QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF JOSEPH R. MICALLEF
ONOR. IMĦALLEF TONIO MALLIA

Seduta ta’ nhar l-Erbgħa, 25 ta’ Jannar, 2023.

Numru 17

Rikors numru 657/20/1 GM

David Farrugia

v.

Is-soċjetà Spot On Gypsum Limited (C17199); u b’digriet tas-26 ta’ Jannar u tat-12 ta’ Lulju, 2021, ġew kjamati fil-kawża Christian Abela, Melanie Abela, Clinton Abela, Amanda Abela, Dominic Abela u Mary Abela

Il-Qorti:

1. Rat ir-rikors ġuramentat li l-attur ippreżenta fil-31 ta’ Lulju, 2020, u li jaqra hekk:

> “1. Illi r-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 Franġisk Zahra, Mellieħa;

2. Illi r-rikorrenti xtara dan it-terran "*bil-bitħa bl-arja relattiva tagħha u b'komunjoni fi proprjeta` tax-shaft li hemm komuni mal-maisonette sovrappost. Il-proprjeta' nkluż il-bitħa qed tinbiegħ kif soġġetta u tgawdi s-servitujiet riżultanti l-pożizzjoni tagħha u bil-pussess battal u s-servizzi li hemm illum bħal ma huma katusi u drenaġġ 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. Illi s-Soċjeta' intimata proprjetarja tal-*maisonette* sovrastanti bin-numru tnejn u erbgħin (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. Illi dan ix-xogħol ta' kostruzzjoni qiegħed isir fuq il-fond tar-rikorrenti li jinsab fil-*ground floor level*;

5. Illi 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. Illi jirriżulta 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. Illi inoltre waqt tali xogħlijiet s-Soċjeta' intimata kkawżat diversi ħsarat, fosthom toqob li mill-bitħa ta' wara baqgħu jinfdu sa ġewwa l-fond tar-rikorrent;

8. Illi r-rikorrenti kien igawdi wkoll mid-dritt ta' *satellite dish* wieħed u tank tal-ilma "*fuq il-bejt tal-maisonette sovrapost*" (hekk kif jirriżulta mill-kuntratt anness bħala **Dok. A**);

9. Illi 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. Illi minkejja li s-Soċjeta' intimata ġiet avżata mir-rikorrenti permezz ta' diversi emails u ittra legali sabiex tieqaf tilledi d-drittijiet patrimonjali tiegħu, din injorat għal kollox l-istess avviżi u kompliet għaddejja bix-xogħol;

11. Illi 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.

Għaldaqstant għar-raġunijiet premessi u dawk kollha li jirriżultaw fil-kors tas-smiegħ ta' din il-kawża, tgħid għalhekk is-Soċjeta' intimata għaliex dina l-Onorabbli Qorti m'għandhiex, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportune oħra:

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 tneħħi 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 ġodda 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 jogħġobha tiffissa, tagħmel dawk ix-xogħlijiet kollha neċessarji, sabiex jitneħħew 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-superviżjoni ta' Perit Tekniku nominandi;

7. Tawtorizza lir-rikorrenti sabiex fin-nuqqas ta' esekuzzjoni 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 awtorizzat jaċċedi l-proprjeta` tas-soċjeta` intimata għal tali skop, bl-assistenza tal-Pulizija jekk ikun il-każ.

Bl-ispejjeż kontra s-Soċjeta' intimata, li rappreżentanti tagħha huma inġunti għas-subizzjoni.";

2. Rat ir-risposta ġuramentata tas-soċjetà konvenuta li in forza tagħha eċċepiet:

"1. Illi fl-ewwel lok, kif tajjeb rilevat mir-rikorrent stess, ix-shaft u ċioe' bitħa 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 bitħa, liema bitħa hi intiża għall-użu komuni bejn il-partijiet;

2. Illi 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 jirrżulta waqt is-smigħ tal-kawża;

3. Illi kuntrarjament għal dak allegat mir-rikorrent, m'hemm l-ebda gallariji ġodda li jagħtu għal fuq il-bitħa sottostanti proprjeta' tar-rikorrenti;

4. Illi 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 ġodda jew aktar peżanti li ser itaqqlu l-proprjeta' tar-rikorrenti;

5. Illi 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. Illi kif ġia ngħad, il-bitħa interna hi proprjeta' komuni tal-partijiet fil-kawża u għalhekk hi intiża għall-użu komuni, inkluż il-komunikazzjoni ta' ilma u/jew drenaġġ;

7. Illi fi kwalunkwe każ u mingħajr preġudizzju għas-suespost, id-dritt tas-soċjeta' intimata li tikkomunika mas-sistema ta' ilma u jew drenaġġ eżistenti jirriżulta mill-liġi;

8. Illi m'huwiex minnu li s-soċjeta' intimata kkawżat diversi ħsarat fil-proprjeta' tar-rikorrent;

9. Illi d-dritt tar-rikorrent għal *satellite dish* u tank tal-ilma fuq il-bejt proprjeta' tas-soċjeta' intimata m'huwiex ikkontestat;

10. Illi s-soċjeta' intimata ma ġiet notifikata bl-ebda ittra uffiċjali qabel ma ġew intavolati l-proċeduri odjerni, kif allegat mir-rikorrent;

11. Illi l-komunikazzjonijiet tar-rikorrent mas-soċjeta' intimata qabel ma nfetħu l-proċeduri odjerni kienu fir-rigward tal-pretensjonijiet tar-rikorrent li ried ibiegħ il-fond tiegħu lis-soċjeta' intimata jew li jirċievi kumpens għall-fatt li s-soċjeta' intimata żviluppat il-fond tagħha;

12. Illi r-rikorrent m'huwiex qiegħed jiġi mfixkel fit-tgawdija tal-proprjeta' tiegħu u m'hemm l-ebda jeddijiet tar-rikorrenti li qed jigu mxekkla mis-soċjeta' intimata;

13. Illi x-xogħlijiet imwettqa mis-soċjeta' intimata m'humiex abbużivi u leżivi tad-drittijiet tar-rikorrenti u m'humiex ta' ħsara għall-proprjeta' tar-rikorrent;

14. Illi s-servitujiet li l-fond tar-rikorrent igawdi fuq il-fond tas-soċjeta' intimata m'humiex mibdula jew imneħħija;

15. Illi ghalhekk it-talbiet rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż;

16. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-każ.";

3. Rat ir-risposta ġuramentata tal-kjamati fil-kawża li in forza tagħha eċċepew flimkien:

"1. Illi fl-ewwel lok, kif tajjeb rilevat mir-rikorrent stess, ix-shaft u ċioe' bitħa 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 bitħa, liema bitħa hi intiża għall-użu komuni bejn il-partijiet;

2. Illi 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 u/jew tal-kjamati fil-

kawża fuq il-proprjeta' sottostanti, u dan kif se jiġi spjegat u kif se jirrżulta waqt is-smigħ tal-kawża;

3. Illi kuntrarjament għal dak allegat mir-rikorrent, m'hemm l-ebda gallariji ġodda li jagħtu għal fuq il-bitħa sottostanti proprjeta' tar-rikorrenti;

4. Illi 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 ġodda jew aktar peżanti li ser itaqqlu l-proprjeta' tar-rikorrenti;

5. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, m'hemm l-ebda "dritt tad-dawl" li qed jiġi mfixkel mis-soċjeta' intimata, u/jew mill-kjamati fil-kawża, kif allegat mir-rikorrent. Ix-xogħol kollu li sar mis-soċjeta` intimata u/jew mill-kjamati fil-kawża fil-proprjetajiet tagħhom 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. Illi kif ġia ngħad, il-bitħa interna hi proprjeta' komuni tal-partijiet fil-kawża u għalhekk hi intiża għall-użu komuni, inkluż il-komunikazzjoni ta' ilma u/jew drenaġġ;

7. Illi fi kwalunkwe każ u mingħajr preġudizzju għas-suespost, id-dritt tas-soċjeta' intimate u/ jew tal-kjamati fil-kawża li jikkomunikaw mas-sistema ta' ilma u jew drenaġġ eżistenti jirriżulta mil-liġi;

8. Illi m'huwiex minnu li s-soċjeta' intimate u/jew il-kjamati fil-kawża kkawżaw diversi ħsarat fil-proprjeta' tar-rikorrent;

9. Illi d-dritt tar-rikorrent għal *satellite dish* u tank tal-ilma fuq il-bejt proprjeta' tas-soċjeta' intimata u/jew tal-kjamati fil-kawża m'huwiex ikkontestat;

10. Illi s-soċjeta' intimate u/jew il-kjamati fil-kawża ma ġew notifikati bl-ebda ittra uffiċjali qabel ma ġew intavolati l-proċeduri odjerni, kif allegat mir-rikorrent;

11. Illi l-komunikazzjonijiet tar-rikorrent mas-soċjeta' intimate u/jew malk-kjamati fil-kawża qabel ma nfetħu l-proċeduri odjerni kienu fir-rigward tal-pretensjonijiet tar-rikorrent li ried ibiegħ il-fond tiegħu lis-soċjeta' intimata jew li jirċievi kumpens għall-fatt li s-soċjeta' intimata żviluppat il-fond tagħha;

12. Illi r-rikorrent m'huwiex qiegħed jiġi mfixkel fit-tgawdija tal-proprjeta' tiegħu u m'hemm l-ebda jeddijiet tar-rikorrenti li qed jiġu mxekkla mis-soċjeta' intimata u/jew mill-kjamati fil-kawża;

13. Illi x-xogħlijiet imwettqa mis-soċjeta' intimata u/jew mill-kjamati fil-kawża m'humiex abbużivi u leżivi tad-drittijiet tar-rikorrenti u m'humiex ta' ħsara għall-proprjeta' tar-rikorrent;

14. Illi s-servitujiet li l-fond tar-rikorrent igawdi fuq il-fondi tas-soċjeta' intimata u/jew tal-kjamati fil-kawża m'humiex mibdula jew imneħħija;

15. Illi għalhekk it-talbiet rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż;

16. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-każ.";

4. Rat is-sentenza li tat il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fit-2 ta' Ġunju, 2022, li in forza tagħha ddeċidiet il-kawża billi:

"(1) Tilqa' l-eċċezzjonijiet tal-konvenuta u tal-imsejħin 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-imsejħin fil-kawża ma' għandhomx jedd li unilateralment ineħħu jew ibiddlu 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 ġodda kemm fix-xaft kif ukoll fil-bitħa (b) twieqi jew aperturi oħra li jagħtu għal fuq il-bitħa mil-livell tat-3rd floor 'il fuq. Tiċħad il-ħames talba fejn tikkonċerna kwalsiasi komunikazzjoni mas-sistema eżistenti ta` ilma jew dranaġġ 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-imsejħin fil-kawża sabiex fi żmien qasir u perentorju ta' sitt xhur, jagħmlu, fil-proprjetajiet rispettivi tagħhom, dawk ix-xogħlijiet kollha neċessarji, sabiex jitneħħew it-twieqi, aperturi, gallerijiet u kull parti mill-kostruzzjoni li saru minnha jew minn nies inkarigati minnha bi ksur ta' dak premess taħt is-superviżjoni 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-bitħa 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 taħt is-sorveljanza tal-istess perit, a spejjeż tas-soċjeta' konvenuta u tal-imsejħin fil-kawża, b`dan li l-istess attur jiġi awtorizzat jaċċedi l-proprjeta` sovrastanti għal tali skop, bl-assistenza tal-Pulizija jekk ikun il-każ."

Spejjeż a kariku tas-soċjeta` konvenuta u tal-imsejħin fil-kawża solidalment bejniethom."

5. Dik il-Qorti tat is-sentenza tagħha wara li għamlet is-segwenti kunsiderazzjonijiet:

"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 tħares lejn id-dar mill-faċċata, kien hemm xaft b'katusi u pajpijiet għaddejjin minnu jservi ż-żewġ sulari. Ix-xaft għalhekk kellu tliet ħitan formanti parti mid-dar u ħajt wieħed jikkonsisti f'appoġġ mal-ġirien. Kull wieħed mit-tliet ħitan 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-bitħa xtraha bl-arja. Kellu d-dritt juża' l-bejt tal-maisonette biex iwaħħal tank tal-ilma u *satellite dish*. Fil-parti tal-bejt li jagħti għal fuq il-bitħa kien hemm opramorta baxxa li minnha wieħed seta' jittawwal għal fuq il-bitħa.

Fit-2018 Mary Rose Mifsud ittrasferiet il-mezzanin lil ċertu Godwin Borg b'titlu ta' *datio in solutum.* Fit-2019 Borg biegħu 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 biegħet l-arja tas-2nd floor level lil Christian u Melanie konjuġi Abela; l-arja tat-

3rd floor lil Clinton u Amanda konjuġi Abela; u l-arja intiża għall-penthouse lil Dominic u Mary konjuġi Abela.

Iż-żewġ sulari u penthouse ġew kostruwiti, u nfetħu diversi aperturi u sporġenzi kemm fuq ix-xaft kif ukoll fuq il-bitħa tal-attur.

Skont il-pjanti sottomessi lill-Awtorita` tal-Ippjanar kien propost li jsir: Fuq ix-xaft, fil-livell tas-2nd, 3rd 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-bitħa. Mill-1st floor 'il fuq, fix-xaft, ġew proposti galleriji dojoq aktarx biex fuqhom jitpoġġew ċilindri tal-gass u ħwejjeġ oħra. Fis-2nd u 3rd floors ġew proposti twieqi li jagħtu għal fuq il-bitħa. Fil-livell tal-*penthouse* ġew proposti żewġt itwieqi fuq in-naħa ta' wara li iżda jinstabu 1.5 metri 'l ġewwa mill-bitħa.

Il-bini sar skont il-pjanti msemmija; iżda waqt is-smigħ tal-kawża tneħħew il-galleriji fix-xaft u fl-arja tal-bitħa u ngħalqu t-twieqi ossia aperturi fil-livelli tas-3rd u 4th floors fix-xaft[1].

Ikkunsidrat:

Dwar il-bitħa ta' wara:

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

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

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

Skont ċerti sentenzi, il-liġi relattiva għall-opramorta, li trid li l-ħajt diviżorju jogħla sa 1.8m. (Art. 427 Kodiċi Ċivili) hija ta' ordni pubbliku, u ma tistax tiġi mibdula minn ftehim espress jew taċitu, għaliex hija

[1] Art 438 tal- Kodiċi Civili

dmir impost mil-liġi[2] li mhix soġġetta għar-rinunzja, u ma tistax tiġi akkwistata bil-preskrizzjoni[3] 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."[4]

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 viċin.[5] Dan għaliex għalkemm il-liġi hi ta' ordni pubbliku, il-fini huwa ta' utilita` privata.[6] 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 ddeċidiet 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` altresi 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 meno ampia e panoramica rispetto all'originario affaccio esercitato dal parapetto del terrazzo (C 02/11938; v. anche C 03/10460)".[7]

---

[2] XIX.ii.86

[3] Vincenza Azzopardi v Antonia Holden 20.05.1988 Prim'Awla Wallace Gulia

[4]Gentildonna Margherita Caruana v Negte. Lorenzo Farrugia Bugeja 11.11.1870 V.404 Appell Ċivili.

[5] 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

[6] Vittoria vedova di Leonardo Grima v Paolo Vassallo 31.;10.1906 XIX.i.168 Appell Ċivili.

[7] Cian & Trabucchi, Commentario Breve al Codice Civile 13th ed. kumment 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,

Għalhekk it-twieqi l-ġodda fil-livell tas-2nd floor li jaghtu ghal fuq il-bitha għandhom jibqgħu hemm.

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

Kull tip ta' sporġenza għal fuq il-bitħa għandha titneħħa.

Ix-xaft:

Skont il-konvenuta u l-imsejħin fil-kawża, billi x-xaft hu komuni, japplika l-Art. 491 tal-Kodiċi Ċivili, li skontu kull komproprjetarju 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*.[8] Partijiet *pro indiviso* ta' *condominium* ma jaqgħux taħt id-disposizzjonijiet ta' ċerti disposizzjonijiet tal-Kodiċi Ċivili, inkluż l-Art. 491.[9] 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 jkunu jikkonsisti f'benefikat jew jagħtu lok għal użu aktar komdu jew tgawdija aħjar tal-partijiet komuni". U skont Art. 8(3), jinħtieġ 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-istabilita` 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. Tabilħaqq bħala formalita` biex dawn jinfetħu 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 ħaġa innovattiva fis-sens li diġa` kien hemm twieqi fil-first floor u fis-second floor u għalhekk preżumibilment kull sular igawdi mix-xaft bħas-sulari l-oħra. Min-naħa

---

Patricia Briffa v George Abdilla 21.03.2022 mhux appellata.

[8] *"Condominium* huwa bini... fejn il-proprjeta` jew l-użu jew it-tgawdija tal-partijiet komuni tiegħu hija ta' żewġ persuni jew iżjed *pro indiviso"* (Art. 2(1) Kap. 398).

[9] "Id-disposizzjonijiet tat-Titolu V tat-Taqsima I tat-Tieni Ktieb tal-Kodiċi Ċivili m'għandhomx japplikaw għal proprjeta` li tkun *pro indiviso* fil-partijiet komuni tal-*condominium"* (Art. 4, Kap 398). Fost id-disposizzjonijiet esklużi hemm l-Art. 491 imsemmi.

l-oħra, l-attur m'għandu l-ebda preferenza fir-rigward, bħalma għandu fil-każ tal-bitħa, li l-arja tagħha hi proprjeta` esklussiva tiegħu.

Il-katusi, kanen, pajpijiet u s-servizzi kollha fix-xaft huma permessibbli 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-bitħa nifdu ġol-fond tiegħu, kif jirriżulta mir-ritratti esibiti.";

6. Rat ir-rikors tal-appell tas-soċjetà konvenuta u tal-kjamati fil-kawża li in forza tiegħu, għar-raġunijiet minnhom premessi, talbu li din il-Qorti jogħġobha:

"tvarja u timmodifika s-sentenza mogħtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili nhar it-2 ta' Ġunju 2022 fil-kawża fl-ismijiet *David Farrugia vs Spot On Gypsum Limited u b'Digriet tas-26 ta' Jannar u tat-12 ta' Lulju 2021 gew kjamati fil-kawza Christian Abela, Melanie Abela, Clinton Abela, Amanda Abela, Dominic Abela u Mary Abela* fuq riferita, fis-sens li għandha tiġi revokata dik il-parti tas-sentenza fejn ġew ordnati sabiex fil-livell tal-penthouse tittella' opramorta għolja minimu ta' 1.8 metri, filwaqt li s-soċjetà intimata u l-kjamati fil-kawża għandhom jiġu ordnati jtellgħu opramorta għolja minimum ta' 1.8 metri fil-livell tal-appartament fit-3rd floor (raba' sular) biss."(sic)

7. Rat ir-risposta tal-attur li in forza tagħha, għar-raġunijiet minnu premessi, jirrimetti ruħu għas-savju ġudizzju ta' din il-Qorti;

8. Rat ir-rikors tal-appell tal-attur li in forza tiegħu għar-raġunijiet minnu premessi, talab li din il-Qorti jogħġobha:

"tvarja s-sentenza tal-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili tat-tnejn (2) ta' Ġunju, elfejn tnejn u għoxrin (2022) fl-ismijiet premessi billi tikkonfermaha fejn laqgħet it-talbiet attriċi, u tirriforma s-sentenza imsemmija fejn ċaħdet parti mit-talbiet, billi tilqa l-aggravji tiegħu u tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-konvenuti.

Bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-konvenuti appellati."

9. Rat ir-risposta tas-soċjetà konvenuta u l-kjamati fil-kawża li in forza tagħha, għar-raġunijiet minnhom premessi, jissottomettu illi:

> "l-appell tal-appellant għandu jiġi miċħud fl-intier tiegħu b'dan illi s-sentenza mogħtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili nhar it-2 ta' Ġunju 2022 fil-kawża fl-ismijiet *David Farrugia vs Spot On Gypsum Limited u b'Digriet tas-26 ta' Jannar u tat-12 ta' Lulju 2021 gew kjamati fil-kawza Christian Abela, Melaine Abela, Clinton Abela, Amanda Abela, Dominic Abela u Mary Abela* fuq riferita, filwaqt li għandha tiġi revokata dik il-parti taghha fejn il-konvenuti ġew ordnati sabiex fil-livell tal-penthouse tittella' opramorta għolja minumu ta' 1.8 metri u riformata fis-sens li l-konvenuti għandhom jiġu ordnati jtellgħu opramorta għolja minimum ta' 1.8 metri fil-livell tal-appartament fit-3rd floor (raba' sular) biss, għandha tiġi kkonfermata għall-bqija, bl-ispejjeż a karigu tal-appellant." (sic)

10. Rat li bis-saħħa tal-emedi li daħla reċentement permezz tal-Att XXXII tas-sena 2021, il-Qorti ngħatat is-setgħa sabiex tgħaddi għas-sentenza sabiex tgħaddi għas-sentenza u dan a tenur tal-Artikolu 152(5) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili (Kap.12 tal-Liġijiet ta' Malta) u wara li rat l-proċeduri bil-miktub, ma tqisx meħtieġ li jingħata smigħ u għalhekk ser tgħaddi minnufih għas-sentenza;

11. Rat l-atti kollha tal-kawża u d-dokumenti esebiti;

Ikkonsidrat:

12. Illi f'din il-kawża l-partijiet huma ġirien, bl-attur proprjetarju ta' terran fi triq Franġisk Zahra, Mellieħa, u s-soċjetà konvenuta proprjetarja tal-

mezzanin sovrapost, bl-arja tiegħu. Is-soċjetà konvenuta żviluppat l-arja tal-mezzanin b'żewġ sulari oħra u *penthouse* u fil-kors tal-kawża l-appartamenti nbiegħu lill-kjamati fil-kawża. L-attur oġġezzjona għall-fatt illi s-soċjetà konvenuta fil-kors tal-iżvilupp fetħet twieqi u galleriji għal ġol-bitħa u x-*shaft* tiegħu. Skond il-kuntratt ta' akkwist tal-attur, jidher ċar li dan għandu l-proprjetà tal-bitħa u komunjoni fi proprjetà tax-*shaft* li hu komuni mal-mezzanin sovrapost.

13. L-Ewwel Qorti, fis-sentenza tagħha, ordnat li tittella' opramorta madwar il-*penthouse* u jingħalqu xi twieqi li jagħtu fuq il-bitħa mil-livell tat-tielet sular 'il fuq.

14. Mis-sentenza appellaw iż-żewġ naħat. Is-soċjetà konvenuta u l-kjamati fil-kawża talbu varjazzjoni fis-sentenza fis-sens biss li l-opramorta ma ssirx fil-livell tal-*penthouse*, iżda fil-livell tar-raba' sular biss. Għal din it-talba l-attur iddikjara li ma jsib l-ebda oġġezzjoni u għalhekk din il-Qorti sejra tilqa' din it-talba u tipprovdi konformament.

15. L-attur appella wkoll mis-sentenza tal-Ewwel Qorti u talab illi tiġi riformata biex jintlaqgħu t-talbiet kollha tiegħu, partikolarment it-twieqi li nfetħu fuq wara flok l-opramorta li kien hemm, u l-ftuħ ta' twieqi u aperturi oħra li jagħtu għax-*shaft*.

16. L-Ewwel Qorti ma aċċettatx it-talba għall-għeluq tat-twieqi għax osservat li qabel kien hemm bejt b'opramorta baxxa u dak li jkun seta' jixref u jħares għal ġol-bitha tal-attur; il-fatt li issa flok il-bejt hemm kamra bi twieqi jħarsu għal ġol-bitħa ma żied xejn mis-servitù li kien hemm qabel.

L-Ewwel Qorti qalet li din kienet konsiderazzjoni dibattibli iżda kienet propensa xxaqqleb lejn interpretazzjoni aktar liberali.

Din il-Qorti ma tistax taqbel mal-pożizzjoni li ħadet l-Ewwel Qorti. Bejt ma joħloqx dritt ta' prospett, speċjalment meta tqis li l-ġirien jistgħu f'kull żmien jitolbu li l-opramorta ssir ta' għoli li trid il-liġi. Dan il-punt ġie diskuss minn din il-Qorti fil-kawża fl-ismijiet "**Mamo et v. Wismayer et**", deċiża fis-26 ta' Jannar, 2007, fejn intqal hekk fir-rigward:

> *"Din il-Qorti ma taqbilx ma' din is-sottomissjoni, peress li bejt b'veduta fuq proprjetà ta' terz ma johloqx servitù ta' prospett. Is-servitù ta' prospett tesigi, ghall-ezistenza taghha, tieqa jew fetha ohra u mhux l-arja ta' bejt. Il-fatt li mill-bejt wiehed kellu okkazzjoni jhares ghall-bjut tal-girien sottostanti, peress li c-cint kien baxx hafna, jitqies li hu biss access b'tolleranza peress li kif qalet din il-Qorti fil-kawza "<u>Vella v. Attard</u>" deciza fit-28 ta' Ottubru,1991, persuna ghandha dritt <u>fi kwalunkwe zmien</u> tesigi li l-opramorta tipprotegih mis-suggezzjoni tal-vicini.*
>
> *Barra minn dan anke kieku l-bejt kien johloq xi forma ta' servitù, it-trasformazzjoni ta' bejt fi kmamar bi twieqi jista', fic-cirkostanzi, jitqies aggravazzjoni tas-servitù, peress illi kif qalet il-Qorti ta' Kassazzjoni fl-Italia, b'decizjoni numru 3613 tal-25 ta' Mejju, 1983 ghandu jigi kkunsidrat li "l'innovazione agevoli un uso piu` costante e indiscriminato della veduta stesso, con piu`intense e cosi` verrebbe assogettato a una servitu`qualitativamente e quantitativamente piu` gravosa."*

> *Fil-fatt hu interessanti li l-Prim Awla tal-Qorti Civili fil-kawza "Galea et v. Formosa et", decisa fl-10 ta' Jannar, 2000, kienet qalet li min jibni kamra fuq il-bejt u jaghmel tieqa fil-kamra ma jkunx qed inaqqas is-servitù, u jrid jaghlaq l-istess tieqa a tenur ta' l-artikolu 425 tal-Kodici Civili. Kwindi, l-konvenuta ma tistax tiehu vantagg mill-fatt li fejn hemm it-twieqi, qabel kien hemm bejt."*

17. Il-fatt li s-soċjetà konvenuta kellha d-dritt tiżviluppa l-arja tal-fond tagħha, ma jagħtihiex dritt tiftaħ twieqi għall-fuq il-bitħa tal-attur. L-iżvilupp li jsir għandu jirrispetta d-drittijiet tat-terzi, u ħadd ma jista' jinqeda b'xi dritt li jgawdi għas-skapitu tad-drittijiet ta' ħaddieħor. Qalet dan ċar il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fil-kawża fl-ismijiet "Shaw et v. Bonello" deċiża fit-28 ta' April, 2014 (sentenza li ġiet konfermata minn din il-Qorti b'sentenza tat-12 ta' Lulju, 2019) fis-sens li ġej:

> "*Kif kienet osservat il-Qorti fil-kawża Gauci vs Saliba, deciza fl-1 ta' Awwissu, 1966, il-fatt li s-sid ta' fond mal-bejt ghandu d-dritt jizviluppa l-arja tal-bejt, ma jfissirx li għandu d-dritt ukoll jiftah twieqi ghal gol-bitha tal-fond sottostanti. L-izvilupp xorta jista' jsir, b'dan li l-izviluppatur, jekk irid jiftah twieqi, irid jigbed il-bini tieghu lura biex izomm id-distanza li trid il-ligi bejn it-twieqi u l-linja divizorja. (art.443 tal-Kap.16).*"

18. Isegwi, li t-twieqi u gallariji mit-tielet sular (*3rd floor*) 'l fuq jridu jingħalqu kollha, kemm dawk li jagħtu għal ġox-*shaft* u kemm dawk fuq wara. Jekk il-konvenuti jridu dawn l-aperturi, dawn jridu jinfetħu 10 piedi lil hinn mill-ħajt diviżorju, u jaraw li tittella' opramorta fuq dan il-ħajt tal-għoli li trid il-liġi.

19. Rigward l-aggravju marbut mal-aperturi tax-*shaft*, din il-Qorti trid tibda billi tosserva li għalkemm fil-kuntratt tal-akkwist tal-attur jingħad li l-

fond li hu akkwista fih mix-*shaft* in komuni mal-masonett, imkien ma hemm imsemmi li ġie akkwistat xi parti mix-*shaft* (jew bitħa interna) u lanqas meta l-venditur ta' din is-soċjetà konvenuta akkwista hu l-fond ma kien hemm indikat li xi parti mis-*shaft* ġiet trasferita lilu. Mill-atti tirriżulta komunanza għas-servizzi bħal ma huma katusi u drenaġġ, iżda mhux aktar minn hekk. Fir-rigward tal-arja tal-btieħi ntqal hekk mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fil-kawża fl-ismijiet "Zammit Lupi et v. Ripard et" deċiża fit-30 ta' Ottubru, 2003, (sentenza li ġiet konfermata minn din il-Qorti b'sentenza tat-3 ta' Novembru, 2006):

> "*Fil-kawza "Apap v.Galea", deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fl-24 ta' Marzu, 1975, dan il-principju gie konfermata u ntqal li sid il-bitha ghandu l-proprjeta' tal-arju sovrastanti, tant li l-proprjetarju tal-fond sovrastanti lanqas jista' jonxor mit-twieqi tal-fond tieghu ghall-fuq il-bitha ta' haddiehor minghajr il-kunsens ta' dan! F'din il-kawza wkoll, il-konvenut ma thalliex jizvilluppa l-arja tieghu b'mod li jiftah twieqi ulterjuri fuq il-bitha tal-attur.*
>
> *Dan il-principju gie segwit f'kawzi ohra bhal "Galea vs Micallef", deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-11 ta' Gunju, 1971, u "Valletta vs Caruana", deciza minn din il-Qorti fl-20 ta' Lulju, 1992. Fil-fatt gie deciz ukoll li anke fejn l-arja ta' fuq il-bitha tkun giet mibjugha lill-proprjetarju tal-fond sovrastanti, dan ikun ifisser biss li ghandu dritt jiehu l-arja u d-dawl bit-twieqi tieghu, izda mhux ukoll id-dritt ta' introspezzjoni gol-fond ta' tahtu – "Buhagiar vs Mallia", deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-5 ta' Ottubru, 1998. F'dan il-kaz l-arja ta' fuq il-bitha tal-atturi ma gietx trasferita lill-konvenuti u dawn, ghalhekk, mhux biss m'ghandhom ebda dritt ta' introspezzjoni, izda lanqas id-dritt li jifthu twieqi jew aperturi ghal fuq l-arja proprjetà tal-atturi.*
>
> *Issa, jista' jkun minnu li l-awtoritajiet sanitarji accettaw pjanti li jista' jkun li jkunu juru twieqi fuq proprjetajiet ta' terzi; dana peress li tali twieqi fuq proprjetajiet ta' terzi; dana peress li tali twieqi ma jigux dikjarati li jaghtu fuq proprjetà ta' terzi fil-pjanti li jigu sottomessi. Dan, pero', ma jfissirx li b'daqshekk l-awtoritajiet kompetenti johorgu "saving third party rights", u dawn m'ghandhomx dritt jimponu servitu' ta' ftuh ta' aperturi fuq proprjeta' ta' terzi."*

Mill-premess jidher ċar li l-konvenuti ma jistgħux jiftħu twieqi jew aperturi oħra fix-*shaft*.

20. L-Ewwel Qorti aċċettat li jinfetħu dawn it-twieqi b'applikazzjoni tal-liġi dwar il-kondominju. F'dan il-każ però, għandna biss żewġ fondi fuq xulxin b'entratura separata u mingħajr turġien komuni esterni u lanqas interni, u skond il-liġi relattiva (Artikolu 2(1) tal-att dwar il-Condominia Kap.398 tal-Liġijiet ta' Malta) fond ta' dan it-tip ma għandux jitqies bħala *condominium*. Darba hu hekk, kull konsiderazzjoni dwar il-vot rispettiv tal-partijiet ma jreġġix, u din il-liġi ma tistax tintuża mis-soċjetà konvenuta biex takkwista drittijiet li l-liġi ċivili ma jagħtuhiex. Jista' jkun li s-soċjetà konvenuta beħsiebha tiżviluppa l-arja biex toħloq *condominium*, però dan xorta jagħtihiex dritt tinqeda minn liġi wara li tkun hi stess kisret il-liġi b'xi għan f'dan is-sens.

Għaldaqstant, għar-raġunijiet premessi, tiddisponi mill-appelli tal-partijiet billi, fl-ewwel lok, tilqa' l-appell tal-konvenuti billi tħassar dik il-parti tas-sentenza tal-Ewwel Qorti fejn din ordnat li tittella' opramorta fil-livell tal-*penthouse* u minflok tordna li din tilqa' fil-livell tal-appartament fir-raba' sular, u fit-tieni lok, tilqa' l-appell tal-attur billi tirriforma s-sentenza tal-Ewwel Qorti fis-sens li tikkonfermaha fejn laqgħet it-talbiet tiegħu u tirrevokaha sa fejn ċaħdet it-talbiet tiegħu u minflok tgħaddi biex tilqa' t-talbiet kollha tal-attur kif minnu dedotti, u b'dan li l-konvenuti qed

jingħataw terminu ta' sitt xhur mil-lum biex iwettqu x-xogħlijiet kollha meħtieġa.

L-ispejjeż kollha tal-kawża jitħallsu mill-konvenuti kollha (soċjetà konvenuta u kjamati fil-kawża) *in solidum*.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Joseph R. Micallef Imħallef	Tonio Mallia Imħallef

Deputat Reġistratur
da

Korrezzjoni awtorizzata b'digriet tas-6 ta' Marzu, 2023:

F'paragrafu 18 tas-sentenza minflok il-kliem "mit-tielet sular (3rd floor)" għandhom jidħlu l-kliem "mit-tieni sular (2nd floor)".

Korrezzjoni awtorizzata b'digriet tas-6 ta' Marzu, 2023:

F'paragrafu 18 tas-sentenza minflok il-kliem "10 piedi" għandhom jidħlu l-kliem "sitta u sebgħin ċentimetru".

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Joseph R. Micallef Imħallef	Tonio Mallia Imħallef

Deputat Reġistratur

da