PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF

ONOR. AUDREY DEMICOLI LL.D.

Rikors Ġuramentat Nru **513/2021 AD**

CHRISTOPHER GAUCI (94987M) U RACHEL GAUCI (183482M)

vs

RYAN GOSDEN

Seduta ta' nhar il-Ġimgħa, sitta (6) ta' Ottubru 2023

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza finali dwar aggravament ta' servitujiet eżistenti u/jew ħolqien ta' servitujiet ġodda illi r-rikorrenti qed jinsistu illi ser jiġi arrekat fil-fond proprjeta' tagħhom fil-każ illi l-konvenut jiżviluppa l-arja sovrastanti l-proprjeta' tagħhom u ta' terzi fi Triq San Publiju, San Pawl il-Baħar.

Preliminari

2. Permezz ta’ rikors ġuramentat preżentat fit-tmienja u għoxrin (28) ta’ Mejju 2021, **<u>Christopher Gauci et</u>** ippremettew:

   a. *Illi l-esponenti Christopher Gauci u Rachel Gauci huma proprjetarji tal-groundfloor maisonette numru 7, bl-isem ‘Coral Reef’ fi Triq San Publiju, San Pawl il-Bahar, li jinkludi zewg btiehi nterni u bitha fuq wara;*

   b. *Illi l-intimat Ryan Gosden jipposjedi blokka konsistenti f’zewg appartamenti fuq xulxin b’entratura komuni, sovrastanti t-terran tal-esponenti, maghrufa bhala ‘View Flats’, Triq San Publiju, San Pawl il-Bahar;*

   c. *Illi fond tal-esponenti (ossia l-groundfloor maisonette) huwa ghalhekk suggett ghas-servitu‘ li jgorr il-piz tal-fond tal-intimat (il-blokka ta‘ zewg appartamenti), apparti servitujiet ohra li jirrizultaw mill-posizzjoni tal-fondi rispettivi fil-blokk;*

   d. *Illi recentement l-intimat ottjena permess ghall-izvilupp (PA 2165/19) biex jaghmel tibdiliet fil-blokka msemmija u sabiex jibni tlett sulari godda fuq l-arja tal-bejt tieghu cjoe “to construct third, fourth & setback floor, including extension of common parts stairwell installation of lift and demolition of washrooms“. Dan l-izvilupp jigi ghal kollox fuq l-appartamenti ta‘ l-intimati li jinsabu fuq it-terran imsemmi proprjeta‘ tal-esponenti;*

   e. *Illi l-esponenti oggezzjonaw ghal dan l-izvilupp minhabba li ser jippregudikahom serjament billi ser jaggrava servitujiet ezistenti, kif ukoll johloq ohrajn godda, fuq il-proprjeta‘ tagħhom, għall-vantaġġ esklussiv tal-proprjeta‘ tal-intimat. Inoltre dan l-izvilupp ser ifixkel u jnaqqas serjament it-tgawdija li sallum l-esponenti ghandhom tal-proprjeta‘ taghhom;*

f. *Illi iz-zieda ta‘ tlett sulari godda fuq l-appartamenti ezistenti tal-intimat ser johloq aggravament qawwi tas-servitu‘ oneris ferendi li l-proprjeta‘ tal-intimat tgawdi fuq il-proprjeta‘ tal-esponenti. Apparti dan, il-pedamenti u l-istruttura tal-proprjeta‘ tal-esponenti, mibnija fis-snin sittin, qatt ma kienet intiza li tiflah tlett sulari ohra, oltre dawk ga mibnija, bil-probabilta‘ reali li dan il-piz gdid ser jikkaguna hsarat fl-istruttura u fil-fond tal-esponenti;*

g. *Illi l-bini ta‘ tlett sulari godda fuq il-proprjeta‘ tal-esponenti ser jghabbuha wkoll b’servizzi u servitujiet godda, jew aggravament ta‘ dawk ezistenti, kemm b’pajpijiet u kanen, kemm b’katusi tal-ilma u d-drains tad-drenagg, oltre t-twieqi godda li ser jifthu fuq il-btiehi tal-esponenti u/jew li jaghmlu uzu mill-arja tal-btiehi tal-esponenti, bi pregudizzju car ghalihom;*

h. *Illi biex seta‘ jottjeni lpermez ta‘ żvilupp, l-intimat kellu neċessarjament jagħmel użu mill-arja tal-bitħa retropposta proprjeta‘ tal-esponenti, u dan kontra l-volonta‘ u mingħajr il-permess tal-esponenti;*

i. *Illi l-esponenti qatt ma kkonsentew għal dawn il-bini, ħolqien ta‘ servitujiet ġodda u aggravament ta‘ servitujiet eżistenti fuq il-fond tagħhom, u l-istess tibdil, jekk isir, ser inaqqas serjament it-tgawdija li l-esponenti għandhom tal-fond residenzjali tagħhom, u tal-arja u d-dawl li sallum dan igawdi mill-btieħi tagħhom, bit-tnaqqis konsegwenti fil-valur tal-proprjeta‘ tagħhom;*

j. *Illi l-esponenti diġa‘ talbu u ottjenew kontrta l-intimat il-ħruġ ta‘ mandat ta‘ inibizzjoni biex iżommuh milli jwettaq dan l-iżvilupp preġudizzjevoli (Inib Nru 624/2021JVC) u għalhekk kellha ssir din il-kawża;*

3. Għaldaqstant, ir-rikorrenti talbu lil din il-Qorti sabiex:

i. *Tiddikjara u tiddeċiedi li l-esponenti għandhom jedd għat-tgawdija sħiħa tal-proprjeta' tagħhom fuq imsemmija 7, Coral Reef, Triq San Publiju, San Pawl tal-Baħar, u tal-jeddijiet taħghom fuqha;*

ii. *Tiddikjara li l-intimat ma għandux jedd jaggrava servitujiet eżistenti u/jew joħloq servitujiet ġodda fuq il-proprjeta' tal-esponenti fuq imsemmija, inkluż bi ftuħ ta' twieqi jew aperturi oħra u komunikazzjonijiet tad-drains u d-drenaġġ, u b'żieda ta' piż ġdid li jgħabbi fuq il-fond tal-esponenti b'konsegwenza tal-bini ta' sulari ġodda;*

iii. *Konsegwentement, tiddikjara li l-iżvilupp u x-xogħlijiet relattivi kif fuq spjegat, anke jekk awtorizzati bil-permess tal-iżvilupp favur l-intimat, huma abbużivi u leżivi tad-drittijiet tal-esponenti;*

iv. *Konsegwentement ukoll, tiddikjara li l-intimat m'għandux jedd iwettaq l-istess xogħlijiet kif proposti minnu;*

Bl-ispejjeż, inkluż dawk tal-mandat t'inibizzjoni numru 624/2021 JVC, kontra l-intimat;

4. Permezz ta' digriet mogħti nhar it-tnejn (2) ta' Ġunju 2021, din il-Qorti appuntat il-kawża għas-seduta ta' nhar it-Tlieta, tnejn u għoxrin (22) ta' Ġunju 2021, b'ordni għan-notifika tar-rikors ġuramentat lill-intimat, illi ngħata għoxrin (20) jum biex jirrispondi skont il-liġi, u sabiex ir-rikorrenti jippreżentaw ukoll nota bid-dokumenti kollha fil-pussess tagħhom in sostenn tat-talba tagħhom;

5. Permezz ta' risposta ġuramentata datata tlieta u għoxrin (23) ta' Ġunju 2021, **<u>Ryan Gosden</u>** eċċepixxa:

a. *Fl-ewwel lok, ma huwiex minnu illi l-esponenti beħsiebu jaggrava xi servitujiet jew joħloq servitujiet ġodda, jew li jaġixxi kontra dak li tippermettilu l-liġi;*

b. Fit-tieni lok, l-iżvilupp maħsub, bil-miżuri kollha li ħa ħsieb jattwa l-intimat esponenti fuq parir ta' esperti, huwa sigur u ma joħloq l-ebda preġudizzju jew ħsara għall-proprjeta' sottostanti;

c. Fit-tielet lok għalhekk, ma hemmx lok li jintlaqgħu t-talbiet attriċi;

d. Mill-bqija, it-talbiet rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt;

Bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti.

Il-Qorti

6. Reġgħet rat ir-rikors ġuramentat tar-rikorrenti datat tmienja u għoxrin (28) ta' Mejju 2021;

7. Reġgħet rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenut datata tlieta u għoxrin (23) ta' Ġunju 2021;

8. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament tal-**Perit Elena Borg Costanzi**, prodotta mir-rikorrenti, waqt is-seduta tas-sebgħa (7) t'Ottubru 2021[1], u rat id-dokument minnha esebit, cioe rapport immarkat **Dok EBC1** a fol 28 *et seq* tal-proċess;

9. Rat l-affidavit ta' **Christopher Gauci** a fol 37-38 tal-proċess;

10. Rat l-affidavit ta' **Rachel Gauci** a fol 39-40 tal-proċess;

11. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament ta' **Christopher Gauci** prodott mill-intimat in kontro-eżami waqt is-seduta tal-ħamsa (5) ta' Novembru 2021[2];

---

[1] It-traskrizzjoni tax-xhieda tagħha tinsab a fol 17 *et seq* tal-proċess
[2] It-traskrizzjoni tax-xhieda tiegħu tinsab a fol 42 *et seq* tal-proċess

12. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament ta' **Rachel Gauci** prodotta mill-intimat in kontro-eżami waqt is-seduta tal-ħamsa (5) ta' Novembru 2021[3], u rat ir-ritratti minnha esebiti u mmarkati **Dok RG1** (a fol 50 *et seq* tal-proċess) u l-*method statement* minnha esebit u mmarkat **Dok RG2** (a fol 59-60 tal-proċess);

13. Rat l-atti tal-Mandat t'Inibizzjoni Nru 624/2021 JVC illi ġew allegati mal-atti tal-kawża fuq talba mhux opposta tar-rikorrent waqt is-seduta tal-ħamsa (5) ta' Novembru 2021;

14. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament tal-**Perit Daniel Grima** prodott mir-rikorrenti waqt is-seduta tal-ewwel (1) ta' Frar 2022[4], u rat ir-ritratti minnu esebiti u mmarkati **Dok DG1 sa DG7** (f'envelop a fol 69 tal-proċess), ir-rapport li ġie mmarkat **Dok DG8** (a fol 70 *et* seq tal-proċess) u l-*method statement* li ġie mmarkat **Dok DG9** (a fol 94-95 tal-proċess);

15. Rat il-kopja ta' kuntratti tal-akkwist tal-awturi tar-rikorrent Christopher Gauci fit-titolu tiegħu fuq il-mezzanin 7, 'Coral Reef', Triq San Publiju, San Pawl il-Baħar, flimkien mad-denunzja tas-suċċessjoni li permezz tagħha dan il-fond iddevolva favur l-esponent Christopher Gauci meta kien għadu minuri, immarkati **Dok XZ1 sa XZ5** a fol 100 *et seq* tal-proċess;

16. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament ta' **Roderick Livori**, in rappreżentanza tal-**Awtorita' tal-Ippjanar** prodott mir-rikorrent waqt is-seduta tal-ħmistax (15) ta' Marzu 2022[5], u rat id-dokumenti minnu esebiti u mmarkati **Dok RL1** a fol 128 *et seq* tal-proċess;

17. Semgħet ix-xhieda ulterjuri bil-ġurament tal-**Perit Daniel Grima** prodott mir-rikorrenti waqt is-seduta tal-15 ta' Marzu 2022[6];

---

[3] It-traskrizzjoni tax-xhieda tagħha tinsab a fol 46 *et seq* tal-proċess
[4] It-traskrizzjoni tax-xhieda tiegħu tinsab a fol 62 *et seq* tal-proċess
[5] It-traskrizzjoni tax-xhieda tiegħu tinsab a fol 125 *et seq* tal-proċess
[6] It-traskrizzjoni tax-xhieda tiegħu tinsab a fol 167 *et seq* tal-proċess

18. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament ta' **Alfred Scerri**, prodott mir-rikorrenti, waqt is-seduta tas-sbatax (17) ta' Mejju 2022[7], u rat ir-rapport minnu esebit u mmarkat **Dok AS1** a fol 192 *et seq* tal-proċess;

19. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament ta' **Saviour Scerri**, prodott mir-rikorrenti, waqt is-seduta tas-sbatax (17) ta' Mejju 2022[8];

20. Semgħet ix-xhieda ulterjuri bil-ġurament tal-**Perit Elena Borg Costanzi**, prodotta mir-rikorrenti, waqt is-seduta tas-sebgħa (7) ta' Lulju 2022[9], u rat id-dokument minnha esebit u mmarkat **Dok EBC1** a fol 242 *et seq* tal-proċess;

21. Rat ir-riżultati ta' testijiet xjentifiċi li għamlu bi spejjeż tagħhom ir-rikorrenti fil-fond tagħhom, imsemmija mill-Perit Elena Borg Costanzi fix-xhieda tagħha nhar is-sebgħa (7) ta' Lulju 2022 (**Dok XZ6** a fol 252 tal-proċess);

22. Rat l-affidavit tal-intimat **Ryan Gosden** immarkat **Dok A** a fol 256 *et seq* tal-proċess;

23. Rat l-affidavit tal-**Perit Adrian Mangion** immarkat **Dok B** a fol 279 *et seq* tal-proċess;

24. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament tal-**Perit Daniel Grima**, prodott mill-konvenut in kontro-eżami, waqt is-seduta tat-tmienja (8) ta' Novembru 2022[10];

25. Semgħet ix-xhieda tal-konvenut **Ryan Gosden** prodott mir-rikorrenti in kontro-eżami, waqt is-seduta tat-tnax (12) ta' Jannar 2023[11];

26. Semgħet ix-xhieda tal-**Perit Adrian Mangion** prodott mir-rikorrenti in kontro-eżami, waqt is-seduta tat-tnax (12) ta' Jannar 2023[12];

---

[7] It-traskrizzjoni tax-xhieda tiegħu tinsab a fol 188 *et seq* tal-proċess
[8] It-traskrizzjoni tax-xhieda tiegħu tinsab a fol 216 *et seq* tal-proċess
[9] It-traskrizzjoni tax-xhieda tagħha tinsab a fol 239 *et seq* tal-proċess
[10] It-traskrizzjoni tax-xhieda tiegħu tinsab a fol 324 *et seq* tal-proċess
[11] It-traskrizzjoni tax-xhieda tiegħu tinsab a fol 331 *et seq* tal-proċess
[12] It-traskrizzjoni tax-xhieda tiegħu tinsab a fol *et seq* tal-proċess

27. Rat id-deċiżjoni tat-Tribunal ta' Reviżjoni dwar l-Ambjent u l-Ippjanar f'appell intavolat mir-rikorrenti kontra l-konvenut u l-Awtorita' tal-Ippjanar, datata wieħedu għoxrin (21) ta' Frar 2023, esebita mir-rikorrenti a fol 349 *et seq* tal-proċess;

28. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti datata tletin (30) ta' Marzu 2021, a fol 367 *et seq* tal-proċess;

29. Rat il-kuntratt t'akkwist esebit mill-intimat a fol 386 *et seq* tal-proċess;

30. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-konvenut datata sebgħa u għoxrin (27) t'April 2023 a fol 400 *et seq* tal-proċess;

31. Semgħet it-trattazzjoni ulterjuri tal-każ odjern mill-partijiet waqt is-seduta tal-ħdax (11) ta' Mejju 2023;

32. Rat illi l-kawża ġiet differita għas-seduta tal-lum għas-sentenza;

33. Tagħmel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

Konsiderazzjonijiet Legali

34. Il-kawża odjerna ddur ma' żvilupp prospettiv ta' *duplex apartment* u *washroom*, cioe' total ta' tliet sulari, mill-konvenut, fuq appartamenti ta' terzi sovrastanti l-proprjeta' tar-rikorrenti. Tajjeb illi jingħad illi l-proprjeta' tar-rikorrenti ma tifformax parti mill-blokk t'appartamenti proprjeta' tal-konvenut u l-familja tiegħu sovrastanti, iżda hija *maisonette* fi pjan terran, b'entratura separata. Dan qed jingħad sabiex jiġi *in primis* stabbilit illi l-liġi tal-*condominia* ma tapplikax għall-każ odjern, u dan stante illi l-konfigurazzjoni tal-proprjetajiet tal-partijiet rispettivi ma tinkwadrax ruħha fid-definizzjoni ta' *condominium* fit-termini tal-Kap 398 tal-Liġijiet ta' Malta;

35. Ir-rikorrenti qed jikkontendu illi, bl-iżvilupp illi għandu l-intendiment illi jagħmel il-konvenut, il-konvenut sejjer jgħabbi l-fond tagħhom b'servitujiet ġodda u/jew jaggrava servitujiet eżistenti, bi preġudizzju għad-drittijiet tagħhom ta' tgawdija tal-proprjeta' tagħhom, u dan bi tliet modi:

(a) Ftuħ ta' twieqi jew aperturi oħra li jagħtu għal fuq proprjeta' tagħhom;

(b) Komunikazzjoni tad-*drains* u drenaġġ ta' tliet sulari oħra;

(c) Żieda ta' piż ġdid li jgħabbi fuq il-fond tar-rikorrenti;

36. Għandu fl-ewwel lok jiġi mfakkar illi, fit-termini tal-Artikolu 320 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta:

> *Il-proprjeta' hija l-jedd li wieħed igawdi u li jiddisponi minn ħwejġu bil-mod l-aktar assolut, basta li bihom ma jagħmilx użu ppropjbit mil-liġi.*

Il-partijiet għandhom iżommu f'moħħhom il-fatt illi dak illi jimponi l-Artikolu 320 japplika għaż-żewġ partijiet, u la għar-rikorrenti biss u lanqas għall-konvenut biss. Huwa fl-isfond tar-regola kardinali enunċjata mill-Artikolu 320, u tal-bilanċ illi għandu jinżamm bejn id-drittijiet u l-obbligi tal-partijiet rispettivi *qua* proprjetarji illi din il-Qorti tqis illi għandha tiġi deċiża l-kawża odjerna;

37. Is-servitu' huwa meqjus bħala restrizzjoni għad-dritt assolut ta' proprjeta', u dana peress illi huwa *"jedd stabbilit għall-vantaġġ ta' fond fuq fond ta' ħaddieħor, sabiex isir użu minn dan il-fond ta' ħaddieħor jew sabiex ma jitħalliex li sidu juża minnu kif irid"* (Artikolu 400 tal-Kap 16);

38. Fil-każ odjern, jirriżulta mill-kuntratt t'akkwist illi permezz tiegħu missier ir-rikorrent Christpoher Gauci, u cioe Joseph Gauci, kien xtara l-fond illum proprjeta' tar-rikorrenti mingħand Costantino Mallia nhar is-sitta u għoxrin (26) ta' Marzu 1984 *"sottopost għal proprjeta' ta' terzi, soġġett għas-servitu'*

passiva ta' twieqi u ilma tax-xita, għandu d-drenaġġ komuni mal-bini sovrapost"[13]. Hekk ukoll, Constantino Mallia kien akkwista l-fond f'Awwissu 1976 *"underlying third party property and having in common with same the drainage system; whilst the rainwater of the roof above drains itself through the yard of this dwelling and hence into the street, whilst certain windows of the above lying property open into the said yard"*[14]. Għaldaqstant, saħansitra mill-akkwist tal-proprjeta' minn Joseph Gauci, liema proprjeta' sussegwentement għaddiet fuq ir-rikorrent Christopher Gauci per trasmissjoni *causa mortis*, ir-rikorrenti u l-awturi tagħhom fit-titolu kienu konxji illi l-fond tagħhom kien fond serventi fid-dawl tas-servitujiet illi kienu jgawdu l-fondi sovrapposti għall-proprjeta' tagħhom;

39. Mill-banda l-oħra, bħala proprjetarji ta' btieħi interni u bitħa oħra fuq in-naħa ta' wara tal-proprjeta' tagħhom, ir-rikorrenti huma proprjetarji wkoll tal-arja sovrastanti l-istess btieħi, fit-termini tal-Artikolu 323 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, illi jistabbilixxi illi, *"Kull min għandu l-proprjeta' tal-art, għandu wkoll dik tal-area ta' fuqha, u ta' dak kollu li jinsab fuq jew taħt wiċċ l-art"*;

40. Finalment, l-Artikolu 474(1) tal-Kap 16 jistabilixxi illi:

> *Is-sid tal-fond serventi ma jista' jagħmel xejn li jista' jnaqqas l-użu tas-servitù jew li jagħmel li dan l-użu jkun ta' xkiel akbar. Hu ma jistax ibiddel il-kondizzjoni tal-fond, lanqas ma jista' jiddestina għall-eżerċizzju tas-servitù parti oħra tal-fond diversa minn dik li fiha s-servitù kienet ġiet stabbilita fil-bidu.*

filwaqt illi l-Artikolu 475 tal-Kap 16 jgħid illi:

> *Kull min għandu jedd ta' servitu' għandu jinqeda b'dan il-jedd skont it-titolu tiegħu, u ma jista' jagħmel la fil-fond serventi u lanqas fil-fond dominanti ebda tibdil li jista' jtaqqal iżjed il-piż tal-fond serventi.*

---

[13] Vide **Dok XZ4** esebit mir-rikorrenti, a fol 116 tal-proċess
[14] Vide **Dok XZ3** esebit mir-rikorrenti, a fol 111a tal-proċess

41. Fuq nota oħra, din il-Qorti osservat illi filwaqt illi meta ġiet intavolata l-kawża odjerna jidher illi l-konvenut kien akkwista l-permess għall-iżvilupp mertu tal-kawża odjerna (vide permess għall-applikazzjoni nru PA/02165/19 a fol 157 tal-proċess), dan il-permess ġie sussegwentement revokat b'deċiżjoni tat-Tribunal ta' Reviżjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar fl-Appell Nru 401/19 JB fl-ismijiet ***Christopher u Rachel Gauci vs L-Awtorita tal-Ippjanar et***[15] mogħtija nhar il-wieħed u għoxrin (21) ta' Frar 2023. It-Tribunal sab illi l-applikazzjoni kienet ġiet ipproċessata b'nuqqas ta' informazzjoni sħiħa, stante illi ma kinitx ġiet osservata l-proċedura f'dak illi jirrigwarda t-titolu tal-proprjeta':

> *Illi mill-informazzjoni li provda l-applikant stess fil-proċess tal-applikazzjoni, huwa evidenti li l-arja tal-bitħa ta' wara ma tappartjenix lilu. Illi, għalhekk, gialadarba din il-bitħa inkwistjoni ġiet inkluża bħala parti mis-sit, l-applikant kien obbligat li jinnotifika u jikseb kunsens mhus biss mill-proprjetarji tal-partijiet komuni, iżda wkoll mill-appellanti bħala l-proprjetarji tal-bitħa ta' wara u l-arja tagħha, u dan ai termini ta' dak li jitlob l-Artikolu 71(4) tal-Kap 552 tal-Liġijiet ta' Malta [...]*

It-Tribunal ikkonsidra:

> *Għaldaqstant, fl-isfond ta' dawn il-kunsiderazzjonijiet, u għall-fatt li l-applikazzjoni ġiet ipproċessata b'nuqqas ta' informazzjoni sħiħa, dan it-Tribunal qiegħed jilqa' limitatament l-ewwel aggravju b'dana li jkun opportun li l-applikazzjoni tiġi rimessa lura lill-Awtorita' tal-Ippjanar sabiex jiġu segwiti l-proċeduri tal-Artikolu 71(4) tal-Kap 552 tal-Liġijiet ta' Malta f'dak li jirrigwarda 'ownership' tal-btieħi inklużi bħala parti mis-sit fl-aħħar site plan riveduta*

[15] Vide **Dok Z** a fol 349 *et seq* tal-proċess

a fol 76, u dan sabiex is-sidien konċernati jiġu notifikati b'ittra reġistrata, u wara terġa' ssir l-evalwazzjoni neċessarja mill-uffiċċju tas-sanita' skont il-kunsens, o meno, ta' l-istess proprjetarji terzi għall-proposta odjerna.

Ġie deċiż għalhekk kif isegwi:

Għal dawn il-motivi, it-Tribunal qiegħed jilqa' limitatament dan l-appell, iħassar il-permess tal-iżvilupp PA 2165/19, u qed ireġġa' lura l-applikazzjoni fl-istadju ta' qabel il-case officer's report sabiex jiġu segwiti l-proċeduri regolati bl-Artikolu 71(4) tal-Kap 552 tal-Liġijiet ta' Malta b'dana li s-sidien tal-btieħi kollha eżistenti, u li jifformaw parti mis-sit odjern, għandhom jiġu notifikati bl-applikazzjoni permezz ta' ittra reġistrata, filwaqt li l-proposta għandha terġa' tiġi kkunsidrata mill-ġdid fid-dawl ta' l-eżitu ta' dan.

Din il-Qorti tagħmilha ċara illi dak illi ser jiġi deċiż fil-kawża odjerna huwa għalhekk soġġett għall-ħruġ tal-permess ta' żvilupp mill-Awtorita' tal-Ippjanar u applikabbli biss fil-każ illi tali permess għal żvilupp jiġi akkwistat mill-konvenut fit-termini tal-liġi;

42. Din il-Qorti sejra issa tgħaddi sabiex teżamina l-ilmenti tar-rikorrenti skont it-tliet servitujiet illi r-rikorrenti qed jinsistu illi ser jiġu kreati u/jew aggravati:

A. <u>Ftuħ ta' Twieqi u Aperturi Addizzjonali</u>

43. Ir-rikorrenti qed jikkontendu illi l-bini ta' tliet sulari ġodda fuq il-proprjeta' tagħhom ser jgħabbi l-proprjeta' tagħhom b'aggravament ta' servitujiet eżistenti;

44. Ġurisprudenza kostanti tal-Qrati nostrana qieset relevanti għall-ftuħ ta' aperturi fuq btieħi interni l-Artikolu 425 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, illi jistabbilixxi illi, *"Ebda wieħed mill-ġirien ma jista', mingħajr il-kunsens tal-ieħor, jagħmel twieqi jew aperturi oħra fil-ħajt diviżorju."* Ġie ritenut fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Edgar Galea et vs Lily Properties Ltd***[16]:

> *[D]ina l-Qorti ma taqbilx ma' l-asserzjoni tas-socjetà appellanti, maghmula permezz ta' l-aggravju taghha in ezami, illi "Dan il-principju [enuncjat fl-imsemmi Artikolu 425] jsib il-vera applikazzjoni tieghu meta si tratta ta' beni vicini (i.e. wiehed hdejn l-iehor) u mhux meta si tratta, bhal fil-kaz prezenti, ta' beni sovrapposti ghal xulxin". Mhux kontestat bejn il-kontendenti illi meta l-atturi - jew l-awturi taghhom - akkwistaw il-fondi terrani in kwistjoni dawn kellhom bitha interna. Ai termini ta' l-Artikolu 323 tal-Kodici Civili l-art ta' taht u l-area ta' fuq dawn il-btiehi interni hija ta' l-atturi. Konsegwentement, il-hajt illi jiddividi l-fondi in kwistjoni tas-socjetà konvenuta u l-arja tal-bitha huwa hajt divizorju kif imsemmi fl-Artikolu 425 tal-Kodici Civili;*

45. Ġie spjegat ukoll f'aktar dettal fis-sentenza fl-ismijiet ***Carmelo Zammit et vs Paola Tabone***[17]:

> *45. Din il-Qorti tosserva li, ghalkemm il-hajt divizorju ta' bitha interna jew retrostanti jista' jkun fih diversi sulari tas-sidien differenti sovrapposti ghall-istess bitha, dan il-hajt jibqa' wiehed divizorju fis-sens imfisser mill-Artikolu 425 u mhux mill-Artikolu 426. Il-korollarju ta' dan il-principju huwa illi s-sidien tal-fondi sovrastanti ma ghandhomx dritt ex lege li jifthu aperturi jew twieqi fil-hajt divizorju li jaghtu fuq proprjeta` ta' terzi, kemm-il darba*

---

[16] Appell Nru 1446/2002/1, Qorti tal-Appell (Superjuri), 25 ta' Settembru 2006
[17] Rik Nru 38/2006, Qorti tal-Appell (Superjuri), 12 ta' Frar 2018

ma jkunx gie kostitwit servitu` f'dan is-sens a favur tal-fond sovrastanti skont il-Ligi.

46. Dan qed jinghad ghaliex il-proprjeta` testendi b'mod vertikali u mhux orizzontali u kwindi l-arja tal-bitha ma ssirx proprjeta`, f'safef orizzontali, ta' sid il-proprjeta` jew proprjetajiet sovrastanti. Din il-Qorti tqis ghalhekk illi ma jistax ikun hemm dubju li arja fuq l-ispazji miftuha tal-fond sottostanti, fosthom il-btiehi u parapetti, tibqa' proprjeta` ta' sid il-bitha sakemm ma jkunx gie muri li l-proprjeta` ta' din l-arja tkun giet akkwistata minn terzi. Fil-kamp ta' drittijiet reali, kif inhuma d-drittijiet pretizi f'din il-kawza, u l-mod kif jistghu jitnisslu s-servitujiet predjali, huwa strettament regolat mill-Artikolu 454 et seq. tal-Kodici Civili.

47. Ir-regoli generali fil-materja ta' servitu` huma assodati fil-gurisprudenza taghna, u in materja ta' aperturi f'hajt divizorju, il-ligi tivvjeta l-ftuh ta' aperturi fil-hajt divizorju minghajr il-kunsens tal-gar, bl-istess mod li tivvjeta kull aggravament ta' servitu` ezistenti. Dawn il-projbizzjonijiet huma riflessjoni tal-invjolabbilita` tad-dritt tal-proprjeta` li b'hekk tassigura li wiehed ma jigix disturbat fit-tgawdija tad-drittijiet tieghu, fosthom anke d-dritt ta' sigurta` fi hwejgu.

Żiedet imbagħad il-Qorti tal-Appell fl-istess sentenza:

67. Ghall-kompletezza jinghad illi billi l-konvenuta ma rnexxilhiex tipprova li hija akkwistat l-arja fuq il-bitha ta' wara u fuq il-bitha interna tal-attur Zammit hija ma ghandha ebda dritt li tiftah ebda aperturi fi kwalsiasi livell jew sular tal-blokka de quo li jaghtu ghal fuq il-btiehi tal-

attur Zammit, la biex tiehu dawl u arja mill-istess btiehi u wisq anqas biex ikollha introspezzjoni ghal fuq il-proprjeta` tal-istess attur. Dan premess, jekk il-konvenuta riedet u trid tkompli tizviluppa l-arja taghha u tiftah aperturi jew sporgenzi ghal fuq il-btiehi tal-attur Zammit, ghandha tigbed il-hitan lura b'mod li t-twieqi jew l-isporgenzi jigu jaghtu ghal fuq terrazzin taghha fil-livell sottostanti u b'distanza li trid il-ligi mill-hajt divizorju (Art. 443 tal-Kodici Civili). Dan ghaliex naturalment il-konvenuta hija libera li tiftah aperturi li jaghtu direttament ghal fuq l-arja tal-fond taghha stess, u dan jista' jsir jekk il-binja taghha tigi rtirata 'l gewwa.

46. Applikat dan l-insenjament għall-każ odjern, jiġi primarjament senjalat illi m'huwiex il-kompitu ta' din il-Qorti illi tinterpreta l-pjanti sottomessi mal-applikazzjoni ta' żvilupp mill-intimat, b'mod partikolari tenut kont illi l-permess għal żvilupp ġie revokat. Madanakollu, b'ħarsa ħafifa lejn il-pjanti sottomessi a fol 144 u 145, liema pjanti jidher illi kienu l-aħħar pjanti sottomessi fil-proċess t'applikazzjoni, jirriżulta lil din il-Qorti illi:

- Fil-każ tat-tielet sular, l-unika apertura illi hija prospettata illi tinfetaħ fuq il-bitħa hija f'distanza ta' 0.78m 'il ġewwa mill-ħajt diviżorju, bl-ebda aċċess għall-ispazju f'din id-distanza ta' 0.78m, filwaqt illi l-unika apertura illi tinfetaħ fuq bitħa nterna hija f'distanza ta' 0.9m 'il ġewwa mill-ħajt diviżorju, bl-ebda aċċess għall-ispazju f'din id-distanza;

- Fil-każ tar-raba' sular, it-terrazzin fuq in-naħa ta' wara tal-fond jibda f' distanza ta' 0.76m mill-ħajt diviżorju, u l-aperturi li ser jinfetħu f'dan is-sular jagħtu għal fuq dan it-terrazzin fi proprjeta' tal-konvenut stess, filwaqt illi l-unika apertura illi tinfetaħ fuq bitħa nterna hija f'distanza ta' 0.9m 'il ġewwa mill-ħajt diviżorju, bl-ebda aċċess għall-ispazju f'din id-distanza;

- Fil-każ tas-*setback floor*, id-distanzi osservati fir-rigward tal-bejt fuq in-naħa ta' wara huma identiċi għal dawk osservati fir-raba' sular filwaqt illi m'hemm l-ebda apertura indikata għal fuq btieħi interni;

Dan ifisser għalhekk illi kwalunkwe twieqi u/jew aperturi illi huma prospettati li jinfetħu, ser jinfetħu fuq ambjenti tal-konvenut stess, jew f'distanzi rispettati mil-liġi;

47. Din il-Qorti għalhekk tqis illi gialadarba jibqgħu rispettati d-distanzi kif indikati fuq dawn il-pjanti, il-konvenut għandu dritt jiftaħ twieqi u aperturi kif indikati fil-pjanta. Madanakollu, peress illi l-applikazzjoni għall-permess sejra tiġi rimessa lill-Awtorita' tal-Ippjanar, sabiex tassigura ruħha illi dawn id-distanzi jibqgħu rispettati, din il-Qorti sejra **tilqa'** t-talbiet rikorrenti preventivament f'dak illi jirrigwarda twieqi u aperturi. Jekk finalment l-iżvilupp isir skont dak indikat fil-pjanti suriferiti, il-konvenut ikun mexa ma' dak illi titlob minnu l-liġi.

B. Komunikazzjoni ta' *drains* u drenaġġ

48. Ir-rikorrenti qed isostnu illi l-bini ta' tliet sulari ġodda ser jaggrava s-servitu' illi jgħabbi lill-fond tagħhom b'pajpijiet u kanen, katusi tal-ilma u d-*drains* tad-drenaġġ;

49. Ġie ritenut minn din il-Qorti kif diversement presjeduta fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Joseph Azzopardi et vs Simon Spencer et***[18]:

> *[H]ija neċessita' inevitabbli, li min jgħix fuq ħadd ieħor irid ikollu l-possibbilita' li jgħaddi l-kommunikazzjonijiet tal-utilitajiet ta' drenaġġ minn ta' taħtu. Din il-Qorti kif presjeduta diġa' kellha l-opportunita' tesprimi ruħha fuq dan il-punt b'dan il-mod:*

[18] Rik Nru 148/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla), Onor Imħ T Abela, 18 t'April 2023 (in ġudikat)

> *"F'dan l-istadju l-Qorti ma tistax ma taghmilx referenza ghal dak li jiddisponi l-Artikolu 104(2) tal-Kap 10 tal-Ligijiet ta' Malta, fejn fost affarijiet ohra jaghmilha cara li '..... s-sid jew id-detentur tal-parti t'isfel tad-dar <u>għandu</u> jħalli jsiru, f'dik in-naħa tad-dar, katusi jew kanali ta' kumnikazzjoni min-naħa ta' fuq għal mad-drenaġġ pubbliku'. Dan ifisser, li anke il-ligi stess, minhabba necessita` ta' ordni pubbliku, tikkreja fuq il-fond sottostanti speci ta' servitu` legali ai fini ta' moghdija ta' kanali u katusi li minnhom jghaddi d-drenaġġ sabiex jitqabbad mal-medda tal-Gvern. Bħal ma fis-servitu` ta' stillicidju, il-Legislatur qieghed jirrikonoxxi, li hija l-ligi naturali ta' gravita` stess li tohloq u tidetta dan id-dritt minhabba l-gustaposizzjoni ta' fond li qieghed taht fondi ohrajn, l-istess ragunament ghandu japplika ghall-kaz li ghandha quddiemha din il-Qorti." (Ara* ***Sentenza tal-PA tas-26 ta' Jannar, 2018 fl-ismijiet John Farrugia u martu Carmen Farrugia -vs- Noel Chetcuti u martu Joanne Margaret Chetcuti Pirrone****).*
>
> *31. Il-Qorti tkompli żżid, appuntu l-emfażi fil-bran ċitat, li liġi tobbliga lil ta' taħt jippermetti l-mogħdija ta' katusi mill-fond tiegħu. B'dan ma jfissirx li ta' fuq ma għandux jieħu ħsieb, inaddaf u jagħmel manutenzjoni ta' dawn il-katusi, iżda din hija għalqa oħra tal-liġi. Hawn qed ikun trattat biss id-dritt ta' kommunikazzjoni ta' katusa u mhux il-mod kif tintuża u żamma tagħha fi stat tajjeb.*

50. Din il-Qorti tikkondividi pienament dan l-insenjament, u sejra għalhekk tadottah ukoll għall-każ odjern. Dan anke fid-dawl tal-fatt illi, fil-każ odjern, il-fond tar-rikorrenti kien ukoll sa minn dejjem espressivament soġġett għas-servitu' ppassiv ta' ilma tax-xita u bid-drenaġġ komuni mal-bini sovrappost, mingħajr esklużjoni ta' kwalsiasi żvilupp ulterjuri illi seta' jsir fl-arja sovrastanti;

51. Din il-Qorti sejra għalhekk **tiċħad** it-talbiet rikorrenti in kwantu jagħmlu referenza għall-komunikazzjonijiet tad-*drains* u tad-drenaġġ.

C. Żieda ta' Piż Ġdid

52. Jidher illi l-akbar punt ta' vertenza bejn il-partijiet jirrigwarda ż-żieda ta' piż ġdid fuq il-fond tar-rikorrenti per kawża taż-żieda ta' tliet sulari addizzjonali;

53. Fl-ewwel lok, din il-Qorti rat illi r-rikorrenti jikklassifikaw iż-żieda ta' piż ġdid bħala servitu' *oneris ferendi*. Dwar dan l-hekk imsejjaħ *servitu'*, ġie ritenut minn din il-Qorti kif diversement presjeduta fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***John Farrugia et vs Noel Chetcuti et***[19] b'referenza għall-Artikolu 1127 tal-Kodiċi Ċivili Taljan, illi jitkellem preċiżament fuq is-servitu' *oneris ferendi*:

> *48. [...] Artikolu 402(2) tal-Kodici Civili Malti jipprovdi espressament li "Il-liġi toħloq ukoll servitujiet għall-utilità privata; u dawn is-servitujiet huma dawk stabbiliti bid-dispożizzjonijiet li ġejjin ta' dan is-sub-titolu.". Minn ezami akkurat ta' dan is-sub-titolu, ix-xorta ta' servitu` li qeghdin jinvokaw l-Atturi, il-ligi taghna ma tipprovdix ghalih espressament, bhal ma taghmel fil-kaz ta' servitujiet ohrajn bhal ma nghidu ahna x'ghandu jkun l-gholi ta' hitan bejn fondi adjacenti jew f'dizlivell, dritt ta' passaggi, stillicidji, distanzi ta' fran minn hitan divizorji, ftuh ta' aperturi fuq fondi ta' terzi etc.*
>
> *49. Ghalhekk dak li qed jissejjah servitu` oneris ferendi zgur ma jistax ikun invokat bis-sahha tal-Kodici Civili Malti. Isegwi, li sakemm ma jkunx hemm konvenzjoni*

[19] Rik Nru 632/09, Qorti Ċivili (Prim'Awla), Onor Imħ T Abela, 26 ta' Jannar 2018 (in ġudikat)

cara fit-titolu tal-akkwist (ara Artikolu 469 tal-Kodici Civili), li l-arja sovrastanti ma tistax tinbena biex ma zzidx il-piz fuq il-fond sottostanti (differentement mill-prekluzjoni, li ma tistax tinbena l-arja u cioe` servitus altius non tollendi *jew li ma tistax tibni spazji jew passaggi praedjali,* non aedifcandi*) dak li qeghdin jippretendu l-Atturi ma jistax isir.*

50. Kif inghad aktar 'l fuq, ir-regola generali hi dik kontenuta f'Artikolu 320 tal-Kodici Civili u cioe`, li l-propjetarju jista' jaghmel uzu minn hwejjgu b'mod liberu u assolut, sakemm ma jkunx hemm xi regola eccezzjonali li tillimitalu dan id-dritt fost ohrajn is-servitujiet ex lege. Anke l-istess artikolu tal-ligi taljana citat mill-Atturi, jenuncja dan il-principju generali, tant li jipprejambola li "Il proprietario dell'ultimo piano dell'edificio può elevare nuovi piani o nuove fabbriche, salvo che risulti altrimenti dal titolo". Fil-fehma ta' din il-Qorti dan l-artikolu tal-ligi taljana jiddikjara l-ovvju.

51. Il-Qorti tinnota ukoll, li ghalkemm dak li jkun jista' jestrapola argumenti li ghandhom valur sa fejn jirrigwarda bini addizzjonali fuq fondi sottostanti li jistghu jippresentaw perikolu ta' kroll, ma jidhirx pero` li l-principju enuncjat fil-ligi Taljana huwa strettament applikabbli ghall-kaz li ghandha quddiemha din il-Qorti. L-Artikolu 1127 tal-Kodici Taljan jirreferi ghal stat fejn jesisti kondominju, li ma hux il-kaz f'din il-kawza. [...]

52. Izda anke li kieku kellu jkun argumentat mod iehor, din il-Qorti lanqas ma taqbel, li l-artikolu tal-ligi taljana jittratta xi xorta ta' servitu` li jitnissel ex-lege. Li trid il-ligi Taljana hu, li min ser jibni aktar sulari fuq bini esistenti, ghandu jaccerta, li l-istrutturi sottostanti jifilhu

ghal aktar piz, altrimenti s-soprelevazjoni hija projbita. Igifieri, il-projbizzjoni ma hiex awtomatika u istantanja bhal ma huma s-servitujiet fis-sub-titolu tnejn imsemmi f'Artikolu 402(2) tal-Kodici Civili Malti. Fil-kaz tal-ligi Taljana, hija wahda relattiva u mhux assoluta ghaliex hija soggetta ghall-prova teknika dwar kemm jifilhu l-istrutturi tal-fond sottostanti.

53. Ghalkemm huwa minnu, li fil-ligijiet taghna ma hemmx artikolu konsimili ghal dak Taljan, il-principju enuncjat, f'sens generali, jesisti ukoll. Persuna li jkollha biza' fondata, li l-fond taghha ma jiflahx ghal aktar piz tant li jista' jikrolla, tista' dejjem tagixxi preventiment biex tevita l-hsara li tista' lilha tigi kkawzata fatalment ai termini ta' Artikoli 1030 sa 1033 tal-Kodici Civili u anke abbazi tal-principju generali tal-ligi li hadd ma jista' jaghmel uzu mill-propjeta` tieghu bi hsara ghad-drittijiet ta' terzi. Izda sta dejjem ghall-evalwazzjoni li jkollha taghmel il-Qorti, li jigi stabbilit jekk ix-xogholijiet progettati humiex ser jikkompromettu s-sigurta` tal-istruttura b'bizgha ta' kroll, jew hux ser tkun ikkawzata hsara rimedjabbli jew irrimedjabbli fil-bini sottostanti.

53. Din il-Qorti rat illi l-**Perit Elena Borg Costanzi**, inkarigata mir-rikorrenti, ippreżentat fl-atti tal-kawża żewġ rapporti: wieħed datat tletin (30) ta' Marzu 2021 (**Dok EBC1** a fol 28 *et seq* tal-proċess), u l-ieħor datat sittax (16) ta' Ġunju 2022 (**Dok EBC2** a fol 242 *et seq* tal-proċess);

54. L-ewwel rapport tal-Perit Borg Costanzi ġie redatt wara *site inspection* illi hija għamlet fis-sittax (16) ta' Novembru 2020. F'dan ir-rapport, il-Perit tidentifika numru ta' fatti relatati ma' dak illi hija tqis illi huwa nuqqas ta' studju da parti tal-intimat illi hija tqis bħala vitali qabel isir l-iżvilupp:

- *"There has been no study of the foundations underlying my clients' property which effectively covers the airspace that is planned to be developed"*;

- *"There has been no study as to what kind of walls my clients' property had been built with"*;

- *"There has been no survey of my clients' property to study its configuration viz a viz the new development"*;

- *"There has been no study as to what kind of alterations my clients hav entertained in the years where the property has been in their possession"*;

- *"There has been no information forthcoming from the owners of the airspace or their architect as to how the structure will work and how it will effect* (sic) *the current building"*;

55. Hija tikkonkludi, imbagħad, illi:

> *It also follows that before contemplating any form of overlying apartments, the following studies must be undertaken:-*
>
> 1. *A study of the ground conditions*
> 2. *A study of the existing foundations and their capacity*
> 3. *An understanding of how the existing loading is being transferred*
> 4. *A study of how the new loads will be transferred and whether such loadpath can be transferred easily to the underlying substructure*
>
> *Precisely because there are rarely defined answers to all of the above, one must ensure that all precautions are taken.*

56. Fit-tieni rapport tagħha, illi l-Perit Borg Costanzi tiddikjara illi sar, *"to assess the load bearing capacity of their* [cioe, tar-rikorrenti] *residence in the light of the permit issued to build additional floors over their said residence, that forms part of an existing residential block"*, hija tiddikjara illi:

- *"The undersigned can confirm that the slabs over the Gauci's premises do not consist of reinforced concrete, but of bricks laid on beams ie a composite method of reinforcement that has been in place before the 1960's."*

- *"As for the walls in question, the undersigned can confirm that such walls are not limestone, as stated in the method statement submitted by Perit Mangion, but hollow concrete bricks that are not infilled. Their thickness is six inches and not nine inches which would be the choice used to sustain the number of floors envisaged. Thus, the loading capacity is less than that assumed by the said Perit."*

- *"From the results from the tests that the undersigned commissioned, it is clear that the existing foundations are substandard in relation to the grade of concrete. Such is evident even from a visual inspection. There is an indication that the width of the said foundation is 23cm and not 46cm as assumed by the architect in charge."*

57. Hija tikkonkludi illi:

> *The above observations together with the submissions by the responsible perit that are essentially based on assumptions and on Terracore's report submitted on the e-apps portal, which is inconclusive and also states that the bedding is extremely weak, lead the undersigned to*

> *state that* ***the perit responsible for the works is yet to establish whether or not my clients' property and the underlying foundations are capable of sustaining the imposed loadings.***
>
> *Indeed, in the method statement submitted, the Perit stated that, apart from many assumptions, further investigations will be carried out upon the commencement of the works to confirm / or otherwise the assumptions that have been taken for the structural calculations.*

58. Mill-banda l-oħra, l-intimat inkariga lill-**Perit Adrian Mangion**, illi ħejja wkoll rapport datat sitta (6) ta' Mejju 2021 (anness mal-affidavit tiegħu, a fol 280 *et seq* tal-proċess). Huwa jispjega illi dan ir-rapport, *"gathers the information acquired frrom the structural appraisal of the property in mention following a number of site visits of the surrounding third-party properties [...] and by third-party companies which were commissioned to carry out investigations related to the structural aspect of the building."* Jgħid ukoll, *"This report also highlights* ***the assumptions*** *that have been taken to carry out the structural analysis of the existing building and the structural design of the proposed works,* ***some of which were conservatively taken in light of the refused permission to access the underlying property at ground floor level situated at 7, Coral Reef, Triq San Publius, San Pawl il-Baħar, by the property owners."*** (enfasi ta' din il-Qorti);

59. Wara illi jagħmel analiżi ta' diversi fatturi, fosthom l-istudji ġeoloġiċi illi saru mill-kumpanija Terracore, investigazzjonijiet strutturali illi saru fi proprjetajiet ta' terzi adjaċenti għal dawk mertu tal-kawża odjerna, u l-konfigurazzjoni tas-sulari addizzjonali, il-Perit Mangion jikkonkludi, *"Therefore the existing walls which will transfer the superimposed loads from the additional lightweight structure to the foundation layers, together with the foundations of the structure can sustain the additional*

loads being imposed by the new construction save for minor settlement which might occur due to the possible settlement fo the mortar joints.";

60. Il-Qorti rat ukoll il-konklużjonijiet mill-*Ground Investigation Report* redatt minn Terracore (**Dok AS1** a fol 192 *et seq* tal-proċess), u l-ispjegazzjoni illi ta tar-rapport ix-xhud **Saviour Scerri**[20], *Chief Geologist* illi ħadem fuq l-investigazzjonijiet u fuq ir-rapport illi saru. Semgħet ukoll lill-**Perit Adrian Mangion** jixhed in kontro-eżami, *"L-appoġġi fuq il-ġebel jifilħu kważi 8 sulari, aħna qegħdin nitkellmu fuq 4 sulari, iġifieri in-nofs l-actual weight li jifilħu. Jekk tara r-rapport tat-Terracore hemm safe ... ta' 5 division by 5 iġifieri qed nitkellmu jekk jiflaħ 1000 dak ir-rapport qed juri 200. Iġifieri jiena konvint li apparti li f'dan ir-rapport li ktibt, konvint li dan li qegħdin nipproponu huwa xi ħaġa li hija struttura li hija tista' tinbena, kieku lanqas biss qiegħed hawn."*[21];

61. Dak illi qed jippreokkupa lil din il-Qorti, iżda, kien il-fatt illi jirriżulta <u>mhux kontestat</u> illi minkejja l-insistenza tar-rikorrenti illi l-fond tagħhom ma jiflaħx għall-piż illi ser jiżdied biż-żieda ta' tliet sulari oħra, huma konsistentement <u>irrifjutaw l-aċċess</u> għall-proprjeta' tagħhom lill-Perit u l-esperti mqabbda mill-konvenut:

    (a) Il-**Perit Elena Borg Costanzi** tikkonferma illi hija qatt ma ltaqgħet mal-Perit tal-konvenut, u ma kinitx f'pożizzjoni tikkonferma jekk il-Perit tal-konvenut tħalliex jidħol fil-proprjeta' tar-rikorrenti (a fol 27 tal-proċess);

    (b) Ir-rikorrent **Christopher Gauci** jikkonferma illi lill-Perit tal-konvenut ma tahx aċċess għall-proprjeta' tiegħu (a fol 45 tal-proċess);

    (c) Ir-rikorrenti **Rachel Gauci** tikkonferma illi hija u żewġha dejjem oġġezzjonaw sabiex jingħata aċċess lill-Perit tal-konvenut għall-proprjeta' tagħhom (a fol 48 tal-proċess);

[20] A fol 216 *et seq* tal-proċess
[21] A fol 340 tal-proċess

(d) Il-konvenut **Ryan Gosden**, fl-affidavit tiegħu, jgħid, *"Several registered letters were sent to the Gauci's to ask if our architects could inspect their property, and also to obtain information to insure their home. Each time they declined or they simply never answered."* (a fol 256 tal-proċess);

(e) Ir-rapport imħejji mill-**Perit Adrian Mangion** jindika illi ma ngħatax lit-tim tiegħu aċċess għall-proprjeta' tar-rikorrenti (para 1.1 a fol 282 tal-proċess, riprodott aktar 'il fuq);

62. Ma ssibhiex diffiċli illi temmen għalhekk, din il-Qorti, illi bejn ir-rapporti tal-Perit Elena Borg Costanzi u tal-Perit Adrian Mangion hemm diversi inkonsistenzi, jew illi r-rapport redatt mill-Perit Adrian Mangion huwa mibni fuq assunzjonijiet u/jew supposizzjonijiet. Dan, iżda, għall-ebda tort dovut lill-intimat, iżda **per kawża tan-nuqqas ta' kooperazzjoni da parti tar-rikorrenti**. Minkejja illi r-rikorrenti għandhom kull dritt illi jirrifjutaw aċċess lill-Perit u l-esperti mqabbda mill-konvenut, ma tippretendix imbagħad din il-Qorti illi jiġu r-rikorrenti quddiemha u jsostnu illi t-tliet sulari prospettati ser jikkawżawlhom dannu, stante illi m'huwiex ġust illi l-intimat jiġi penalizzat u/jew imwaqqaf milli jiżviluppa l-arja illi tagħha huwa proprjetarju jekk hemm lok illi l-istudji minnu kkummissjonati illi fuqhom ġie proġettat l-iżvilupp effettivament mhumiex siguri per kawża tan-nuqqas tar-rikorrenti sabiex jagħtu aċċess lill-Perit u l-esperti minnu mqabbda għall-proprjeta' tagħhom. Se mai, ir-rikorrenti kellhom jagħtu aċċess lill-Perit u l-esperti inkarigati mill-konvenut, sabiex ir-rapporti jkunu jistgħu jsiru b'mod aktar preċiż, imbagħad jikkontestaw ir-riżultati f'każ illi l-Perit tagħhom ma taqbilx magħhom jew f'każ illi l-istudji ma jsirux b'mod diliġenti;

63. Huwa evidenti saħansitra anke mill-pjanti sottomessi mill-konvenut, illi l-konvenut m'għandux f'moħħu xi proġett spekulattiv illi jibni xi blokka ta' xi għaxar appartamenti, iżda appartament wieħed. Huwa ħa l-inkarigu illi jqabbad ġeoloġisti sabiex jagħmlu studju illi permezz tiegħu jiġi kkonstatat jekk hemmx possibilita' ta' kroll. Dan żgur illi mhux aġir

ta' spekulatur illi jrid ikun negliġenti fil-proġetti tiegħu, iżda ta' persuna illi trid tiżviluppa u tagħmel użu mill-proprjeta' tagħha fil-parametri tal-liġi, mingħajr ma tikkawża ħsara lil proprjetarji ta' proprjetajiet oħra. Din il-Qorti ma tarax għalhekk illi l-konvenut għandu jiġi miżmum milli jesegwixxi x-xogħol fl-arja proprjeta' tiegħu;

64. Madanakollu, din il-Qorti tqis illi la tista' tistrieħ fuq ir-rapport tal-Perit Adrian Mangion, stante illi dan huwa mibni fuq supposizzjonijiet u assunzjonijiet, u lanqas tista' tistrieħ fuq ir-rapport tal-Perit Elena Borg Costanzi, u dan stante illi hija ma kellhiex kuntatt mal-Perit tal-konvenut, b'dana illi hija setgħet toqgħod biss fuq ir-rapport redatt minnu, liema rapport hemm probabbilita' kbira illi m'huwiex preċiż;

65. Għaldaqstant, fid-dawl tal-premess, din il-Qorti sejra **<u>tiċħad</u>** it-talbiet rikorrenti in kwantu jagħmlu referenza għaż-żieda fil-piż fuq il-proprjeta' tagħhom, u dana sabiex ma tippreġudikax id-drittijiet tal-konvenut *qua* proprjetarju minħabba nuqqas tar-rikorrenti, iżda tagħmilha ċara illi **<u>l-ebda żvilupp m'għandu jinbeda qabel ma l-Perit tal-konvenut jingħata aċċess għall-proprjeta' tar-rikorrenti</u>**, sabiex ikunu jistgħu jsiru l-istudji kollha neċessarji bl-aktar mod preċiż, **<u>liema aċċess din il-Qorti qed tordna illi għandu jingħata mir-rikorrenti</u>**. Il-Qorti tieħu din l-opportunita' tfakkar ukoll lill-konvenut fl-obbligu illi għandu sabiex jaġixxi preventiment biex jevita l-ħsara li tista' tiġi kkawżata lir-rikorrenti bl-iżvilupp minnu propost, kif ukoll fil-konsegwenzi illi jista' jsib ruħu fihom fil-każ illi jonqos milli jagħmel dan.

Decide

66. Għal dawn il-motivi, il-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi:

(i) **<u>Tilqa'</u>** l-ewwel talba rikorrenti u tiddikjara u tiddeċiedi li r-rikorrenti għandhom jedd għat-tgawdija sħiħa tal-proprjeta' tagħhom u tal-

jeddijiet tagħhom fuqha. <u>Dan fit-termini ta' dak illi qiegħed jiġi deċiż f'din is-sentenza</u>;

(ii) **<u>Tilqa' *in parte*</u>** t-tieni talba rikorrenti u tiddikjara illi l-intimat ma jistax jiftaħ twieqi u aperturi fuq il-bitħa retrostanti l-fond tar-rikorrenti u/jew fuq btieħi interni tar-rikorrenti sakemm ma jiġux rispettati minnu d-distanzi stabbiliti fil-liġi kif spjegat f'din id-deċiżjoni, iżda **<u>tiċħad</u>** l-istess talba rikorrenti in kwantu tirreferi għal komunikazzjonijiet tad-*drains* u d-drenaġġ u għaż-żieda ta' piż ġdid fuq il-fond tar-rikorrenti b'konsegwenza tal-bini ta' sulari ġodda;

(iii) **<u>Tilqa' *in parte*</u>** t-tielet u r-raba' talbiet tar-rikorrenti sa fejn kompatibbli ma' din id-deċiżjoni;

(iv) **<u>Tiċħad</u>** l-eċċezzjonijiet tal-intimat in kwantu mhux kompatibbli ma' din id-deċiżjoni.

Fiċ-ċirkostanzi, l-ispejjeż ġudizzjarji, inkluż dawk tal-mandat t'inibizzjoni numru 624/2021 JVC, għandhom jiġu sopportati in kwantu għal tnejn minn ħames partijiet (2/5) għar-rikorenti, u għal tlieta minn ħames partijiet (3/5) għall-konvenut.

Moqrija.

Onor Imħallef Dr Audrey Demicoli LL.D.

Karen Bonello
Deputat Reġistratur