QORTI TAL-MAĠISTRATI (GĦAWDEX)
ĠURISDIZZJONI SUPERJURI
SEZZJONI ĠENERALI

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

Illum, il-Ġimgħa, 28 ta' Ottubru, 2022

Rikors Ġuramentat numru: 44/2018 BS

Emanuel Stellini

-vs-

Joseph Cini u Doris Cini

Il-Qorti;

A. Preliminari:

Rat ir-Rikors Ġuramentat tal-attur Emanuel Stellini[1] illi ppremetta:

ILLI l-attur huwa proprjetarju tal-mezzanin bl-arja tiegħu bla numru u magħruf bl-isem ta' 'Stellini Flats', Triq Għar Qawqla,

[1] A fol 1 sa 5, b'dokumenti annessi a fol 6 sa 24.

Marsalforn, sovrapost għat-terran mingħajr l-arja tiegħu proprjetà tal-konvenuti konjugi Cini bla numru u magħruf bl-isem 'Sombray-Y-Mar'. Il-mezzanin u t-terran jikkonfinaw punent mat-triq, tramuntana ma' beni ta' George Cremona, nofsinhar ma' beni ta' George Sacco in parti u in parti ma' beni ta' John Borg u Baskal Camilleri, u lvant ma' beni ta' George Sacco;

ILLI wara li xtraw it-terran f'Lulju tas-sena 2000, il-konvenuti għamlu modifiki strutturali sostanzjali fil-fond tagħhom li kienu jikkonsistu prinċipalment billi dejqu il-ħitan [sic] diviżorji mill-ħxuna oriġinali tagħhom u neħħew mill-ħitan laterali li fuqu qegħdin iserrħu il-ħitan tal-mezzanin tal-attur, it-taraġ u l-bini tal-attur u minflokom rifdu bit-travi u saru xogħlijiet [sic] strutturali oħra li l-konsistenza tagħhom tirriżulta f'aktar dettal fil-kors tal-kawża;

ILLI l-fond tal-konvenuti huwa soġġett għall-passaġġ tal-ilma tax-xita li jaqa' fuq il-bejt tal-fond tal-attur. Meta l-konvenuti għamlu x-xogħlijiet [sic] fi ħwejjiġhom huma qatgħu dan il-passaġġ tal-ilma tax-xita li kien jispiċċa fit-triq permezz ta' katusa u ikkomunikaw [sic] [i]l-katusa tal-bejt direttament mas-sistema tad-drenaġġ fil-bitħa u l-ilma li qed jaqa' mill-bejt qed imur direttament fis-sistema tad-drenaġġ kontra kull liġi jew regola sanitarja;

ILLI l-esponenti għandu il-permess biex jiżviluppa l-arja tal-mezzanin u jibni erbgħa [sic] sulari oħra maż-żewġ sulari li ġa' [sic] għandu, liema permess iġib in-numru ittri 'PA' żbarra żero tnejn disgħa tnejn ħamsa żbarra sbatax (PA/02925/17);

ILLI minħabba l-modifiki strutturali li għamlu l-konvenuti fil-bini tat-terran tagħhom huma dgħajfu l-ħitan li fuqhom qed

jistrieħ il-bini tal-attur u li fuqhom l-attur irid itella' l-bini ta' sulari ġodda;

ILLI dawn il-modifiki strutturali li saru mill-konvenuti partikolarment il-ħitan li dejqu mill-ħxuna tagħhom u l-ħitan li neħħew saru bi preġudizzju tad-drittijiet tal-attur billi naqqsu mis-saħħa u solidità tal-binja kollha kemm hi u naqqsu mill-potenzjal li l-attur jiżviluppa l-arja proprjetà tiegħu kif għandu kull dritt għall-aħjar godiment u sfruttament ta' ħwejġu;

ILLI bil-bini ta' aktar sulari l-attur irid jifforma aperturi ġodda f'kull sular kemm fuq quddiem għat-triq kif ukoll fuq wara fil-faxxa tal-arja proprjetà tiegħu stess bħalma ġa' [sic] għandu fis-sulari ta' taħt li huma proprjetà tiegħu wkoll;

ILLI l-konvenuti qegħdin joġġezzjonaw għall-formazzjoni ta' aperturi ġodda fis-sulari ġodda li l-attur irid jibni nonostante li huma m'għandhom xejn mill-arja sovrastanti lanqas tal-bitħa;

ILLI meta żviluppaw l-arja tal-mezzanin tagħhom Baskal Camilleri u John Borg huma ffurmaw u fetħu aperturi ġodda li jħarsu direttament għal fuq il-bitħa tal-konvenuti u għal dan il-konvenuti ma kienu għamlu ebda oġġezzjoni.

Talab għalhekk lil din il-Qorti:

1. tiddikjara li bil-modifiki strutturali li l-konvenuti kienu għamlu fil-fond tagħhom sottostanti l-mezzanin tal-attur wara li xtraw it-terran tagħhom f'Lulju tas-sena 2000, liema modifiki l-konsistenza tagħhom tirriżulta aħjar fil-kors tal-kawża, huma ippregudikaw [sic] id-dritt tal-attur li jiżviluppa l-arja tal-mezzanin tiegħu bil-bini ta' aktar sulari skont il-permess li għandu bin-numru PA/02925/17;

2. tikkundanna lill-konvenuti jirripristinaw il-ħitan diviżorji li dejqu billi tordnalhom iħaxxnu l-istess ħitan għall-ħxuna kif preskritta bl-artikolu 407 tal-Kodiċi Ċivili Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta jew iżidu il-ħxuna [sic] tal-ħitan għal dik il-ħxuna li kienu oriġinarjament u li tkun biżżejjed biex terfa' l-piż tal-bini li l-attur irid itella' fl-arja proprjetà tiegħu, kif ukoll jibnu mill-ġdid dawk il-ħitan interni li kienu neħħew u li fuqhom hemm mibnija l-ħitan laterali tal-mezzanin proprjetà tal-attur;

3. tiddikjara li l-attur għandu kull dritt jifforma u jiftaħ aperturi fil-faċċata għal fuq it-triq pubblika u fil-ħitan ta' wara fil-faxxa tal-arja tal-bitħa proprjetà tiegħu;

4. tawtorizza lill-attur jifforma dawn l-aperturi fl-iżvilupp tal-arja skont il-permess tal-iżvilupp numru PA/02925/17;

5. tiddikjara li l-konvenuti ma kellhom ebda jedd li jwaqqfu l-passaġġ tal-ilma tax-xita li jaqa' mill-bejt tal-attur li qabel kien imur fit-triq u jikkomunikaw l-istess mas-sistema tad-drenaġġ;

6. tikkundanna lill-konvenuti jagħmlu dawk ix-xogħlijiet [sic] rimedjali fi ħwejjiġhom b'mod li l-passaġġ tal-ilma tax-xita tal-bejt tal-attur jiġi kondott mill-ġdid għat-triq kif oriġinarjament kien u jiġu kundannati wkoll illi jaqtgħu kull komunikażżjoni li għamlu biex il-passaġġ tal-ilma tax-xita jmur direttament mas-sistema tad-drenaġġ.

Bl-ispejjeż inklużi dawk tal-ittri uffiċjali tas-16 ta' Ottubru 2017 (Ittra numru 469/17), u bl-inġunzjoni tal-konvenuti għas-subizzjoni li għaliha minn issa jinsabu mħarrkin.

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

1. ILLI b'riferenza għall-ewwel żewġ talbiet tar-rikorrenti (i) huwa kkontestat li bix-xogħlijiet [sic] li l-esponenti setgħu għamlu fil-proprjetà tagħhom, huma b'xi mod ippreġudikaw id-dritt tar-rikorrenti li jiżviluppa l-arja tal-proprjetà tiegħu skont [sic] il-permess applikat minnu, iżda huwa sottomess li tali xogħlijiet tant kienu minimi, li huma m'għamlu l-ebda differenza għall-potenzjal tal-proprjetà tiegħu; u (ii) min-naħa l-oħra kien l-istess rikorrenti li kellu l-obbligu li jagħmel il-verifiki tiegħu dwar kemm piż kienet tiflaħ il-proprjetà tiegħu in kwistjoni, u jekk issa huwa rrealizza li din il-proprjetà ma tiflaħx bini daqs kemm xtaq hu, minħabba n-natura li biha l-proprjetà tiegħu u dik sottostanti għaliha kienu nbnew għexieren ta' snin ilu, huwa ma jistax jitfa' it-tort [sic] relattiv fuq l-esponenti;

2. ILLI mingħajr preġudizzju għall-premess, huwa sottomess li qatt qabel ma' r-rikorrenti [sic] pproċeda b'din il-kawża, li l-esponenti ma ġew direttament jew indirettament mitluba minnu biex jirriversjaw ix-xogħlijiet [sic] minimi magħmula minnhom minħabba din il-kwistjoni ta' struttura, u għalhekk f'każ li għandha tintlaqa' it-talba [sic] tar-rikorrenti f'dan ir-rigward, l-ispejjeż relattivi għandhom jiġu akkollati fuq ir-rikorrenti nnifsu;

3. ILLI b'riferenza għat-tielet u raba' talbiet rikorrenti, fejn ir-rikorrenti qed jitlob dikjarazzjoni dwar id-dritt tiegħu li jiftaħ aperturi fil-faċċata għal fuq it-triq pubblika, huma m'għandhom assolutament l-ebda oġġezzjoni għal dan peress li dan huwa d-dritt tar-rikorrenti;

---

[2] A fol 30 sa 32.

4. ILLI inoltre b'riferenza għall-istess tielet u raba' talba rikorrenti, fejn ir-rikorrenti qed jitlob dikjarazzjoni dwar id-dritt tiegħu li jiftaħ aperturi għal fuq l-arja tal-bitħa ta' l-esponenti [sic] intimati, din it-talba qed tiġi kontestata mill-esponenti minħabba li: (i) huwa kontestat li l-arja tal-bitħa hija proprjetà tar-rikorrenti, u dana kif *del resto* jirriżulta b'mod l-iktar ċar mill-pjanta annessa ma' l-att [sic] ta' akkwist tiegħu; u (ii) fi kwalunkwe każ u mingħajr preġudizzju għall-premess, anki li kieku din l-arja kienet proprjetà tiegħu, ir-rikorrenti m'għandu l-ebda dritt li jżid twieqi u/jew introspezzjoni għal fuq proprjetà ta' ħaddieħor oltre t-twieqi u/jew introspezzjoni ġia' [sic] eżistenti preżentement mill-proprjetà tiegħu. Tali twieqi addiz[z]jonali jkunu biss qed jaggravaw servitù ta' twieqi eżistenti u jżidu l-introspezzjoni għal ġol-bitħa ta' l-intimati [sic], u dana m'huwiex aċċettabbli skont [sic] il-liġi;

5. ILLI b'riferenza għall-ħames u sitt talbiet tar-rikorrenti, huwa totalment kontestat li l-esponenti biddlu, immodifikaw jew waqqfu b'xi mod il-passaġġ tal-ilma tax-xita;

6. ILLI għalhekk it-talbiet attriċi huma [i]nfondati fid-dritt u fil-fatt, safejn qed jiġu opposti mill-esponenti, u dawn għandhom jiġu miċħuda minn din l-Onorabbli Qorti.

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.

Bl-ispejjeż kollha kontra l-attur.

Fliet l-atti;

Rat il-kuntratti kollha ppreżentati;

Rat li fis-seduta tas-27 ta' Ġunju, 2018[3] ġie nominat bħala perit tekniku l-Perit Claude R. Mallia sabiex jaċċedi fil-proprjetajiet mertu tal-kawża u jirrelata dwar l-istabbilità tal-istess konsegwenza tax-xogħlijiet li saru mill-konvenuti fit-terran tagħhom u jekk, fiċ-ċirkostanzi eżistenti llum, jistax jsir l-iżvilupp kif approvat lill-attur. Huwa kellu wkoll jirrelata dwar ix-xogħlijiet li setgħu saru mill-konvenuti rigward il-passaġġ tal-ilma;

Rat ir-rapport tal-perit tekniku datat it-30 ta' Awwissu, 2018[4];

Rat li permezz ta' nota tal-24 ta' Settembru, 2018 ippreżentata fir-Reġistru tal-Qorti[5] u oħra tal-31 ta' Ottubru, 2018 ippreżentata seduta stante[6] l-attur talab il-ħatra ta' periti addizzjonali ai termini tal-Artikolu 674 tal-Kap. 12;

Rat li fl-udjenza tal-31 ta' Ottubru, 2018 l-Avukati patroċinanti l-partijiet talbu li jeskutu lill-Perit Tekniku u l-Qorti awtorizzathom jagħmlu d-domandi bil-miktub[7];

Rat li d-domandi in eskussjoni tal-Perit Tekniku saru b'noti mill-Avukati patroċinanti l-partijiet kif awtorizzat isir[8];

Rat li l-Perit Tekniku ħejja u ppreżenta r-risposti tiegħu għad-domandi in eskussjoni tal-partijiet b'rapporti addizzjonali ppreżentati fl-4 u fid-9 ta' Jannar, 2019[9];

[3] Verbal a fol 58 sa 59.
[4] A fol 67 sa 93 (inklużi d-dokumenti annessi).
[5] A fol 96.
[6] A fol 97.
[7] Verbal a fol 98.
[8] A fol 100 sa 103, domandi tal-konvenuti u a fol 104 sa 106, domandi tal-attur.
[9] A fol 107 sa 121.

Rat il-kuntratti addizzjonali esibiti mill-attur b'nota tal-20 ta' Frar ,2019[10];

Rat li l-attur għalaq il-provi tiegħu fis-seduta tal-5 ta' Marzu, 2019[11];

Rat in-nota tal-1 ta' Settembru, 2020 li biha l-konvenuti ppreżentaw ritratt tal-faċċata tat-terran tagħhom li juri katusi mill-bejt tal-mezzanin tal-attur sat-triq[12];

Rat li nżamm aċċess nhar is-17 ta' Ġunju, 2021[13];

Rat li fl-udjenza tal-15 ta' Ġunju, 2021 ġiet infurmata mill-Avukat patrocinanti l-attur b'tentattiv ta' transazjoni u li l-kontroeżamijiet kienu issa lkoll magħluqa bil-kawża tħalliet għall-informazzjoni ulterjuri[14];

Rat li fl-udjenza tal-15 ta' Marzu, 2022 il-kawża ġiet differita għas-sentenza bil-fakultà mogħtija lill-partijiet sabiex jagħmlu n-noti ta' sottomissjonijiet fi żmien mħolli għalhekk lilhom[15];

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

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

B. Provi:

[10] A fol 180 sa 215.
[11] Verbal a fol 250 sa 251.
[12] A fol 338 sa 339.
[13] Verbal tas-17 ta' Ġunju, 2021.
[14] Verbal tal-15 ta' Lulju, 2021.
[15] Verbal tal-15 ta' Marzu, 2022.

Semgħet ix-xhieda bil-ġurament u rat dik magħmula bil-proċedura tal-affidavit, ta':

Mark Cini, rappreżentant tal-Awtorità tal-Ippjanar, xehed[16] illi l-attur applika għal permess sabiex iwaqqa' u jerġa' jibni mill-ġdid it-tieni sular u jagħmel tibdiliet fl-ewwel sular u jibni erba' (4) sulari appartamenti. Iżid li dan il-premess inħareg fit-30 ta' Awwissu, 2017 u jippreżenta kopja tal-permess, ritratti tas-sit, u tal-pjanti relattivi.[17] Jgħid li wara l-applikażżjoni tal-attur daħlu żewġ oġġezzjonijiet, waħda mill-konvenut waħdu u oħra mill-Avukat tal-konvenuti f'isimhom it-tnejn.

Jgħid li l-oġġezzjonijiet tal-konvenuti kienu fuq l-istabbilità strutturali tal-binja kif inhi, is-sistema ta' drenaġġ eżistenti u d-drittijiet ta' ftuħ ta' twieqi u l-proprjetà tal-bitħa ta' wara, inkluż b'referenza għall-ishma kif maqsuma bejn diversi proprjetarji u għall-fatt li din hija anqas minn kif indikat mill-attur fl-applikażżjoni tiegħu.

Jgħid li saru spezzjonijiet minn *Sanitary Engineering Officer* li ta' indikażżjoni li l-proposta kienet skont ir-regolamenti tas-sanità u l-kwistjonijiet dwar il-bitħa u l-istabbilità huma *third party rights*.

Iżid li sar appell kontra l-ħruġ tal-permess lill-attur u dan sar mill-konvenuti.

Jippreżenta wkoll kopja tal-oġġezzjonijiet[18] u tal-aħħar verbal tal-appell.[19]

---

[16] A fol 36 sa 39.
[17] A fol 40 sa 49.
[18] A fol 50 sa 53.
[19] A fol 57.

Emanuel Stellini, l-attur, xehed permezz ta' affidavit.[20] Jgħid li huwa xtara l-mezzanin bl-arja tiegħu fi Triq Għar Qawqla, Marsalforn fis-17 ta' Frar, 2020. Iżid li l-mezzanin jinsab fuq it-terran proprjetà tal-konvenuti. Jgħid li l-mezzanin tiegħu u t-terran tal-konvenuti oriġinarjament kienu fond wieħed li maż-żmien inqasam f'erbgħa (4), inkluż il-mezzanin tiegħu u t-terran tal-konvenuti, terran ieħor qiegħed għand George Sacco u mezzanin ieħor qiegħed għand Baskal Camilleri u John Borg, bil-bitħa nqasmet ukoll b'ħajt ta' seba' (7) filati.

Jgħid li l-arja tal-mezzanin ta' Baskal Camilleri u John Borg dawn żviluppawha fi tliet (3) flats u *penthouse* u fetħu wkoll twieqi ġodda b'uħud minnhom f'distanza ta' anqas minn żewġ (2) piedi u nofs mill-ħajt li jaqsam il-bitħa. Jgħid li l-konvenuti m'oġġezzjonawx għal dan minkejja li f'dak iż-żmien kienu diġà xtraw it-terran tagħhom.

Jgħid li l-konvenuti għamlu xogħlijiet estensivi fit-terran tagħhom fejn ċartu ħitan u minflok għamlu travi u dejqu xi ħitan diviżorji. Jesibixxi kopji uffiċjali ta' testimonjanzi mogħtija fi proċeduri oħrajn fejn jgħid li l-konvenut Joseph Cini ammetta li dejjaq il-ħitan diviżorji. Jgħid li waħda minn dawn kienet kawża li biha George Sacco prova jwaqqaf lil Baskal Camilleri u John Borg milli jiżviluppaw.

Jgħid li b'konsegwenza tax-xogħlijiet magħmula mill-kovnenuti fit-terran tagħhom tfaċċaw konsenturi fil-mezzanin tiegħu bit-taraġ qed juri wkoll sinjali li qed iċedi. Iżid li waqt ix-xogħlijiet tagħhom il-konvenuti għalqu l-*gulley drain* li kien jieħu l-ilma li jaqa' fil-bitħa tagħhom mill-bejt tiegħu għat-triq u qalbu l-pendil tal-bitħa lejn *gulley drain* tad-drenaġġ. Jgħid li parti mill-

[20] A fol 145 sa 147, b'dokumenti annessi a fol 148 sa 176.

ilma jmur fil-proprjetà ta' George Sacco tramite toqba li tħalliet fil-ħajt li jaqsam il-bitħa.

Jgħid li huwa għandu permess sabiex jiżviluppa l-arja tal-mezzanin tiegħu f'erbgħa (4) appartamenti u *penthouse.* Jgħid li f'dan l-iżvilupp huwa ser jiftaħ twieqi f'kull sular bit-twieqi jinfetħu 'l ġewwa sabiex b'hekk ma jkunx hemm introspezzjoni għal ġol-bitħa tal-konvenuti. Jgħid li parti kbira mill-bitħa, kważi nofsha, hija msaqqfa b'perspex li saret mill-konvenuti stess.

Xehed ulterjorment b'affidavit ieħor.[21] Jgħid li l-mezzanin tiegħu xtrah mingħand Maria Assunta Mercieca, l-armla ta' Michaelandelo Mercieca. Jesibixxi kopja uffiċjali tat-traskrizzjoni ta' xhieda li kienet tat il-venditriċi tiegħu f'kawża li kien hemm bejn Baskal Camilleri u George Sacco. Jgħid li minn din ix-xhieda jirriżulta li l-venditriċi u żewġha kienu bnew sular ieħor fuq il-mezzanin li huwa issa tiegħu u kienu wkoll fetħu aperturi ġodda għal fuq il-bitħa retrostanti mingħajr ma sabu oppożizzjoni mis-sidien tat-terran ta' dakinhar.

Jesibixxi wkoll diversi ritratti meħuda mill-kawża msemmija bejn Baskal Camilleri u George Sacco li jgħid li juru l-aperturi kollha (ossia kemm tiegħu u ta' Baskal Camilleri u John Borg) li jagħtu mill-mezzanin issa proprjetà tal-attur għal fuq il-btieħi retrostanti, inkluż dawk magħmula oriġinarjament mis-sid oriġinal tal-binja kollha (Emanuel Sacco), l-aperturi li nfetħu mis-sidien predeċessuri tal-attur (Michaelangelo u Maria Assunta), il-bitħa bil-ħajt diviżorju tagħha li jaqsamha bejn iż-żewġ terrani, il-bini ġdid ta' Baskal Camilleri u John Borg fi stat ta' kostruzzjoni (bl-aperturi ġodda li ġew iffurmati), u l-faċċata tat-terrani tal-konvenuti Cini u l-ġar tagħhom George Sacco li

[21] A fol 225 sa 226, b'dokumenti a fol 227 sa 242.

jindika li juri l-katusa li kienet titfa' l-ilma tax-xita li jaqa' mill-bejt tiegħu għal ġol-bitħa tal-konvenuti għal ġot-triq u li jgħid li ngħalqet waqt ix-xogħlijiet tal-konvenuti meta dawn għamlu l-bankina.

In kontroeżami[22] jgħid li mill-pjanti annessa mal-kuntratt li bih akkwista l-mezzanin l-arja tal-bitħa mhix imniżżla. Jimmarka (bil-pinna blu) parti mil-*floorplan* fuq il-pjanta a fol 9 tal-proċess u jgħid li dik hija bitħa. Muri pjanta oħra a fol 22, il-pjanta tal-iżvilupp proprost minnu, jindika li fejn immarka qabel ser issir kamra tal-banju li qiegħda tmiss mal-bitħa. Jimmarka (bil-pinna blu) il-bitħa fuq il-pjanta a fol 22. Jgħid li suppost il-bitħa hija inkluża mal-proprjetà tiegħu. Jikkonfermali l-bini ser jittella' eżatt mal-bini li diġà hemm. Jgħid li fil-mezzanin tiegħu kif akkwistah, diġà hemm twieqi jagħtu għal ġol-bitħa ta' Cini u għalhekk dan ifisser li huwa għandu dritt għal ġol-bitħa. Jgħid li t-twieqi kollha jħarsu fuq l-istess bitħa, ta' Sacco u ta' Cini.

Jikkonferma li l-konvenuti qatt ma nnegaw li naqqsu mill-ħxuna tal-ħajt però oġġezzjonaw li jiftaħ twieqi għal ġol-bitħa tagħhom sakemm ma jagħtihomx għoxrin elf ewro (€20,000).

Baskal Camilleri, wieħed mil-proprjetarji tal-mezzanin biswit dak tal-attur u s-sulari ta' fuq l-istess, xehed bil-proċedura tal-affidavit.[23] Jgħid illi huwa u John Borg kienu xtraw il-mezzanin attigwu ma' dak tal-attur u dan mingħand Juliana u Lewis konjuġi Galea b'kuntratt tal-1 ta' Ġunju, 1995. Jgħid illi l-mezzanin tagħhom, dak tal-attur, u ż-żewġ terrani taħthom oriġinarjament kienu post wieħed li kien ta' Emanuel Sacco li kien bnieh u stess. Jgħid li meta Emanuel Sacco qasam il-post huwa qasam ukoll il-bitħa retrostanti fi tnejn billi tella' ħajt ta'

---

[22] A fol 358 sa 363.
[23] A fol 220 sa 222.

xi seba' (7) filati. Iżid li l-qisien tal-btieħi kif inhuma m'humiex skont il-liġi tas-sanità.

Jgħid li wara li xtara l-mezzanin kien applika sabiex itella' żewġ appartamenti fuq żewg sulari ġodda u l-permess ingħatalu. Ikompli jgħid li huwa fetaħ sitt (6) twieqi ġodda li jħarsu għal fuq il-bitħa kollha, sia l-parti tal-bitħa ta' Cini kif ukoll ta' Sacco u l-konvenuti Cini ma kinux oġġezzjonaw għal dan jew għall-iżvilupp.

Rigward il-ħitan interni tat-terran tal-konvenuti jgħid li dawn iddejqu u dan jafu għax huwa personalment ra x-xogħol isir bil-*crosscut*. Jinsisti li b'dan il-konvenuti dgħajfu s-saħħa tal-ħitan diviżorji.

Rigward is-sistema ta' drenaġġ jgħid li l-proprjetà tiegħu u t-terran ta' taħtha għandhom sistema ta' drenaġġ separata minn dik tal-attur u l-konvenuti.

Rigward l-ilma tax-xita li jiskula mill-bejt jgħid li din s-sistema hija wkoll separata minn ta' Stellini u l-konvenuti. Jgħid li fil-każ tal-attur, l-ilma tax-xita kien joħroġ minn taħt il-bankina tal-konvenuti iżda dawn biddlu r-rotta tal-ilma.

Iżid li l-bini huwa mibni fuq blat tal-franka bil-pedamenti qegħdin sew u fil-wiċċ. Jgħid li dan jafu għax George Sacco kien kixifhom u huwa kien ra l-pedamenti.

In kontroeżami[24] jixhed li t-twieqi fil-proprjetà tiegħu u ta' John Borg jagħtu għal fuq il-bitħa ta' Sacco, sid it-terran biswit tal-konvenuti. Jikkonferma li sar ftehim u ħlas sabiex għandhom dawn it-twieqi. Jgħid li l-btieħi retrostanti mifrudin b'ħajt peress

[24] A fol 348 sa 353.

li dawn huma ta' żewġ sidien, Cini (il-konvenuti) u Sacco (il-ġar tagħhom). Jikkonferma li l-ħajt kien hemm ma xtara huwa. Jinsisti li huwa personalment ra lil ċertu Tony Sacco, li jiġi minn ta' Cini, iqatta' l-ħxuna tal-ħajt. Jgħid li huwa ra l-*crosscut* dieħel xi tlieta punt ħamsa (3.5) pulzieri ġo ħajt ta' disa' (9) pulzieri. Jgħid li dan l-kejl għamlu fuq għajnejh skont il-*crosscut* li ra, li huwa, bħala bennej, għandu bħalu. Jaqbel li l-ilma tax-xita mill-bitħa tal-konvenuti finalment imur għat-triq. Jgħid li meta Sacco kien jagħmel xi xogħlijiet dan kiexef il-pedamenti hu huwa rahom. Jikkonferma li l-pedamenti jinsabu fuq il-blat tal-franka.

In rieżami,[25] jgħid li meta akkwista huwa, huwa hemmhekk kellu eżatt kif għandu l-attur bħalissa u allura żewġ sulari. Iżid li ma' dawn huwa żied tnejn (2) oħra. Jgħid li ma jafx l-attur kemm qed jipproponi li jgħolli.

Jippreżenta varji ritratti li juri l-btieħi retrostanti, ħitan diviżorji, kif ukoll il-katusi li jieħdu l-ilma tax-xita mill-bjut għall-isfel.[26]

George Sacco, il-proprjetarju tat-terran biswit dak tal-konvenuti, prodott mill-attur, xehed[27] li l-art li fuqha huma mibnija t-terrani tiegħu u tal-konvenuti kienet oriġinarjament ta' missieru, Emanuel Sacco. Jgħid li minn dejjem kienu maqsumin fi tnejn, b'bieb separat kull wieħed. Jgħid li anke l-bitħa retrostanti huwa dejjem jafha bħala maqsuma minn nofs. Jinsisti li huwa kien ikun ma' missieru meta kienu jinbnew dawn il-fondi u dawn dejjem jafhom bħala żewġ fondi separati u bitħa maqsuma. Jgħid li l-post ta' fuq tiegħu huwa ta' Baskal Camilleri u meta bena missieru kien hemm il-pjan terran tiegħu u sular wieħed fuqu, il-mezzanin ta' Baskal Camilleri. Jgħid li l-istess kien tal-konvenuti Cini, it-terran tagħhom u sular wieħed

---

[25] A fol 353 sa 354.
[26] A fol 355 sa 357.
[27] A fol 243 sa 249.

fuqu, il-mezzanin ta' ħaddieħor. Muri ritratt li juri li fuq it-terran ta' Cini hemm żewġ sulari mhux wieħed jgħid li dak it-tieni sular ma jafx min bnieh. Jgħid li minn meta akkwista t-terran tiegħu huwa, ma jiftakarx bini tiela' maġenbu, fuq it-terran ta' Cini.

Xehed ulterjorment permezz ta' affidavit.[28] Jgħid li huwa s-sid tat-terran biswit dak tal-konvenuti u li sovrastanti t-terran tiegħu hemm il-proprjetà ta' Baskal Camilleri u John Borg. Jgħid li meta Camilleri u Borg żviluppaw il-mezzanin f'appartamenti ulterjuri huma fetħu sitt (6) twieqi għal fuq il-bitħa retrostanti tiegħu u huwa fetaħ kawża kontrihom.

Iżid li d-deċiżjoni tal-Qorti kienet favur tiegħu u Camilleri u Borg ġew ordnati jagħlqu t-twieqi. Jannetti kopja tad-deċiżjoni. Jgħid li huwa kien irrinunzja għall-effetti tad-deċiżjoni tal-Qorti u aċċetta li minflok jingħalqu t-twieqi jieħu kumpens. Jgħid li għalhekk ġiet kostitwita servitù bejnu, Camilleri u Borg, u dan permezz ta' kuntratt tas-7 ta Frar, 2008. Jannetti wkoll kopja ta' dan il-kuntratt.

Jgħid li l-attur fil-kawża odjerna ser iżid tnax(12)-il tieqa, tlieta (3) fuq kull sular, u għalhekk l-aggravazzjoni f'dan il-każ ser tkun akbar.

In kontroeżami[29] jgħid li ż-żewġ terrani nbnew minn missieru u kull terran kellu l-bitħa tiegħu. Jgħid li missieru żviluppa art li kellu fiż-żewġ terrani u żewġ mezzanini mill-ewwel, mhux f'żewġ djar li mbagħad qasam. Iżid li l-ħajt bejn il-btieħi retrostanti wkoll inbena mill-ewwel biex kull terran kellu bitħa għalih. Jgħid li mit-twieqi li fetħu Baskal Camilleri u John Borg

---

[28] A fol 263 b'dokumenti a fol 264 sa 272.
[29] A fol 370 sa 388.

għal fuq il-bitħa tat-terran tiegħu tista' tara l-bitħa tal-konvenuti. Jgħid li l-konvenuti Cini ma kinux involuti fl-arranġament li għamel huwa ma' Baskal Camilleri u John Borg sabiex ħallihom iżommu t-twieqi li fetħu. Jgħid li Cini anqas kienu oġġezzjonaw għax ma kellhomx x'jaqsmu.

Il-**Perit** *ex parte* **Edward Scerri,** xehed permezz ta' affidavit.[30] Jgħid li huwa l-perit inkarigat mill-proġett ta' żvilupp tal-attur li jiġi sovrappost għat-terran tal-konvenuti. Jgħid li huwa nnota li saru xi alterazzjonijiet strutturali fit-terran tal-konvenuti. Jgħid li t-travu tal-ħadid li hemm taħt it-taraġ tal-attur fil-proprjetà tal-konvenuti jrid jingħata attenzjoni minħabba li s-sadid qed jagħmel ħsara lill-knaten u qed jiffurmaw konsenturi.

Rigward il-bitħa retrostanti jgħid li din kienet bitħa waħda bl-arja tagħha sservi kemm għall-binja ta' Baskal Camilleri u John Borg, tant li meta applikaw għall0permess ta' żvilupp huma indikawha bħala bitħa waħda kif għamel huwa wkoll meta applika għall-permess tal-attur.

Iżid li t-toqba li saret fin-naħa ta' isfel tal-ħajt li jissepara l-bitħa sabiex minnha jgħaddi l-ilma tax-xita li mill-bejt tal-attur jinżel fil-bitħa tal-konvenuti hija konferma oħra li din il-bitħa dejjem kienet intiza bħala bitħa waħda.

Rigward l-alterazzjonijiet li għamlu l-konvenuti fit-terran tagħhom jgħid li dawn wasslu biex afettwaw hazin l-izvilupp propost mill-attur, tant li ser jizdiedu l-ispejjez ta' l-izvilupp wara li jsiru l-investigazzjonijiet ulterjuri li saru necessajri b'rizultat ta' dan u jiġi deciz minnu, bħala l-perit tal-progett, x'għandu jsir sabiex tissaħħah il-binja.

[30] A fol 253 sa 255.

Jagħti spjegazzjoni dettaljata tax-xogħlijiet rimedjali li skont hu jridu jsiru mill-konvenuti sabiex l-istruttura tissaħħaħ. Jgħid li infurzar tal-ħitan li tnaqqru mill-konvenuti bis-sistema ta' *shuttered concrete* mhux rakkomandabbli u dan għal varji raġunijiet inkluż ta' umdità fejn il-konkos jitlaqa' u jorbot ma' li fadal mill-ħitan, liema umdità tinxtered 'il fuq lejn il-proprjetà tal-attur, kif ukoll għaliex biex dan l-intervent ikun effettiv, il-konkos irid ikunu ta' ċerta ħxuna akbar mill-parti tal-ħitan li tnaqqret, jekk le dan ma jkollu ebda effett strutturali u jaqsam.

Rigward l-istima sabiex isiru xogħlijiet rimedjali jgħid li din tkun konsiderevoli, u dan kemm sabiex jissaħħu l-ħitan li tnaqqru u anke sabiex isir li hemm bżonn (jagħti eżempji) fil-progett tal-attur sabiex dan ma jkunx affetwat mill-alterazzjonijiet tal-konvenuti. Iżid li jkun jista' jagħti l-istima tiegħu għal dan fi stadju ieħor.[31]

In kontroeżami[32] jgħid li l-fetħa ta' taħt it-taraġ tidher fil-pjanta sottomess mal-applikażżjonji li għamlu l-konvenuti għal tibdil intern li fl-2001. Jikkonferma li f'xi waqt sar it-travu tal-ħadid u wkoll inbniet il-koxxa tal-ġebel biex issaħħaħ it-travu. Jgħid iżda li ma' jistax jikkonferma jekk it-travu kienx diġà hemm meta nxtara l-fond mill-konvenuti.

Rigward il-btieħi jikkonferma li fuq wara tat-terrani hemm żewġ btieħi distinti. Jgħid li bħal fl-applikażżjoni għall-permess li għamel huwa għall-attur, f'applikażżjoni preċedenti ta' premess li nħareġ fl-2003 dawn il-btieħi kienu indikati bħala bitħa waħda. Iżid iżda li ċ-ċirkostanzi meta huwa għamel l-applikażżjoni għall-attur kienu bħalma jidhru fil-post, u allura, ta' żewġ btieħi bil-ħajt fin-nofs.

[31] Hekk jagħmel aktar tard u a fol 281 sa 282 kif ukoll a fol 285 sa 286 u għal darb'oħra b'nota tas-6 ta' Jannar, 2020 a fol 291 b'dokumenti annessi a fol 292 sa 293.
[32] A fol 340 sa 344.

Rigward il-pedamenti jgħid li diffiċli tkun taf kif inhu l-pedament meta għandek postijiet li ilhom mibnija għexieren ta' snin. Jgħid li hu stess indika li jridu jsiru investigazzjonijiet ulterjuri sabiex jiġi mistħarreġ il-pedament u dawn isiru wara li jkun inħareġ il-premess. Iżid li huwa stess iddikajara li qabel jinbnew sulari addizzjonali fuq il-binja jridu jsiru investigazzjonijiet ulterjuri.

Jafferma li għalkemm huwa applika għall-estensjoni, huwa stess mhux ċert jekk il-binja tiflaħx għal żieda fuq dak li hemm illum.[33]

Rigward ir-ripristinar tal-ħxuna tal-ħitan li tnaqqar mill-konvenuti, jgħid li ma jaqbilx mal-Perit Tekniku u l-Perit *ex parte* Vella illi b'*vertical shutter* dawn jissaħħu għal li kienu jew ftit aħjar u jinsisti li l-konkos għandu jkun eħxen minn dak irrakkomandat mill-Perit Tekniku. Iżid li apparti l-ħxuna tal-konkos, skont hu, żieda ta' konkos vertikali biss mhux biżżejjed iżda l-parti miżjuda trid issir forma tal-ittra "L", b'sieq mal-art.

Jiċċara li huwa hawnhekk qed jgħid x'għandu jsir sabiex ikun sorrett tajjeb dak li hemm illum, u li dan jista' jkun li ma jkunx biżżejjed għall-addizzjonijiet li jridu jsiru.

In rieżami,[34] jiċċara li l-permess tal-2003 li rrefera għalih kien ta' Baskal Camilleri u John Borg. Jgħid li bħala bitħa waħda l-bitħa retrostanti hija skont il-ligi tas-sanità.

In kontroeżami ulterjuri,[35] jgħid li l-fatt li hemm toqba fil-ħajt diviżorju ta' bejn iż-żewġ btieħi retrostanti hija indikażżjoni

[33] A fol 342 tal-proċess.
[34] A fol 344 sa 346.
[35] A fol 346 sa 347.

qawwi, aktar milli konferma oħra li xi darba dawn il-btieħi kienu waħda.

Joseph Cini, il-konvenut, xehed permezz ta' affidavit.[36] Jgħid li huwa u martu xtraw it-terran permezz ta' kuntratt tas-7 ta' Lulju, 2000. Jgħid li minħabba l-umdità huma qalgħu l-madum li kien hemm, taw medda ta' konkos u mbagħad tpoġġa l-madum ħdid 'l isfel mill-qatran.

Jgħid li qatgħu minn żewġ ħitan li huma faċċata ta' xulxin li kienu umdużi ħafna. Iżid li minn wieħed qatgħu tliet (3) pulzieri, b'wisa' ta' tlieta punt disgħa (3.9) metri u għoli ta' seba' (7) filati, mentri mill-ieħor qatgħu pulzier, b'wisa' ta' tlieta punta tnejn serbgħa (3.27) metri u għoli ta' seba' (7) filati. Jgħid li wara xi tliet (3) snin ksew il-ħitan li kienu qatgħu b'qoxra tal-ġebel ħlief għal wisa' ta' metru fin-nofs li baqa' umduż. Jgħid li x-xogħol ma setax jitkompla billi l-attur waqqafhom b'mandat ta' inibizzjoni fl-2018. Jgħid li huma ma ċaħdux u ma jiċħdux li dejqu l-ħitan diviżorji.

Jinsisti li x-xogħlijiet għamluhom sabiex jaqtgħu l-umdità u xejn aktar, u ċertament mhux sabiex jipparkeġġjaw vettura kif allega Baskal Camilleri fl-affidavit tiegħu, u dan stante li dan il-fond dejjem ta' residenza biss kien u huma għandhom garaxx separat fl-istess triq.

Iżid li huma m'għamlux ix-xogħol sabiex itellfu lill-attur milli jiżviluppa l-mezzanin tiegħu. Jissokta jgħid li lanqas biss qatt immaġinaw li għad joħorġu permessi għal tant sulari addizzjonali fuqhom.

[36] A fol 259 sa 261 b'dokumenti a fol 262.

Jinsisti li bix-xogħlijiet li saru minnhom ma dgħajfux l-istruttura tal-proprjetà u ma ostakolawx l-iżvilupp kif kienet teżisti meta huma akkwistaw it-terran. Iżid iżda li wieħed irid jara l-pedamenti li hemm jifilħux għall-piż li bih jitgħabbew bil-proġett propost mill-attur. Jiċċita mir-risposta għad-domanda tagħhom mogħtija mill-Perit Tekniku maħtur mill-Qorti fejn dan qal li *anki kieku ma' [sic] saru l-ebda alterazzjonijiet, jista['] jaghti l-każ li l-hitan u l-pedamenti kif kienu, xorta ma' kienux [sic] bizzejjed sabiex jifilhu l-pizijiet addizzjonali*. Iżid ukoll li fiż-żmien li nbnew l-istrutturi oriġinali probabbli dawn kienu intiżi sabiex jerfgħu biss sa żewġ sulari.

Jgħid li t-travu tal-ħadid kien diġà fuq il-post meta huma xtraw il-fond u kull ma għamlu kien li bnew koxxa żgħira sabiex isaħħuħ.

Jgħid li kemm hu u kemm martu raw ir-rapport tal-Perit Tekniku maħtur mill-Qorti u r-rakkomandazzjonijiet li saru fih u lesti li joqogħdu mal-istess rakkomandazzjonijiet.[37]

Jgħid li fuq l-iżvilupp ta' Baskal Camilleri u John Borg huma ma setgħux jitkellmu għax dak ma jiġix fuqhom. Jgħid li fuq dan seta' jitkellem George Sacco kif fil-fatt għamel fejn anke rċieva kumpens għat-twieqi li fetħu.

Rigward il-bitħa restrostanti t-terran tagħhom jgħid li din hija kollha kemm hi tagħhom u li l-attur ma akkwistax il-bitħa iżda l-mezzanin bl-arja tiegħu biss. Jgħid ukoll li anke mill-pjanta annessa mal-kuntratt ta' akkwist tal-attur il-bitħa hija indikata bħala "*third party courtyard*".

[37] A fol 260.

Jgħid li attwalment hemm żewġ sulari bini fuq it-terran tagħhom u li l-aperturi li diġà hemm fl-istess sulari u li jagħtu għal fuq il-bitħa tagħhom huma m'għandhomx oġġezzjoni għalihom. Jinsisti iżda li m'għandhomx jiżdiedu aktar aperturi li jagħtu għal fuq il-bitħa tagħhom jekk mhux bil-kunsens tagħhom.

Rigward il-madum tal-bitħa, jgħid li dan għadu kif kien oriġinarjament u li huma ma biddluhx. Iżid li l-ilma tax-xita għadu jmur għat-triq u l-pendil tal-bitħa ma nbidilx.

Jgħid li l-attur qarraq bl-Awtorità tal-Ippjanar meta daħħal l-applikażżjoni għall-izvilupp propost fuq il-mezzanin tiegħu u dan billi indika ż-żewġt ibtieħi (tagħhom u tal-ġar tagħhom George Sacco) bħala bitħa waħda u dan għamlu sabiex jakkwista l-permess. Jgħid illi kieku l-attur indika l-bitħa tagħhom biss il-permess ma kienx joħroġ.

In kontroeżami[38] jgħid illi qatt ma caħad li naqqas mill-ħxuna tal-ħitan fuq ġewwa tat-terran tiegħu. Jgħid li t-tnaqqis sar minħabba l-umdità, b'fuq naħa naqqas pulzier, bil-permess tas-sid tat-terran attigwu, u naħa oħra naqqas tliet (3) pulzieri mingħajr il-permess tal-attur għax dan kien imsiefer. Jgħid li dawk biss kienu l-interventi li għamel fuq il-ħitan. Jgħid li fejn naqqax il-ħitan, l-umdità naqset però baqa' ftit, qisu metru ħajt, fejn g'adha tippersisti l-umdità. Jgħid li dan il-metru qiegħed fejn ix-xogħol ma tkompliex minħabba li hemm Mandat ta' Inibizzjoni.

Rigward il-bankina jgħid li meta xtraw it-terran huma ma kienx hemm bankina u għalhekk kellhom jagħmlu waħda huma. Jiċħad li kien hemm katusa tiżbokka għat-triq. Jgħid li Micallef,

[38] Seduta tal-15 ta' Lulju, 2021.

li kien il-venditur tagħhom, ma kellux katusa tagħti għat-triq u li l-ilma kien jgħaddi mill-bitħa tagħhom għal ġol-bitħa ta' George Sacco, sid it-terran biswit tagħhom.

Jgħid li lil Baskal Camilleri huma ma setgħux ikellmuh meta bena għax ma jiġix fuqhom. Jgħid li kellmu iżda George Sacco li rebaħ kawża kontrih. Jgħid li Baskal Camilleri qiegħed fuq l-arja ta' Sacco mhux tiegħu, u dan minkejja li l-ħajt li jifred il-btieħi restrostanti huwa għoli biss seba' (7) filati.

Il-Perit Tekniku Claude R. Mallia xehed in eskussjoni,[39] wara li rrilaxxa r-rapport tiegħu a fol 67 sa 93 u risposti bil-miktub għal domandi in eskussjoni bil-miktub a fol 107 sa 112 u 113 sa 121.

Muri stima preparata mill-Perit *ex parte* Edward Scerri għal għaxart elef tliet mija u tnejn u għoxrin ewro u sitta u sebgħin ċenteżmu (€10,322.76) u mistoqsi fuqha in konfront ma' dik fir-rapport tiegħu ta' elf ħames mija u erbgħin ewro (€1,540), jgħid li l-Perit Scerri fil-kalkoli tiegħu inkluda wkoll it-tisħiħ tal-pedamenti. Jgħid li ġaladarba l-konvenuti ma messewx il-pedamenti, u l-inkarigu tiegħu kien speċifikatament sabiex jara x'kellu jsir bħala xogħol rimedjali sabiex jiġu ripristinati ħitan li messew il-konvenuti, allura t-tisħiħ tal-pedamenti huwa ma inkludiehx fil-kalkoli tiegħu. Jisħaq li huwa kkalkula l-ispiża għal xogħol rimedjali. Jgħid li jekk qabel l-intervent tal-konvenuti l-pedamenti kienu jifilħu X, wara xorta baqgħu jifilħu X, għax huma dawn ma messewhomx. Iżid li s-soluzzjoni suġġerita minnu, ta' qoxra konkos b'xibka u *doweling* hija soluzzjoni tajba fejn il-ħajt jiġu jaħdem bħala ħajt wieħed u jiġi b'saħtu aktar milli kien qabel.

[39] A fol 300 sa 327.

Rigward it-travu inklinat bl-irjus malandati (bis-sadid), jgħid li għal darb'oħra huwa evalwa x-xogħol rimedjali li sar neċessarju wara l-interventi tal-konvenuti. Iżid li jekk dan it-travu jiflaħx l-iżvilupp propost mill-attur huwa storja oħra. Jgħid li x-xogħol li sar mill-konvenuti fil-forma ta' koxxa baxxa biex issaħħaħ it-travu kienet pass tajjeb għax permezz tal-koxxa fil-fatt saħħewh. Jisħaq li bix-xogħlijiet li għamlu l-konvenuti ma naqqsux is-saħħa ta' dan t-travu iżda saħħewh.[40]

Rigward is-sadid tat-travu jgħid li dan huwa rizultat ta' nuqqas ta' manutenzjoni. Jissokta li jekk il-piż tal-binja tibqa' kif inhi, it-travu ma għandux għalfejn jinbidel iżda jkollu jinbidel jekk jiżdied il-piż iżda dan mhux għax saritlu xi ħsara mill-konvenuti.

Mitlub jeżamina l-istima maħduma mill-Perit *ex parte* Edward Scerri, jerġa' jgħid li rigward l-ewwel tliet (3) entraturi li hemm fiha, dawn jirrelataw ma' xogħol fuq il-pedamenti li l-konvenuti m'għandhomx x'jaqsmu magħhom għax il-pedamenti ma messewhomx. Rigward il-ħxuna ta' konkos neċessarja sabiex tiġi ripristinata l-ħxuna tal-ħitan li naqqru minnhom il-konvenuti jgħid li skont hu l-ħxuna għandha tkun ta' żero punt disgħa tlieta metri kwadri (0.93m.k.) mentri l-Perit *ex parte* ħadimha għal erbgħa punt tnejn metri kwadri (4.2m.k.). Jgħid li din id-differenza fil-ħxuna jfisser li l-konkos ser jisporġa 'l ġewwa aktar fil-proprjetà tal-konvenuti. Rigward it-tibdil ta' travu jtenni li dan ma għandux għalfejn jinbidel billi jiflaħ għall-istruttura kif inhi llum. Rigward it-tibdil fil-madum u tkissir ta' l-art jgħid li dan ikun neċessarju biss sabiex isiru interventi fuq il-pedamenti u li ġaladarba m'hemmx xogħol rimedjali li jrid jsir mill-konvenuti fuq il-pedament, allura dawn l-ispejjeż huwa ma ħadimhomx. Rigward travu ġdid tal-konkos imsemmi bħala

[40] A fol 303.

neċessarju mill-Perit *ex parte*, jgħid li dan ma jinkwadrax fix-xogħol ta' ripristinar u għalhekk huwa ma kkalkulahx.

Rigward il-katusa tal-ilma jgħid li waqt l-aċċess irriżulta li l-katusa tal-ilma tal-attur għadha tarmi fil-bitħa tal-konvenuti, għal fuq il-madum tagħhom. Iżid li skont hu, dan ifisser li s-servità spiċċat hemm, għax minn hemm il-konvenuti jagħmlu bl-ilma dak li jridu. Iżid li l-katusa li tiehu l-ilma mill-bejt tiegħu mhux imqabbda mad-drenaġġ. Jgħid li mill-bitħa tal-konvenuti l-ilma mbagħad imur lejn żewġ katusi li waħda ġiet imblukkata, minn barra, mal-bankina, m'għadhiex tidher il-bokka tagħha. Jafferma li l-passaġġ ta l-ilma mhux ostakolat u mhux sejjer fid-drenaġġ iżda sejjer fit-triq.

Rigward il-bitħa retrostanti jgħid li din setgħet kienet bitħa waħda u mbagħad wara li ħareġ il-permess ta' bini nqasmet fi tnejn. Jgħid ukoll li jaqbel li hemm twieqi għal fuq il-bitħa. Jgħid li min japplika juri bitħa waħda sabiex jinħareġ il-permess altrimenti ma jinħariġlux minħabba li l-bitħa tkun żgħira wisq bħala fond u wisa'.

Mistoqsi ulterjorment mill-Avukat patroċinanti l-attur, jafferma li huwa ra katusa nieżla mill-bejt tal-attur li twassal l-ilma tax-xita għal ġol-bitħa tal-konvenuti. Iżid li waqt l-aċċess huwa għamel eżami billi tefa' żewġ bramel ilma u l-ilma ħareġ fit-triq. Jgħid li anke jekk isir l-iżvilupp u jiżdiedu s-sulari, il-*catchment area* relattiva għall-ilma tax-xita tibqa' l-istess u l-ilma jibqa' jmur mill-bejt tal-attur għall-bitħa tal-konvenuti għal barra. Iżid li l-wisa' tat-toqba hija biżżejjed sabiex l-ilma li jaqa' fil-bitħa tal-konvenuti minn fuq il-bejt tal-attur jasal sat-triq.

Jinsisti li anke jekk tinżel xita qalil, l-ilma xorta mit-toqba li twasslu mill-bitħa tal-konvenuti għat-triq ser jgħaddi u mhux

ser imur fid-drenaġġ, u dan irrispettivament mid-dimensjonijiet tat-toqba fil-bitħa tal-konvenuti. Iżid iżda li fl-eventwalità remota li din ma tlaħħaqx (isemmi *torrential rains*), ser jigri kif jiġri f'kull bitħa oħra li kollha jkollhom *gully* għad-drenaġġ. Jgħid iżda li fil-bitħa tal-konvenuti l-qlib qiegħed tali li l-ilma jrid jitla' xi tliet (3) pulzieri biex jilħaq id-drenaġġ f'liema sitwazzjoni, u allura fejn għall-grazzja tal-argument it-toqba ma tħallaqx mal-volum tal-ilma, huma l-konvenuti li ser ibatu għax ser jidhol l-ilma fit-terran tagħhom. Iżid li jekk jiftakar sew il-madum fil-bitħa tal-konvenuti huwa antik u għalhekk il-qlib ma ntmessx minnhom (il-konvenuti). Jikkonferma li l-bitħa tal-konvenuti hija dik immarkata "B1" fil-pjanta mar-rapport tiegħu a fol 84 tal-proċess.

Rigward l-irfid da parti tal-konvenuti tat-travu li sadad jgħid li dan mhux ser jaffettwa x-xogħlijiet li jrid jagħmel l-attur. Jgħid li meta l-konvenuti naqqsu l-medda tat-travu, huma saħħewh, bit-travu għadu jiflaħ l-istess piż li kien intenzjonat għalih qabel, meta nbena, jew iktar.

Mistoqsi ulterjorment mill-Avukat patroċinanti l-konvenuti, jikkonferma li bix-xogħlijiet rimedjali proposti minnu t-terran tal-konvenuti jkun jiflaħ l-istess piż ta' proprjetà li kien jiflaħ qabel l-interventi li saru fih mill-konvenuti. Iżid li hemm possibbiltà li b'dawk proposti mill-Perit *ex parte* Edward Scerri jissaħħu l-pedamenti sabiex l-attur ikun jista' jibni aktar milli kieku tiflaħ il-binja.

Jgħid li huwa eżamina minn fejn sa fejn kellu jmur l-ilma li jinżel fuq il-bejt tal-attur u kkonferma li dan għadu jasal minn "A" sa "B" kif kien jasal qabel. Jgħid li huwa dment li l-ilma wasal fit-triq kien sodisfatt li l-ilma mhux ostakolat.

Il-Perit *ex parte* Emanuel Vella, prodott mill-konvenuti, xehed permezz ta' affidavit.[41] Jgħid li huwa kien il-perit inkarigat mill-konvenuti fis-sena 2000 meta applikaw għall-ħruġ ta' permess sabiex jagħmlu l-alterazzjonijiet interni fit-terran li għandhom Marsalforn.

Jgħid li huwa jaqbel kompletament mar-relazzjoni tal-Perit tekniku Claude R. Mallia u l-konklużjonijiet li laħaq.

Iżid jgħid li l-fetħa ta' taħt it-taraġ li fuqha hemm travu tal-ħadid skont l-inklinazzjoni tat-taraġ kienet diġà hemm meta xtraw il-konvenuti kif kien ukoll diġà hemm it-travu tal-ħadid. Jgħid li l-konvenuti bnew koxxa żgħira tal-ġebel biex isaħħu dan it-travu. Jannetti kopja tal-pjanta annessa mal-permess PA4735/00 li kien ottjena għall-konvenuti li turi dan. Isostni li allura l-konvenuti m'għamlu xejn li jikkomprometti l-istabbilità tal-mezzanin sovrastanti u l-iżvilupp propost mill-attur.

Rigward il-btieħi retrostanti jgħid li dawn huma tnejn distinti u mifrudin b'ħajt, bl-arja ta' kull bitħa qed isservi l-blokka ta' quddiemha u bl-ebda mod ma jistgħu jitqiesu bħala bitħa waħda. Jgħid li l-fatt li fl-applikażzjonijiet għall-permessi maħruġa kemm lill-attur kif ukoll lill Baskal Camilleri u John Borg dawn ġew murija bħala bitħa waħda dan ma jtihom ebda dritt tant li l-permessi nħarġu *saving third party rights*.

Rigward it-tnaqqis fil-ħxuna ta' parti mill-ħajt jgħid li l-konvenuti għamlu *cladding* sabiex jirripristinaw il-ħxuna li kien hemm. Iżid li l-konvenuti ġew mwaqqfa milli jkomplu b'dan ix-xogħol mill-attur stess permezz ta' Mandat ta' Inibizzjoni. Iżid li jaqbel mal-konklużjonijiet tal-Perit Tekniku maħtur mill-Qorti li l-ħxuna rimanenti hija biżżejjed għall-bini eżistenti.

[41] A fol 336 b'dokument a fol 337.

Rigward l-*upstand beam* appoġġat fuq il-ħajt li tnaqqar jgħid li jaqbel ukoll mal-Perit Tekniku li dan jista' jiġi infurzat sabiex jerfa' l-piż addizzjonali tal-proġett propost mill-attur u dan permezz ta' pilastri mal-ħajt li fuqu jserraħ l-istess *upstand beam*. Iżid iżda li kif qal il-Perit Tekniku wieħed xorta jrid janalizza l-pedamenti kif inhuma u jara jifilħux sulari addizzjonali.

Jgħid li sabiex il-ħitan li tnaqqru mill-konvenuti jkunu ripristinati għall-ħxuna li kienu qabel għandu jsir dak propost mill-Perit Tekniku ossia, isir *shutter* vertikali, xibki tal-azzar, *doweling* jew *pins* tal-azzar sabiex jagħmlu *mechanical bond* bejn il-ġebel u l-konkos, u fl-aħħar jingħata l-konkos sabiex jimtela l-vojt (il-parti li tnaqqret mill-ħitan). Jgħid li b'hekk il-konkos isir ħaġa waħda mal-hitan u jipprovdi integrità strutturali.

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku Claude R. Mallia.[42] Mir-rapport jirriżulta li sar aċċess fl-10 ta' Awwissu, 2018. Preżenti għall-access kien hemm il-partijiet u l-Avukati rispettivi tagħhom.

Jgħid li l-alterazzjonijiet x'aktarx saru in segwitu għall-permess maħruġ mill-Awtorità tal-Ippjanar PA4735/00, bl-aħħar pjanti approvati fl-14 ta' Settembru, 2001, li jfisser li x-xogħlijiet saru wara din id-data. Il-Perit jindika li saru seba' (7) alterazzjonijiet b'kollox.

L-ewwel alterazzjoni sar tiċrit ta' ħitan baxxi u apertura, però t-travu li kien qed iżomm l-istruttura ma ntmessx. Din l-alterazzjoni ma affettwatx l-istabbilità tal-binja u ma tħalli ebda impatt fuq l-iżvilupp approvat tal-attur.

[42] A fol 67 sa 93.

It-tieni alterazzjoni saret billi sar tiċrit ta' ħajt tal-intrata l-qadima sal-livell tas-saqaf u apertura. Jgħid li l-ħajt li tneħħa ma kienx *load bearing* u għalhekk ma affettwax l-istabbilità u lanqas ser jimpatta l-iżvilupp approvat lill-attur.

It-tielet alterazzjoni hija tnaqqis ta' ħxuna ta' ħajt ta' madwar tmenin millimetru (80mm) fuq wisa' ta' tlieta punt disgħa metri (3.9m) u għoli seba' (7) filati. Il-ħxuna oriġinali kienet ta' mitejn u tletin millimetri (230mm) u għoli ħdax(11)-il filata. Parti minn dan il-ħajt hija komuni mat-tarag tal-attur. Skont il-Perit din l-alterazzjoni ma ħallietx effett fuq l-istruttura billi il-piż li hemm huwa mqassam mal-ħajt kollu u l-ħxuna li fadal li hija ta' mija u ħamsin millimteru (150mm) hija biżżejjed biex terfa' l-piż eżistenti. Mandakollu jgħid ukoll li l-*upstand beam* sovrappost u li jappoġġja ma' dan il-ħajt jew ikollu jiġi rinfurzat jew jinbidel u dan billi jrid jerfa' piżijiet ġodda bħal tromba tat-taraġ u taraġ ġdid u piżijiet ta' lift. Jgħid li b'din l-alterazzjoni x-xogħol li jrid jintraprendi l-attur ġie kemxejn kompromess. Jgħid ukoll li x-xogħol sar mingħajr kunsens tal-ġar u *essendo* ħajt komuni l-kunsens tiegħu kien rikjest.

Ir-raba' alterazzjoni wkoll tinkludi tnaqqis mill-ħxuna ta ħajt liema tnaqqis mhux jaffettwa l-istabbilità tal-fond però bħal fil-każ tal-alterazzjoni ta' qabel din l-*upstand beam*, riżultat tax-xogħlijiet li saru mill-konvenuti, jew irid jiġi rinfurzat jew mibdul u għalhekk ix-xogħlijiet progettati mill-attur ġew kompromessi sakemm ma jsirux il-modifici necessarji minn-naha tal-konvenuti u ta l-attur. Billi il-ħajt huwa komuni dan it-tnaqqis fil-ħxuna kellu jsir bil-kunsens tal-gar, li fil-fatt ma sarx.

Fuq il-ħames alterazzjoni li kienet tinvolvi fetħa fil-ħajt ta' tnejn punt ħamsa ħamsa metri (2.55m) u t-tqegħid ta travu tal-konkos

li jerfa' l-istruttura sovrastanti, din mhix ser taffetwa l-iżvilupp li jrid jagħmel l-attur.

Rigward is-sitt alterazzjoni jgħid li hemm l-fetħa ta' tnejn punt tmienja sitta meteri (2.86m) minn taħt it-taraġ u bini ta' koxxa żgħira tal-ġebel wiesgħa tliet mitt millimteru (300mm) fuq il-ġenb fil-baxx kif ukoll travu li tqiegħed skont l-inklinazzjoni tat-taraġ sovrastanti. Hemm ukoll konsenturi u sadid fir-ras tat-travu. Skont il-Perit Tekniku l-fetħa setgħet saret qabel mal-konvenuti xtraw il-fond u kulma għamlu l-konvenuti kien li bnew il-koxxa żgħira tal-ġebel. Jgħid li l-fetħa kienet hemm qabel intalab il-premess. Jgħid li lanqas hawn ma hemm impatt fuq ix-xogħlijiet li jrid jagħmel l-attur.

Rigward is-seba' alterazzjoni din tikkonsisti fi tnaqqis ta' ħxuna ta' 50mm fuq wisgha ta madwar 1.67m u gholi ta hdax -il filata. Jgħid li minn dak li setgha jikkonstata dan il-ħajt kien mibni b'dan il-mod u mhux kien suggett għal xi alterazzjoni da parti tal-konvenuti. Jgħid li ma jirrizultax xi impatt fuq il-progett ta' l-attur.

Rigward il-fond tal-attur il-Perit Tekniku jirraporta li l-fond ilu ma jkun mantnut. It-tikħil u kisi mwaqqa' mhux riżultat ta' xogħljiet li saru iżda riżulatat li l-ġebel huwa sol li jfarfar u ma jżommx tikħil fuqu.

Rigward il-konsenturi li hemm fil-ħajt jgħid li dawn huma riżulatat ta' diversi fatturi:

a) Moviment ikkawżat mill-fatt li ras it-travu fil-fond tal-konvenuti saddad kif ukoll l-espansjoni tal-istess travu;

b) Vibrazzjonijiet żgħar li saru riżultat tax-xogħlijiet li kienu għaddejjn fil-fond tal-konvenuti u xogħlijiet li kienu għaddejjin fil-propjetajiet ta' terzi;

ċ) *Thermal expansion and contraction cracks* billi fil-fond intuża materjal differenti li jirriżulta f'moviment irregolari;

d) *Differential settlement* meta nbnew proprjetajiet ta' terzi fil-viċin.

Passaġġ tal-Ilma.

Rigward il-katusa tal-ilma K1 tal-bejt jgħid li ma jidhirx li sar xi xogħol fuq din il-katusa mill-konventi li b'xi mod iwaqqaf il-passaġġ tal-ilma minn fuq il-bejt tal-attur jew li hija kkommunikata mad-drenaġġ.

Rigward il-katusa K2 jgħid li din setgħet kienet katusa li darba kienet tagħti għat-triq però llum l-ilma tax-xita ma jgħaddix minnha billi seta' jara li kienet miżduda u minn naħa tat-triq ma hemm l-ebda bokka li tikkommunika ma' din il-katusa.

Rigward il-katusa K3 din hija bokka li tgħaddi mill-ħajt diviżorju u tagħti għal ġo bitħa ta' terzi. L-ilma jgħaddi minn ġo din il-bokka, jmur ġo katusa li tinsab għand terzi u mbagħad jmur għal ġot-triq. Infatti waqt l-aċċess intefgħu żewġ bramel ilma u l-ilma għadda għand it-terzi u ħareġ fit-triq.

Jgħid li l-bitħa tal-konvenuti oriġinarjament kienet bitħa akbar però nqasmet f'dik tal-konvenuti u l-oħra ta' terzi. Jgħid li meta nqasmu l-btieħi saret il-bokka fil-ħajt diviżorju u nħolqot servitù. Jgħid billi ma kien hemm l-ebda oġġezzjoni da parti ta' terzi għal din is-servitù huwa jikkonkludi li din saret meta l-

btieħi kienu ta' sid wieħed u allura meta xtraw il-konvenuti kienet diġà hemm.

Il-*gully* li hemm fil-kantuniera huwa wieħed regolari li jieħu l-ilma mis-*sink* u *shower* u l-ilma ta' xita li jaqa' fil-bitħa.

Jikkonkludi li ma hemmx xogħlijiet rimedjali li għandhom isiru mill-konvenuti rigward dan il-passaġġ tal-ilma.

Ċ. Ikkunsidrat:

Permezz ta' din il-kawża l-attur qed jafferma li huwa proprjetarju ta' mezzanin bl-arja tiegħu f'Marsalforn liema mezzanin jinsab fuq terran mingħajr arja li huwa proprjetà tal-konvenuti. Jgħid li wara li l-konvenuti xtraw it-terran fl-2000 huma għamlu xogħlijiet struttrali fih liema xogħlijiet kienu jikkonsistu f'li dejqu l-ħitan diviżorji billi naqqsu mill-ħxuna tagħhom kif ukoll neħħew ħitan laterali li fuqhom kien qed iserraħ il-mezzanin proprjetà tiegħu. Jgħid li huma rifdu l-ħitan bi travi.

Jisħaq li t-terran tal-konvenuti huwa soġġett għall-passaġġ tal-ilma tax-xita li jaqa' fuq il-bejt tal-mezzanin tiegħu. Jgħid li meta l-konvenuti wettqu x-xogħlijiet huma qatgħu l-passaġġ tal-ilma li kien jinżel minn fuq il-bejt u jgħaddi minn ġo katusa u jispiċċa fit-triq. Jgħid li l-konvenuti kkommunikaw il-katusa tal-bejt mad-drenaġġ.

Isostni li huwa għandu permess sabiex jibni erba' (4) sulari oħra minbarra t-tnejn proprjetà tiegħu iżda minħabba l-modifiki strutturali li saru mill-konvenuti dan l-iżvilupp ma jistax isir għax il-binja ma għadhiex tiflaħ għal piż addizzjonali u

għalhekk bix-xogħlijiet li saru mill-konvenuti dawna naqqsu l-potenzjal li l-attur jiżviluppa l-proprjetà akkwistata minnu.

Jgħid ukoll li bil-bini ta' aktar sulari huwa jrid jiftaħ aktar aperturi f'kull sular liema aperturi ser ikunu jagħtu kemm għat-triq u kemm fuq wara fil-faxxa tal-arja proprjetà tiegħu, però l-konvenuti qed joġġezzjonaw li huwa jiftaħ aperturi ġodda fis-sulari ġodda li jrid jibni. Dan minkejja li meta bnew terzi u fetħu aperturi ġodda li jħarsu direttament għal fuq il-bitħa tal-konvenuti dawn ma oġġezzjonawx.

Minħabba dan kollu huwa qed jitlob lill-Qorti sabiex filwaqt li tiddikjara li bil-modifiki strutturali mwettqa mill-konvenuti dawn ippreġudikaw id-dritt tal-attur li jiżviluppa l-arja tal-mezzanin tiegħu bil-bini ta' aktar sulari, tikkundannahom jirripristinaw il-ħitan diviżorji għall-ħxuna oriġinali li tkun biżżejjed biex terfa' l-piż tal-bini li l-attur irid itella' fl-arja proprjetà tiegħu, kif ukoll jibnu mill-ġdid il-ħitan interni li neħħew. Qed jitlob ukoll li l-Qorti tiddikjara li huwa għandu kull dritt jifforma u jiftaħ aperturi fil-faċċata għal fuq it-triq pubblika u fil-ħitan ta' wara fil-faxxa tal-arja tal-bitħa proprjetà tiegħu, kif ukoll tawtorizzah jifforma dawn l-aperturi fl-iżvilupp tal-arja skont il-permess tal-iżvilupp maħruġ lilu.

Barra minn hekk qed jitlob li l-Qorti tiddikjara li l-konvenuti ma kellhom ebda dritt li jwaqqfu l-passaġġ tal-ilma tax-xita li jaqa' fuq il-bejt tal-mezzanin proprjetà tiegħu u jikkomunikawh mad-drenaġġ. Jitlob ukoll li l-konvenuti jiġu kkundannati jwettqu x-xogħlijiet rimedjali sabiex l-ilma tax-xita jerġa' jibda jmur għat-triq kif ukoll illi jaqtgħu kull komunikażżjoni li għamlu biex dan l-ilma jmur direttament fis-sistema tad-drenaġġ.

Il-konvenuti minn naħa tagħhom jilqgħu għat-talbiet tal-attur billi jikkontestaw illi huma għamlu xi xogħlijiet fil-fond tagħhom li b'xi mod dgħajfu l-istruttura. Jisħqu li kien fl-interess tal-attur li jindaga dwar is-saħħa tal-istruttura u jekk din tiflaħx għaż-żieda li huwa jrid jagħmel u dan qabel ma akkwista l-proprjetà tiegħu. Jgħidu wkoll li huma qatt ma ġew avviċinati mill-attur sabiex idawwru lura dak li għamlu fil-fond tagħhom, liema tibdiliet huma skonthom minimi.

Jgħidu li rigward it-talba tal-attur sabiex jiftaħ aperturi li jagħtu għat-triq, huma m'għandhom l-ebda oġġezzjoni billi dak huwa dritt tiegħu. Rigward iżda t-talba għall-ftuħ ta' aperturi li jagħtu għal fuq il-bitħa tagħhom jisħqu li l-arja tal-bitħa m'hix tal-attur. Jgħidu li anke kieku l-arja hija tiegħu madanakollu huwa ma jistax jiftaħ twieqi għax ikun qed iżid mat-twieqi li diġà hemm u dak ikun ifisser li qed jaggrava s-servitù eżistenti u jżid l-introspezzjoni għal ġol-bitħa tagħhom.

Rigward dak li jgħid l-attur li huma biddlu l-passaġġ tal-ilma tax-xita jgħidu li huma ma biddlu xejn.

Jitolbu għalhekk lill-Qorti sabiex tiċħad it-talbiet tal-attur.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Illi sintesizzati, it-talbiet tal-attur jistgħu jiġu miġbura fi tlieta:

1. Talba għal dikjarazzjoni li l-modifiċi strutturali magħmula mill-konvenuti fit-terran tagħhom li jiġi taħt il-mezzanin tiegħu dgħajfu l-istabbiltà tal-istruttura tal-binja fejn jinsabu lkoll il-proprjetajiet reċiproċi tal-partijiet kontendenti u allura, kundanna sabiex dawn jiġu disfatti billi s-sitwazzjoni tinqaleb għal li kienet qabel saru l-istess

u billi, allura, jiġu ripristinati l-ħitan li skont l-attur intmessew mill-konvenuti;

2. Talba għal dikjarazzjoni li l-attur għandu kull dritt jiftaħ aperturi addizzjonali fil-faċċata għal fuq it-triq pubblika u fil-ħitan ta' wara fuq l-arja tal-bitħa retrostanti t-terran tal-konvenuti u allura, awtorizzazzjoni sabiex jinfetħu l-istess skont permess ta' żvilupp li diġà jinsab f'idejn l-attur;

3. Talba għal dikjarazzjoni li l-konvenuti waqqfu passaġġ tal-ilma tax-xita mill-bejt tal-attur għat-triq u allura kundanna sabiex il-konvenuti jirripristinaw l-istess passaġġ.

1. Rigward dak sintesizzat fl-ewwel paragrafu ta' din is-sezzjoni ta' din is-sentenza, il-Qorti ħadet mill-ewwel dak il-pass mitlub mill-attur[43] u allura; ħatret bħala perit tekniku, lill-Perit Claude R. Mallia.

Il-perit tekniku ġie mahtur sabiex jirredieġi rapport rigward l-interventi allegati mill-attur bħala magħmula mill-konvenuti fit-terran tagħhom u jirrelata dwar jekk dawn jaffetwawx l-istabbiltà tal-binja eżistenti kif ukoll il-proġett prospettat mill-attur. Il-Perit Tekniku ġie wkoll mitlub jirrelata dwar il-passaġġ tal-ilma mil-bejt tal-attur lil hemm, b'dan ser jiġi kkunsidrat aktar tard f'din is-sentenza.

Il-Perit Tekniku ma kienx oriġinarjament mitlub sabiex fl-espliċitu tal-inkarigu tiegħu jinkludi wkoll, jekk isib li l-interventi tal-konvenuti b'xi mod affetwaw l-istruttura tal-bini kif intqal, rakkomandazzjonijiet rigward x'jista' jsir sabiex l-istat strutturali tal-binja jiġi rivertit għal li kien qabel l-istess interventi tal-konvenuti. Dan iżda ġie mitlub minnu aktar tard

[43] Fl-udjenza tas-27 ta' Ġunju, 2018, verbal a fol 58 sa 59.

permezz tal-eskussjonijiet varji tiegħu għal liema huwa rrisponda kemm bil-miktub kif ukoll b'xhieda *via voce*.

Il-Qorti kellha l-opportunità tistudja l-osservazzjonijiet u l-konklużjonijiet tal-Perit Tekniku kif minnu milħuqa fir-rapport tiegħu a fol 67 sa 93 tal-proċess kif ukoll tikkunsidra r-risposti tiegħu in eskussjoni, kemm dawk mogħtija bil-miktub a fol 107 sa 121 kif ukoll dawk mogħtija fl-udjenza tal-10 ta' Ġunju, 2020 (a fol 300 sa 327).

Mill-assjem ta' dan u minn provi addizzjonali miġbura waqt l-andament tal-kawża, din il-Qorti tasal sabiex konfidentement taqbel ma' dak misjub u relatat mill-Perit Tekniku maħtur minnha (speċifikatament a fol 69 sa 75 tar-rapport miktub tiegħu) bis-segwenti żiedet tagħha, ikkunsidrati u mnissla bl-istess enumerazzjoni mogħtija lilhom mill-Perit Tekniku fir-rapport tiegħu:

Rigward l-alterazzjonijiet A1, A2 u A5:
Ġaladarba l-Perit Tekniku jindika b'mod skjet li dawn l-alterazzjonijiet ma kellhom ebda effett jew impatt fuq l-istabbiltà tal-istutturi sovrastanti u fuq l-iżvilupp propost mill-attur, tqies li m'għandu jsir xejn fir-rigward tagħhom mil-konvenuti.

Rigward l-alterazzjoniji A3:
Minkejja li l-Perit Arkitett sab li din l-alterazzjoni ma kellha ebda effett jew impatt fuq l-istabbiltà tal-istrutturi sovrastanti kif inhuma fil-preżent, il-Perit Tekniku jgħid iżda li biha xorta ġie kompromess l-iżvilupp propost mill-attur. Tenut kont ta' dan, tal-fatt li din l-alterazzjoni taffetwa ħajt li jidher li huwa komuni bejn l-attur u l-konvenuti u li ċertament jerfa' l-ħajt tat-tromba u tat-taraġ li jwassal mit-triq pubblika għall-mezzanin tal-attur.

Tenut kont ukoll tal-fatt li l-konvenuti ammettew li naqqsu mill-ħxuna ta' dan il-ħajt u ddikjaraw kjarament li huma lesti li jaddivjenu ma' dak rakkomandat mill-Perit Tekniku maħtur mill-Qorti; il-Qorti hawnhekk sejra tgħaddi sabiex tordna li fuq dan il-ħajt isiru x-xogħlijiet ta' ripristinar kif rakkomandat mill-Perit Tekniku fir-risposta tiegħu bil-miktub intitolata "Risposta Addizzjonali No 1.1", datata t-3 ta' Jannar, 2019, li tinsab a fol 113 sa 121 tal-proċess bil-parti relattiva tinsab f'paġna 5 tal-istess risposta, a fol 117 tal-proċess, fl-ewwel żewġ paragrafi tal-istess fol.

Rigward l-alterazzjoni A4:
Japplikaw l-istess osservazzjonijiet magħmula għall-alterazzjoni A3 u dan minkejja li l-konvenut Joseph Cini jiddikjara (fix-xhieda tiegħu tal-15 ta' Lulju, 2021) li din l-alterazzjoni fuq dan il-ħajt saret bil-permess tal-ġar tiegħu, sid it-terran biswit tal-konvenuti, ossia George Sacco. Dan stante li l-istess George Sacco ma ġiex mitlub jikkonferma li huwa minnu li kien hemm il-kunsens tiegħu għal din l-alterazzjoni kif ukoll b'konsegwenza tal-fatt li l-Perit Tekniku kkonkluda li b'din l-alterazzjoni ġie kompromess l-iżvilupp propost mill-attur. Tenut kont ta' dan, kif ukoll tal-fatt li l-konvenuti ammettew li naqqsu mil-ħxuna ta' dan il-ħajt u ddikjaraw kjarament li huma lesti li jaddivjenu ma dak rakkomandat mill-Perit Tekniku maħtur mill-Qorti (tant li jgħidu wkoll li huma twaqqfu milli jkomplu jirripristinaw il-ħitan kif kienu diġà bdew jagħmlu b'riżultat ta' Mandat ta' Inibizzjoni intavolat mill-attur),[44] il-Qorti hawnhekk sejra tgħaddi sabiex tordna li fuq dan il-ħajt isiru x-xogħlijiet ta' ripristinar kif rakkomandat mill-Perit Tekniku fir-risposta tiegħu bil-miktub intitolata "Risposta Addizzjonali No 1.1", datata t-3 ta' Jannar, 2019, li tinsab a fol 113 sa 121 tal-proċess bil-parti relattiva tinsab f'paġna 5 tal-istess

[44] Vide x-xhieda tal-konvenut Joseph Cini a fol 260 tal-proċess.

risposta, a fol 117 tal-proċess, fl-ewwel żewġ paragrafi tal-istess fol.

Rigward l-alterazzjoni A6:
Ġaladarba l-Perit Tekniku jindika li hawnhekk, jekk saret alterazzjoni mill-konvenuti din kienet għall-aħjar, fejn dawn bnew koxxa tal-ġebel li saħħet travu tal-ħadid pre-eżistenti fil-post, b'dan allura li l-konvenuti m'għamlu ebda alterazzjonijiet li kellhom xi effett jew impatt fuq l-istabbiltà tal-istutturi sovrastanti u fuq l-iżvilupp propost mill-attur, tqies li m'għandu jsir xejn fir-rigward ta' dan mil-konvenuti għajr kif ser jintqal fil-paragrafu wara li jmiss.

Il-Qorti taghmel osservazzjoni ulterjuri fejn tindirizza ħsieb ta' l-attur li hawnhekk il-konvenuti setgħu għamlu interventi oltre l-bini tal-koxxa tal-ġebel imsemmija. Il-Qorti tosserva li l-Perit Tekniku stess irrefera għall-pjanta (li annetta kopja tagħha a fol 86) li kienet annessa ma' permess ta' żvilupp approvat lill-konvenuti fl-2001 (Permess nru PA 4735/00) li juri biċ-ċar li l-fetħa f'dan il-punt tat-terran tal-atturi kienet hemm fl-2001, meta huma ottjenew il-permess tagħhom, u wara li kienu akkwistaw it-terran fis-7 ta' Lulju, 2000.[45] Din l-istess pjanta ġiet ri-sottomessa lill-Qorti mill-Perit *ex parte* tal-konvenuti, il-Perit Emanuel Vella, mal-affidavit tiegħu a fol 336 tal-proċess, bil-pjanta a fol 337,fejn il-perit irriafferma li din il-fetħa li l-attur allega li l-konvenuti wessgħu minn dejjem kienet hemm.

Rigward is-sadid fit-travu indikat waqt l-istħarriġ ta' din l-alterazzjoni, il-Qorti tqis li l-konvenuti għandhom jagħmlu dawk ir-riparazzjonijiet neċessarji rigward is-sadid li jirriżulta fl-istess sabiex dan ma jerġax iwassalha għall-qsim fil-ġebel

[45] Ara l-kuntratt ta' akkwist tal-konvenuti a fol 10 sa 13. Ref. ukoll għall-fatt li l-aħħar pjanti approvati mal-permess maħruġ mill-Awtorità tal-Ippjanar PA4735/00 juru d-data tal-14 ta' Settembru, 2001, li jfisser li x-xogħlijiet saru wara din id-data.

sovrastanti lilu li jista' wkoll li kien ikkawżat minn tali sadid. Ix-xogħol rimedjali tal-konvenuti f'dan ir-rigward għandu jkun limitat għat-travu biss.

Rigward l-alterazzjoni A7:
Għalkemm fir-rigward ta' din l-alterazzjoni, fir-rapport tiegħu l-Perit Tekniku qal li jemmen li din ma saritx mill-konvenuti, il-Qorti hawnhekk tħoss li ġaladarba din l-alterazzjoni tidher li ssegwi dik A4 din għandha wkoll tiġi indirizzat bl-istess mod ta' dik A4, u dan mill-konvenuti.

Il-Qorti tosserva li x-xogħlijiet maħsuba sabiex jirripristinaw l-interventi kif fuq indikat ġew konsistentement matul il-ġbir tal-provi meqjusa mill-Perit Tekniku kif ukoll dawk *ex parte* bħala suffiċjenti sabiex tiġi ripristinata l-binja għal li kienet sabiex tkun tiflaħ għal dik il-piż ta' bini li kienet maħsuba sabiex terfa' oriġinarjament meta nbniet u mhux piż ulterjuri li jista' jinbena stante li dan ikun jirrikjedi eżami akkurat tal-pedamenti tal-binja.[46] Dan qiegħed jingħad ukoll fir-rigward tal-*upstand beam* bejn l-alterazzjoni A3 u A4 (immarkat bl-oranġju fuq il-pjanta a fol 84), li waqt id-domandi in eskussjoni tal-Perit Tekniku rriżulta li dan m'għandux għalfejn jinbidel dment biss li t-toqol fuqu ma jiżdiedx stante li jibqa' jiflaħ il-piż li għandu bħalissa fuqu jekk jiġu ripristinati l-ħitan affetti bl-alterazzjonijiet A3 u A4.

Barra minn hekk il-Qorti tosserva li b'din il-kawża l-attur qiegħed jitlob li jiġi awtorizzat jiftaħ twieqi addizzjonali għal dawk diġà eżistenti fil-mezzanin ta' żewġ sulari tiegħu u dan

[46] Ref, *inter alia*, ix-xhieda tal-perit *ex parte* tal-attur stess, il-Perit Edwrad Scerri, mogħtija in kontroeżami nhar l-1 ta' Settembru, 2020 a fol 340 sa 344. Ref ukoll il-parti tar-rapport tal-Perit Tekniku fejn jistqarr *anki kieku ma saru l-ebda alterazzjonijiet, jista' jagħti l-każ li l-ħitan u l-pedamenti kif kienu, xorta ma kinux biżżejjed sabiex jifilħu l-piżijiet addizzjonali.*

wara li jiżviluppa l-arja tal-istess skont permess li ottjena mingħand l-Awtorità tal-Ippjanar bin-numru PA/02925/17.[47]

Sabiex jipprova l-jedd allegat minnu li skontu jawtorizzah jagħmel dan, l-attur f'diversi okkażjonijiet waqt ix-xhieda tiegħu sostna li huwa għandu xi drittijiet fuq l-arja tal-bitħa retrostanti t-terran tal-konvenuti li huwa sottopost għall-mezzanin tiegħu. Jgħid, pereżempju, li huwa akkwista xi drittijiet fuq l-arja ta' din il-bitħa retrostanti t-terran tal-konvenuti u jinsisti li ġaladarba l-konvenuti ma oġġezzjonawx għall-ftuh ta' aperturi minn terzi (Baskal Camilleri u John Borg) li żviluppaw fuq it-terran biswit dak tagħhom (it-terran ta' George Sacco), mela allura m'għandhomx jedd joġġezzjonaw lilu.

Il-Qorti tosserva li l-attur xtara l-mezzanin tiegħu b'kuntratt ta' kompravendità datat is-17 ta' Frar, 2000 in atti Nutar Enzo Dimech.[48] Ma' dan il-kuntratt ġiet annessa pjanta tal-proprjetà li huwa akkwista li ġiet ukoll deskritta bħala:

> […] *mezzanin bl-arja tiegħu bla numru u bla isem fi Triq Ghar Qawqla, Marsalforn, limiti taz-Zebbug Ghawdex, imiss punent mall-istess triq, tramuntana ma' beni ta' George Cremona u nofsinhar ma' beni ta' Emanuel Sacco jew is-successuri tiegħu fit-titolu, u sovrastanti terran proprjetà ta' Joseph Micallef. Dan il-mezzanin għandu l-access tiegħu minn bieb fil-pjan terran li jaghti għal Triq Ghar Qawqla. Dan il-fond qiegħed jiġi trasferit bħala liberu u frank, bil-pussess vakant salv dak li ser jinghad aktar l-isfel fil-paragrafu tlieta (3)*[49] *u bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tiegħu.* ***Dan il-mezzanin jinsab indikat fuq il-pjanta***

[47] Kopja tal-permess a fol 14 sa 24.
[48] A fol 6 sa 9.
[49] Riserva ta' dritt ta' uzu u abitazzjoni *vita durante* favur il-venditrici.

> ***u site-plan hawn annessi u rispettivament markati dokumenti "A" u "B"*** [enfazi miżjuda].

Il-pjanta annessa mal-kuntratt turi b'mod ċar li l-proprjetà mixtrija minn u trasferita a favur l-attur ma kinitx tinkludi l-bitħa retrostanti li, minflok, kienet inkluża mat-terran akkwistat mill-konvenuti permezz tal-kuntratt ta' kompravendità datat is-7 ta' Lulju, 2000 in atti Nutar Mariosa Grech,[50] skont liema, il-konvenuti akkwistaw:

> *[…] il-fond fil-ground floor level mingħajr numru u bl-isem "Sombre y mar" fi Triq Ghar Qawqla, Marsalforn fil-limiti taz-Zebbug Ghawdex, mingħajr l-arja tiegħu u sottopost għal beni ta' Michael'Angelo Mercieca jew is-successuri tiegħu fit-titolu. Il-fond imsemmi għandu żewġ bibien (li qabel wiehed minnhom kien bieb ta' garaxx) jharsu lejn fuq it-triq u kollox jmiss mill-punent ma' Triq Ghar Qawqla, minn nofsinhar ma' beni ta' Emanuel Sacco u mill-lvant ma' beni ta' George Cremona bħala s-successur fit-titolu ta' Carmelo Saliba, fl-istat ta' manutenzjoni attwali tiegħu, liberu u frank hlief li għandu drenagg komuni mal-beni sovrapost u soggett għal passaġġ tal-ilma tax-xita tal-beni sovrapost* ***mil-bitħa annessa wara l-fond fuq deskritt****, bid-drittijiet u l-pertinenzi tiegħu kollha u bil-pussess liberu u mmedjat favur ix-xerrejja* [enfażi miżjuda].

Il-kuntratt li bih akkwista l-attur huwa ċar fir-rigward tal-proprjetà trasferita kif inhuwa dak li bih akkwistaw il-konvenuti. Fir-rigward tal-konvenuti, huwa ċar ukoll x'kienu s-servitujiet gravanti fuq l-istess proprjetà.

L-Artikolu 425 tal-Kodiċi Ċivili, Kap. 16, Liġijiet ta' Malta, jipprovdi kif isegwi:

[50] A fol 10 sa 13.

> **425.** *Ebda wieħed mill-ġirien ma jista', mingħajr il-kunsens tal-ieħor, jagħmel twieqi jew aperturi oħra fil-ħajt diviżorju.*

F'dan il-kuntest issir referenza għas-sentenza tal-Qorti tal-Appell fid-deċiżjoni mogħtija nhar is-26 ta' Jannar, 2007 fl-ismijiet ***Avukat Dr Eric Mamo et vs Cheryl Wismayer*** fejn saret referenza għad-deċiżjoni mogħtija mill-Prim'Awla nhar it-13 ta' Ġunju, 1903 fl-ismijiet ***Cassar vs Magion*** fejn ġie ritenut:

> *Le convenzioni riguardanti costituzione ed esercizio di servitù sono da interpretarsi in senso restrittivo, e qualunque dubbio è da risolversi in vantaggio del possessore del fondo serviente.*

Għalhekk ukoll fejn il-Qorti jkollha dubju, xi ħaġa li f'dan il-każ m'għandhiex, l-interpretazzjoni għandha tkun favur is-sid serventi.

L-attur fin-nota tal-osservazzjonijiet tiegħu jiċċita l-Artikolu 426 tal-Kodiċi Ċivili li jipprovdi kif isegwi:

> **426**. *Meta s-sulari ta' dar ikunu ta' diversi sidien, kull wieħed mis-sidien jista', fil-ħajt ta' barra tas-sular tiegħu, jagħmel gallariji, twieqi, bibien jew aperturi oħra, basta li b'daqshekk ma tiġix imnaqqsa s-saħħa ta' dak il-ħajt.*

Mad-daqqa t'għajn, dan l-Artikolu jista' jidher li jawtorizza il-ftuħ ta' aperturi addizzjonali għal fuq l-bitħa retrostanti tal-konvenuti. Madanakollu, dan mhux minnu. L-Artikolu jaqra ċar li tali aperturi jistgħu jinfetħu biss *"fil-ħajt ta' barra"*. Kieku l-liġi riedet tgħid mod ieħor, ossia, fil-ħitan diviżorju kif jgħid l-Artikolu 425, kienet tgħidu, ma kinitx toqgħod siekta — *Ubi lex voluit dixit, ubi noluit tacuit.* Oltre minn hekk, kieku kellu l-

Artikolu 426 jiġi interpretat bil-mod li qiegħed jippretendi l-attur, dan iwassal għall-obliterazzjoni tal-Artikolu 425 li żgur mhux il-każ li kienet hekk l-intenzjoni tal-leġislatur.

F'dan il-kuntest issir referenza għad-deċiżjoni mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili nhar l-14 ta' Diċembru, 2012 fl-ismijiet ***Joseph u Carmen konjugi Camilleri vs Adrian u Desiree konjugi Farrugia***[51] fejn il-Qorti wara li għamlet referenza għal skorta ta' deċiżjonijiet rigward ftuħ ta' twieqi li jagħtu għal fuq btieħi ta' ħaddieħor, ossia: i. ***Leonard Gallo et vs Maja Brown et*** deċiża mill-Prim'Awla fit-18 ta' Novembru 2004; ii. ***Edgar Galea et vs Lily Properties Limited et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-25 ta' Settembru 2006. iii. ***Ramon Mizzi et vs SMEL Company Limited*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-30 ta' Mejju 2008. iv. ***Carmel Schembri et vs Anthony Pace et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fid-29 ta' Mejju 2009. v. ***Arrigo Group of Hotels Limited vs David Vassallo*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-31 ta' Jannar 2011. vi. ***Josephine Gerada et vs Alphonse Sant et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-25 ta' Marzu 2011; iddikjarat illi twieqi miftuħa mill-konvenuti konjuġi Farrugia għal fuq il-bitħa interna tal-atturi konjuġi Camilleri kellhom jingħalqu mentri bieb u gallerija miftuħa mill-istess konvenuti mal-ħajt tal-faċċata, ta' barra, li jagħti għat-triq ma kellux. Qalet il-Qorti:

> *Il-fatt li l-ħajt ta' barra ma jikkonfinax mat-triq ma jfissirx li l-konvenuti ma kellhomx jedd li jaghmlu bieb u gallarija. Jekk wiehed kellu jinterpreta l-provvediment bil-mod li għamlu l-atturi, ikun ifisser li l-Artikolu 426 tal-Kodici Civili ma jkunx jista' jiġi applikat fejn il-parti ta' quddiem tad-dar fil-pjan terran għandha daqsxejn ta' parapett kif għandhom l-atturi. Il-provvediment ma jgħidx li japplika għal dawk il-hitan ta' barra li jikkonfinaw mat-triq. Għalhekk m'għandix tkun il-qorti li*

[51] Ċitazz. Nru 1283/2011 AE.

> *taghmel restrizzjoni fejn il-ligi stess ma taghmilhiex. Dan apparti li l-qorti ma tarax l-utilita' ta' dan il-provvediment jekk kellu jiġi applikat biss għal ħajt ta' barra li jkun jikkonfina ma' triq pubblika, ladarba l-aperturi jkunu qeghdin jaghtu għal fuq it-triq. L-atturi akkwistaw biss l-ewwel sular. Mit-tieni sular 'l fuq ma jista' qatt jinghad li huma proprjetarji tal-ħajt ta' barra.*

Il-Qorti hawnhekk tissenjali li f'din id-deċiżjoni suċitata mogħtija fl-ismijiet ***Joseph u Carmen konjugi Camilleri vs Adrian u Desiree konjugi Farrugia,*** il-Qorti kienet saħanistra a konoxxenza li t-twieqi miftuħa mill-konvenuti kienu ser ikunu fissi, kemm iwasslu biss dawl fil-proprjetà tagħhom, mingħajr possibbiltà li dawn jinfetħu lejn jew sabiex jagħtu prospett fuq il-bitħa tal-atturi. Minkejja dan, il-Qorti ddeċidiet favur l-għeluq tagħhom. Għaldaqstant, ma jiswiex dak li jixhed l-attur li t-twieqi proġettati minnu aktar jagħtu perspettiva fuq il-bitħa tat-terz George Sacco milli tal-konvenuti jew li ser ikunu tali li jiftħu billi jinqalbu fuq ġewwa.

Il-Qorti tagħmel ukoll referenza għall-Artikolu 323 tal-Kodiċi Ċivili li jipprovdi illi:

> **323.** *Kull min għandu l-proprjetà tal-art, għandu wkoll dik tal-area ta' fuqha, u ta' dak kollu li jinsab fuq jew taħt wiċċ l-art; hu jista' jagħmel fuq l-art tiegħu kull bini jew taħwil, kif ukoll taħt l-art, kull biċċa xogħol jew taħfir, u jieħu minnhom kull prodott li jistgħu jagħtu, iżda, bla ħsara tad-dispożizzjonijiet dwar is-Servitujiet Predjali taħt it-Titolu IV tat-Taqsima I tat-Tieni Ktiebta' dan il-Kodiċi u kull dispożizzjoni oħra ta' liġi dwarfortifikażżjonijiet jew opri oħra ta' difiża.*

Fid-deċiżjoni mogħtija mill-Qorti tal-Appell nhar l-24 ta' April, 2004 fl-ismijiet ***Francis Portelli et vs Stanislaw Pisani*** ġie spjegat, fir-rigward tal-portata ta' dan l-Artikolu, illi:

> *Issa f'materja ta' immobbli, huwa principju stabbilit li, kull minn għandu l-proprjetà ta' l-art, għandu wkoll dik ta' l-arja ta' fuqha, u ta' dak kollu li jinsab fuq jew taħt wiċċ l-art (ara Art. 323 Kap 16). Isegwi li meta persuna tittrasferixxi proprjetà immobbiljari t-terz in bona fede jkun qed jakkwista mhux biss is-superfiċi ta' dik l-art jew il-benefikati li jinsabu fuqha iżda wkoll kull ħaġa li tinsab taħt dik l-art jew kull benefikat eżistenti fuqha sakemm fil-kuntratt ta' kompra-vendita ma tiġix indikata l-estensjoni tal-proprjetà li qed tiġi trasferita. Dan jiġri, per eżempju, fil-każ ta' trasferimenti ta' appartamenti li jiġu mibjugħa separatament fejn jiġi dikjarat li l-appartament in vendita huwa sottopost u sovrapost għall-proprjetà ta' terzi. Daqstant, jekk l-arja tkun eskluża mill-istess trasferiment, dan għandu jiġi dikjarat fil-kuntratt, altrimenti l-akkwirent ta' l-aħħar appartament ikun qed jakkwista wkoll l-arja eżistenti fuq dak il-blokk. La darba ma jkunx hemm esklużjoni espressa fil-kuntratt tal-akkwist l-Artikolu 323 tal-Kap. 16 joħloq presunzjoni favur l-akkwirent li l-venditur, bħala sid l-art, huwa wkoll sid ta' dak kollu li jinsab fuqha u taħtha u li konsegwentement it-trasferiment jikkomprendi mhux biss il-proprjetà deskritta fil-kuntratt iżda wkoll kull ma jinsab taħt dik l-istess proprjetà. Infatti din il-presunzjoni holqot konswetudini fis-sens li f'kuntratti ta' trasferiment ta' proprjetà immobiljari qatt ma jingħad li tali trasferiment jinkludi dak kollu li jinsab taħt wiċċ l-art, proprju għax dan huwa preżunt.*

Il-Qorti rat illi l-kuntratt ta' akkwist tal-konvenuti huwa sieket fir-rigward tal-arja fuq il-bitħa retrostanti, u għalhekk in vista tal-Artikolu 323 tal-Kodiċi Ċivili, dan ifisser illi l-arja ta' fuq l-

istess ġiet trasferita lilhom b'dan illi japplikaw fuqha l-proviżjonijiet relattiva għall-Artikolu 425. Tenut kont ukoll li m'hemm xejn x'jirribatti l-preżunzjoni tal-Artikolu 323 favurihom ġaladabra l-provi mressqa konsistentement jindikaw, kif *del resto* kellha l-opportunità tara l-Qorti stess waqt l-aċċess miżmum minnha, li l-bitħa retrostanti hija annessa ma', u parti integrali mit-terran tal-konvenuti.

Il-Qorti ma taqbilx lanqas mal-lanjanza tal-attur li ġaladraba l-konvenuti ma oġġezzjonawx għall-ftuħ ta' twieqi minn terzi (Baskal Camilleri u John Borg) li jista' wkoll ikollhom prospett għal fuq il-bitħa retrostanti tagħhom mela allura ma jmisshomx għandhom oġġezzjoni għal tiegħu u dan għall-fatt illi:

i. B'akkwiexxenza waħda ma jitqies rinunzjat għal dejjem dritt tal-konvenuti, u;

ii. Kif sewwa jsostnu l-konvenuti, it-twieqi ta' tali terzi, għalkemm jista' jaghti l-każ li għandhom prospett għall-bitħa tagħhom, ma jiġux fuqhom (jew fl-arja tal-bitħa tagħhom) iżda fuq terz ieħor, sid it-terran ta' maġenbhom, George Sacco, li wkoll ħa azzjoni kontra t-terzi li żviluppaw fuqhom liema azzjoni waslet għad-deċiżjoni kopja ta' liema tinsab in atti a fol 264 sa 270.

Oltre minn hekk, kieku kellha titqies bħala valida t-teżi tal-attur li l-konvenuti setgħu anke oġġezzjonaw meta kien qiegħed isir l-iżvilupp fuq it-terran tal-ġar tagħhom George Sacco minn Baskal Camilleri u John Borg, kieku dan iwassalha sabiex kulħadd ikun jista' jittenta kawża għall-għeluq ta' aperturi miftuħa fuq arja kwalunkwe għaliex tali teżi twassal għall-ħsieb li spazju fuq proprjetà, ladarba miftuħ għad-dawl u l-arja, mela kulħadd jista' jieħu dawl u arja minnu u kulħadd jista' jittenta

jwaqqaf lil ħaddieħor milli jagħmel dan. Xi ħaġa li ċertament mhux il-każ u għalhekk l-arja dejjem titqies bħala kolonna fuq is-superfiċi tal-art; sabiex ikun biss sid dik l-art li jkollu d-drittijiet ta' azzjoni fir-rigward tagħha.

Rigward l-azzjoni li fil-fatt ħa t-terz George Sacco kontra dawk li żviluppaw fuq it-terran tiegħu biswit tal-konvenuti, il-Qorti tosserva li tali azzjoni waslet fil-fatt għad-deċiżjoni mogħtija nhar l-24 ta' Lulju, 2007 fl-ismijiet ***George u Jane konjugi Sacco vs Baskal u Agnes konjugi Camilleri u John u Rita konjugi Borg***, deċiżjoni wara azzjoni ta' spoll li, mibdija minn George Sacco u martu, waslet lill-Qorti sabiex iddeċidiet favur tal-konjuġi Sacco u ordnat l-għeluq ta' twieqi anke abbażi biss ta' eżami tal-elementi ta' spoll, ossia, tal-pussess u d-detenzjoni. Aħseb u ara allura kemm din il-Qorti għandha tkun tal-istess fehma meta l-konvenuti f'dawn il-proċeduri ppruvaw saħansitra t-titolu tagħhom abbażi tal-kuntratt ta' kompravendità u meta, kuntrarjament għas-sitwazzjoni tat-terzi Baskal Camilleri u John Borg, li meta xtraw l-mezzanin tagħhom mill-poter ta' Juliana u Lewis konjuġi Galea b'att ta' kompravendità ta' nhar l-1 ta' Ġunju, 1995,[52] akkwistaw ukoll it-tgawdija ta' servitù attiva ta' twieqi illi jagħtu għal fuq il-bitħa tat-terran sottostanti, xi ħaġa mhux inkluża fil-kuntratt tal-attur. Tenut kont tal-fatt, iżda, li anke f'dak il-każ, din il-Qorti tifhem, kif fil-fatt jidher li seħħ waqt il-proċeduri ta' spoll imsemmija, li tali tgawdija ta' servitù attiva kienet biss tinkludi fiha t-twieqi eżistenti.

Anqas m'huwa rilevanti għal din il-Qorti l-argument rigward jekk il-bitħa kinitx waħda jew inbnietx bħala tnejn sa mill-bidu. Dan għaliex anke kieku għal grazzja tal-argument kellu jiġi maqbul li l-bitħa hija komproprjetà tal-konvenuti u t-terz George Sacco, sid it-terran biswit tagħhom, f'dak il-każ xorta

[52] A fol 202 sa 215.

jissussisti n-nuqqas ta' kunsens da parti tal-konvenuti għall-ftuħ ta' twieqi għal fuq "komproprjetà" tagħhom kif ukoll nuqqas proċedurali fejn l-imsemmi George Sacco ma kienx u m'huwiex parti f'din l-istanza. Jitqies f'kull każ li George Sacco wera li huwa wkoll jaqbel mat-teżi tal-konvenuti rigward il-ftuħ tat-twieqi addizzjonali proġettati mill-attur.

Jibqa' l-argument li l-attur għandu f'idejh permess mill-Awtorità tal-Ippjanar li jista' jinkorpora twieqi li jagħtu għal fuq il-bitħa retrostanti tal-konvenuti. Il-Qorti tqies li:

i. servitujiet ma jinħolqux permezz ta' permessi ta' żvilupp, u;

ii. tali permess ma jagħti ebda dritt legali u fil-fatt dejjem jinħareg bil-*caveat saving third party rights* — ossia, bla preġudizzju għad-drittijiet ta' terzi.

Fuq l-aperturi li l-attur jitlob li jiġi awtorizzat jiftaħ fil-faċċata għal fuq it-triq pubblika, tenut kont ta' dak suespost kif ukoll tat-tielet (3) eċċezzjoni tal-konvenuti, din il-Qorti ma tarax diffikultà f'li tawtorizza l-ftuħ ta' aperturi fil-ħajt tal-faċċata ta' mat-triq pubblika.

Il-Qorti tosserva wkoll li mill-assjem tal-provi prodotti, u partikolarment mill-kuntratt ta' kompravendità tal-konvenuti, jirriżulta li s-servitujiet li għalihom kien soġġett it-terran tal-konvenuti kienu tnejn:

i. drenaġġ komuni mal-beni sovrapost, u;

ii. passaġġ tal-ilma tax-xita tal-beni sovrapost mill-bitħa annessa wara l-fond.

Huwa ċar minn dan li t-terran tal-konvenuti huwa biss suġġett li jirċievi l-ilma, *sic et sempliciter* u mhux ukoll kif jiddisponi minnu.

Kienet tkun differenti s-sitwazzjoni kieku l-kuntratt kien jaqra (jew inġabet xi prova) li l-ilma rid ikollu passaġġ mhux interrot, bħal ngħidu aħna tramite katusa kontinwa, mill-bejt tal-attur sat-triq pubblika barra l-binja u jirriżulta li l-konvenuti jkunu telfu jew b'xi mod biddlu l-istess.

Infatti, li jirriżulta mill-atti u partikolarment mix-xhieda kostanti tal-konvenut Joseph Cini u mir-rapport tal-Perit Tekniku, speċifikatament a fol 76 sa 77, l-ilma kien u għadu jitwassal mill-bejt tal-attur sal-bitħa tal-konvenuti mingħajr problemi. Anzi, mhux hekk biss iżda l-Perit Tekniku mar oltre u qal li fl-aċċess li żamm fil-fondi tal-partijiet għamel prova u sab li l-ilma fil-fatt qiegħed jasal sat-triq u dan, kif ikkonferma anke fid-dettal in eskussjoni.[53]

F'dan il-każ, u kuntrarjament għal dak li jipprova jgħid l-attur fin-nota tal-osservazzjonijiet tiegħu, is-servitù tal-passaġġ tal-ilma, kostitwita kif kostitwita, għadha viġenti.

Rigward l-aperturi addizzjonali proposti mill-attur bil-proġett għall-iżvilupp tiegħu, jingħad illi servitù kostitwita *per destinazzjone del padre di famiglia*, kif ukoll b'kull mod ieħor, tinkludi servitujiet eżistenti u mhux ukoll dawk proġettati.

Rigward l-ispejjeż ta' din il-kawża billi t-tieni eċċezzjoni tal-konvenuti, ma ġiet bl-ebda mod kontradetta, l-Qorti ser tordna li l-ispejjeż jkunu a karigu tal-attur.

[53] A fol 300 sa 327.

Decide:

Għaldaqstant, fiċ-ċirkostanzi u għar-raġunijiet kollha hawn fuq premessi, din il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi filwaqt illi tiddisponi mill-eċċezzjonijiet tal-konvenuti konformement ma' dak hawn deċiż:

i. tilqa' l-ewwel (1) u t-tieni (2) talba tal-attur limitatament ma' kif inhu konformi ma' dak hawn fuq dikjarat u allura tikkundanna lill-konvenuti jagħmlu x-xogħlijiet ta' ripristinazzjoni fuq l-alterazzjonijiet identifikati fir-rapport tal-Perit Tekniku bħala A3, A4, u A7 u bil-mod kif rakkomandat mill-Perit Tekniku fir-risposta tiegħu bil-miktub intitolata "Risposta Addizzjonali No 1.1", datata t-3 ta' Jannar, 2019, li tinsab a fol 113 sa 121 tal-proċess bil-parti relattiva tinsab f'paġna 5 tal-istess risposta, a fol 117 tal-proċess, fl-ewwel żewġ paragrafi tal-istess fol, kif ukoll sabiex jagħmlu r-riparazzjonijiet neċessarji rigward is-sadid li jirriżulta fit-travu tal-ħadid ikkunsidrat mal-alterazzjoni A6 u dan a spejjeż tagħhom;

ii. tiċħad it-tielet (3) u r-raba' (4) talba tal-attur, għajr fir-rigward tal-aperturi li jistgħu jinfetħu fil-ħajt ta' barra tas-sular tiegħu, jiġifieri l-ħajt ta' mat-triq;

iii. tiċħad il-ħames (5) u sitt (6) talba tal-attur.

L-ispejjeż ta' din il-kawża għandhom jkunu a karigu tal-attur.

(ft) Dr Brigitte Sultana
Maġistrat

(ft) John Vella
D/Reġistratur

Vera Kopja

Għar-Reġistratur