Qorti tal-Magistrati (Ghawdex)

Gurisdizzjoni Superjuri

Sezzjoni Generali

Magistrat Dr Joanne Vella Cuschieri B.A., Mag. Jur. (Eur. Law.) LL.D.

Illum it-Tlieta, 3 ta' Ottubru 2017

Rikors Guramentat Numru:- 104/2012JVC

Saviour u Rose konjugi Gauci

Vs

Antoinette Sultana u John Sultana

Il-Qorti;

Rat ir-rikors guramentat tal-atturi li ppremettew:

1. Illi l-atturi huma proprjetarji tal-fond numru sittax (16), Triq it-Tabib Anton Tabone, Victoria, Ghawdex;

2. Illi l-konvenuti huma proprjetarji tal-fond numru hmistax (15), Triq it-Tabib Anton Tabone, Victoria, Ghawdex, illi jigi sovrastanti l-fond ta' l-atturi;

3. Illi originarjament, dawn iz-zewg fondi kienu ta' l-Awtorita' tad-Djar jew il-predecessuri taghha fit-titolu, u gew mixtrija mill-partijiet rispettivament;

4. Illi mal-faccata tad-dar ta' l-esponenti, hemm imqabbad tarag illi l-konvenuti juzaw sabiex jaccedu ghall-proprjeta' taghhom;

5. Illi f'dan il-hajt tal-faccata ghandhom tieqa li taghti ghal fuq dan it-tarag;

6. Illi ricentament, il-konvenuti wahhlu *railing* mal-hajt proprjeta' ta' l-atturi;

7. Illi, in oltre, huma wahhlu wkoll xatba illi qed tigi msakkra, b'mod illi l-atturi ma jistghux iktar jaccedu ghat-tieqa taghhom biex inaddfuha kif dejjem kienu jaghmlu sal-lum;

8. Illi ftit zmien ilu l-konvenuti bnew kamra fil-livell tat-tielet sular u minnha fethu twieqi ghal fuq il-proprjeta ta' l-attur li ma kienux jezistu qabel. Barra minn hekk fil-livell tat-tieni sular il-konvenuti ghandhom tieqa illi thares fuq il-proprjeta ta' l-atturi, tiftah fuq il-proprjeta' taghhom u tohloq periklu ghas-sigurta ta' l-atturi.

9. Illi l-konvenuti ghandhom ukoll gallerija li qeghdha fi stat hazin ta' kostruzzjoni b'mod illi waqghu diga' xi partijiet minnha, b'periklu ghall-atturi illi jridu jghaddu minn taht din il-gallerija sabiex jaccedu ghall-proprjeta' taghhom;

10. Illi minkejja li l-konvenuti gew interpellati sabiex jirratifikaw dawn in-nuqqasijiet kollha huma baqghu nadempjenti;

11. Illi dan ir-rikors qieghed isir mill-atturi u qieghed jigi kkonfermat bil-gurament mill-attur Saviour Gauci, li ghandu konoxxenza vera u proprja tal-fatti li taw lok ghal din il-kawza.

Talbu lil din l-Onorabbli Qorti:

1. Tiddikjara illi r-railing illi gie mqabbad mal-hajt tal-faccata ta' l-atturi gie hekk maghmul bi pregudizzju ghad-drittijiet ta' l-atturi, qua sidien tal-fond taghhom;

2. Tiddikjara illi t-twieqi kollha msemmija fil-premessi illi gew miftuha mill-konvenuti u li jaghtu ghal fuq proprjeta' ta' l-atturi saru wkoll bi pregudizzju ghad-drittijiet ta' l-atturi, specjalment meta dawn jifthu ghal fuq il-proprjeta' ta' l-atturi, u dan qua sidien tal-fond taghhom;

3. Tordna lill-konvenuti sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom prefiss inehhu l-imsemmi *railing* u jaghlqu l-imsemmija twieqi, jew jaghmlu fihom dawk il-modifiki li tordna din il-Qorti;

4. Fin-nuqqas illi jsir dan, tawtorizza lill-atturi sabiex jaghmlu x-xoghlijiet kollha necessarji huma a spejjez tal-konvenuti;

5. Tiddikjara illi l-konvenuti ma kellhom l-ebda jedd illi jostakolaw l-access illi l-atturi kellhom ghat-tieqa fil-faccata tad-dar taghhom, bi pregudizzju ghad-drittijiet taghhom qua sidien;

6. Tikkundanna lill-konvenuti sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom prefiss jergghu jaghtu access lill-atturi ghal din it-tieqa;

7. Fin-nuqqas illi jsir dan, tawtorizza lill-atturi sabiex jaghmlu dawk ix-xoghlijiet necessarji u opportuni sabiex huma jerga' jkollhom dan l-access u dan a spejjez tal-kovenuti;

8. Tiddikjara illi l-gallarija fil-faccata tal-fond tal-konvenuti qeghdha fi stat perikolanti; dan bi pregudizzju ghall-atturi li jridu jghaddu minn tahtha sabiex jaccedu ghad-dar taghhom;

9. Tikkundanna lill-konvenuti sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom prefiss jaghmlu dawk ix-xoghlijiet skont l-arti u s-sengha sabiex jevitaw kull periklu;

10. Fin-nuqqas illi jsir dan, tawtorizza lill-atturi sabiex jaghmlu dawk ix-xoghlijiet kollha necessarji u opportuni a spejjez tal-konvenuti sabiex jigi evitat kull periklu;

11. Tinnomina perit arkitett sabiex jissorvelja u jidderiegi x-xoghlijiet kollha li ghandhom isiru skont id-decizjoni ta' din il-Qorti.

Bl-ispejjez kollha, inkluzi dawk ta' l-ittra ufficjali ta' Settembru, elfejn u tnax (2012), bl-ingunzjoni tal-konvenuti minn issa ghas-subizzjoni.

Rat ir-risposta guramentata tal-konvenuti illi eccepew:

Illi dina l-kawza hija wahda purament vessatorja, tikser kull regola tal-buon vicinat u hija ntiza biss u unikament biex tivvesja lill-konvenuti Sultana;

Illi ghalhekk it-talbiet attrici huma nfondati fid-dritt u fil-fatt u dana ghas-segwenti ragunijiet:

(i) Illi r-railing in kwistjoni sar skont il-ligi u ilhu hemm mill-elf disa' mija u wiehed u sebghin (1971). F'xi perjodu taz-zmien dan ir-railing kien inqala' biex tigi rrangata il-parti tal-hajt divizorju fejn kien hemm ir-railing u sussegwentament rega' tpogga ezattament kif u fejn kien u huwa sempliciment intiz biex min ikun niezel jew tiela' fil-mezzanin ta' fuq proprjeta' ta' Sultana, li huwa accessibli biss minn tarag, ikun jista' jaqbad mieghu ghall-fini ta' sigurta'. Illi m'huwa minnu xejn li fejn huwa mqabbad dan ir-railing huwa proprjeta' tal-istess atturi u ghalhekk l-atturi jridu jipprovaw fl-ewwel lok li fejn huwa mwahhal dan ir-railing huwa fil-fatt proprjeta' taghhom.

Illi fi kwalunkwe kaz u ghall-grazzja tal-argument, '*datum sed non concessum*', anki kieku kellu jinghad li l-hajt fejn huwa mqabbad ir-railing huwa proprjeta' tal-istess atturi, l-azzjoni attrici m'hijiex

dik odjerna u cioe' li jitnehha dan ir-railing imma li jitolbu, se mai, il-hlas minhabba akkomunament mal-istess hajt divizorju.

Illi, minghajr ebda pregudizzju ghall-premess, irid jinghad li dan l-istess railing m'huwa qieghed jikkostitwixxi l-ebda pregudizzju lill-atturi u ghalhekk ghandha tapplika r-regola ta' "de minimis non curat praetor";

(ii) Illi dwar it-twieqi, l-esponenti jridu jeccepixxu l-preskrizzjoni akkwisittiva a tenur tal-Artikolu 2107 tal-Kodici Civili peress illi ilhom hekk miftuha aktar minn tletin (30) sena u ghandhom ir-rekwiziti kollha skont il-ligi ghall-akkwist ta' dan id-dritt bil-preskrizzjoni trentennali, kif jigi pruvat dettaljatament waqt is-smiegh tal-kawza. Illi fi kwalunkwe kaz u minghajr pregudizzju ghall-premess, dawn l-istess twieqi qeghdin fil-faxxa tal-arja tal-istess intimati u m'huwa minnu xejn li l-istess twieqi qeghdin jilledu xi drittijiet ta' proprjeta' tal-istess atturi;

(iii) Illi dwar ix-xatba in kwistjoni din saret fil-proprjeta' tal-istess konvenuti, ilha hemm mill-elf disa' mija u wiehed u sebghin (1971) u l-esponenti ghandhom kull dritt li jaghlqu l-istess gate. L-atturi jridu jipprovaw li fuq il-fond tal-konvenuti hemm xi servitu' servjenti l-allegat fond dominanti taghhom. Illi kienu fil-fatt l-istess atturi li qalghu t-tieqa minfejn kienet imwahhla f'nofs il-hajt divizorju u wahhluha fuq in-naha ta' barra f'guzwire fiha bl-iskop biex javvantaw dan id-dritt li qeghdin jippretendu li ghandhom u cioe' li jidhlu minm din il-gate biex "innadfu" din

it-tieqa. Illi fi kwalunkwe kaz, din l-istess tieqa facilment tista' titnaddaf mill-fond tal-atturi ghaliex tinfetah 'il gewwa u dana huwa biss tfettiq min-naha tal-atturi biex ikomplu jivvessjaw lill-konvenuti;

(iv) Illi dwar il-gallerija din ma tikkositwixxi l-ebda sors ta' perikolu, kuntrarjament ghal dak li qieghed jigi allegat. Fi kwalunkwe kaz, jekk din l-istess gallerija trid tittranga, peress illi dina hija estensjoni tal-bejt tas-saqaf tal-atturi, ittrangar taghha trid issir a spejjez komuni.

(v) Illi fl-ahharnett irid jigi ukoll rilevat illi r-raba, sitta, seba', disa', ghaxra u hdax-il talba huma dupplikazzjoni wahda ta' ohra u ntizi biss biex izidu t-talbiet u b'hekk jigu awmentati l-ispejjez tal-kawza u ghaldaqstant dina l-Onorabbli Qorti fid-decide taghha ghandha tiehu in konsiderazzjoni dan il-fattur ukoll.

Rat il-kontro-talba rikonvenzjonali ta' Antoinette Sultana u John Sultana li ppremettew:

1. Illi kif diga' gie spjegat fir-rikors promotorju, l-esponenti huma proprjetarji tal-maisonette bin-numru hmistax (15), Triq it-Tabib Anton Tabone, Rabat, Ghawdex filwaqt li l-atturi huma proprjetarji tat-terran bin-numru sittax (16), Triq it-Tabib Anton Tabone, Rabat, Ghawdex;

2. Illi l-istess atturi kkostruwew fabbrikat tal-fiber glass b'tali mod u manjiera li ghalqu l-bitha nterna u ttrasformawha f'washroom kontra l-ligijiet sanitarji, bi ksur tal-kuntratt tal-akkwist taghhom u b'lesjoni ghad-drittijiet tal-esponenti li ghandhom il-katusi u kommunikazzjonijiet taghhom ghaddejjin mill-istess bitha nterna u bl-istess fabbrikat tal-fibre glass maghmula mill-istess atturi, l-esponenti qeghdin jigu mpeduti milli jaghmlu xoghlijiet ta' manutenzjoni u riparazzjoni tal-istess katusi u kommunikazzjoni taghhom tad-drenagg u tal-ilma;

3. Illi oltre minn dana l-istess atturi sahansitra ukoll xebilku xtieli u ghamlu qsari ma' dawna l-istess katusi bl-iskop uniku li jimpedixxu lill-esponenti milli jaghmlu xoghlijiet ta' manutenzjoni u riparazzjoni tal-istess katusi u kommunikazzjonijiet taghhom;

4. Illi l-istess atturi wkoll kontra l-ligi qalghu t-tieqa li taghti ghal fuq it-tarag, proprjeta' tal-konvenuti minfejn originarjament kienet imwahhla f'nofs il-hajt divizorju u wahhluha ezattament man-naha ta' barra tal-istess hajt divizorju bil-guzwire fiha bl-iskop biex javvantaw il-pretensjoni ta' xi allegat dritt li qeghdin jghidu li ghandhom li jidhlu mill-gate biex innadfu l-istess tieqa, kif qeghdin filfatt jitolbu fis-seba' (7) talba tar-rikors promutorju taghhom;

5. Illi l-atturi wkoll poggew tank tal-ilma fuq kamra llegali li nbniet fejn suppost hemm bitha bil-gnien, liema tank tal-ilma qieghed jinvadi l-arja tal-proprjeta' tal-esponenti u oltre minn dana huma ghaddew wire tad-dawl minn fuq l-arja tal-istess esponenti u

sahansitra, kontra l-volonta' u rieda tal-esponenti huma poggew u wahhlu bank tal-gebel f'parti li hija proprjeta' komuni b'tali mod u manjiera li l-istess bank mhux biss qieghed ixxekkel l-access liberu tal-esponenti ghall-proprjeta' taghhom imma sahansitra dan il-bank qieghed iservi ta' inkonvenjent kbir billi l-esponenti qeghdin ihallu zibel, bhall-fdalijiet ta' sigaretti jingabru taht u madwar dan il-bank;

Talbu lil din l-Onorabbli Qorti:

1. Tiddikjara illi l-istess atturi bil-fabbrikat tal-fiber glass li ghamlu u bix-xtieli u pjanti li huma xebilku mal-istess katusi u kommunikazzjonijiet tal-ilma u drenagg tal-esponenti, huma qeghdin jilledu d-drittijiet tal-esponenti li jaffettwaw il-manutenzjoni u riparazzjoni necessarja tal-istess katusi u kommunikazzjonijiet li l-esponenti ghandhom ghaddejjin mill-istess bitha interna;

2. Tiddikjara ukoll illi l-istess atturi ma kellhom l-ebda dritt li jaqalghu t-tieqa li hemm taghti ghal fuq it-tarag tal-istess konvenuti rikonvenjenti milli kif kienet originarjament f'nofs il-hajt divizorju u jpogguha ezattament mal-wicc il-hajt divizorju fuq il-parti ta' barra u jwahhlu guzwire fiha;

3. Tiddikjara ukoll illi t-tank tal-ilma li l-atturi poggew fuq is-saqaf tal-kamra llegali li nbiet qieghed jinvadi l-arja tal-konvenuti rikonvenjenti, kif ukoll qieghed jinvadi l-arja tal-istess konvenuti

rikonvenjenti l-wire tad-dawl li huma llegalament ghaddew minfuq l-arja proprjeta' tal-istess konvenuti rikonvenjenti;

4. Tiddikjara ukoll illi l-istess atturi ma kellhom l-ebda dritt li jwahhlu bank tal-gebel f'parti komuni, liema bank qieghed ixekkel lill-konvenuti rikonvenjenti mill-access liberu ghall-proprjeta' taghhom, kif ukoll qieghed iservi ta' inkonvenjent u hmieg, kif jigi pruvat dettaljatament waqt is-smiegh ta' din il-kawza;

5. Konsegwentament tordna lill-istess atturi sabiex fiz-zmien qasir u perentorju li jigi lilhom prefiss inehhu ghas-spejjez taghhom il-fabbrikat tal-fiberglass u x-xtieli li hemm imxebilka mal-katusi u kommunikazzjonijiet tal-esponenti fil-bitha nterna; kif ukoll sabiex jaqilghu t-tieqa bil-guzwire b'kollox u jergghu jpoggu din it-tieqa li hemm thares fuq it-targa tal-konvenuti kif kienet originarjament meta nbena l-istess blokk u cioe' f'nofs l-istess hajt divizorju; kif ukoll li jnehhu t-tank tal-ilma u l-wire tad-dawl talli qeghdin jinvadu l-arja tal-istess konvenuti u fl-ahhar nett biex inehhu l-bank tal-gebel li nbena kontra l-volonta' espressa tal-konvenuti u qieghed ixekkel l-access liberu taghhom ghal u mill-proprjeta' taghhom u li oltre minn dana l-istess bank tal-gebel qieghed ikun ta' inkonvenjent kbir ghalihom, kif jigi wkoll pruvat dettaljatament waqt is-smiegh tal-istess kawza;

6. F'kaz li l-istess zmien jghaddi nutilment, ghaliex l-istess konvenuti rikonvenjenti m'ghandhomx jigu awtorizzati li jaghmlu l-istess

xoghlijiet rimedjali huma ghas-spejjez tal-istess atturi u taht id-direzzjoni ta' perit arkitett li jigi nominat ghall-istess fini.

Bl-ispejjez komprizi dawk tal-ittra ufficjali tad-disgha (9) ta' Ottubru elfejn u tnax (2012) u bl-ingunzjoni tal-istess atturi rikonvenuti ghas-subizzjoni u biex jixhdu.

Rat ir-risposta guramentata ghall-kontro talba tal-konvenuti li eccepew:

1. Illi qabel xejn irid jigi stabbilit illi John Sultana ta l-kunsens tieghu ghal din it-talba rikonvenzjonali u fin-nuqqas din it-talba rikonvenzjonali ghandha tigi rigettata kemm proceduralment kif ukoll sostanzjalment.

2. Illi l-premessi fil-kontro talba ma humiex innumerati u kwindi sakemm dan ma jigix sanat, dan ghandu jimporta n-nullita ta' l-istess kontro talba.

3. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost x-xoghlijiet lamentati mill-konvenuti saru kollha fil-proprjeta' ta' l-atturi u l-allegati drittijiet tal-konvenuti li huma mitluba jipprovaw, bl-ebda mod ma gew affettwati.

4. Illi dwar il-fabbrikat tal-fiberglass imsemmi fit-tieni premessa huwa kkontestat illi dan sar bi ksur tal-ligijiet sanitarji jew ta' l-obbligazzjonijiet kontrattwali ta' l-esponenti; u di piu anke kieku *datum sed non concesso* dan kien il-kaz ma jispettax lill-konvenuti li

jinfurzaw xi haga simili. L-allegati drittijiet tal-konvenuti bl-ebda mod ma gew diminwiti.

5. Illi x-xtieli msemmija saru fil-proprjeta' ta' l-atturi u bl-ebda mod ma jaffettwaw xi drittijiet tal-konvenuti.

6. Illi t-tieqa li fuqha tpogga tilar ossia insect screen hija nterament fil-proprjeta' ta' l-atturi u l-konvenuta ma ghandha l-ebda dritt fuqha.

7. Similment it-tank ta' l-ilma tpogga fuq proprjeta' ta' l-atturi f'post fejn il-konvenuti ma ghandhom l-ebda drittijiet.

8. Illi l-konvenuti ma ghandhom l-ebda drittijiet ta' proprjeta' fil-post fejn twahhal il-bank tal-gebel u kwindi ma jistghux jitolbu ghat-tnehhija tieghu.

9. Illi din il-kontro kawza hija wahda frivola u vessatorja, motivata unikament minn pika u b'ritaljazzjoni ghall-kawza ta' l-atturi u kwindi ghandha tigi michuda bl-ispejjez u bl-applikazzjoni tal-komminnazzjonijiet stipulati mil-ligi ghall-kawzi simili.

10. Illi din ir-risposta qed issir mill-atturi u qed tigi kkonfermata bil-gurament mill-attur Saviour Gauci li ghandu konoxxenza vera u proprja tal-fatti in eccezzjoni.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.

Rat illi l-ewwel u t-tieni eccezzjoni tal-atturi rikonvenzjonati gew irtirati permezz tal-verbal datat 13 ta' Frar, 2013;

Rat ix-xhieda, affidavits, dokumenti u provi kollha esebiti fl-atti;

Rat illi fl-affidavit tieghu a fol. 291 tal-process Saviour Gauci iddikjara kif isegwi:

'b'referenza ghat-talba originali tieghi u ta' marti nosserva illi dwar wahda mit-talbiet fil-kawza taghna u cioe' fejn tlabna t-tiswija tal-gallerija ghaliex kienet ta' periklu l-konvenuta Antoinette Sultana irrangat u sewwiet din il-gallerija matul is-sajf li ghadda (sajf 2016) u llum ma fadlilniex interess f'din it-talba salv ghall-ispejjez.'

Rat illi fil-verbal tas-16 ta' Mejju, 2017 il-partijiet iddikjaraw li salv access fis-siti koncernati ma kellhomx aktar provi u l-kawza thalliet ghad-decizjoni ghal-lum bil-fakulta' li l-partijiet jaghmlu s-sottomissjonijiet taghhom bil-miktub f'terminu mpost fuqhom.

Accediet fil-proprjetajiet rispettivi tal-partijiet nhar l-24 ta' Mejju, 2017 u vverifikat b'ghajnejha l-ilmenti taz-zewg partijiet;

Rat is-sottomissjonijiet esebiti fl-atti.

Rat l-atti kollha.

Ikkunsidrat:

Illi din il-kawza tikkoncerna diversi lamenteli reciproci maghmula f'kawza u kontro-talba bejn sidien ta' zewg proprjetajiet differenti, wahda mibnija sovraposta ghall-ohra. Il-proprjeta' tal-atturi u li fiha tghix omm l-attur Concetta Gauci ggib l-indirizz 16, Triq Dr. Anton Tabone, Victoria u jirrizulta li hija l-proprjeta' fil-livell ta' 'ground floor'. Il-proprjeta' tal-konvenuti fejn fiha tghix il-konvenuta Antoinette Sultana ggib l-indirizz 15, Triq Dr. Anton Tabone, Victoria u jirrizulta li hija l-proprjeta' ta' fuq dik tal-atturi u hija mibnija llum il-gurnata fuq zewg sulari. Iz-zewg partijiet jaccedu ghall-proprjeta' taghhom minn fetha jew passagg quddiem il-proprjeta' tal-atturi filwaqt li apparti dan il-passagg il-konvenuta titla' tarag li wkoll jinsab quddiem u mqabbad mal-hajt ta' quddiem tal-proprjeta' tal-atturi sabiex titla' sular u taccedi ghall-proprjeta' taghha.

Jirrizulta illi z-zewg binjiet originarjament kienu proprjeta' tal-Gvern u nxtraw minghand l-Awtorita' tad-Djar jew l-Awtorita' responsabbli ta' dak iz-zmien. Il-proprjetajiet originali nbnew mill-Gvern fis-snin sebghin. Filwaqt li l-konvenuti Sultana kienu minn tal-ewwel li dahlu jghixu fil-proprjeta' taghhom cioe' fil-bidu tas-snin sebghin ghalkemm il-kuntratt effettiv sar fis-sena 1982 (ara kuntratt fl-atti tan-Nutar Emanuel Cefai a fol. 13 et seq datat 16 ta' Lulju, 1982), l-atturi xtraw il-proprjeta' taghhom fis-sena 2006 (ara kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr. Paul G. Pisani datat 7 ta' April, 2006 a fol. 86 et seq) u dan minghand terzi sidien precedenti li wkoll kienu xtraw minghand terzi ohra li originarjament xtraw minghand il-Gvern ta' Malta.

Illi l-atturi fit-talba taghhom jilmentaw fuq erba' punti kif isegwi:

1. *Railing* tal-hadid li skont l-atturi wehel recentement mal-hajt tal-proprjeta' taghhom li mieghu jserrah it-tarag minfejn taccedi l-konvenuta (jew konvenuti ghalkemm ir-ragel jirrizulta li m'ghadux jghix hemm) ghall-proprjeta' taghha.

Illi dwar dan ir-'railing' jirrizulta lil din il-Qorti li l-istess Concetta Gauci (omm l-attur - li fix-xhieda taghha ssostni li hija midhla tal-post sa minn meta nbnew dawn il-binjiet fis-snin sebghin) a fol. 86 tal-process tammetti li dan il-poggaman kien ilu zmien imwahhal hemm u li nqala' recentement skont hi ghal xi tliet snin u rega' twahhal mill-konvenuta. Min-naha taghha l-konvenuta tinsisti wkoll li l-poggaman kien ilu zmien imwahhal hemm mis-snin sebghin u dan jikkonfermawh anki xhieda terzi hbieb taghha li xehdu fil-proceduri. Il-konvenuta tammetti li kien hemm perjodu li dan il-poggaman inqala' sabiex issirlu manutenzjoni u rega' twahhal immedjatament li l-haddiema tawulha lura fl-istess post fejn kien qabel. Il-konvenuta ssostni li kien hemm perjodu ta' madwar sena li dan il-poggaman dam maqlugh u kien wara perjodu ta' madwar sena li rega' twahhal stante li l-haddiema damu sabiex lestew ix-xoghol fuqu.

Illi jirrizulta lil din il-Qorti mill-kuntratti rispettivi tal-partijiet li l-proprjeta' tal-atturi tibda mill-bieb 'il gewwa fil-livell tas-sular ta' isfel (ara kuntratt a fol. 86 et seq u dawk tal-aventi causa a fol. 79 et seq) filwaqt li dik tal-konvenuti tibda mill-bieb 'il gewwa fl-ewwel sular fuq il-'ground-floor" (ara kuntratt u pjanta a fol. 13 et seq). Fl-atti xehed ukoll ir-rapprezentant tal-Awtorita' tad-Djar certu Samuel Saliba li kkonferma a fol. 100 tal-process illi 'minn dak li huwa 'ground-floor

level' Sultana ma ghandhom xejn' u li t-tarag ma hu nkluz fil-kuntratt ta' hadd.

Illi ghalhekk jirrizulta lil din il-Qorti li l-proprjeta' tal-atturi tmiss ma' tarag li sal-lum probabbilment ghadu proprjeta' tal-Gvern kif fuq kollox jirrizulta li huwa l-parapett ta' quddiem il-proprjeta' tal-atturi. Jirrizulta ghalhekk li l-hajt li mieghu huwa mqabbad it-tarag in kwistjoni huwa wiehed divizorju bejn il-proprjeta' tal-atturi u proprjeta' tal-Gvern. Ir-'railing' li jilmentaw minnu l-atturi jinsab imwahhal fuq in-naha tal-hajt fejn hemm it-tarag u li huwa proprjeta' tal-Gvern ta' Malta. Ghaldaqstant apparti l-fatt li dan ir-'railing', ghall-kuntrarju ta' dak espost mill-atturi, ilu mwahhal ghal aktar minn tletin sena apparti z-zmien relattivament qasir meta komparat mal-ezistenza tieghu li ghamel maqlugh ghall-manutenzjoni, dan jinsab imqabbad mal-parti tal-hajt li hija proprjeta' ta-Gvern ta' Malta u ghaldaqstant l-atturi m'ghandhom l-ebda jedd fil-ligi li jitolbu lill-konvenuta tnehhieh. Se mai huwa l-Gvern li ghandu jiehu passi jekk jidhirlu li dan m'ghandux ikun hemm.

In vista ta' dak suespost, din il-Qorti filwaqt li taghmel referenza ghall-ewwel talba tal-atturi u l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti, il-Qorti ser tghaddi sabiex fil-parti finali tad-decizjoni tilqa' l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuta sakemm din hija kompatibbli ma' dak hawn fuq espost u tichad l-ewwel talba attrici stante li din mihjiex legalment gjustifikata.

2. Xatba tal-hadid li taghlaq l-access permezz ta' katnazz ghat-tarag li jwassal ghall-proprjeta' tal-konvenuti.

Illi l-atturi jilmentaw minn din ix-xatba li skont huma wehlet 'recentement' u li meta tigi msakkra timpedihom milli jaccedu fit-tarag fejn hemm tieqa tal-proprjeta' taghhom sabiex ikunu jistghu jnaddfu l-istess tieqa. Il-konvenuta fir-rigward ta' din ix-xatba teccepixxi li din ilha hemm mis-sena 1971, li l-atturi ma ghandhom l-ebda jedd ta' servitu' fuq it-tarag sabiex inaddfu l-istess tieqa u li din it-tieqa facilment tista' titnaddaf minn gewwa stante li tinfetah 'il gewwa ghall-proprjeta' taghhom stess.

Illi l-bazi tal-hames talba attrici li titlob dikjarazzjoni lil din il-Qorti li l-konvenuta ma kellha l-ebda jedd li tostakola l-access tal-atturi ghat-tieqa fil-faccata tad-dar taghhom bi pregudizzju ghad-drittijiet taghhom qua sidien, skont il-premessi taghhom stess, hija li din ix-xatba twahhlat 'recentement'. Jirrizulta ampjamanet pruvat mill-atti b'mod partikolari min-numu ta' xhieda li din ix-xatba ilha ezistenti mis-snin sebghin tant li anki xehdet is-sid precedenti tal-proprjeta' tal-atturi li wkoll ikkonfermat li kien ikollha argumenti fuq din it-tieqa ghaliex kienet tinghalaq ix-xatba mill-konvenuti (ara x-xhieda ta' Eucharistica Farrugia a fol. 130 et seq tal-process) u li finalment kien instab kompromess li meta jkollha bzonn tnaddaf it-tieqa kienet tinfetah ix-xatba tnaddaf u terga' tinghalaq. Xhieda ohra kkonfermaw li x-xatba minn dejjem kellha holoq minfejn tissakkar u li meta kien ikun sejjer xi hadd ghand il-konvenuta dawn kienu jcemplu u hija kienet tinzel tnehhi l-katnazz. L-ezistenza tax-xatba ghal numru ta' snin twal huwa sahansitra konfermat minn omm l-attur Concetta Gauci li mill-atti jidher li kienet toqghod ferm attenta x'qed jigri f'dawn il-proprjetajiet ghalkemm ma kinitx toqghod hemm.

Illi jirrizulta ghalhekk li l-bazi ta' din it-talba attrici li x-xatba saret 'recentement' hija ghal kollox skorretta fattwalment u trendi t-talba attrici fallaci ghall-ahhar. Apparti minn hekk din il-Qorti, stante li jirrizulta li t-tarag in kwistjoni zgur mhux proprjeta' tal-atturi - filwaqt li l-hajt li jmiss mieghu huwa proprjeta' indiviza bejn l-atturi u l-Gvern ta' Malta (li ta l-jeddijiet lill-konvenuti sabiex taccedi mill-istess tarag ghall-proprjeta' taghha) - din il-Qorti ma tara l-ebda jedd fil-ligi favur l-atturi li b'xi mod huma jistghu jwaqqfu lill-konvenuta milli taghlaq ix-xatba in kwistjoni ghas-sigurta' tal-proprjeta' taghha kif ghamlet ghall-ghexieren ta' snin. Dwar it-tindif tat-tieqa proprjeta' tal-atturi din il-Qorti ma tqisx li ghandu jkun hemm problema li jekk l-atturi ma jirnexxielhomx jaghmlu dan it-tindif minn gewwa allura jitolbu l-konvenuta li tiftah ftit ix-xatba sabiex jaccedu. F'kaz li l-konvenuta tirrifjuta huwa l-Gvern ta' Malta proprjetarju tat-tarag in kwistjoni li se mai ghandu jiehu azzjoni kontra l-konvenuta jekk jidhirlu li ghandu jaghmel hekk u mhux l-atturi li ma ghandhom l-ebda jedd fuq l-istess tarag. Il-ligi stess tipprovdi ghal dawn is-sitwazzjonijiet bejn sidien ta' proprjetajiet adjacenti izda f'dan il-kaz il-konvenuti mhumiex is-sidien izda ghandhom biss il-pussess tat-tarag in kwistjoni. In oltre l-kawza odjerna mihjiex wahda possessorja izda hija azzjoni fejn l-atturi jvantaw drittijiet reali.

Illi ghaldaqstant in vista tal-konsiderazzjonijiet suesposti din il-Qorti ser tghaddi wkoll sabiex filwaqt li tilqa' it-tielet eccezzjoni tal-konvenuta sakemm din hija kompatibbli ma' dak hawn fuq deciz, tichad il-hames talba attrici stante li legalment u fattwalment mihjiex gjustifikata u konsegwenement tichad ukoll is-sitt u s-seba' talbiet attrici li huma konsegwenzali ghall-istess.

3. Twieqi fit-tielet sular proprjeta' tal-konvenuta li jaghtu direttament ghal fuq il-bitha tal-atturi.

Preskrizzjoni:

Fir-rigward ta' din it-talba l-konvenuta eccepiet il-preskrizzjoni akwisittiva a tenur tal-artikolu 2107 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta u cioe' li dawn ilhom miftuha ghal aktar minn tletin sena.

Jirrizulta mill-atti, b'mod partikolari u anzi car hafna mir-ritratti mill-ajru esebiti a fol. 314 u 315 tal-process illi fis-sena 2008 ghalkemm verament kien hemm kamra wahda fuq il-bejt tal-konvenuti li kienet tasal sat-tarf nett u allura t-tieqa taghha kienet gia taghti direttament fuq il-bitha tal-atturi, kien biss wara l-2008 u nbniet kamra ohra u saret tieqa ohra li wkoll taghti direttament fuq il-bitha tal-atturi. Jirrizulta ghalhekk li qabel is-sena 2008 flok zewg twieqi li jaghtu ghall-arja tal-atturi kien hemm kamra wahda b'tieqa wahda filwaqt li fil-bqija tal-bejt kien hemm opramorta lkoll miftuha direttament sabiex wiehed ihares fuq il-bitha tal-atturi. Din il-Qorti mix-xhieda li tressqu b'mod partikolari ta' Mary Carmen Gatt u Carmel Gatt (hbieb tal-konvenuta li kienu jifrekwentaw il-kamra tal-bejt sa mill-bidu nett li hija marret tghix hemm) hija sodisfatta li l-ewwel kamra li tidher mibnija fir-ritratt mill-ajru tas-sena 2008 verament ilha ezistenti ghal aktar minn tletin sena u ghaldaqstant f'dan ir-rigward ser tghaddi sabiex tilqa' l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni trentennali favur il-konvenuta fir-rigward ta' din it-tieqa.

Illi izda jirrizulta lil din il-Qorti li t-tieqa l-ohra tal-kamra l-ohra fuq il-bejt inbniet zgur wara s-sena 2008 stante li fir-ritratt mill-ajru tas-sena 2008 din ma tezistix. Ghalhekk fir-rigward ta' din it-tieni tieqa l-konvenuti ma ssodisfawx ir-rekwiziti tal-preskrizzjoni trentennali u ser tghaddi sabiex tichad l-istess.

Jirrizulta lil din il-Qorti li f'partijiet tal-kawza l-atturi jilmentaw ukoll mit-twieqi l-ohra fil-fond tal-konvenuta fil-livell dirett li jigi fuq l-atturi. Din il-Qorti izda mill-atti hija sodisfatta li dawn it-twieqi lhom ezistenti sa mill-bidu li nbena l-fond u ghalhekk tapplika wkoll favur taghhom il-preskrizzjoni ta' tletin sena apparti l-fatt li huwa evidenti li l-fondi rispettivi gew mibnija mill-Gvern ta' Malta bis-servitu' ta' dawn it-twieqi gravanti l-fond t'isfel. Dwar l-allegazzjoni li tieqa minnhom kienet originarjament speci ta' gallarijiet imsaqqfa li konsegwentement inghalqet u saret tieqa izghar, fatt li gie ammess mill-konvenuta, din il-Qorti ma tqisx li legalment l-atturi jistghu jilmentaw minn dan il-fatt stante li se mai f'dawn ic-cirkustanzi l-fatt li gallarija shiha nghalqet ghal tieqa ferm izghar jirrizulta li se mai naqqas is-servitu' ezistenti u mhux ziedu kif qed isostnu l-atturi.

Mertu dwar it-tieni tieqa fil-livell tal-bejt tal-konvenuta:

Illi fil-mertu l-konvenuti jeccepixxu wkoll li t-twieqi fit-tielet sular jaghtu ghall-faxxa tal-arja taghha u mhux tal-atturi. Din il-Qorti bir-rispett kollu ma tistax tifhem il-bazi legali ta' tali allegazzjoni. Huwa principju generali fil-ligi li meta persuna tixtri proprjeta' hija prezunta li qed tixtri dak kollu li hemm fuqha u dak kollu li hemm tahtha sakemm ma jkunx

hemm xi eccezzjoni ghall-istess fil-kuntratt. Lil din il-Qorti jirrizultala mill-kuntratti tal-partijiet li fil-kuntratt tal-atturi ma hemm l-ebda eccezzjoni ghal din ir-regola ghal dak li hija l-arja tal-bitha wara l-fond tal-atturi, filwaqt li fil-kuntratt tal-konvenuta ma hemm xejn li jaghtiha dritt fuq l-arja oltre l-hitan tal-fond taghha ghajr ghall-bejt ta' fuqu.

Jirrizulta ghalhekk lil din il-Qorti li verament it-twieqi fil-livell tal-bejt tal-konvenuti jaghtu direttament fuq l-arja tal-atturi. Jirrizulta wkoll li filwaqt li tieqa minnhom hija protetta stante li tapplika l-preskrizzjoni akwizittiva trentennali favur taghha fir-rigward tat-tieni tieqa mibnija wara s-sena 2008 ma hemmx il-protezzjoni tal-preskrizzjoni. Stante li din it-tieqa taghti direttament fuq l-arja tal-atturi li ma tawx il-kunsens taghhom skont il-ligi sabiex tinfetah l-istess tieqa jsegwi li t-tieni talba tal-atturi ghandha tintlaqa' limitatament izda ghat-tieqa fil-livell tal-bejt tal-konvenuti cioe' fil-livell tal-'washroom' fil-kamra li nbniet wara r-ritratt mill-ajru tas-sena 2008. Il-konvenuta ghalhekk ghandha jew taghlaq din it-tieqa jew altrimenti tirtira l-istess tieqa lura ghad-distanza dettata mil-ligi u tirripristina l-opramorta kif kienet qabel.

4. Gallarija tal-konvenuta fi stat ta' periklu.

Illi dwar din it-talba l-atturi ddikjaraw li fil-mori l-konvenuta ghamlet it-tiswijiet neccessarji u li ma kienux qed jinsistu fuq it-talba izda zammew ferm l-ispejjez. Min-naha taghhom il-konvenuti nsistew li l-ispejjez dwar din il-gallarijia kellhom jinqasmu bejn il-partijiet stante li tikkostitwixxi wkoll is-saqaf tal-fond tal-atturi. Illi jirrizulta lil din il-Qorti li l-gallarija in kwistjoni tisporgi 'l barra mill-hajt ta' barra tal-fond

tal-atturi u ghaldaqstant din bl-ebda mod ma jista' jinghad li tifforma parti mill-proprjeta' tal-atturi u ghalhekk l-argument tal-konvenuti huwa wiehed fallaci ghall-ahhar. Fi kwalunkwe kaz il-konvenuta minn jedda u minghajr ebda riserva fl-atti rrangat il-gallarija in kwistjoni fil-mori tal-kawza. Il-Qorti tqis li fic-cirkustanzi l-ispejjez ta' din it-talba ghandhom jigu sopportati mill-konvenuta.

Ghaldaqstant il-Qorti fil-parti finali tad-decizjoni filwaqt li ser tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tat-tmien, disa' u ghaxar talbiet kollha ghal dak li huwa l-mertu tal-gallarija, ser tghaddi sabiex tordna li l-konvenuta thallas l-ispejjez relatati ma' dawn it-talbiet suggett ghal dak li jinghad f'din id-decizjoni fir-rigward tal-hames eccezzjoni tal-konvenuta.

Il-hames eccezzjoni tal-konvenuti:

Il-konvenuti fil-hames eccezzjoni taghhom jeccepixxu kif isegwi:

'illi r-raba', sitta, seba', disa', ghaxra u hdax-il talba huma dupplikazzjoni wahda ta' ohra u ntizi biss biex izidu t-talbiet u b'hekk jigu awmentati l-ispejjez tal-kawza u ghaldaqstant dina l-Onorabbli Qorti fid-decide taghha ghandha tiehu in konsiderazzjoni dan il-fattur ukoll.'

Din il-Qorti wara li gharblet it-talbiet attrici tqis li din l-eccezzjoni da parti tal-konvenuti hija gjustifikata. It-talbiet attrici setghu facilment jigu ntavolati f'massimu ta' hames talbiet u ghalhekk il-Qorti ser tghaddi

sabiex tilqa' r-raba' eccezzjoni tal-konvenuti u ghall-fini ta' kalkolu ta' spejjez ta' din il-kawza tidderigi lir-Registratur tal-Qorti sabiex ma jiehux konjizzjoni tas-sitt, seba', disa' u ghaxar talba filwaqt li t-tielet, ir-raba' u l-hdax-il talba ghandhom jitqiesu bhala talba wahda.

Kontro-talba:

Illi fil-kontro-talba taghha l-konvenuta tilmenta minn hames punti kif isegwi:

1. Saqaf tal-*'fibre glass'* fil-bitha tan-nofs tal-atturi:

Il-konvenuti jilmentaw li minhabba dan is-saqaf u wkoll konsegwenza ta' pjanti li jxebilku mal-katusi taghha kif anki muri f'ritratti esebiti fl-atti huma ma jistghux jaghmlu xoghlijiet ta' riparazzjonijiet fil-katusi u cioe' s-servizzi taghha li jghaddu minn din l-istess bitha. Ghalkemm il-konvenuta fix-xhieda taghha tilmenta minn storbju li jista' jaghmel dan is-saqaf meta taghmel ix-xita dan ma jifformax parti mill-mertu tal-kontro-talba.

Din il-Qorti wara li rat ir-ritratti relatati a fol. 17 u 18 tal-process, wara li rat ix-xhieda kollha kif ukoll wara li accediet fuq il-post tqis li l-istruttura in kwistjoni ghalkemm verament tista' ddejjaq lill-konvenuti, mhux minnu li qed izzomm lill-konvenuti milli jaghmlu l-manutenzjoni u riparazzjonijiet neccessarji f'kaz li jkun hemm bzonn li dawn isiru. Jirrizulta mill-atti li l-atturi fl-ebda hin ma huma jichdu l-obbligu taghhom li f'kaz li jkun hemm bzonn il-konvenuti ghandhom jinghataw

access mill-fond proprjeta' taghhom sabiex issir tali manutenzjoni jew tiswija – il-problemi jinqalghu kieku verament tressqu provi quddiem din il-Qorti li kien hemm il-bzonn li jsiru xi xoghlijiet u l-atturi ostakolaw li dan isir – quddiem din il-Qorti izda ma giet prezentata bl-ebda provi f'dan is-sens. In oltre, ghal dak li huma pjanti jxebilku mal-katusi, sakemm dawn l-istess pjanti ma jaghmlux hsara lill-istess servizzi (u ta' dan ukoll ma giet prezentata l-ebda prova) din il-Qorti ma tara l-ebda ostaklu fil-ligi li jzomm lill-atturi milli jhallu dawn il-pjanti li se mai qed iservu sabiex jghattu dawn is-servizzi u jaghtu dehra ahjar lill-istess bitha. F'kaz izda li jkun hemm il-bzonn li ssir manutenzjoni jew jinbidlu dawn is-servizzi da parti tal-konvenuti l-atturi jkunu obbligati li jekk ikun hemm bzonn inehhu l-pjanti in kwistjoni b'tali mod li l-konvenuti jkunu jistghu jaghmlu ix-xoghlijiet neccessarji.

In vista ta' dak kollu suespost il-Qorti tqis li l-ewwel talba tal-konvenuta rikonvenzjonanti mihjiex legalment u fattwalment gjustifikata u ser tghaddi sabiex tichad l-istess.

2. Tieqa fil-hajt divizorju bejn it-tarag li jwassal ghall-proprjeta' tal-konvenuti u l-fond tal-atturi li allegatament originarjament kienet f'nofs il-hajt divizorju u issa tpoggiet ezatt mal-wicc tal-hajt divizorju fuq il-parti tat-tarag:

Illi din il-Qorti kellha l-possibilita' li hi stess tara din it-tieqa kif ukoll gew esebiti ritratti taghha fl-atti u hija sodisfatta li ghal dik li hija t-tieqa proprja din mhux minnu li resqet minfejn kienet originarjament izda hija biss in-nemusiera li fejn qabel ma kinitx hemm, l-atturi ghamlu

nemusiera li twahhlet ezatt bi dritt il-hajt fuq in-naha tat-tarag. Il-konvenuta rikonvenzjonanti ssostni din it-talba fuq il-bazi li t-tarag u dik il-parti tal-hajt fejn wahhlet in-nemusiera huwa proprjeta' taghha. Jirrizulta izda kif gia deciz akar 'il fuq li l-hajt in kwistjoni huwa hajt divizorju bejn il-fond tal-attturi u proprjeta' tal-Gvern ta' Malta u mhux tal-konvenuti. Ghaldaqstant jirrizulta lil din il-Qorti li l-konvenuta jew konvenuti personalment ma ghandhom l-ebda jedd reali fuq l-istess hajt b'dana li ma setghux legalment jintavolaw it-tieni talba tal-kontro-talba taghhom u ghalhekk din il-Qorti ser tghaddi sabiex tichad it-tieni talba tal-konvenuti rikonvenzjonanti.

3. Tank tal-ilma li allegatament l-atturi poggew fuq saqaf tal-kamra llegali li bniet u li qed tinvadi l-arja tal-konvenuti rikonvenjenti:

Fl-ewwel lok il-Qorti tirrileva li gia gie deciz aktar 'il fuq f'din id-decizjoni li l-arja tal-bitha in kwistjoni fejn tinsab il-kamra u t-tank tal-ilma msemmi mihjiex fl-ebda parti proprjeta' tal-konvenuti izda hija lkoll proprjeta' tal-atturi u ghalhekk il-bazi ta' din it-talba tista' tghid li hija legalment fallaci ghall-ahhar. Apparti minn hekk jirrizulta li meta l-aventi kawza tal-atturi xtraw il-fond fil-livell t'isfel jissemma' appuntu fil-kuntratt li fuq wara tal-fond, fil-bitha hemm kamra mibnija u ghaldaqstant ghalkemm dan mhux neccessarjament jaghmel il-kamra in kwistjoni legali, dan izda jaghti ndikazzjoni li din il-kamra ilha mibnija ghexieren ta' snin u mhux kif sostniet il-konvenuta. L-atturi jsostnu li t-tank in kwistjoni ghalkemm verament jigi quddiem it-tieqa tal-konvenuti, dan it-tank tpogga ghaxar piedi 'l boghod mit-tieqa tal-konvenuti u li se mai l-konvenuti minnha ghandhom servitu' ta prospett

u dawl. Din il-Qorti sakemm ma jirrizultax li tali tank tal-ilma huwa mpoggi aktar vicin mid-distanza minima ta' ghaxar piedi kif jirrikjedu l-ligijiet sanitarji (li fuq kollox lanqas huma l-bazi tat-talba tal-konvenuti) u f'nuqqas ta' talba li tallega xi lezjoni ta' dritt ta' servitu li jistghu jgawdu l-konvenuti ma tqisx li t-tielet talba rikonvenzjonanti ghal dak li huwa t-tank tal-ilma tal-atturi li huwa mpoggi fl-arja proprjeta' taghhom stess hija wahda gjustifikata u ser tghaddi sabiex tichad l-istess.

4. 'Wire' tad-dawl li qieghed jinvadi llegalment l-arja tal-istess konvenuti:

Din il-Qorti vverifikat fuq il-post kif ukoll minn ritratti esebiti li l-wire in kwistjoni ghaddej mill-arja tat-tarag li jwassal lill-konvenuti ghall-proprjeta' taghhom fis-sular ta' fuq. Jirrizulta lil din il-Qorti, kif gia deciz aktar 'il fuq, li l-konvenuti mhumiex sidien tat-tarag u wisq anqas tal-arja ta' dan it-tarag liema tarag u arja jirrizultaw li sal-lum probabbilment ghadhom proprjeta' tal-Gvern ta' Malta. Il-konvenuti jgawdu dritt ta' passagg minn dan it-tarag u ghalhekk f'nuqqas ta' talba da parti tal-konvenuti li tali 'wire' b'xi mod qed ixekkel id-dritt ta' passagg tal-konvenuti mit-tarag in kwistjoni din il-Qorti tqis li l-konvenuti li m'humiex sidien ma ghandhom l-ebda jedd reali li jressqu t-tielet talba fil-konfront tal-atturi almenu kif dedotta u ser tghaddi sabiex tichad ukoll it-tielet talba rikonvenzjonanti wkoll f'din il-parti fejn jissemma' l-'wire'.

5. Bank tal-gebel fil-parti komuni bejn il-partijiet:

Jirrizulta lil din il-Qorti kif gia diskuss aktar 'il fuq li l-passagg li jinsab quddiem il-fond tal-atturi u li jintuza mill-partijiet sabiex jaccedu ghall-fondi rispettivi taghhom qatt ma ghaddiet il-proprjeta' tieghu lill-partijiet u li se mai dan il-passagg ghadu probabbilment proprjeta' tal-Gvern ta' Malta. Stante li l-bazi tar-raba' talba tal-konvenuti rikonvenzjonanti hija l-proprjeta' komuni ta' dan il-passagg bejn il-partijiet liema proprjeta' komuni ma tirrizultax, per konsegwenza, il-Qorti ma ghandha l-ebda alternattiva ghajr li tghaddi sabiex tichad ukoll ir-raba' talba kontenuta fil-kontro-talba.

Stante li din il-Qorti ser tichad mill-ewwel sar-raba talba tal-konvenuti rikonvenzjonanti, ser tghaddi wkoll sabiex tichad il-bqija tat-talbiet tal-konvenuti rikonvenjonanti stante li konsegwenzjali ghall-ewwel erbgha.

Decizjoni

Ghaldaqstant din il-Qorti in vista ta' dak kollu suespost u ghar-ragunijiet suesposti tghaddi sabiex tiddeciedi t-talba attrici u l-eccezzjonijiet tal-konvenuti ghall-istess kif isegwi:

1. **Tichad l-ewwel talba attrici filwaqt li tilqa' l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti sakemm din hija kompatibbli ma' dak hawn fuq deciz;**

2. **Tilqa' t-tieni eccezzjoni tal-preskrizzjoni trentennali akwisittiva ai termini tal-artikolu 2107 ghal dak li huma t-twieqi kollha tal-fond tal-konvenuti ghajr it-tieqa li taghti mill-kamra li nbniet**

fil-livell tal-bejt tal-konvenuti wara s-sena 2008 u li tidher immarkata bl-ittra X fuq ir-ritratt mill-ajru esebit a fol. 315 tal-process u ghalhekk tichad it-tieni talba tal-atturi sakemm din tirrigwarda t-twieqi kollha salv dik eskluza mill-Qorti filwaqt li tichad l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni fir-rigward tat-tieqa fil-kamra mmarkata bl-ittra X hawn deskritta;

3. Tilqa' t-tieni talba attrici limitatament ghat-tieqa fil-livell tal-bejt tal-proprjeta' tal-konvenuta liema tieqa tinsab fil-kamra li nbniet wara s-sena 2008 immarkata bl-ittra X fuq ir-ritratt bl-ajru ezebit fl-atti a fol. 315 tal-process;

4. Tilqa' t-tielet eccezzjoni tal-konvenuti sakemm hija kompatibbli ma' dak hawn fuq deciz u tichad il-hames u s-sitt talba attrici;

5. Tastjeni milli tiehu konjizzjoni ultejuri tat-tmien talba attrici fuq talba tal-atturi stess salv izda li ai fini ta' spejjez tichad ir-raba' eccezzjoni tal-konvenuti u tordna li l-ispejjez tat-tmien talba attrici ghandhom jigu sofferti mill-konvenuti;

6. Tilqa' limitatament it-tielet, raba' u hdax-il talba attrici billi tordna lill-konvenuti sabiex fi zmien massimu ta' tliet xhur mid-data ta' din id-decizjoni jew jaghlqu t-tieqa li taghti mill-kamra mmarkata bl-ittra X fir-ritratt mill-ajru esebit a fol. 315 fil-livell tal-bejt tal-proprjeta' tal-fond ghal fuq l-arja tal-bitha tal-atturi jew altrimenti jirtiraw l-istess tieqa ghad-distanza mposta mil-ligi u jirripristinaw l-opramorta kif kienet qabel il-bini tal-istess hajt u tieqa. Fin-nuqqas li dan isir mill-konvenuti fit-terminu mpost fuqhom taworizza lill-atturi sabiex huma stess jaghmlu x-

xoghlijiet neccessarji biex jaghlqu t-tieqa in kwistjoni min-naha taghhom a spejjez tal-konvenuti. Sabiex tissorvelja dawn ix-xoghlijiet u ai fini tal-hdax-il talba li qed tigi milqugha l-Qorti tinnomina lill-Perit Cornelia Tabone a spejjez tal-konvenuti.

7. Tilqa' l-hames eccezzjoni tal-konvenuti u tordna li ai fini ta' spejjez ir-Registratur tal-Qorti m'ghandux jiehux konjizzjoni tas-sitt, seba', disa' u ghaxar talba filwaqt li t-tielet, ir-raba' u l-hdax-il talba ghandhom jitqiesu bhala talba wahda.

Bl-ispejjez tat-tieni talba ghandhom jigu sopportati kwart mill-konvenuti fil-bqija mill-atturi, l-ispejjez tat-tmien talba ghandhom jigu sopportati nterament mill-konvenuti, l-ispejjez tat-tielet, raba' u hdax-il talba li ghandhom jitqiesu bhala talba wahda ghandhom jigu sopportati mill-konvenuti, fil-bqija l-ispejjez kollha rimanenti tat-talba attrici ghandhom jigu sopportati mill-atturi stess.

In vista ta' dak kollu suespost u ghar-ragunijiet suesposti l-Qorti tghaddi wkoll sabiex tiddeciedi l-kontro-talba tal-konvenuti rikonvenzjonanti u l-eccezzjonijiet tal-atturi rikonvenjonati ghall-istess kif isegwi:

1. Tastjeni milli tiehu konjizzjoni tal-ewwel u t-tieni eccezzjoni tal-atturi rikonvenzjonati stante li rtirati;

2. Tilqa' l-eccezzjonijiet kollha tal-atturi rikonvenzjonati sakemm dawn huma kompatibbli ma' dak hawn fuq deciz u tghaddi sabiex tichad it-talbiet kollha tal-konvenuti rikonvenzjonanti.

Bl-ispejjez kollha tal-kontro-talba kontra l-konvenuti rikonvenzjonanti.

(ft.) Dr. Joanne Vella Cuschieri
Magistrat

(ft.) Maureen Xuereb
D/Registratur

Vera kopja

D/Registratur