MALTA

QORTI CIVILI
PRIM'AWLA

ONOR. IMHALLEF
SILVIO MELI

LL.D.; Dip. Stud. Rel.; Dip. Can. Matr. Jur. & Proc.;
Cert. Jur. & H.R. (Strasbourg);
P.G. Dip. European Competition Law (King's College, London),
P.G. Dip. European Law (King's College, London).

Illum is-7 t' Ottubru, 2015.

Rikors Numru 608/2012 SM

Eddie Vella (I.D. 27867 (G), Maria Isabella Vella nee` Gauci (I.D. 266873 (M), Charles Cutajar (I.D. 414969 (M), Joseph Cutajar (I.D. 183468 (M) u Margaret Catania (I.D. 94385 (M)

vs.

Anthony Grima (I.D. 464664 (M) u Esther Grima (I.D. 493464 (M)

Il-Qorti,

1.0. Rat ir-rikors guramentat promotur datat l-14 ta' Gunju, 2012, li permezz tieghu r-rikorrenti fuq indikati esponew u kkonfermaw, tramite r-rikorrenti hemm indikat, sintetikament is-segwenti:

1.1. Illi l-intimat Carmelo *sive* Charles Cutajar xtara appartament minghajr arja, fl-ewwel sular minghand l-intimati, sitwat fl-ewwel sular, bin-numru 2 fi blokk ta' sitt appartamenti bl-isem *Erika Apartments,* Triq ir-Rattan fi Triq l-Izbark tal-Francizi, il-Mellieha, bid-dritt ta' l-uzu ta' l-intrata, tat-tarag tat-tromba u tal-bejt komuni;

1.2. Illi l-kompra-vendita indikata fil-paragrafu precedenti saret *in atti* tan-Nutar Dottor Anthony Abela u datata l-14 ta' Dicembru, 1994;

1.3. Illi permezz ta' kuntratt li wkoll igib l-istess data indikata fil-paragrafu precedenti u *in atti* ta' l-istess nutar hemm indikat, l-intimat Joseph Cutajar ukoll xtara appartament fl-imsemmi blokk li jgib in-numru 4 u qieghed sitwat fit-tielet (3) sular, dan ukoll, minghajr arja izda bid-dritt ta' l-uzu ta' l-intrata, tat-tarag tat-tromba u tal-bejt komuni;

1.4. Illi l-intimata Margaret Catania wkoll xtrat l-appartament specifikatament dak numru 1 fl-istess blokk fuq indikat u bl-istess kundizzjonijiet indikati fil-paragrafi precedenti izda *in atti* tan-Nutar Dottor Isabelle Gonzi, datat l-1 ta' Novembru, 2003;

1.5. Illi l-istess japplika ghar-rikorrenti l-ohra Eddie Vella u Maria Isabelle Vella izda dawn fir-rigward ta' l-appartament numru 3 fl-istess fuq imsemmi blokk t'appartamenti izda tramite kuntratt *in atti* tan-Nutar Dottor Anthony Abela datat is-26 ta' Frar, 1995;

1.6. Illi konsegwenza ta' l-istess ir-rikorrenti effettivament ghandhom in komuni l-uzu tal-bejt tal-blokk *de quo*;

1.7. Illi l-intimati bnew sular iehor fuq l-arja imsemmija, b'dan illi l-qies u l-konfigurazzjoni tal-bejt *de quo* baqa` l-istess;

1.8. Illi l-intimati ottjenew il-permess tal-bini *de quo* u nbeda x-xoghol ta' kostruzzjoni involut biex tinbena *penthouse*;

1.9. Illi x-xogholijiet involuti twaqqfu wara li gew kolpiti b'mandat t'inibizzjoni fir-rigward;

1.10. Illi l-izvilupp propost ser inaqqas id-drittijiet fuq riferiti tar-rikorrenti;

1.11. Illi konsegwentement l-istess rikorrenti aderew din il-qorti biex l-intimati jkollhom l-opportunita` jghidu ghaliex din il-qorti m'ghandiex:

1.11.1. Tiddikjara li r-rikorrenti ghandhom dritt ghall-uzu ta' l-ambjenti kollha tal-bejt tal-blokk maghruf bl-isem *Erika Appartments*, fi Triq ir-Rattan gia` Triq l-Izbark tal-Francizi, il-Mellieha, bl-istess kejl u konfigurazzjoni kif kien disponibbli ghalihom qabel l-intervent strutturali ta' l-intimati;

1.11.2. Tiddikjara li l-kostruzzjoni tal-*penthouse* propost fuq is-sular gia` kostruwit ser inaqqas irrimedjabbilment il-firxa tal-bejt ghad-disposizzjoni tar-rikorrenti in forza tal-kuntratti fuq riferiti;

1.11.3. Tordna li l-intimati jigu inibiti milli jaghmlu kull tip ta' xoghol fuq il-bejt in dizamina li b'xi mod inaqqas il-firxa disponsibbli lir-rikorrenti, u dan, taht l-osservanza ta' periti *nominandi*;

1.11.4. Tordna illi l-access ghall-bejt fuq is-sular gia` kostruit ikun bl-istess modalita` bhal ma kien qabel il-kostruzzjoni ta' l-istess, senjatament:

1.11.4.i. Bit-tromba tat-tarag tibqa` tiela fuq l-ahhar bejt ta' l-oghla sular gia` kostruit;

1.11.4.ii. Dan jekk ikun hemm bzonn, bl-opra ta' periti nominandi;

1.11.5. Bl-ispejjez kontra l-intimati;

2.0. Rat ir-risposta guramentata datata l-20 ta' Lulju, 2012, li permezz taghha l-intimati sintetikament irrispondew is-segwenti:

2.1. Illi t-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu respinti ghar-ragunijiet hawn elenkati:

2.1.1. Illi l-kuntratti li bihom ir-rikorrenti akkwistaw l-appartament taghhom, akkwistawh ukoll flimkien ma dritt ta' uzu tal-bejt tal-blokk *de quo*;

2.1.2. Illi anke wara l-izvilupp prospettat mill-intimati, ir-rikorrenti, ser ikunu jistghu juzufruwixxu mill-istess dritt indikat fil-paragrafu precedenti, in kwantu l-porzjon rimanenti tal-bejt ser iservi bl-istess mod ghall-firxa tal-bejt li kienet disponsibbli lir-rikorrenti qabel ma nbeda l-izvilupp in dizamina;

2.1.3. Illi t-tielet talba tar-rikorrenti, (ara paragrafu numru wiehed punt ghaxra punt tlieta, (1.10.3.), aktar qabel), mhix sostenibbli skont il-ligi u ghalhekk inammissibbli;

2.1.4. Illi r-rikorrenti akkwistaw appartament flimkien ma' uzu mhux specifikat tal-tarag u t-tromba tat-tarag tal-blokk *de quo*;

2.1.5. Illi anke wara l-izvilupp prospettat, ir-rikorrenti ha jkunu jistghu juzufruwixxu pjenament mid-dritt surriferit billi ser jinghatalhom access ghal kull porzjon tal-bejt biex huma jaghmlu uzu minnhu;

2.1.6. Illi qabel l-izvilupp in dizamina r-rikorrenti kienu uzaw biss porzjon mill-area kollha tal-bejt *de quo,* u dan:

2.1.6.i. F'parti biex iqeghdu l-utilitajiet taghhom; u

2.1.6.ii. F'parti ohra biex jonxru;

2.1.7. Illi bl-izvilupp prospettat ir-rikorrenti jistghu jibqghu jezercitaw liberalment id-drittijiet taghhom in dizamina bl-istess mod;

2.1.8. Illi r-rikorrenti minn dejjem kienu jafu bl-intenzjoni ta' l-intimati li riedu jizviluppaw l-arja in dizamina;

2.1.9. Illi din l-intenzjoni ta' l-intimati hi wkoll indikata espressament fil-kuntratt ta' kompravendita datat il-15 ta' Gunju, 2000, *in atti* tan-Nutar Dottor Anthony Abela rigwardanti l-appartament numru 1 ta' l-imsemmi blokk, sussegwentement trasferit lir-rikorrenti Margaret Catania b'kuntratt datat il-21 ta' Novembru, 2003, *in atti* tan-Nutar Dottor Isabelle Gonzi;

2.1.10. Illi l-intimati ghandhom dritt assolut li jgawdu u juzaw liberament il-proprjeta` taghhom *ai termini* ta' l-artiklu 320 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta;

2.1.11. Salv risposti ulterjuri;

2.1.12. Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti;

3. Rat id-digriet taghha datat l-10 t'April, 2013, li permezz tieghu, wara talba appozita ta' l-abbli rapprezentanti legali tar-rikorrenti, hatar lill-espert tekniku hemm indikat biex jikkonstata l-ilmenti u jisma` rapprezentant ta' l-Awtorita` Maltija ta' l-Ambjent u l-Izvilupp, minn issa 'l quddiem MEPA, (ara foll 56);

4. Rat id-digriet ulterjuri taghha datat it-30 ta' Settembru, 2013, li permezz tieghu, wara rikors appozitu ta' l-intimati datat il-5 ta' Settembru, 2013, u wara li rat ir-risposta tar-rikorrenti datata s-26 ta' Settembru, 2013, (ara foll 64), ghalkemm erroneament indikati, estendiet il-fakoltajiet precedentement koncessi lil perit tekniku *de quo* kif hemm indikat, (ara foll 60 u 65);

5. Rat id-digriet taghha datat il-15 ta' Jannar, 2015, li permezz tieghu, fejn wara talba appozita ta' l-abbli rapprezentanti legali tal-kontendenti, awtorizzat lill-istess biex jittrattaw il-kaz bil-modalita` u fit-terminu hemm indikat, (ara foll 134);

6. Semghet ix-xhieda prodotta;

7. Ezaminat id-dokumenti kollha esebiti, flimkien mar-relazzjoni peritali pprezentata *in atti*;

8. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti datata is-27 ta' Frar, 2015, (ara foll 136), flimkien man-nota ta' l-intimati datata l-15 t'April, 2015, (ara foll 146);

9. Rat il-verbal ta' l-abbli rapprezentanti legali tal-kontendenti datat il-5 ta' Mejju, 2015, li permezz tieghu ddikjaraw li m'ghandhom xejn x'izidu mas-sottomissjonijiet skritti minnhom gia` pprezentati *in atti*, (ara foll 151);

Ikkunsidrat:

10.0. Illi minn analisi ta' l-osservazzjonijiet sottomessi mill-abbli perit tekniku nominat u indikat aktar qabel, jigi sottolineat sintetikament is-segwenti:

10.1. Illi f'kull wiehed mill-kuntratti ta' kompravendita sottomess *in atti* mir-rikorrenti dawn kellhom is-segwenti drittijiet: (ara foll 92 *et sequitur*):

10.1.1. Ta' l-uzu ta' l-intrata;

10.1.2. Ta' l-uzu tat-tarag;

10.1.3. Ta' l-uzu tat-tromba;

10.1.4. Ta' l-uzu tal-bejt;

10.2. Illi pero` il-vendituri irrizervaw ghalihom il-proprjeta` tal-partijiet komuni ta' l-istess blokk, (ara foll 92 *et sequitur*);

10.3. Illi qabel l-izvilupp edilizju ta' l-intimati r-rikorrenti kellhom dritt juzaw madwar mitejn (200) metru kwadri ta' bejt;

10.4. Illi rizultat tal-izvilupp in dizamina intrapriz mill-intimati din l-area ta' l-uzu tal-bejt mir-rikorrenti kienet ha tigi cirkoskritta ghal madwar hamsa u tletin (35) metru kwadru, (ara foll 100);

10.5. Illi rizultat tal-bini tal-*penthouse* kif prospetta fil-permess relattiv tal-MEPA rilaxxat minnha favur l-intimati, l-area sovrastanti l-istess *penthouse* tista` tigi biss utilizzata biex jitpoggew is-servizzi u konsegwentement, tali area ma tikkwalifikax aktar bhala "bejt" li ghalih kellhom l-access ir-rikorrenti qabel il-kostruzzjoni in dizamina;

Ikkunsidrat:

11.0. Illi in vista tal-kostatazzjonijiet surriferiti, l-istess abbli perit tekniku nominat ikkonkluda r-relazzjonijiet bil-mod segwenti:

11.1. Illi l-area tal-bejt kif deskritt fil-permess ta' l-izvilupp rilaxxat mill-MEPA hi ferm anqas minn dik originarjament mixtrija mir-rikorrenti permezz tal-kuntratti ta' kompravendita gia` fuq riferiti, (ara foll 96);

11.2. Illi rizultat ta' l-istess, l-ewwel talba tar-rikorrenti ghandha tigi akkolta, (ara foll 97);

11.3. Illi l-kostruzzjoni prospettata tal-*penthouse* in dizamina ser tirriduci irriversibbilment u rrimedjabbilment l-estenzjoni tal-bejt qabel disponibbli ghar-rikorrenti, (ara foll 97);

11.4. Illi ghalhekk, it-tieni talba tar-rikorrenti ghandha wkoll tigi akkolta, (ara foll 97);

11.5. Illi l-access prezenti ghandu jigi estiz ghall-bejt ta' fuq il-*penthouse* prospettata fejn pero`, l-uzu ta' l-istess bejt ghandu issa jigi limitat biss biex jitpoggew is-

servizzi necessarji u ghall-manutenzjoni ta' l-istess, (ara foll 97);

12. Illi wara li l-abbli perit tekniku wiegeb ghad-domandi in eskussjoni, xejn mill-imsemmija osservazzjonijiet u konkluzjonijiet ma gew b'xi mod skossi;

13. Illi din il-qorti m'ghandha xejn x'ticcensura fir-rigward ta' l-operat ta' l-abbli espert tekniku in dizamina u filwaqt li tiddikjara li taqbel ma' l-istess osservazzjonijiet u konkluzjonijiet fuq sintetikament esposti, taghmel taghha l-istess, u tiddikjara wkoll li qed tistrieh kompletament fuqhom;

Ikkunsidrat:

14.0. Illi minn ezami ta' l-istess allura jirrizulta sintetikament is-segwenti:

14.1. Illi effettivament ir-rikorrenti kollha jirrizulta li xtraw appartament fil-blokk in dizamina;

14.2. Illi r-rikorrenti kollha xtraw ukoll l-uzu tal-partijiet komuni u l-uzu tal-bejt kif kien sa dakinhar tal-kuntratt;

14.3. Illi meta l-intimati inghataw il-permess mill-awtorita` kompetenti biex jibnu *penthouse* dawn unilateralment biddlu ghal kollox dak l-ekwilibriju li qabel kien gie milhuq u konsolidat fil-kuntratti ta' kompravendita *de quo*, u awtomatikament naqqsu drastikament l-area li fiha ir-rikorrenti kellhom drittijiet konsolidati ghall-uzu ta' l-istess;

14.4. Illi konsegwenza ta' l-istess mhux biss illedew id-drittijiet precedentement akkwistati mir-rikorrenti izda kienu sors ta' disagg inutili lir-rikorrenti *stante* li b'dan l-izvillup gdid huma unilateralment biddlu r-regoli u uzurpaw id-drittijiet precedentement akkwistati mir-rikorrenti;

14.5. Illi f'dan l-istadju ma jistax ma jigix sottolineat li ghalkemm il-MEPA dejjem tiehu l-prekawzjoni procedurali li tirrilaxxa permessi tal-bini "**minghajr**

pregudizzju ghal terzi” din l-awtorita` xorta ghandha tifhem li bl-interventi simili taghha hi tista` tkun qed iddahhal lic-cittadin onest u diligenti li jkun qed jghix ghall-affari tieghu, f’trawmiet psikologici u finanzjarji ta’ natura li tista` facilment tkun serja, li facilment jistghu jigu risparmjati kieku din l-awtorita` timxi fil-limiti tad-drittijiet moghtija lic-cittadin bil-ligi u b’dik il-logika onesta tant necessarja fl-ahjar amministrazzjoni tal-*cosa pubblica*, biex ma tkunx ta’ hsara inutili ghall-istess;

14.6. Illi fid-dawl tas-suespost il-MEPA allura ghandha tara li bl-agir taghha stess ma ddahhalx lic-cittadin onest u inert fi kwistjonijiet inutili u dispendjuzi;

Ikkunsidrat:

15.0. Illi konsegwentement, in vista tal-premess din il-qorti hi sodisfatta li r-rikorrenti pprovaw il-kaz taghhom skont il-ligi u ghalhekk:

15.1. Filwaqt li tirrespingi r-risposti kollha ta’ l-intimati;

15.2. Takkolji t-talbiet kollha tar-rikorrenti u ghalhekk:

DECIDE:

15.2.1. Tiddikjara li r-rikorrenti ghandhom dritt ghall-uzu ta’ l-ambjenti kollha tal-bejt tal-blokk bl-isem *Erika Apartments*, Triq ir-Rattan gia` Triq l-Izbark tal-Francizi, il-Mellieha, u dan, bl-istess kejl u konfigurazzjoni kif kien disponibbli ghalihom qabel l-intervent strutturali ta’ l-intimati;

15.2.2. Tiddikjara li l-kostruzzjoni tal-*penthouse* propost fuq is-sular gia` konstruwit ser inaqqas irrimedjabbilment il-firxa tal-bejt ghad-disposizzjoni tar-rikorrenti;

15.2.3. Tordna li l-intimati jigu inibiti milli jaghmlu kull tip ta' xoghol fuq il-bejt in dizamina li b'xi mod inaqqas il-firxa disponibbli lir-rikorrenti;

15.2.4. Tordna li l-access ghall-bejt fuq is-sular gia` kostruwit ikun bl-istess modalita` bhal ma kien qabel il-kostruzzjoni ta' l-istess, senjatament:

15.2.4.i. Bit-tromba tat-tarag tibqa` tiela fuq l-ahhar bejt ta' l-oghla sular gia` kostruwit;

15.2.4.ii. Tordna li dan isir taht is-sorveljanza ta' l-espert tekniku gia` nominat fl-atti ta' din il-procedura;

15.2.5. Bl-ispejjez kontra l-intimati Anthony Grima u Esther Grima.

____

Onor. Imhallef Silvio Meli

DECIZJONI FINALI