

- ftuh ta' aperturi u sporgenza fuq xaft komuni u fuq bitha interna  
- opramorta bid-destinazzjoni bis-sid komuni ta' żewg fondi ta' żewg fondi



## FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

### IMHALLEF

**ONOR. GRAZIO MERCIECA LL.D.**

**ILLUM, 2 ta' Ġunju 2022**

**Rikors Nru. 657/2020 GM**

**David Farrugia K.I 364303 (L)**

vs

**Is-Socjetà Spot On Gypsum Limited (C17199); u b'digriet tat-12 ta' Lulju 2021 Christian Abela, Melanie Abela, Clinton Abela, Amanda Abela, Dominic Abela u Mary Abela gew kjamati fil-kawza.**

### **Il-Qorti,**

Rat ir-Rikors Ġuramentat ta' David Farrugia li permezz tiegħu wara li ppremetta illi :

1. Ir-rikorrenti huwa sid it-terran bil-bieb għalih bin-numru erbgħa u erbgħin (44), li qabel kien innumerat tnejn u erbgħin ittra "B" (42B) fi Triq San Frangisk Zahra, Mellieħa;
2. Ir-rikorrenti xtara dan it-terran "*bil-bitha bl-arja relattiva tagħha u b'komunjoni fi proprjeta` tax-shaft li hemm komuni mal-maisonette sovrappost. Il-proprjeta` nkluz il-bitha qed tinbiegħ kif sogġetta u tgawdi s-servitujiet riżultanti l-pożizzjoni tagħha u bil-pussess battal u s-servizzi li hemm illum bħal ma huma katusi u drenagg jibqgħu jgħaddu kif inhuma llum, liema katusi u servizzi huma komuni mal-proprjeta` sovrastanti*", hekk kif jidher mill-kuntratt pubbliku datat erbgħa u għoxrin (24) ta' April tas-sena elfejn u ħmistax (2015), fl-atti tan-nutar Jonathan Vella hawn anness u mmarkat bħala **Dok. A**;

3. Is-soċjeta' intimata proprjetarja tal-*maisonette* sovrastanti bin-numru tnejn u erbghin (42) Triq San Franġisk Zahra, Mellieħa, qed tagħmel xogħlijiet konsistenti f'alterazzjonijiet għall-appartament eżistenti fil-livell tal-ewwel (1) sular u ż-żieda ta' appartamenti fit-tieni (2), it-tielet (3) u r-raba' (4) sular;
4. Dan ix-xogħol ta' kostruzzjoni qiegħed isir fuq il-fond tar-rikorrenti li jinsab fil-*ground floor level*;
5. Fil-kors ta' tali xogħlijiet is-soċjeta' intimata abbużivament diġa' fetħet twieqi u għamlet galleriji li ma kienux jeżistu qabel, li lkoll jagħtu direttament fuq il-fond di proprjeta' tar-rikorrenti, b'hekk li l-istess fond tar-rikorrenti ġie mgħobbi b'servitujiet li ma kienux jeżistu qabel;
6. Jirrizulta ċar mill-istess kostruzzjoni li hemm intiż li jinfetħu aktar twieqi u jinbnew aktar galleriji fuq il-proprjeta' tar-rikorrenti, liema twieqi u galleriji ser ikomplu jtaqqlu l-proprjeta' tiegħu b'servitujiet ġodda jew aktar peżanti, kif ukoll ser ifixxkluh mid-dritt tad-dawl li preżentement igawdi fuq il-proprjeta' tiegħu;
7. Inoltre waqt tali xogħlijiet s-Soċjeta' intimata kkawżat diversi ħsarat, fosthom toqob li mill-biħħa ta' wara baqgħu jinfdu sa ġewwa l-fond tar-rikorrent;
8. Ir-rikorrenti kien igawdi wkoll mid-dritt ta' *satellite dish* wieħed u tank tal-ilma "*fuq il-bejt tal-maisonette sovrastant*" (hekk kif jirrizulta mill-kuntratt anness bħala **Dok. A**);
9. Sabiex ir-rikorrenti jispjega aħjar is-sitwazzjoni preżenti qiegħed jannetti seba' dokumenti (mmarkati bħala **Dok. B1 sa B7**) li juru kemm il-ħsarat, kif ukoll uħud mill-gallarijiet u twieqi li diġa' nfetħu fuq il-proprjeta' tar-rikorrenti;
10. Minkejja li s-Soċjeta' intimata ġiet avżata mir-rikorrenti permezz ta' diversi emails u ittra legali sabiex tiegħaf tilledi d-drittijiet patrimonjali tiegħu, din injorat għal kollox l-istess avvizi u komplet għaddejja bix-xogħol;
11. Għalhekk ir-rikorrenti ma kellu ebda għażla oħra ħlief li jipproċedi bil-kawża odjerna sabiex il-proprjeta' tiegħu terġa' tiġi ripristinata għall-istat li kienet qabel ma bdew tali xogħlijiet u fuq kollox sabiex l-istess proprjeta' tiegħu tkun libera minn kull forma ta' servitujiet ġodda u / jew aktar peżanti fuq l-istess proprjeta' tiegħu, b'dan li jkollu wkoll l-istess ammont ta' dawl u prospetti li kellu qabel ma bdew l-imsemmija xogħlijiet.

#### Talab lil din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara u tiddeċiedi li r-rikorrenti għandu jedd għat-tgawdija sħiħa tal-proprjeta' u tal-jeddijiet tiegħu fuq imsemmija;
2. Tiddikjara li x-xogħlijiet relattivi kif fuq spjegat, anke jekk awtorizzati bil-permess tal-iżvilupp favur s-soċjeta' intimata, huma abbużivi u leżivi tad-drittijiet tar-rikorrenti u ta' ħsara għall-proprjeta' tiegħu;

3. Tiddikjara li s-soċjeta` intimata ma' għandhiex jedd li unilateralment tneħhi jew tbiddel s-servitujiet li l-fond tar-rikorrenti jgawdi fuq il-fond tas-soċjeta` intimata;
4. Tiddikjara li r-rikorrenti għandu dritt li jkollu *satellite dish* u tank tal-ilma fuq l-għola bejt jew sular tal-proprjeta' in kwistjoni;
5. Tiddikjara li l-ftuħ tat-twieqi, aperturi u kostruzzjoni ta' galleriji godda ġewwa l-arja tal-proprjeta' 44, Triq San Franġisk Zahra, Mellieħa u kwalsiasi komunikazzjoni ta` ilma jew dranaġġ ġdida li hemm intenzjonat li jsir ma tistax issir fl-arja tar-rikorrenti mingħajr il-kunsens tiegħu;
6. Tikkundanna lis-soċjeta' intimata sabiex fi żmien qasir u perentorju, li din il-Qorti jogħgobha tiffissa, tagħmel dawk ix-xogħlijiet kollha neċessarji, sabiex jitneħhew it-twieqi, aperturi, gallarijiet u kull parti mill-kostruzzjoni li saru minnha jew minn nies inkarigati minnha li b'xi mod ixekklu, jtaqqlu jew jilledu d-drittijiet tar-rikorrenti u tad-drittijiet li jeżerċita fuq il-proprjeta' tiegħu sabiex il-proprjeta' tal-istess rikorrenti terġa' tiġi ripristinata għal-istat li kienet qabel ma bdew l-imsemmija xogħlijiet, u dan taħt is-supervizjoni ta' Perit Tekniku nominandi;
7. Tawtorizza lir-rikorrenti sabiex fin-nuqqas ta' eseguzzjoni volontarja *da parte* tas-soċjeta' intimata fit-terminu hekk prefiss, jagħmel hu stess l-imsemmija xogħlijiet taħt is-sorveljanza tal-istess periti nominandi, a spejjeż tas-soċjeta' intimata, b'dan li l-istess rikorrenti jiġi awtorizzati jaċċedi l-proprjeta' tas-soċjeta' intimata għal tali skop, bl-assistenza tal-Pulizija jekk ikun il-każ.

Rat ir-Risposta Ġuramentata ta' Spot On Gypsum Limited li permezz tagħha eċċepiet illi :

1. Fl-ewwel lok, kif tajjeb rilevat mir-rikorrent stess, ix-shaft u ċioe' biħha interna li tinsab fil-fond sottostanti bin-numru 44 hi proprjeta' komuni tal-partijiet fil-kawża odjerna u għalhekk is-soċjeta` intimata għandha l-istess drittijiet li għandu r-rikorrent fir-rigward tal-istess biħha, liema biħha hi intiża għall-użu komuni bejn il-partijiet;
2. Fi kwalunkwe każ u mingħajr preġudizzju għas-suespost, m'hemm l-ebda introspezzjoni ġdida, u għalhekk m'hemm l-ebda żieda jew piż addizzjonali jew ulterjuri fuq is-servitu` ta' prospett eżistenti li tgawdi l-proprjeta' tas-soċjeta' intimata fuq il-proprjeta' sottostanti, u dan kif se jiġi spjegat u kif se jirriżulta waqt is-smiġħ tal-kawża;
3. Kuntrarjament għal dak allegat mir-rikorrent, m'hemm l-ebda gallariji godda li jagħtu għal fuq il-biħha sottostanti proprjeta' tar-rikorrenti;
4. Mingħajr preġudizzju għas-suespost u kuntrarjament għal dak espost mir-rikorrent fis-sitt premessa tar-rikors ġuramentat, m'huwiex minnu li se jinfetħu aktar twieqi u jinbnew aktar gallariji fuq il-fond sottostanti tar-rikorrenti minn dawk li hemm eżistenti llum u għalhekk m'hemm l-ebda servitujiet godda jew aktar peżanti li ser itaqqlu l-proprjeta' tar-rikorrenti;

5. Mingħajr preġudizzju għas-suespost, m' hemm l-ebda "dritt tad-dawl" li qed jiġi mfixkel mis-soċjeta' intimata, kif allegat mir-rikorrent. Ix-xogħol kollu li sar mis-soċjeta' intimata fil-proprjeta' tagħha hu kopert minn permess regolari maħruġ mill-Awtorita' tal-Ippjanar u għalkemm dan jinħareġ 'saving third party rights', kull kwistjoni rigward sanita', anke fejn jirrigwarda drittijiet ta' terzi, hi regolata, u deċiża waqt il-proċess li jwassal għall-ħruġ tal-istess permess tal-iżvilupp mill-Awtorita' tal-Ippjanar;
6. Kif ġia nġhad, il-bitħa interna hi proprjeta' komuni tal-partijiet fil-kawża u għalhekk hi intiża għall-użu komuni, inkluż il-komunikazzjoni ta' ilma u/jew drenagg;
7. Fi kwalunkwe każ u mingħajr preġudizzju għas-suespost, id-dritt tas-soċjeta' intimata li tikkomunika mas-sistema ta' ilma u jew drenagg eżistenti jirriżulta mil-liġi;
8. M'huwiex minnu li s-soċjeta' intimata kkawżat diversi ħsarat fil-proprjeta' tar-rikorrent;
9. Id-dritt tar-rikorrent għal *satellite dish* u tank tal-ilma fuq il-bejt proprjeta' tas-soċjeta' intimata m'huwiex ikkontestat;
10. Is-soċjeta' intimata ma giet notifikata bl-ebda ittra uffiċjali qabel ma ġew intavolati l-proċeduri odjerni, kif allegat mir-rikorrent;
11. Il-komunikazzjonijiet tar-rikorrent mas-soċjeta' intimata qabel ma nfetħu l-proċeduri odjerni kienu fir-rigward tal-pretensjonijiet tar-rikorrent li ried ibiegh il-fond tiegħu lis-soċjeta' intimata jew li jirċievi kumpens għall-fatt li s-soċjeta' intimata żviluppat il-fond tagħha;
12. Ir-rikorrent m'huwiex qiegħed jiġi mfixkel fit-tgawdija tal-proprjeta' tiegħu u m'hemm l-ebda jeddijiet tar-rikorrenti li qed jigu mxejjla mis-soċjeta' intimata;
13. Ix-xogħlijiet imwettqa mis-soċjeta' intimata m'humiex abbużivi u leżivi tad-drittijiet tar-rikorrenti u m'humiex ta' ħsara għall-proprjeta' tar-rikorrent;
14. Is-servitujiet li l-fond tar-rikorrent igawdi fuq il-fond tas-soċjeta' intimata m'humiex mibdula jew imneħħija;

Rat li b'digriet tat-12 ta' Lulju 2021, Christian Abela, Melanie Abela, Clinton Abela, Amanda Abela, Dominic Abela u Mary Abela ġew imsejħin fil-kawża.

Rat li l-imsejħin fil-kawża pprezentaw Risposta Maħlufa li fiha rreplikaw l-eċċezzjonijiet tal-konvenuta.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Fol 362.

Jirriżulta li fit-2015 l-attur xtara t-terran mingħand ċerta Mary Rose Mifsud bħala sottopost għall-beni tal-venditriċi. Milli jidher, il-fond kien oriġinarjament dar li nqasmet f'terran u mezzanin. Id-dar kienet tikkonsisti f'żewġ sulari u ċjoe` t-terran u s-sular ta' fuqu. F'nofs it-tul tad-dar u fil-ġemb tal-lemin int u thares lejn id-dar mill-faċċata, kien hemm xaft b'katusi u pajpijiet għaddejjin minnu jservi ż-żewġ sulari. Ix-xaft għalhekk kellu tliet hitan formanti parti mid-dar u haġt wieħed jikkonsisti f'appoġġ mal-ġirien. Kull wieħed mit-tliet hitan kellu tieqa fil-livell ta' *first floor*; waħda mil-living room u kċina, waħda mill-kamra tas-sodda u waħda mill-kamra tal-banju. Il-konvenut xtara x-xaft bħala proprjeta` komuni mal-maisonette sovrappost. Il-biċċa xtraha bl-arja. Kellu d-dritt juża' l-bejt tal-maisonette biex iwahhal tank tal-ilma u *satellite dish*. Fil-parti tal-bejt li jagħti għal fuq il-biċċa kien hemm opramorta baxxa li minnha wieħed seta' jittawwal għal fuq il-biċċa.

Fit-2018 Mary Rose Mifsud ittrasferiet il-mezzanin lil ċertu Godwin Borg b'titlu ta' *datio in solutum*. Fit-2019 Borg bieghu lil Spot On Gypsum Limited, li bniet żewġ sulari u penthouse fuq is-sular eżistenti. Fis-sena 2020, xahar wara l-ftuħ ta' din il-kawża, Spot On bieghet l-arja tas-2<sup>nd</sup> floor level lil Christian u Melanie konjuġi Abela; l-arja tat-3<sup>rd</sup> floor lil Clinton u Amanda konjuġi Abela; u l-arja intiza għall-penthouse lil Dominic u Mary konjuġi Abela.

Iż-żewġ sulari u penthouse ġew konstruwiti, u nfethu diversi aperturi u sporgenzi kemm fuq ix-xaft kif ukoll fuq il-biċċa tal-attur.

Skont il-pjanti sottomessi lill-Awtorita` tal-Ippjanar kien propost li jsir: Fuq ix-xaft, fil-livell tas-2<sup>nd</sup>, 3<sup>rd</sup> u penthouse, erbat itwieqi f'kull sular; tlieta minnhom korrispondenti għat-twieqi li kien hemm qabel u r-raba' waħda tagħti minn kamra tal-banju ġdida li kella tinbena fil-*first floor* maġemb dik eżistenti (li ċċekknet ftit) u ż-żewġt ikmamar ġodda tal-kmamar tal-banju f'kull wieħed mis-sulari l-ġodda sovrastanti. Mis-*second floor* 'il fuq il-pjanti juru gallerija

għal fuq il-biċċa. Mill-1<sup>st</sup> floor 'il fuq, fix-xaft, ġew proposti galleriji dojq aktarx biex fuqhom jitpoġġew ċilindri tal-gass u hwejjeg oħra. Fis-2<sup>nd</sup> u 3<sup>rd</sup> floors ġew proposti twieqi li jagħtu għal fuq il-biċċa. Fil-livell tal-*penthouse* ġew proposti żewġ itwieqi fuq in-naħa ta' wara li iżda jinstabu 1.5 metri 'l ġewwa mill-biċċa.

Il-bini sar skont il-pjanti msemija; iżda waqt is-smiġħ tal-kawża tneħħew il-galleriji fix-xaft u fl-arja tal-biċċa u ngħalqu t-twieqi ossia aperturi fil-livelli tas-3<sup>rd</sup> u 4<sup>th</sup> floors fix-xaft<sup>2</sup>.

Ikkunsidrat:

***Dwar il-biċċa ta' wara:***

Skont il-ġurisprudenza, li Qorti m'għandhiex għalfejn toqgħod tiċċita għaliex hija ben konsolidata, ebda apertura jew sporgenza ma tista' tinfeteħ fuq biċċa li tkun tinstab fil-pjan terran meta din tkun tinkludi l-arja sovrastanti.

Iż-żewġ itwieqi fil-first floor level kienu hemm u jikkostitwixxu servitu` bid-destinazzjoni tas-sid originali taż-żewġ fondi.

Iż-żewġ itwieqi fil-livell tas-second floor jinstabu minflok l-opramorta li kienet tagħti dritt ta' prospett għal fuq il-biċċa, ukoll bid-destinazzjoni tas-sid taż-żewġ fondi. Il-konvenuta u l-imsejħin fil-kawża jishqu li dawn it-twieqi jipprovdu prospett iktar ristrett mill-prospett li kien hemm qabel u għalhekk naqqsu, u mhux žiedu, l-entita` tas-servitu`.

Skont ċerti sentenzi, il-liġi relattiva għall-opramorta, li trid li l-ħajt diviżorju

---

<sup>2</sup> Art 438 tal- Kodiċi Civili

jogħla sa 1.8m. (Art. 427 Kodiċi Ċivili) hija ta' ordni pubbliku, u ma tistax tiġi mibdula minn ftehim espress jew taċitu, għaliex hija dmir impost mil-liġi<sup>3</sup> li mhix soġġetta għar-rinunzja, u ma tistax tiġi akkwistata bil-preskrizzjoni<sup>4</sup> Ġie affermat li:

“la legge relative alla operamorta, come e` espresso nel Diritto Municipale ed anche nella detta Ordinanza No III del 1864, e nella detta Ordinanza No VII del 1868, articolo 123, e` di ordine pubblico, e quindi non puo` essere alterata da convenzioni, siano espresse, siano tacite... ed importa non una facolta`, ma un dovere.”<sup>5</sup>

Imma skont għadd ta' sentenzi oħrajn, ġie akkolt illi dritt simili jista' jiġi nieqes b'att ta' rinunzja, jew bil-kostituzzjoni, anke permezz tal-preskrizzjoni, ta' servitu` kuntrarja konsistenti fid-dritt ta' veduta fuq il-fond vicin.<sup>6</sup> Dan għaliex għalkemm il-liġi hi ta' ordni pubbliku, il-fini huwa ta' utilita` privata.<sup>7</sup> Din il-Qorti tiffavorixxi s-sentenzi iktar liberali u għalhekk ma tara l-ebda ostaklu għall-ħolqien bid-destinazzjoni ta' sid ta' żewġ fondi ta' servitu` ta' prospett li ġġib fix-xejn l-obbligu tal-opramorta fl-għoli li trid il-liġi.

Il-Qorti tal-Kassazzjoni Taljana ikkonsidrat sitwazzjoni ta' ftuh ta' twieqi minflok opramorta u ddecidiet li ma jikkostitwixxix aggravar ta' servitu`:

“Si e` escluso che la semplice copertura della terrazza dalla quale si esercita una servitu` di veduta renda piu` gravosa la condizione del fondo servente (C 16/13444) e si e` altresì escluso che comporti un aggravamento di servitu` di veduta la sopraelevazione sul lastrico solare con apertura di finestre in corrispondenza dei vani di abitazione di nuova realizzazione in base al rilievo che la trasformazione del lastrico stesso in quello quotidiano dalle indicate finestre non determina un incremento della *inspectio* e della *prospectio* sugli appartamenti vicini, essendo al contrario la veduta

---

<sup>3</sup> XIX.ii.86

<sup>4</sup> Vincenza Azzopardi v Antonia Holden 20.05.1988 Prim'Awla Wallace Gulia

<sup>5</sup>Gentildonna Margherita Caruana v Negte. Lorenzo Farrugia Bugeja 11.11.1870 V.404 Appell Ċivili.

<sup>6</sup> XIX.i.168, Luigi Morra Commentario Sulle Leggi Civili del cessata Regno delle Due Sicilie, Kollez XV.590 iċċitati minn Joseph Axiaq v Francis Galea 11.12.1965 iċċitata fl-Alfabett tal-Kodiċi Ċivili, vuċi Opramorta paġna 751; E Buhagiar v J Mallia LXXXII.ii.719<sup>[1]</sup><sub>SEP</sub>

<sup>7</sup> Vittoria vedova di Leonardo Grima v Paolo Vassallo 31.;10.1906 XIX.i.168 Appell Ċivili.

meno ampia e panoramica rispetto all'originario affaccio esercitato dal parapetto del terrazzo (C 02/11938; v. anche C 03/10460)".<sup>8</sup>

Għalhekk it-twieqi l-godda fil-livell tas-2<sup>nd</sup> floor li jagħtu għal fuq il-bitha għandhom jibqgħu hemm.

Mit-3<sup>rd</sup> floor 'il fuq, l-opramorta fil-livell tal-penthouse għandha tgħola sa 1.8m.

Kull tip ta' sporgenza għal fuq il-bitha għandha titneħħa.

### ***Ix-xaft:***

Skont il-konvenuta u l-imsejhin fil-kawża, billi x-xaft hu komuni, japplika l-Art. 491 tal-Kodiċi Ċivili, li skontu kull komproprietarju jista' jinqeda bil-ħaġa skont id-destinazzjoni tagħha kif stabbilit bl-użu.

Din il-Qorti ma taqbilx. Il-korp ta' bini li fih hemm ix-xaft jaqa' fid-definizzjoni ta' *condominium*.<sup>9</sup> Partijiet *pro indiviso* ta' *condominium* ma jaqgħux taħt id-disposizzjonijiet ta' ċerti disposizzjonijiet tal-Kodiċi Ċivili, inkluż l-Art. 491.<sup>10</sup> Għalhekk huwa applikabbli l-Att Dwar il-*Condominia* (Kap 398). Skont Art. 8(1) tiegħu, il-*condomini*, b' maġġoranza ta' żewġ terzi, jistgħu jipprovdu "għall-għemil ta' tibdil jew tiġdid tal-partijiet komuni li jkun

---

<sup>8</sup> Cian & Trabucchi, Commentario Breve al Codice Civile 13<sup>th</sup> ed. kument għall-Art. 1067, paġna 1067 ("Il proprietario del fondo dominante non puo' fare innovazioni che rendano piu gravosa la condizione del fondo servente...") Ara wkoll sentenza ta' din il-Qorti, kif ippreseduta, *Patricia Briffa v George Abdilla* 21.03.2022 mhux appellata.

<sup>9</sup> "*Condominium* huwa bini... fejn il-proprietarji jew l-użu jew it-tgawdija tal-partijiet komuni tiegħu hija ta' żewġ persuni jew iżjed *pro indiviso*" (Art. 2(1) Kap. 398).

<sup>10</sup> "Id-disposizzjonijiet tat-*Titolu V* tat-*Tieni Ktieb* tal-Kodiċi Ċivili m'għandhomx japplikaw għal proprietarji li tkun *pro indiviso* fil-partijiet komuni tal-*condominium*" (Art. 4, Kap 398). Fost id-disposizzjonijiet esklużi hemm l-Art. 491 imsemmi.



jikkonsisti f'benefikat jew jagħtu lok għal użu aktar komdu jew tgawdija aħjar tal-partijiet komuni". U skont Art. 8(3), jinħtieg qbil unanimu mill-*condomini* meta t-tibdil ibiddel l-estetika, li jolqot b'mod sostanzjali l-użu jew it-tgawdija ta' xi parti komuni minn xi wieħed mill-*condomini*, jew jippreġudika l-istabilità jew is-sigurezza tal-bini. Fil-fehma tal-Qorti, il-galleriji fix-xaft jaqgħu taħt l-aħħar kategorija u għalhekk ma jistgħux isiru mingħajr il-kunsens tal-attur. Min-naħa l-oħra l-ftuħ ta' twieqi jaqa' taħt l-ewwel kategorija. Tabilhaqq bħala formalita' biex dawn jinfethu kellu jkun hemm laqgħa tal-*condomini* biex jivvutaw. B'danakollu ċertament il-konvenut u l-kjamati fil-kawża għandhom żewġ terzi tal-voti u għalhekk il-Qorti ma tarax raġuni biex tordna l-għeluq tagħhom. Il-Qorti tinnota li l-ftuħ ta' twieqi mhix xi haġa innovattiva fis-sens li diġa' kien hemm twieqi fil-first floor u fis-second floor u għalhekk preżumibilmment kull sular igawdi mix-xaft bħas-sulari l-oħra. Min-naħa l-oħra, l-attur m'għandu l-ebda preferenza fir-rigward, bħalma għandu fil-każ tal-bitha, li l-arja tagħha hi proprjeta' esklussiva tiegħu.

Il-katusi, kanen, pajpijiet u s-servizzi kollha fix-xaft huma permissibbli kemm skont il-kuntratt tal-attur, kemm skont l-Att Dwar il-*Condominia* kif ukoll bħala servitu' legali maħluqa skont l-Art. 104(2) tal-Kap 10 u għalhekk it-talba għat-tneħħija tagħhom mill-attur hija legalment insostenibbli.

Fl-aħħarnett tassew jirriżulta li saret ħsara fil-fond tal-attur konsistenti f'toqob li mill-bitha nifdu għol-fond tiegħu, kif jirriżulta mir-ritratti esibiti.

***Decide:***

Għal dawn il-motivi l-Qorti:

(1) Tilqa' l-eċċezzjonijiet tal-konvenuta u tal-imsejhin fil-kawża safejn kompatibbli ma' din is-sentenza.

(2) Tilqa' l-ewwel talba billi tiddikjara li l-attur għandu jedd għat-tgawdija sħiħa tal-proprjeta' u tal-jeddijiet tiegħu kif sejjer jiġi stabbilit fil-parti deċiżiva ta' din is-sentenza.

(3) Tilqa' in parte t-tieni talba billi tiddikjara li parti mix-xogħlijiet relattivi, kif fuq spjegat, anke jekk awtorizzati bil-permess tal-iżvilupp favur s-soċjeta' intimata, huma abbużivi u leżivi tad-drittijiet tal-attur u ta' ħsara għall-proprjeta' tiegħu.

(4) Tilqa' t-tielet talba fis-sens li tiddikjara li s-soċjeta' konvenuta u l-imsejhin fil-kawża ma' għandhomx jedd li unilateralment ineħħu jew ibiddu s-servitujiet li l-fond tal-attur jgawdi fuq il-fond tas-soċjeta' konvenuta;

(5) Tilqa' r-raba' talba billi tiddikjara li l-attur għandu dritt li jkollu *satellite dish* u tank tal-ilma fuq l-ogħla bejt jew sular tal-proprjeta' in kwistjoni;

(6) Tilqa' in parte l-ħames talba billi tiddikjara li ma jistgħux isiru: (a) il-kostruzzjoni ta' galleriji godda kemm fix-xaft kif ukoll fil-biħħa (b) twieqi jew aperturi oħra li jagħtu għal fuq il-biħħa mil-livell tat-3rd floor 'il fuq. Tiċċad il-ħames talba fejn tikkonċerna kwalsiasi komunikazzjoni mas-sistema eżistenti ta' ilma jew dranagġ ġdida fix-xaft u (ċ) tordna li fil-livell tal-penthouse tittella' opramorta għolja minimu ta' 1.8 metri.

(7) Tilqa' s-sitt talba billi tikkundanna lill-konvenuta u lill-imsejhin fil-kawza sabiex fi zmien qasir u perentorju ta' sitt xhur, jagħmlu, fil-proprietajiet rispettivi tagħhom, dawk ix-xogħlijiet kollha neċessarji, sabiex jitneħhew it-twieqi, aperturi, gallerijiet u kull parti mill-kostruzzjoni li saru minnha jew minn nies inkarigati minnha bi ksur ta' dak premess taht is-supervizjoni tal-Perit Mario Cassar li qiegħed jiġi nominat għal dan l-iskop minn din il-Qorti. Tordna wkoll li tiġi msewwija l-ħsara li saret fil-fond tal-attur permezz ta' toqob li mill-biħa nifdu fil-fond tal-attur.

(8) Tilqa' s-seba' talba billi tawtorizza lill-attur sabiex fin-nuqqas ta' esekuzzjoni volontarja fit-terminu hekk prefiss, jagħmel hu stess l-imsemmija xogħlijiet taht is-sorveljanza tal-istess perit, a spejjeż tas-soċjeta' konvenuta u tal-imsejhin fil-kawza, b`dan li l-istess attur jiġi awtorizzat jaċċedi l-propjeta` sovrastanti għal tali skop, bl-assistenza tal-Pulizija jekk ikun il-każ.

Spejjeż a kariku tas-soċjeta` konvenuta u tal-imsejhin fil-kawza solidalment bejniethom.

Moqrija.

ONOR. IMĦALLEF

GRAZIO MERCIECA