiar** in forza ta' kuntrat in atti tan-Nutar Dott Pierre Falzon datat tnejn u ghoxrin (22) ta' Marzu elfejn u wiehed (2001) **Dok F esebit mal-Mandat ta' Inibizzjoni 1143/09 JRM** kienet akkwistat il-flat internament immarkat bin-numru tnejn (2) fil-blokk bl-isem Monopoly Flats fi Triq il-Gifen San Pawl il-Bahar b'sehem ta' kwart (1/4) indivis l-entrata u t-tarag ta l-istess blokk bid-dritt li taghmel kwalunkwe uzu tal-bejt fosthom li zzomm tank ta' 1-ilma fuq 1-istess blokk;

ILLI ghahekk in forza tal-precitati kuntratti, uhud mill-esponenti ghandhom

- (i) is-sehem intier u b'mod assolut ta' 1-entrata, t-tromba u t-tarag, sal-livell tat-tieni sular,
- (ii) id-dritt li jonxru,
- (iii) id-dritt li jistallaw tankijiet ta' 1-ilma,
- (iv) id-dritt li jqieghdu tankijiet tal-gas
- (v) id-dritt li jqieghdu stallazzjoni ta' l-arja kondizzjonata

(vi) *id-dritt li jqiegħdu dish tas-satellita fuq il-bejt tal-blokk mertu ta' din l-istanza;*

Illi 1-esponenti għalhekk kif jirrizulta mill-kuntratt ta akkwist ta' l-intimat ossija dak in atti tan-nutar Dott. John Gambin datat hdax (11) ta' Dicembru elfejn u tmienja (2008) minnu esebit mar-risposta intavolata in atti tal-Mandat ta' Inibizzjoni 1143/09 JRM, kellhom tgawdija tad-drittijiet lilhom spettanti fuq 'area' ta' bejt ta cirka mija u sebghin metri kwadri (170mk);

Illi recentement, mingħajr kunsens tar-rikorrenti, 1-intimat ottjena permess u beda ix-xoghlijiet sabiex jikkostruxxi fuq il-bejt tal-blokk bini bl-isem 'Monoply Flats' sular iehor u penthouse liema sular illum jinsab fi stat ta' gebel u saqaf u kompletat filwaqt illi l-kostruzzjoni tal-penthouse twaqqfet peress illi giet kolpita b'digriet ta' din 1-Onorabbli Qorti datat tmienja u ghoxrin (28) ta' Lulju elfejn u disgha in segwitu għal rikors għal hrug ta' Mandat ta' Inibizzjoni 1143/09 JRM intavolat mill-esponenti;

Illi bl-izvilupp li sar sa issa l-area ta' fuq l-izvilupp presenti huwa ġia izghar mill-area tal-bejt esistenti qabel ma sar l-izvilupp;

Illi ulterjorment l-intimat ma għandu u kellu l-ebda access għall-bejt kif kien u presentement għall-kostruzzjoni minnu eretta ta l-imsemi blokk hlief mill-partijiet komuni li tagħhom uhud mir-rikorrenti huma titolari f'sehem shih u b'mod assolut kif jirrizulta mill-kuntratti precitati mingħajr ebda riserva għal dritt ta' access a favur 1-intimat;

Illi bil-kostruzzjoni kif proposta u approvata mill-awtoritijiet kompetenti ser jinholqu servitujiet godda u jigu aggravati dawk ġia esistenti peress illi:

(i) *ser ikun hemm terzi li ser jacedu mill-partijiet komuni li tagħhom uhud mir-rikorrenti huma titolari f'sehem shih u b'mod assolut;*

(ii) *id-dritt ta' uzu tal-bejt għall-inxir u għat-tqiegħid tal-mobbli kif elenkati fil-precitati kuntratti ġia tnaqqas u*

ser ikompli jitnaqqas jekk mhux estint ghal kollox jekk isir l-izvilupp kif propost stante illi ma huwiex permissibbli illi jsir inxir fuq bejt ta penthouse stante illi dana ma jkunx accessibbli;

(iii) il-bejt propost tal-penthouse ma huwiex ser ikun kbir biejjed sabiex jitqied fuqu stalzzjonijiet tat-tankijiet ta l-ilma tal-gas, aerials tat-televisjoni, dish tas-satellita, u stallazzjonijiet ta' l-arja kondizzjonata ta' uhud mir-rikorrenti;

(iv) ser jitqabbd u s-servizzi godda, ossija drenagg u sistemi ohra ta l-izvilupp li gia sar u dak propost mas-sistemi gia esitenti;

Illi permezz ta digriet datat tmienja u ghoxrin (28) ta Lulju elfejn u disgha (2009) in segwitu ghal rikors ghal hrug ta Mandat ta' Inibizzjoni 1143/09 JRM din 1-Onorabbli Qorti laqghet in parti t-talba ta l-esponeti fis-sens illi inibiet lill-intimat milli jaghmel xoghlijiet godda illi b'xi mod inaqqsu l-firxa (area) tal-bejt komuni disponibbli lis-sidien ta' l-appartament.

Jghidu ghalhekk l-konvenuti, ghaliex, ghar-ragunijiet fuq premissi, din il-Qorti m'ghandiex, prevja kull dikjarazzjoni necessarja u opportuna:

- 1. **Tiddikajara** illi l-bejt tas-sular gia mibni ossija dak ta taht il-penthouse naqqas il-firxa (area) tal-bejt disponibbli ghall-esponenti;*
- 2. **Tiddikajara** illi minhabba dana n-nuqqas l-esponenti huma intitolati ghal kumpens xieraq;*
- 3. **Konsegwentement tifissa** tali kumpens bil-bzonn jekk mehtieg ta' periti nominandi u konsegwentment tordna lill-intimat ihallas lill-esponenti tali kumpens hekk likwidat;*
- 4. **Tiddikajara** illi uhud mill-esponenti, ossija Nazzareno Borg, George Cardona, Emanuel u Emanuela konjugi Cutajar u Filomena Buhagiar ghandhom is-sehem intier*

tal-partijiet komuni ossija it-tarag, t-tromba tat-tarag u 1-entrata u dana sal-livell tat-tieni sular tal-blokk bl-isem Monopoly Falts fi Triq il-Gifen San Pawl il-Bahar;

5. **Tiddikjara** illi 1-intimat ma ghandu 1-ebda dritt lanqas ta access mill-partijiet komuni ossija t-tarag, t-tromba tat-tarag u 1-entrata u dana sal-livell tat-tieni sular tal-blokk bl-isem Monopoly Falts fi Triq il-Gifen San Pawl il-Bahar;

6. **Konsegwentement** tinibixxi lill-intimat milli jaccedi jew jghaddi xi komunikazzjonijiet mill-partijiet komuni ossija t-tarag, t-tromba tat-tarag u 1-entrata u dana sal-livell tat-tieni sular tal-blokk bl-isem Monopoly Flats fi Triq il-Gifen San Pawl il-Bahar;

7. **Tiddikjara** illi 1-intimat ma ghandu 1-ebda dritt jikkomunika massistemi gia esistenti tad-drenagg tal-blokk imsemmi u konsegwentement tinibih milli b'xi mod jikkomunika mas-sistemi gia esistenti is-sular gia minnu kostruit, u sulari ohra li ghad jistghu jigu kostruiti;

8. **Tiddikjara** illi l-kostruzzjoni tal-penthouse kif proposta ser tnaqqas b'mod irriversibbli u irrimedjabbili l-firxa tal-bejt disponibbli ghall-esponenti sabiex juzufrixxu rwiehhom mid-drittijiet lilhom spetanti in fora tal-precitati kontratti;

9. **Konsegwentement** tordna illi 1-intimat jigi nibit milli jaghmel kull tip ta' xoghol jew kostruzzjoni li b'xi mod inaqgas il-firxa tal-bejt disponibbli lill-esponenti ossija ta cirka mija u sebghin metru kwadru .(170mk) u dana jekk ikun il-bzonn taht l-osservanza tal-periti nominandi.

Bl-ispejjes tal-presenti kontra l-intimat ingunt minn issa ghas-subbuzzjoni."

Rat il-lista tax-xhieda ndikati mis-socjeta' rikorrenti u l-elenku ta' dokumenti esebiti mar-rikors mahluf;

Kopja Informali ta' Sentenza

Rat illi ir-rikors guramentat u l-avviz tas-smiegh gew debitament notifikati lill-intimat;

Rat ir-risposta guramentata tal-intimat Ronald Apap tal-21 ta' Dicembru 2009 li taqra hekk:

(i) *“illi l-esponenti huwa l-proprjetarju tal-bejt u l-arja libera tal-blokk minghajr numru jismu “Monopoly Flats”, fi Triq il-Gifen, Bugibba limiti ta' San Pawl il-Bahar kif ukoll proprjetarju ta' sehem indiviz fi komproprjeta u titolarju tad-dritt ta' uzu in komuni ma' ohrajn ghar-rigward tal-partijiet u servizzi tal-blokk li huma intizi u destinati ghall-uzu u ghall-utilita komuni tas-sidien tal-flats fl-istess blokk, u dana skond ma jirrizulta mill-kuntratt ta' akkwist tieghu (Dokument “A”) u tal-awtur fit-titolu tieghu (Dokument “B”);*

(ii) *illi l-esponenti huwa sid assolut tal-imsemmija aria u l-jeddijiet tal-atturi fir-rigward tal-uzu tal-bejt huma suggetti ghad-dritt tal-proprjetarju tal-arja/bejt li jizviluppa l-istess attwali arja/bejt stante li l-atturi jew l-awturi taghhom ma rrestringewx konvenzjonalment lill-esponenti jew l-awturi tieghu milli jizviluppaw l-istess aria, u ghalhekk huma m'ghandhom l-ebda dritt li jitolbu dan illum;*

(iii) *illi anzi fil-fatt huwa previst fil-kuntratti ta' akkwist rispettivi tal-atturi l-eventwalita li jinbnew aktar appartamenti f'sulari ohra;*

(iv) *illi fi kwalsiasi kaz, l-esponenti dejjem ghamilha cara li ser jippermetti lill-atturi juzaw il-bejt il-gdid ossia t-terrazzin li jigi quddiem il-penthouse, u li huwa accessibli direttament mit-tarag komuni skond l-istess drittijiet li huma ghandhom fil-kuntratti rispettivi taghhom, filwaqt illi s-servizzi tal appartamenti proprjeta tal-istess atturi jitpogge fuq il-bejt tal-penthouse kif jirrizulta mill-annessa dikjarazzjoni tal-AIC Ian Cutajar (Dokument “C”);*

(v) *illi ghaldaqstant it-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt u jimmeritaw li jigu michuda fl-interessa taghhom bl-ispejjez kontra l-istess atturi;*

(vi) *Salv risposti ulterjuri permessi mil-ligi.”*

Kopja Informali ta' Sentenza

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

Rat in-nomina tal-Assistent Gudizzjarju Dr. Gillian Portelli tal-24 ta' Marzu 2010;

Rat in-nomina tal-Perit Legali Dr. Stefano Filletti datata 14 t'Ottubru 2010, a spejjez provizzorji tal-atturi;

Rat in-nomina tal-Perit Tekniku Mario Cassar datata 18 t'Ottubru 2011, sabiex jaghmel stima ta' valur ta' uzu tal-bejt skond it-termini tal-kuntratti a spejjez provizzorji tal-konvenut;

Rat ir-relazzjoni tal-Perit Tekniku Mario Cassar, prezentata fis-16 ta' Mejju 2012 u mahlufa minnu fis-26 ta' Novembru 2012, mmarkata Dok MC1 a fol 91 et seq.;

Rat ir-revoka tal-inkarigu tal-Perit Legali datat 25 t'April 2013 fuq talba tal-partijiet;

Rat id-dokumenti ezebiti u l-atti kollha tal-kawza;

Rat in nota' ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti tal-10 ta' Jannar 2013 ;

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet responsiva tal-intimat Ronald Apap tal-14 ta' Frar 2013;

Ikkonsidrat:

Mix-xhieda tal-atturi jirrizulta (vide affidavit ta' Nazzareno Borg a fol 28) illi Nazzareno Borg xtara *flat* numru wiehed (1) fil-blokk tal-*flats* meritu fir-rikors promotorju fit-13 ta' Mejju 1995 u akkwista kwart indiviz tal-partijiet komuni tal-istess blokk, inkulz dritt ta' uzu tal-bejt biex iwahhal u jmantni *television aerial* tank tal-ilma, tank tal-gass u sabiex jonxor. Dana kollu jirrizulta mill-kuntratt ezebit Dok.B a fol. 11 u 12 tal-atti anessi (Mandat Inib. 1143/09 JRM). Nazzareno Borg ilmenta illi minhabba illi gia hemm tmien *flats*, bi tnaqqis fl-*area* tal-bejt, mhux ser ikun hemm spazju bizzejjed ghat-tankijiet tal-bejt, tankijiet tal-gass

wisq anqas ghall-inxir. Nazzareno Borg jilmenta illi l-partijiet komuni tal-*flats* jappartjenu fl-intier taghhom lil tmien (8) proprjetarji ta' dawn il-*flats*; li l-proprjetarji ma riedux li l-intimat iqabbaad is-servizzi jew jghaddi mill-partijiet komuni u dan ghalieq is-servizzi ma jifilhux ghal zewg fondi ohra.

Fl-affidavit tieghu, Emanuel Cutajar flimkien ma martu Emanuela Cutajar, akkwistaw appartament numru tlieta (3) tal-blokk indikat fir-rikors promotur, permezz ta' kuntratt datat 6 ta' Settembru 1995 atti tan-Nutar Dr. Mario Felice Dok. E a fol. 33 tal-atti anessi (Mandat Inib. 1143/09 JRM) bi dritt ta' kwart ($\frac{1}{4}$) indiviz tal-partijiet komuni in perpetwu u dritt ta' uzu tal-bejt biex iwahhal u jmantni *television aerial* tank tal-ilma, tank tal-gass u sabiex jonxor.

Skond il-kuntratt Dok.E jirrizulta illi f'kaz li arja tinbena: ***“is-sid jew sidien ta' dan il-binja gdid ikollu dritt t'access permezz ta' tromba komuni tat-tarag ... jippartecipa fl-ispejjez tal-manutenzjoni tal-partijiet komuni”***- vide fol 33 tal-atti anessi.

Lucienne Calleja a fol 30 ikkonfermat l-affidavit tar-ragel taghha Joseph Calleja.

A fol 31 tal-process John Tonna permezz tal-affidavit tieghu ikkonferma li huwa xtara apartment numru sitta (6) tal-blokk indikat fir-rikors promotorju permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr. Pierre Falzon datat 15 t'Ottubru 2007 – vide Dok.C a fol. 19 et seq. tal-atti anessi (Mandat Inib. 1143/09 JRM). Dan l-appartament inbiegh bi dritt tal-partijiet komuni tal-appartamenti , (entrata, tromba tat-tarag, indani, sistema tad-*drains* u drenagg) inkluz dritt t'installazzjoni ta' tank tal-ilma *aerial* u dritt t'access ghall-manutenzjoni u riparazzjoni tal-istess ***“u dana fuq l-oghla bejt tal-blokk”*** –vide fol 26 tal-atti annessi

Fl-affidavit li jinstab a fol 34 tal-process, Joseph Calleja xhed li hu flimkien ma Martu xtraw apartment numru hamsa (5) tal-blokk indikat fir-rikors promotorju permezz

ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr. Sandra Valentino datat 3 t'Ottubru 2007 – vide Dok.A a fol. 2 sa 10 tal-atti anessi (Mandat Inib. 1143/09 JRM).). Dan l-appartament inbiegh minghajr arja, b'sehem indiviz fil-koproprjeta tal-partijiet komuni inkluz entrata, tarag, tromba tat-tarag, indana, sistema tad-*drains* u drenagg inkluz dritt t'installazzjoni ta' tank tal-ilma, u tank tal-gass, *aerial* tat-*television satellite dish*, installazzjonijiet t'arja kundizzjonata u dritt t'access ghall-manutenzjoni u riparazzjoni tal-istess, u dritt tal-inxir tal-hwejjeg. F'kaz li jinbena il-bejt, Calleja kellu id-dritt li juza l-oghla bejt tal-blokk u li jonxor il-hwejjeg fuqu – vide fol 9 tal-atti annessi.

A fol 30 tal-atti anessi, jinsab il-kuntratt t'akkwist minn George Cardona t'appartment numru erbgha (4) tal-blokk indikat fir-rikors promotorju fl-atti tan-Nutar Dr. Charles Vella Zarb datat 21 ta' Dicembru 1995 – vide Dok.D a fol. 30 sa 32 tal-atti anessi (Mandat Inib. 1143/09 JRM) li inbiegh minghajr l-arja tal-bejt. Dan l-appartament inbiegh bi dritt ta' uzu in perpetwu ta' kwart ($\frac{1}{4}$) indiviz tal-partijiet komuni tal-appartamenti u cioe'entrata, tromba tat-tarag, indani, sistema tad-*drains* u drenagg, inxir tal-hwejjeg, installazzjoni ta' *aerial* tat-*television*, tank tal-ilma u tank tal-gass. F'kaz li tinbena l-arja, Cardona irritiena id-drittijiet kollha tieghu, pero' spustati ghal fuq il-bejt il-gdid.

A fol 36 tal-atti anessi jinsab kuntratt t'akkwist minn Filomena Buhagiar t'appartment numru tnejn (2) tal-blokk indikat fir-rikors promotorju fl-atti tan-Nutar Dr. Pierre Falzon datat 22 ta' Marzu 2001 – vide Dok.F a fol. 36 sa 39 tal-atti anessi (Mandat Inib. 1143/09 JRM) li inbiegh minghajr l-arja tal-bejt. Dan l-appartament inbiegh bi kwart indiviz tal-entrata, u tarag tal-blokk u uzu tal-bejt. **F'kaz li tinbena l-arja, Buhagiar irriteniet dritt li zgom tank tal-ilma fuq il-bejt il-gdid.** – vide fol 36 u 37.

Il-Qorti rat il-verbal kongunt tal-partijiet datat 22 ta' Marzu 2011 li bih ezentaw lil xulxin mill-htiega li jipproducu n-Nutara ghal konferma tal-kuntratti notarili ezebiti.

Ir-rapport tal-perit arikitet Philip Mifsud li jinsab a fol 51 sa 56 li ikkonkluda li l-firxa tal-bejt tal-blokk qabel il-binja il-

gdida tal-intimat kienet cirka tlieta u disghin metri kwadri (93 mk). Il-firxa tal-appartament fir-raba' sular kif approvati mill-MEPA kienet ta' cirka erbgha u tmenin metri kwadri (84mk) b'reduzzjoni ta' firxa ta' disgha metri kwadri (9 mk). Perit Philip Mifsud ta' stima ta' dritt t'uzu ta' disgha metri kwadri (9 mk), f'ammont ta' elf sebgha mija u hamsin Ewro (€1750). Di piu' l-effett ta' kostruzzjoni ta' penthouse ifisser li terazzin fuq in-naha ta' wara ma jkollu ebda access hlief mill-penthouse innifisha, waqt li terrazin ta' quddiem **“is not connected to the common staircase”**, ghalhekk, eskluda **“any use of the same terrace by the client”** – vide fol 44 ta' dawn l-atti. Di piu' l-bejt tal-penthouse ma setghax jintuza ghall-inxir tal-hwejjeg il-ghaliex ma kienx accessibbli mit-tarag komuni tal-flats u kien ipplanat bla oppramorta u ghaldaqstant il-bejt tal-penthouse jista' iservi biss ghall-uzu ta' **“selected services”**. Ibid fol 44. Di piu' gew allokatu biss zewg metri kwadri (2mk) ghal **“service area per dwelling”** skond il-permess, liema firxa kienet zghira wisq ghal-utilitajiet li r-rikorrenti kellhom precedentement.

Ivor Robinich ezebixxa kopja tal-permess PA 2061/08 li gie mmarkat bhala Dok IR1 u ikkonferma li l-penthouse kellha tkun irtirata kemm minn quddiem kif ukoll minn wara u li l-uzu tas-saqaf tal-penthouse kien skond il-permessi tal-MEPA, cioe', uzu ghal-twahhil jew manutenzjoni tas-servizzi.

Ronald Apap in subizzjoni ikkonferma li tankijiet tal-ilma tal-appartamenti kollha kienu mqeghdin fuq is-saqaf il-gdid, izda ma kienux komunikati il-ghaliex kien ser jinbena il-penthouse izda xoghol twaqqaf minhabba il-Mandat t'Inibizzjoni. Ikkonferma li uhud mis-sidien tal-appartament kellhom dritt li jinstallaw tankijiet u cilindri tal-gass u li hu kien behsiebu jinstalla dawn fuq is-saqaf tal-penthouse, jew fuq wara tal-penthouse li huwa terrazin. Huwa xhed li c-cilindri tal-gass tal-appartament hamsa (5) u sitta (6) kienu gja komunikati. Access ghat-tankijiet tal-ilma ma kienx hemm ghalix kif inhi l-binja illum, l-access kien minn gol-appartament il-gdid.

Illi fix-xhieda tieghu datat 24 ta' Frar 2011 il-perit Ian Cutajar, prodott mill-konvenut, ikkonferma li huwa kien gie inkarigat mill-intimat sabiex jibni sular fuq il-blokk t'appartamenti mertu tar-rikors u *penthouse* fuq dan is-sular il-gdid. **Huwa ikkonferma li l-access ghal bejt tal-penthouse kien ser ikun permezz ta' "sellum"**. Huwa ikkonferma r-rapport tieghu u cioe' Dok.C li tinstab a fol 25 tal-process, fejn ikkonferma li meta jitlestha l-bini l-uzu tal-bejt ghall-inxir tal-hwejjeg kien ser ikun possibbli fit-terrazzin ta'quddiem tal-penthouse **"which terrace will be accessible directly from the common stairwell,"** u li sellum ghal bejt tal-penthouse ikun minn dan it-terrazzin. Il-perit Ian Cutajar ipprezenta rapport ulterjuri immarkat bhala Dok.IC1 u ikkonferma li is-sistema tad-dranagg ezistenti tiflah ghall-izvilupp il-gdid.

Il-perit Philip Mifsud fix-xhieda tieghu tat-18 ta' Lulju 2011, ikkonferma kif wasal ghall-istima t'uzu ta' bejt per metru kwadru fejn l-ammont kien ta' mija hamsa u tmenin Ewro (€185) per metru kwadru, waqt li ikun tlett mija u sebghin Ewro (€370) per metru kwadru *freehold*. Ikkonferma li l-bejt tal-penthouse seta' jintuza biss ghal tqieghed ta' tankijiet tal-ilma u gie eskluż tqeghid ta' cilindri tal-gass minhabba nuqqas t'opramorta fuq il-bejt tal-penthouse u l-perikolu kostanti ghal kull intervent uman.

Illi l-perit tekniku Mario Cassar a fol 104 et seq. ikkonferma r-rapport tieghu Dok. MC1. Il-Perit Cassar sostna illi l-istima li ta fir-rapport MC1, kienet bazata fuq valutazzjoni moghtija fiz-zmien li sar l-access, u ma kien ikkonsidra il-valutazzjoni li huwa stess kien ghamel ghal fini ta' taxxa fis-sena 2009. Zied jghid, illi dak inhar kien gie infurmat illi fuq il-bejt kien hemm diversi servitujiet u ghaldaqstant l-arja tal-bejt ma setghatx tigi zviluppata, allura kien ta stima nominali. Huwa xhed illi ma kienx inghata kopja tal-kuntratti meta ghamel l-istima.

Illi skond Dok. MC1, il-perit Mario Cassar ikkostata :

1. "Illi l-arja netta superficjali tal-blokk hija ta' cirka 94 metru kwadru, u illi bil-binja tal-konvenut fil-livell tar-raba' sular, l-arja superficjali tal-bejt naqset b'9

metri kwadri. Din hija l-arja li tirrizulta bl-irtirar fuq in-naha ta' wara tal-istess propjeta' tal-konvenut, b'kundizzjoni fil-permess tal-izvilupp PA 2061/08.

Il-Perit Mario Cassar wasal ghas-segwent i stima:

"Il-valur tal-arja ta' cirka 94 metru kwadru tammonta ghal €58,250, jigifieri €619 kull metru kwadru. Dan il-valur ghandu jitnaqqas bin-nofs minhabba illi konvenut ghandu d-dritt li jibni l-arja, filwaqt illi l-atturi ghandhom dritt jaghmlu uzu minnha.

a) Ghalhekk il-valur tas-suq ghal kull metru kwadru jammonta ghal €310.

b) Ghalhekk il-valur tad-9 metri kwadri li tnaqqas mill-bejt originali tal-arja sovrastanti ghal blokk, jammonta ghal €2788.

c) L-esponent jikkonstata wkoll illi 1-valur tal-arja tal-bejt ghas-sitt atturi, jammonta ghal €4856 kull wiehed (€310*94 diviz b'6), kemm il-darba dawn jaghzlu li jitolbu kumpens ghal-arja spettanti lilhom, bhala porzjon tal-bejt originali ta' aria superficjali ta' 94 metru kwadru.

Ikkonsidrat:

Illi minn ezami dettaljat tal-kuntratti ezebiti fl-atti tal-Mandat t'Inibizzjoni (1143/09 JRM), huwa evidenti u inkontestat mill-partijiet, illi r-rikorrenti xtraw l-appartament rispettiv taghhom **minghajr l-arja tal-bejt**, izda b'varji drittijiet tal-uzu tal-istess bejt. F'kull kuntratt ezebit, jirrizulta b'mod lampanti illi l-arja tal-bejt kienet qed tigi mizmuma mill-proprjetarju ghall-izvilupp ultejuri. Infatti dan l-istat ta' fatt huwa msemmi kwasi f'kull kuntratt li jaghti spjega tal-eventwali zvilupp tal-bejt u dak li kien mahsub illi jigri mid-drittijiet tar-rikorrenti proprjetarji tal-appartamenti l-ohra f'dan il-blokk.

B'eskluzjoni tal-bejt, minkejja li Nazzareno Borg (–vide fol 11 u 12 atti annessi), Emanuel Cutajar (–vide fol 33 sa 35

atti annessi) , George Cardona (–vide fol 30 sa 32 atti annessi) u Filomena Buhagiar (–vide fol 36 sa 39 atti annessi) jidhru illi ghandhom kwart ($\frac{1}{4}$) indiviz tal-partijiet komuni tal-*flats*, huwa evidenti illi d-dritt illi ghandhom huwa “*a declining right*” li huwa soggett li jkun diviz mas-sidien tal-*flats* kollha inkluzi dawk tal-izvilupp il-gdid. Dan huwa evidenti ghaliex kull kuntratt ghajr dak ta' Nazzareno Borg, isemmi l-eventwalita' ta' zvilupp tal-arja tal-bejt, u il-kompratur tal-izvilupp gdid, jidhol u jippartecipa fid-drittijiet tal-uzu tal-partijiet komuni tal-*flats* u ghall-obbligu tal-manutenzjoni taghhom: Hekk perezempju fil-kuntratt ta' George Cardona a fol 30 u 31 Dok.D:

“Fil-kaz li l-vendituri jibnu fuq il-bejt il-kompraturi ikollhom l-istess drittijiet fuq il-bejt il-gdid u l-vendituri ikunu responsabbli ghall-ispejjez sabiex is-servizzi kollha li jkollhom il-kompraturi fuq il-bejt ikunu spusjati ghal bejt il-gdid. Il-vendituri ikollhom dritt t'access permezz tal-istess tarag u tromba tat-tarag ghall-appartamenti li jibnu fuq il-bejt... waqt li l-manutenzjoni wara tinqasam bejn kemm ikun hemm flats fil-blokk”

L-allegat sehem ta' kwart ($\frac{1}{4}$) indiviz tal-komun ta' dan il-blokk tant hu in effett “*a declining right*” illi filfatt **hemm sitt (6) rikorrenti** li ghandhom appartament, izda erbgha (4) mir-rikorrenti: Nazzareno Borg, George Cardona, Emanuel Cutajar, u Filomena Buhagiar, allegatament ghandhom kwart ($\frac{1}{4}$) indiviz. B'dan ir-ragunament, tnejn mir-rikorrenti (Joseph Calleja u John Tonna), skond it-tezi tal-istess rikorrenti, m'ghandhomx dritt ghall-access u ghal partijiet komuni ta' dan il-blokk jew l-appartament taghhom stess. **Huwa palezi ghalhekk li dan l-argument ma jreggix.**

Ghal dak li jirrigwarda il-bejt u uzu tieghu il-varji kuntratti tar-rikorrenti jiddeterminaw b'mod preciz id-drittijiet taghhom u kif dawn ser jigu affetwati f'kaz ta' zvilupp ulterjuri.

Infatti jirrizulta mill-kuntratti ezebiti, illi l-varji drittijiet tal-maggorparti tar-rikorrenti dwar l-uzu tal-bejt fl-eventwalita'

ta' zvilupp tal-arja tal-bejt kienu ser jibqghu l-istess **izda kienu ser jigu spustati ghal bejt il-gdid tal-izvilupp**. Dan huwa stabbilit fl-istess kuntratti tar-rikorrenti ghajr dak ta' John Tonna u Filomena Buhagiar.

Id-dritt ta' proprjeta tal-istess bejt, kif ukoll tal-arja tal-istess blokk t'appartamenti, baqghet f'idejn il-vendituri jew l-avventi kawza taghhom u cioe' l-intimat Apap.

Ir-rikorrenti fix-xhieda taghhom ilmentaw illi l-bini tal-*penthouse* progettata kienet ser tnaqqas u tinpingi fuq id-drittijiet tal-uzu tal-bejt taghhom.

Din il-Qorti wara li ezaminat bir-reqqa l-kuntratti tar-rikorrenti taghraf illi bosta mir-rikorrenti fl-istess kuntratt tal-akkwist taghhom accettaw l-izvilupp eventwali tal-arja tal-bejt taghhom u gie riservat ghalihom dawk il-varji drittijiet fuq l-oghla bejt tal-izvilupp il-gdid.

Din il-Qorti taghmilha cara waqt li tqis illi l-intimat kellu d-dritt illi jizviluppa l-arja tal-bejt, l-istess intimat kellu wkoll l-obbligu illi josserva d-drittijiet tal-proprjetarji l-ohra tal-blokk u ma jcekkinx jew ixejjen l-uzu tad-drittijiet taghhom ghajr kif determinat fil-kuntratti tal-akkwist taghhom.

Illi ghalhekk bil-bini ta' sular wiehed fuq il-bejt tal-blokk, il-firxa tal-bejt kienet ser tkun piu o meno l-istess bhal dak illi dejjem gawdew ir-rikorrenti, eccetto disa'(9mk) metri kwadri. Pero meta l-intimat ghazel illi apparti sular iehor (illi jfisser zewg appartamentini ohra) jibni *penthouse* is-sitwazzjoni tinbidel. L-Argument tal-intimat fin-nota ta' sottomissjonijiet illi mhuwiex l-intimat izda ligi stess li qedgha tnaqqas jew timmina d-drittijiet tar-rikorrenti huwa sofizmu 'il ghaliex huwa l-intimat illi jixtieq li jizviluppa *penthouse* u mhux il-MEPA.

Il-kostruzzjoni ta' *penthouse* iggor maghha restrizzjonijiet imposti mir-regolamenti tal-bini, u dan isarraf f'limitazzjoni esagerata tad-drittijiet dwar l-uzu tal-bejt il-gdid (il-bejt ta' fuq il-*penthouse*) da parti tar-rikorrenti. Il-Qorti taghmilha cara li dan ma jfissirx l-intimat ma jistax jaghmel dan l-izvilupp. Ifisser pero li jekk kemm-il darba jiddiecedi illi

ghandu jkompli bl-izvilupp tal-*penthouse*, l-intimat huwa obligat li jhallas lir-rikorrenti kompens xieraq ekwivalenti ghat-tnaqqis jew limitazzjonijiet tad-drittijiet taghom ghal-uzu tal-bejt il-gdid.

Il-Qorti ma tikkondividiex ma dak propost mill-perit Ian Cutajar rigwardanti l-uzu tat-terazzin tal-*penthouse*. Dan il'ghaliex il-Qorti ma tistax taghti gudizzju fuq suppozizzjonijiet. L-applikazzjoni appozita ghal tibdil fl-aperturi tal-*penthouse* mal-MEPA ma gietx intavolata u ghaldaqstant din il-Qorti ma tistax tikkonsidra x'jista' jigri kemm-il darba jinghalaq il-bieb tal-*penthouse*. L-anqas ma tikkondividi mal-periti li rikorrenti jistghu jaghmlu l-istess uzu tal-bejt tal-*penthouse* illi kienu jaghmlu fuq il-bejt taghom.

Huwa kwasi superfluwu illi din il-Qorti tikkumenta dwar dan, izda f'dan il-kaz odjern jidher illi hija kostretta li taghmel dan. Id-drittijiet tar-rikorrenti ghal-inxir tal-hwejjeg, tqieghed ta' cilindri tal-gass ma jistawx isiru fuq il-bejt tal-*penthouse*, li skond il-permess tal-MEPA, **huwa minghajr ilqugh, cioe', minghajr opramorta, u l-access tieghu ser ikun permezz ta' sellum. Ghalhekk l-uzu ta' dawn id-drittijiet ser jintilfu addirettura**, minhabba il-periklu manifest ghar-rikorrenti, liema periklu huwa rikonoxxut mill-ligi illi jiprojbixxi uzu tal-bejt ta' *penthouse* ghajr ghat-tqeghid ta' servizzi seletti bhal tank tal-ilma, *aerial /dish* tas-satellita.

Illi ghal dak illi jirrigwarda t-talba tar-rikorrenti illi din il-Qorti ghandha tissokta bl-Inibizzjoni tal-intimat "*minn kull tip ta' xoghol jew kostruzzjoni*" – (vide talba numru disgha (9) tar-rikorrenti), il-Qorti tqis illi Mandat t'Inibizzjoni ma jigix konfermat permanentement izda huwa minnu innifsu ta' natura kawtelatorja u jservi biss bhala garanzija ghal pretenzjoni tar-rikorrent sakemm il-pretensjoni tieghu tigi ventilata quddiem u deciza finalment mill-Qorti kompetenti – (vide **Aquilina vs Aquilina** deciza mill-Qorti Appell fil-**27 ta' Novembru 1991** ; **Giordamaina vs Giordmaina** deciza mill-Prim Awla Qorti Civili **fis-7 ta' Novembru 1995**)

Ghar-rigward tal-valutazzjoni tal-arja tal-bejt, il-Qorti tippreciza illi taqbel mal-istima tal-perit Cassar. Il-Qorti accettat l-ispegazzjoni ragjonevoli tal-istima illi kien ta lid-Dipartiment tal-*Inland Revenue* fis-sena 2009.

Illi skond l-istima ta' perit Mario Cassar l-arja giet valutata f'ammont ta' tlett mija u ghaxar Ewro (€310) kull metru kwadru. Dan ifisser illi **kemm-il darba l-intimat jaghzel li ma jkomplix jizviluppa il-penthouse u jifinalizza il-progett tieghu sas-sular li hu gja mibni, ikun hemm tnaqqis tal-bejt ta' disa' metri kwadri (9mk), b'valur t' elfejn, sebgha mija u tmienja u tmenin Ewro (€2,788).** Dan l-ammont **diviz bejn is-sitt (6) sidien tal-flats** huwa ta' erba' mija, erbgha u sittin Ewro u sitta u sittin centezmu (€464.66). **Din is-somma pero' ghandha tigi mhallsa biss lir-rikorrenti li specifikament irritenew id-drittijiet kollha tal-uzu tal-bejt minkejja l-izvilupp ulterjuri. Dawn huma r-rikorrent Nazzareno Borg, George Cardona, Emanuel Cutajar u Joseph Calleja .** Huwa mifhum illi **ir-rikorrenti kollha** ikollhom l-uzu tal-bejt skond id-drittijiet kuntrattwali taghhom spustati ghal bejt il-gdid fuq is-sular illi llum huwa gja mibni.

Fl-eventwalita' li l-intimat jaghzel li jizviluppa l-progett tieghu kollu u jibni il-penthouse, (waqt li dejjem jigi ritenut id-dritt tar-rikorrenti kollha li jqieghdu tank tal-ilma u *aerial / dish* tas-satellita fuq il-bejt tal-penthouse u dritt t'access ghal skopijiet ta' manutenzjoni u riparazzjoni taghhom), l-intimat huwa obligat illi jikkompensa (salv ghad-dritt tal-intimat ta' rivalsa kontra l-vendituri) ghat-tnaqqis tad-drittijiet tar-rikorrenti ghall-uzu tal-bejt u dana fis-somma t'erbgha t'elf, tmien mija u sitta u hamsin Ewro €4856 (€310 x 94mk ÷ 6) **Din is-somma pero' ghandha tigi mhallsa lir-rikorrenti li specifikament irritenew id-drittijiet kollha tal-uzu tal-bejt minkejja l-izvilupp ulterjuri tal-arja u cioe' r-rikorrent Nazzareno Borg, George Cardona, Emanuel Cutajar (u martu Emanuela) u Joseph Calleja (u Lucienne Spiteri).**

Ghal dak illi jirrigwarda r-rikorrenti John Tonna, u Filomena Buhagiar, jirrizulta evidenti illi fil-kuntratt rispettivi taghhom (vide fol 26 u fol 37) tal-atti anessi,

Kopja Informali ta' Sentenza

kien gie biss protett id-dritt illi dawn ir-rikorrenti jinstallaw tank tal-ilma u *aerial tat-television*“fuq l-oghla bejt tal-blokk,” u dritt t’access ghal-manutenzjoni u riparazzjoni taghhom f’kaz ta’ zvilupp ulterjuri. Sikkome dawn iz-zewg rikorrenti ma salvagwardjawx id-drittijiet taghhom kif ghamlu r-rikorrenti l-oħra, ma jistghux jinghataw kumpens.

Ghal dawn il-mottivi l-Qorti taqta’ u tiddeciedi billi tilqa’ l-ewwel (1), it-tieni (2) , it-tielet (3), it-tmien (8), talba u dana fil-konfront tar-rikorrenti **Nazzareno Borg, George Cardona, Emanuel Cutajar u martu Emanuela Cutajar u Joseph Calleja u Lucienne Spiteri**, tichad ir-raba (4), l-hames (5) , is-sitt (6), is-seba’ (7) id-disa’ (9) talba tar-rikorrenti, tichad l-eccezzjonijiet tal-intimat fejn inkompatibbli; ghar-rigward tar-rikorrenti **John Tonna, Filomena Buhagiar**, il-Qorti tilqa’ l-ewwel (1) talba taghhom u tichad il-kumpliment tat-talbiet taghhom, u tilqa’ l-eccezzjonijiet tal-intimat fejn kompatibbli, ma dak li ntqal .

Fic-cirkostanzi tal-kaz in ezami l-Qorti tqis illi jkun gust u ghaqli illi l-ispejjez jibqghu bla taxxa bejn il-partijiet.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----