**QORTI CIVILI**
**PRIM'AWLA**
**ONOR IMHALLEF ANNA FELICE**

**Illum 29 ta' Jannar, 2024**

**Rikors Guramentat Nru: 762/2015 AF**

**Gaston u Marie Therese konjugi Mifsud**

**vs**

**LMK Limited (C-27004)**

Il-Qorti:

Rat ir-rikors maħluf tar-rikorrenti Gaston u Marie Therese konjugi Mifsud, li permezz tiegħu wara li ġie premess illi:

Ir-rikorrenti huma proprjetarji u jippossjedu l-fond flat numru 2, fil-blokka ta' appartamenti bl-isem "Sea View Court", St. Nicholas Street c/w Triq iz-Zonqor, Marsascala, filwaqt li s-socjetà intimata hija proprjetarja tal-fond sovrastanti fl-istess blokka ossia l-flat numru- 5, "Sea View Court", St. Nicholas Street, c/w Triq iz-Zonqor, Marsascala.

Lejn l-ahhar ta' Marzu 2015, is-socjetà intimata jew persuni minnha nkarigati abbuzivament, illegalment, klandestinament u minghajr ebda dritt fil-Ligi ghamlu alterazzjonijiet u/jew biddlu, caqalqu jew mod iehor missew il-*main pipe* u *pipes* ohra tal-ilma tar-rikorrenti li jservu l-fond proprjetà taghhom sudetta u kif ukoll abbuzivament caqalqu katusa u poggew *gulley* fuq it-tieqa tar-rikorrenti b'mod li kkrejaw pizijiet u/jew naqqsu t-tgawdija u/jew fixklu t-tgawdija tal-proprjetà tar-rikorrenti, u kif ukoll ghamlu hsara fil-proprjetà tar-rikorrenti ossia hsarat strutturali u kif ukoll hsarat fis-sistema tad-dawl u tal-ilma derivanti minn xogholijiet imwettqa mis-socjetà intimata fil-proprjetà taghha sudetta sovrastanti ghal dak tar-rikorrenti jew mod iehor, liema hsarat jirrizultaw ahjar mir-rapport redatt mill-Perit Elena Borg Costanzi datat 4 t'April 2015, u kif ukoll illi fis-*shaft* li hu komuni s-socjetà intimata ziedet pizijiet u/jew naqqset it-tgawdija tal-proprjetà tal-mittenti billi poggiet *flushing* u fethet aperturi.

Is-socjetà intimata interpellata diversi drabi anke permezz ta' ittra ufficcjali tal-24 ta' April 2015, sabiex tirripristina l-*main pipe* u *pipes* ohra tal-ilma tar-rikorrenti u tirripristina l-katusa u tirrimwovi l-*gulley* minn fuq it-tieqa tar-rikorrenti u sabiex tirrimwovi l-*flushing* u taghlaq l-aperturi u kif ukoll sabiex tersaq ghall-likwidazzjoni u hlas tad-danni sofferti mir-rikorrenti tqieghed kollox fl-istat originali tieghu din baqghet inadempjenti.

Ghalhekk kellu jigi intavolat dan ir-rikors guramentat.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara li s-socjetà intimata jew persuni minnha nkarigati abbuzivament, illegalment, klandestinament u minghajr ebda dritt fil-Ligi ghamlu alterazzjonijiet u/jew biddlu, caqalqu jew mod iehor missew il-*main pipe* u *pipes* ohra tal-ilma tar-rikorrenti li jservu l-fond proprjetà taghhom sudetta u kif ukoll abbuzivament caqalqu katusa u poggew *gulley* fuq it-tieqa tar-rikorrenti b'mod li kkrejaw pizijiet u/jew naqqsu t-tgawdija u/jew fixklu t-tgawdija tal-proprjetà tar-rikorrenti, u kif ukoll ghamlu hsara fil-proprjetà tar-rikorrenti ossia hsarat strutturali u kif ukoll hsarat fis-sistema tad-dawl u tal-ilma derivanti minn xogholijiet imwettqa mis-socjetà intimata fil-proprjetà taghha sudetta sovrastanti ghal dak tar-rikorrenti jew mod iehor, liema hsarat jirrizultaw ahjar mir-rapport redatt mill-Perit Elena Borg Costanzi datat 4 t'April 2015, u kif ukoll illi fis-*shaft* li hu komuni s-socjetà intimata ziedet pizijiet u/jew naqqset it-tgawdija tal-proprjetà tal-mittenti billi poggiet *flushing* u fethet aperturi u dan okkorrendo bl-opera ta' perit nominand.

2. Tordna u tikkundanna lis-socjetà intimata sabiex fi zmien qasir u perentorju li joghgobha tiffissa din il-Qorti tirripristina l-*main pipe* u *pipes* ohra tal-ilma tar-rikorrenti u tirripristina l-katusa u tirrimwovi l-*gulley* minn fuq it-tieqa tar-rikorrenti u tirrimwovi l-*flushing* u taghlaq l-aperturi abbuzivament miftuha u tirripristina l-proprjetà tar-rikorrenti u s-*shaft* komuni tal-blokka flats in kwistjoni ghall-istat li kien qabel ma wettqet ix-xogholijiet is-socjetà intimata jew persuni ohra minnha nkarigati u dan taht id-direzzjoni ta' perit nominand.

3. Tiddikjara u tiddeciedi illi s-socjetà intimata hija responsabbli ghad-danni fil-konfront tar-rikorrenti.

4. Tillikwida d-danni sofferti u/jew li ghad iridu jsofru r-rikorrenti kagun tal-agir tas-socjetà intimata sudett, okkorrendo bl-opera ta' periti nominandi.

5. Tordna u tikkundanna lis-socjetà intimata sabiex thallas lir-rikorrenti dik is-somma hekk likwidata fit-talba precedenti.

Bl-ispejjez kollha inkluz dawk tal-ittra ufficcjali sudetta kontra s-socjetà intimata minn issa ngunta ghas-subizzjoni.

Rat ir-risposta maħlufa tas-soċjetà intimata LMK Limited, li permezz tagħha ġie eċċepit illi:

Id-domandi attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante illi x-xogholijiet kollha li saru fil-fond Flat 5, Seaview Court, St. Nicholas Street kantuniera ma' Triq iz-Zonqor, Marsaskala saru kollha fil-proprjetà tas-socjetà intimata u mhux fil-proprjetà tal-atturi.

L-atturi ghandhom appartament sottostanti l-appartament tar-rikorrenti liema appartament tar-rikorrenti huwa sovrastanti l-proprjetà ta' Panor Limited li ghandha access ghal bitha tas-*shaft* in kwistjoni.

Mhux minnu illi huma kabbru u/jew ziedu s-servitù fil-fond in kwistjoni li jaghti ghal fuq is-*shaft* komuni imma huma qed juzaw l-istess *shaft* fl-arja taghhom.

Huma ma kkawzaw l-ebda hsarat stante li biddlu *main pipes*, katusi, pajpijiet, *gulley* u *flushing* u li kien jehtieg li jsiru minhabba l-hsarat li ssubew u l-qdumija taghhom. Dawn ix-xogholijiet saru skond is-sengha u l-arti kif iccertifika l-Perit Nicholas Mallia skond certifikat minnu rrilaxxjat fis-17 ta' April 2015 li kopja tieghu qed jigi hawn anness u mmarkat bhal dokument LW1.

Il-pajpijiet kellhom jitbiddlu ghax kienu tal-*asbestos*, mibnija cirka fl-1970 u kien jinhtieg li jitbiddlu oltre li kellhom jitnehhew stante li kienu kancerogeni.

Mhux minnu li saret hsara fis-sistema tad-dawl u l-ilma kif lamentata mill-atturi.

Il-godiment tal-proprjetà tal-atturi baqa' l-istess kif dejjem kien bit-twieqi u aperturi li kollha jaghtu fuq l-istess *shaft* minghajr

ostakoli b'dan li tbiddlu katusi u pajpijiet moderni skond il-htiega tal-lum minhabba l-qdumija tal-istess pajpijiet. B'riserva ghal azzjoni kontra l-atturi biex ihallsu sehemhom tal-ispejjez fit-tibdil tal-pajpijiet fuq imsemmija.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat illi fis-seduta tal-4 ta' Novembru 2015, il-Qorti ħatret lill-Perit Mario Axisa sabiex jirrelata dwar l-aspett tekniku tal-ilment tar-rikorrenti.

Rat ir-relazzjoni teknika li ġiet ikkonfermata bil-ġurament tal-istess perit fil-5 ta' Ottubru 2016.

Rat illi fl-udjenza tas-26 ta' Ottubru 2017 il-Qorti ħatret lil John Borg sabiex jirrelata dwar it-talbiet bl-assistenza tal-Assistent Ġudizzjarju Dr. Josette Grech.

Rat illi peress li John Borg m'aċċettax l-inkarigu mogħti lilu, b'digriet tas-6 ta' Frar 2018 il-Qorti ħatret lil Noel Cauchi sabiex jirrelata dwar ħsarat li hemm fil-fond proprjetà tar-rikorrenti speċifikament fejn inqalgħu jew intmessu s-sistema tal-elettriku u tal-ilma.

Rat il-verbal tal-aċċess miżmum fil-11 t'April 2018 minn Noel Cauchi bl-assistenza ta' l-Assistent Ġudizzjarju Dottor Josette Grech.

Rat illi b'digriet tat-18 t'April 2018 il-Qorti laqgħet it-talba tar-rikorrenti u estendiet l-inkarigu tal-espert tekniku Noel Cauchi u l-Assistent Ġudizzjarju Dottor Josette Grech, sabiex isir aċċess ieħor, jinqala' l-madum u jsiru verifiċi ulterjuri dwar l-allegata ħsara.

Rat illi fl-udjenza tal-21 ta' Ġunju 2018 il-Qorti estendiet l-inkarigu tal-perit tekniku Mario Axisa sabiex jivverifika jekk ix-xogħolijiet riparatorji sarux skont is-sengħa u l-arti.

Semgħet ix-xhieda.

Rat in-noti ta’ sottomissjonijiet.

Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat illi mill-atti jirriżulta li l-atturi huma sidien tal-appartament numru 2, formanti parti mill-blokka ta’ appartamenti bl-isem ‘Sea View Court, fi Triq San Nikola kantuniera ma’ Triq iż-Żonqor, Wied il-Għajn. Is-soċjetà konvenuta hija s-sid tal-appartament numru 5 liema appartament jinsab sovrappost għal dak tal-atturi.

Mill-provi jirriżulta li fis-sena 2015 is-soċjetà konvenuta għamlet diversi xogħolijiet fil-proprjetà tagħha inkluż it-twaqqigħ ta’ ħajt biex isir spazju miftuħ “*open plan*” u ddaħħlu wkoll xi travi. Saru wkoll diversi xogħolijiet oħra ta’ *plumbing* u elettriku sabiex tinbidel is-sistema antika li kien hemm u li kienet ilha fil-post mis-snin sittin u cioè minn mindu inbniet il-blokka appena msemmija.

Ir-rikorrenti jilmentaw mill-fatt illi l-imsemmija xogħolijiet ikkawżawlhom danni billi t-tqegħid u tibdil tal-katusi fix-xaft komuni tal-blokk naqqsu *sija* l-arja kif ukoll id-dawl. Jgħidu wkoll li ġarrbu ħsara fis-sistema tad-dawl u li konsegwenza tal-ħsarat kollha li ġarrbu ma setgħux jikru l-appartament.

Is-soċjetà konvenuta mill-banda l-oħra tiċħad li kkawżat danni lir-rikorrenti kif ukoll tiċħad li aggravat is-servitù u li naqset mill-godiment tar-rikorrenti fuq il-proprjetà tagħhom jew il-partijiet komuni tal-blokka. Fuq kollox tgħid li t-tibdil tal-katusi kien neċessarju għaliex dawk kienu antiki, jirrisalu għas-snin sittin u fuq kollox kienu tal-*asbestos*, materjal li llum il-ġurnata huwa llegali stante illi karċinoġenu. Kwantu għall-allegata ħsara fis-sistema elettrika fl-appartament tar-rikorrenti, s-soċjetà konvenuta laqgħet billi eċċepiet li din is-sistema kienet antikissma u mgħoddija b’mod dilettantesk tant illi s-sistema elettrika li sservi l-appartament tar-rikorrenti kienet mgħoddija minn taħt il-madum tal-appartament tas-soċjetà konvenuta bil-

konsegwenza li xi wires intlaqtu meta kienu qegħdin isiru x-xogħolijiet.

Għalhekk, ir-rikorrenti qegħdin jitolbu lill-Qorti tiddikjara illi s-soċjetà konvenuta għamlet ix-xogħolijiet b'mod illegali u klandestin meta ċaqilqet katusa u żiedet *gulley* u b'hekk ħolqot piż fuq il-proprjetà tar-rikorrenti, żiedet servitù billi fetħet tieqa ġdida u wettqet ħsarat fis-sistema tal-elettriku. Talbu għalhekk illi s-soċjetà konvenuta tiġi kkundannata sabiex fi żmien qasir u perentorju tneħħi dak illi sar abbużivament u li tiġi kkundannata tħallas għad-danni.

## 1. Żieda ta' tieqa u twessiegħ ta' tieqa diġà eżistenti

Mill-provi rriżulta li oriġinarjament l-appartament proprjetà tas-soċjetà konvenuta kellu tieqa waħda li tagħti għax-xaft komuni. Din it-tieqa kellha kejl ta' 0.45 m.k. In segwitu għax-xogħolijiet intrapriżi u esegwiti mis-soċjetà konvenuta, din it-tieqa tkabbret għal 0.53 m.k. u magħha żdiedet tieqa oħra b'kejl ta' 0.25 m.k. Din it-tieqa l-ġdida saret għaliex is-soċjetà konvenuta, kif ammess mir-rappreżentant tagħha Lawrence Wismayer, żiedet kamra tal-banju ġdida fl-appartament tagħha.

Iż-żewġ twieqi appena msemmija jinsabu fil-ħajt vertikali diviżorju u jaffaċċjaw fuq ix-xaft komuni li jservi l-blokka. Mill-provi rriżulta li dan ix-xaft huwa ċkejken immens intiż esklussivament sabiex minnu jgħaddu l-komunikazzjonijiet kollha tas-sistema tal-ilma, drenaġġ u *drains* tal-blokk kollu.

L-ilment tar-rikorrenti huwa marbut mall-fatt li trattandosi ta' ħajt diviżorju miżmum in komun, bl-applikazzjoni tad-disposizzjonijiet li jinsabu fl-Att tal-Condominium, ħadd mill-komproprjetarji ta' dak il-ħajt ma jista' jgħabbi l-ħajt diviżorju b'servitujiet mingħajr il-qbil u l-kunsens tal-komproprjetarji l-oħra. In oltre, r-rikorrenti jargumentaw ukoll illi ż-żieda ta' tieqa jikkostitwixxi servitù ġdida waqt illi t-tkabbir ta' tieqa ġià ezistenti jikkostitwixxi aggravament ta' servitù eżistenti. Ir-rikorrenti jgħidu illi f'dan il-kuntest ftit li xejn għandu siewi l-fatt li dawn it-twieqi m'għandhomx introspezzjoni fl-appartament proprjetà tagħhom.

Fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha s-soċjetà konvenuta tisħaq illi għandha jedd fuq il-paritjiet komuni bħal kull sid ieħor tal-appartamenti formanti parti mill-istess blokk ta' bini. Tgħid għalhekk illi la darba fteħet tieqa fil-livell tas-sular tagħha sabiex tgawdi mill-partijiet komuni tal-binja, dan la jikkostitwixxi aggravar ta' servitù ġià eżistenti u lanqas ma joħloq servitù ġdida.

Fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha s-soċjetà konvenuta issolvat l-eċċezzjoni tan-nuqqas t'interess ġuridiku tar-rikorrenti sabiex iressqu ilment dwar ftuħ ta' tieqa ġdida. Issollevat ukoll l-eċċezzjoni dwar in-nuqqas t'integrità tal-ġudizzju peress illi mhux is-sidien kollha tal-appartment fil-blokka huma parti f'din il-kawża. Il-Qorti tfakkar illi l-eċċezzjonijiet għandhom jiġu sollevati fil-ħin opportun u cioè fir-risposta ġuramentata li biha l-konvenut jilqa' għat-talbiet li għalihom jiġi msejjaħ iwieġeb. Jekk *semmai* fil-mori tal-kawża ċ-ċirkostanzi jkunu tali li jimmeritaw jew jinneċessitaw li tiġi sollevata xi eċċezzjoni ulterjuri, dan għandu dejjem isir wara li jintalab il-permess tal-Qorti. Il-liġi proċedurali qegħda hemm sabiex tirregola l-proċess u tassigura li jiġi mħares il-prinċipju tal-*equality of arms* sabiex parti ma tiġix żvantaġġjata billi ssib ruħha taffaċċja xi eċċezzjoni li ma jkolliex il-ħin sabiex tilqa' għaliha. Il-ġurisprudenza kopjuża in materja tistabbilixxi li tali eċċezzjonijiet lanqas biss għandhom jiġu kkunsidrati mill-Qorti[1].

Il-kwistjoni hawnhekk sollevata hija waħda prettament ta' natura legali li allura trid tiġi trattata u deċiża mill-Qorti abbażi ta' dak li tipprovdi għalih il-liġi kif din tinsab ukoll applikata u riflessa fil-ġuriprudenza *patria*.

Fl-ewwel lok, il-Qorti tosserva li f'dan il-każ ma ġie esebit ebda att legali li jattesta jekk l-arja tax-xaft ġietx mibjugħa jew mogħtija lis-sidien tal-appartamenti rispettivi. Mir-risposta ġuramentata tas-soċjetà konvenuta u min-nota ta' sottomissjonijiet tagħha jirriżulta li s-soċjetà Panor Limited, li mhijiex parti f'dawn il-proċeduri, hija s-sid tal-garaxxijiet li jinsabu fil-livell taħt l-appartament tar-rikorrenti. Ix-xaft in kwistjoni jinsab ukoll f'dan il-livell tal-garaxxijiet.

---

[1] **Mark Cassar et vs Carmelo sive Lino Caruana**, Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, 3 ta' Mejju 2016

In virtù ta' dak illi jipprovdi l-Artikolu 323 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, is-sid tal-art huwa wkoll is-sid tal-arja ta' fuqha. Din il-preżunzjoni hija l-punt tat-tluq f'kawżi bħal dik tal-lum[2]. Naturalment il-preżunzjoni taqa' fil-mument li jiġi muri b'sodisfazzjon li l-arji fuq spazji miftuħa ġiet akkwistata minn terzi[3].

Fil-każ tal-lum ma tressqet ebda prova li turi li l-arja tax-xaft komuni ġiet diviża u akkwistata mis-sidien tal-appartamenti rispettivament fis-sular tagħhom. Il-Qorti qieset ukoll illi għad li ma tressaq ebda kuntratt li jattesta min huwa s-sid tal-arja tax-xaft, id-dikjarazzjoni tas-soċjetà konvenuta li din l-arja tappartjeni lis-soċjetà terza Panor Limited ma ġietx kontestata mir-rikorrenti. Fid-dawl ta' tali riżultanzi, il-Qorti qegħda tqis illi r-rikorrenti m'għandhom ebda titolu ta' proprjetà fuq tali arja u allura lanqas m'għandhom il-jedd li jressqu lment dwar ftuħ u/jew tkabbir ta' twieqi li jagħtu fuq din il-parti tal-proprjetà.

Għalhekk, din il-parti tal-ilment tar-rikorrenti sejra tiġi miċħuda.

## 2. **<u>Xogħol marbut ma servizzi li għaddejjin mix-xaft</u>**

F'dan ir-rigward ir-rikorrenti ressqu essenzjalment tlett ilmenti li jirrigwardaw: i) installazzjoni ta' apparat ta' *flushing* fix-xaft; ii) tibdil fil-komunikazzjoni tal-ilma u tad-drenaġġ; iii) żieda fil-konġunturi tal-katusi.

i) installazzjoni ta' apparat ta' *flushing* fix-xaft.

Fin-nota ta' sottomissijonijiet tagħhom ir-rikorrenti ddikjaraw li jaqblu mal-osservazzjonijiet li għamel il-perit tekniku dwar dan l-aspett.

Il-Perit tekniku qal hekk fir-relazzjoni tiegħu:

*"Dwar il-'flushing' li tqieghed fix-xaft komuni.*

---

[2] **Leonard Gallo et v. Maja Brown et**, Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, 18 ta' Novembru 2004

[3] **Carmelo Zammit et vs Paola Tabone**, Qorti tal-Appell, 12 ta' Frar 2018

*10. Waqt l-access gie mkejjel ukoll il-qies tal-imsemmi xaft, li nstab li hu ta' madwar 60 centimetru bi 58 centimetru (...). Ghalkemm ma hemmx regolamentazzjoni ufficjali dwar qisien minimi li ghandu jkollhom tali xaftijiet, il-prassi hi li, fejn hu possibbli, dawn ma jkunux icken minn 61 centimetru b'61 centimetru (2 piedi b'2 piedi). Dan sabiex apparti l-fatt li x-xaft irid jakkomoda l-pajpijiet, katusi u l-konginturi taghhom, irid ukoll iservi biex jigu vventilati l-kmamar tal-banju, ossia f'dan il-kaz 'shower-rooms'. Barra minn hekk, irid ikun kbir bizzejjed biex tkun tista' tidhol persuna fihom sabiex taghmel tiswijiet li minn zmien ghal zmien ikunu mehtiega.*

*11. Meta jqis dan kollu, l-esponent hu tal-fehma illi l-presenza tal-'flushing' qed tkompli tnaqqas il-ventilazzjoni fl-istess xaft. Apparti minn hekk qed jigi mnaqqas ukoll l-ammont ta' dawl naturali li jasal fil-proprjetajiet sottostanti. Ghaldaqstant fl-opinjoni umli tal-esponent, dan ghandu jitnehha minn gox-xaft u jinstablu post alternattiv fil-proprjetà tal-intimati. B'hekk ukoll ikun jista' jintlahaq aktar facilment il-'gulley', li kien diskuss f'punt numru 06 aktar il-fuq, fil-kaz li dan ikollu bzonn xi tindif jew tiswija."*

F'dan ir-rigward il-perit tekniku kkonkluda illi:

*"3. Tenut kont tal-qies limitat tax-xaft, l-esponenti hu tal-fehma illi l-'flushing' ghandu jitnehha minn hemm halli ma jnaqqasx mill-ventilazzjoni u d-dawl naturali li jasal fil-proprjetà sottostanti. B'hekk ikun wiehed jista' jilhaq ukoll il-'gulley' tal-proprjetà tas-socjetà intimata f'kaz li dan ikollu bzonn li l-persuna tixxabbat fuq ix-xaft*.

*4. F'dak il-kaz, il-pajp tal-ilma jista' facilment jerga jitressaq qrib tat-tieqa, biex b'hekk ikun jista' jintlahaq l-istop valve' minghajr ma jkun hemm bzonn li l-persuna tixxabbat fuq ix-xaft."*

Abbażi tal-konklużjoni minnha milħqua aktar 'il fuq senjatament fis-sezzjoni enumerata 1 u ntitolata ***Żieda ta' tieqa u twessiegħ ta' tieqa diġà eżistenti***, il-Qorti hija tal-fehma li la

darba r-rikorrenti m'għandhom ebda jedd patrimonjali fuq l-arja tax-xaft, lanqas m'għandhom il-jedd iressqu lmenti dwar dak kollu li jsir f'tali xaft. Semmai tali jedd imiss lis-sid ta' dik l-arja.

Għalhekk, kull ilment tar-rikorrenti f'dan ir-rigward sejjer jiġi miċħud.

Dwar it-tibdil fil-komunikazzjoni tal-ilma u tad-drenaġġ, il-Perit kellu dan x'jirrelata:

*'Dwar xoghol relatat ma' servizzi li ghaddejjin mix-xaft.*

*05. Gie nnotat ukoll ix-xoghol relatat mal-moghdija ta' servizzi li jinsabu gewwa x-xaft komuni. Dan l-imsemmi xaft iservi l-kmamar tax-'shower' taz-zewg appartamenti in kwistjoni, kif ukoll proprjetà ta' terzi li tinsab tahthom. Dawn ix-xogholijiet kienu jinkludu bdil u alterazzjonijiet kemm fil-katusi, kif ukoll fil-pajpijiet tal-ilma.*

*06. L-esponent jikkonferma illi l-katusi tad-drenagg, li skont il-partijiet kienu tal-asbestos, inbidlu f'pajpijiet tal-plastik. Giet innutata wkoll il-posizzjoni prezenti tal-'gulley' li jservi l-proprjetà tal-intimati, fejn dan jinsab qrib hafna tat-tieqa tar-rikorrenti ghalkemm mhux ezattament fuqha. Fil-fehma umli tal-esponent, sakemm, l-imsemmi 'gulley' jkun qed jiffunzjona sew u ma jkunx hemm tnixxija ta' drenagg, allura il-posizzjoni prezenti tieghu ma ghandiex tohloq problema lir-rikorrenti.*

*07. Irid jinghad illi l-pajp li jservi bhala vent fil-livell tal-bejt ghandu jittawwal possibilment b'madwar metru l-fuq mill-opramorta li ddawwar ix-xaft, sabiex jigi evitat li l-irwejjah jergghu jinzlu lura fih (...).*

*08. Ghar-rigward tal-pajpijiet tal-ilma, gie nnutat illi z-zewg pajpijiet li jwasslu l-ilma sat-tank tal-parti rikorrenti u lura, gew imressqa b'dan jigi kkonfermat anki bil-prezenza ta' whud mill-grampuni tal-metall li kienu jzommu l-pajpijiet fil-passat, u li ghadhom imwahhlin mal-hajt. Milli seta' jinnota l-esponent, dan sar sabiex ikun jista' jitqieghed 'flushing' mill-intiati gewwa l-istess xaft. Filwaqt li wiehed*

*mill-pajpijiet tressaq ftit li xejn, l-iehor gie mressaq ghal mal-hajt faccatat tal-istess xeft meta mqabbel mal-posizzjoni tat-tieqa tar-rikorrenti Mifsud. L-implikazzjonijiet ta' dan huwa li:*

*a) Is-'stop valve', li permezz tieghu tkun tista' titwaqqaf ic-cirkolazzjoni tal-ilma, jinsab mal-hajt tal-faccata tal-imsemmi xaft (...), u*

*b) Saru xi estensjonijiet mal-pajp sabiex dan seta' jitressaq (...).*

*09. Ghalkemm dan il-'valve' mhuwiex xi haga li tintuza spiss, l-esponent hu tal-fehma illi l-posizzjoni prezenti tiegħu hi kemmxejn inkonvenjenti, ghaliex biex wiehed jaghmel uzu minnu jkollu jixxabbat ghal man-naha l-ohra tax-xaft. Fir-rigward tal-estensjoni fil-pajp, l-esponent mhuwiex tal-fehma illi din ghamlet xi effett fuq il-pressa tal-ilma u dan minhabba l-fatt lli l-livell tat-tank tar-rikorrenti ma nbidilx*."

L-ilment tar-rikorrenti huwa prinċipalment fir-rigward tal-*gulley*. Fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu r-rikorrenti jgħid illi ma jaqbilx mal-perit teknku sa fejn dan jikkonkludi li l-*gulley* għandu jibqa' fejn jinsab fil-preżent. Jgħid illi huwa l-perit tekniku stess li joħloq *caveat* meta jgħid illi m'hemmx diffikultajiet bil-*gulley* diment li dan ikun qiegħed jiffunzjona sewwa u ma jkunx hemm tnixxija ta' drenaġġ.

Fl-ewwel lok il-Qorti tirribadixxi li la darba r-rikorrenti m'għandhom ebda jedd fuq l-arja tax-xaft lanqas m'għadhom jedd ta' lamentela fir-rigward ta' xogħolijiet li saru fix-xaft. Madanakollu abbażi tar-riżultanzi u l-konklużjonijiet milħuqa mill-perit tekniku, il-Qorti tosserva li r-rikorrenti lanqas għandhom bażi ta' lment u dan għaliex xejn mix-xogħolijiet li saru ma jimpatta negattivament fuq is-servizzi li jservu l-appartament proprjetà tar-rikorrenti. Fil-fatt, fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom ir-rikorrenti jirreġistraw qbil ma' dak illi jikkonkludi l-perit tekniku għajr dwar il-kwistjoni tal-*gulley*. Il-Qorti tirrikonoxxi l-fatt li dan jista' jikkreja inkonvenjent, madanakollu, l-inkonvenjent ser jinħoloq dejjem ikun fejn ikun il-*gulley*. Il-Qorti tqis illi diment li l-*gulley* ma jimpattax

negattivament fuq il-proprjetà tar-rikorrenti b'tant li jikkaġuna ħsara fiha, inaqqas mill-godiment u mill-valur tagħha, l-opinjoni tal-perit tekniku għandha tipprevali u dan għandu jibqa' fejn jinsab illum. Naturalment, il-Qorti tifhem li din il-kawża hija xprunata minn pika forsi assurda, li tirrenja bejn il-partijet, biss, bi ftit buon sens u rieda tajba, s-soċjetà konvenuta għandha tħares li żżomm il-*gulley* fi stat tajjeb ħafna ta' manutenzjoni sabiex tiġi evitata xi tnixxija minnu jew kull inkonvenjent ieħor li jista' jinsorġi minn ħsara jew imblokkar ta' tali *gulley*.

Dwar żieda fil-konġunturi tal-katusi

L-ilment tar-rikorrenti f'dan ir-rigward huwa abbinat mal-fatt illi la darba s-soċjetà konvenuta żiedet kamra tal-banju żdiedu wkoll in-numru ta' katusi mqabbda mal-medda komuni. Jgħidu għalhekk li dan jippreġudika lir-rikorrenti u lill-komproprjetarji l-oħra.

F'dan ir-rigward il-perit tekniku għamel is-segwenti kostatazzjonijiet:

> "*Dwar katusi li zdiedu fil-bitha interna komuni.*
>
> *15. L-esponent qed jirraporta wkoll dwar l-allegat zieda fil-konguntturi tal-katusi li hemm fil-bitha nterna komuni, provenjenti mill-appartament tas-socjetà itimata. B'referenza ghal ritratt RMA 12, jidher illi bhala parti mix-xogholijiet esegwiti minn din is-socjetà, inbidlet parti mis-sistema tal-katusi, bil-katusi l-godda jintaghrfu facilment peress li huma ta' lewn abjad. L-esponenti jinnota wkoll li meta jqabbel il-konginturi ta' fuq (tal-appartament numru 5, proprjetà tas-socjetà intimata) ma' dawk ta' taht (tal-appartament numru 2, proprjetà tar-rikorrenti), jidher illi hemm zieda ta' fergha ohra li twassal ghal fuq it-tieqa l-miftuha, fuq in-naha tax-xellug tar-ritratt. Jidher li din il-fegha qieghda ssegwi WC li gie nstallat hdejn il-kamra tas-sodda ta' gewwa fl-appartament numru 5, kif jidher fir-ritratt RMA 14.*"

Il-Qorti tirribadixxi li la darba r-rikorrenti m'għandhomx drittijiet reali fuq ix-xaft u l-arja tiegħu lanqas m'għandhom jedd ta'

lment dwar dak illi jsir fl-arja tax-xaft. Tali jedd jibqa' marbut mas-sid tal-istess arja. *In ogni* każ, ma jidhirx li tali żieda ħalliet xi effett negattiv fuq dik illi hija l-proprjetà tar-rikorrenti u s-servizzi li minnhom tgawdi din il-proprjetà.

Trattati l-ilmenti tar-rikorrenti dwar xogħolijiet li saru fil-partijiet komuni, imiss issa li l-Qorti tgħaddi sabiex tittratta kwistjonijiet li huma personali għar-rikorrenti.

Ir-rikorrenti lmentaw minn ħsara li ġiet ikkaġunata fis-sistema elettrika. F'dan ir-rigward *sia* Lawrence Wismayer kif ukoll Zeljko Jovic, il-ħaddiem inkarigat mill-konvenuta għat-twettiq tax-xogħolijiet, ikkonfermaw li fil-kors ta-xogħolijiet intlaqtu xi *wires* tad-dawl li jservu l-appartament tar-rikorrenti. Wismayer u Jovic xehdu li s-sistema elettrika kienet waħda antika mgħoddija b'mod dilettantesk tant li s-sistema elettrika li sservi l-appartament tar-rikorrenti kienet mgħoddija minn taħt il-madum tal-appartament tas-soċjetà konvenuta. Għad li forsi din il-mogħdija tas-sistema tal-elettriku ma kienitx dik ideali, il-Qorti qegħda tqis illi sal-mument meta s-soċjetà konvenuta ntraprendiet ix-xogħolijiet, ir-rikorrenti kienu moqdija tajjeb mill-provvista tal-elettriku ġewwa l-appartament tagħhom.

Mill-provi rriżulta li s-sistema tal-elettriku li ġarrbet qtugħ ġiet ripristinata wara li s-soċjetà konvenuta jew ħaddiema minnha nkarigati għamlu dawk it-tiswijiet kollha meħtieġa.

Fiċ-ċirkostanzi l-Qorti tqis dan l-ilment bħala sorvolat.

Ilment ieħor tar-rikorrenti huwa fir-rigward ta' ħsarat imġarrba fl-appartament. F'dan ir-rigward ir-rikorrenti ma ressqux provi iżda straħu fuq il-kostatazzjonijiet tal-perit tekniku. F'dan ir-rigward il-perit tekniku kkonkluda illi:

> *"1. L-esponent huwa tal-fehma illi x-xogholijiet esegwiti fil-proprjetà tal-intimat kienet il-kawza ta' caqlieq fil-bini li rrizulta fi hsara ta' natura superficjali fix-'shower room' u fil-kamra tas-sodda adjacenti, gewwa l-proprjetà tar-rikorrenti. Dawn il-hsarat jikkonsistu fi qsim fil-hitan, fis-saqaf u fil-madum tal-hajt tax-'shower room'.*

2. *Fl-opinjoni tal-esponent, il-hsara nnutata fil-kamra ta' gewwa tal-proprjetà tar-rikorrenti Mifsud, mhijiex rizultat tax-xogholijiet esegwiti fil-proprjetà tas-soċjetà intimata*."

Il-Qorti rat it-tweġibiet tal-perit tekniku għad-domandi li sarulu in eskussjoni speċifikament it-tweġiba li ta għall-mistoqsija dwar jekk ix-xogħolijiet ta' kostruzzjoni fil-fond adjaċenti kellhomx impatt jew ness mal-ħsarat imġarrba mill-appartament tar-rikorrenti. Huwa wieġeb illi diment li ma sarx xogħol ta' skavar fil-fond adjaċenti, il-probabilità hija aktar dik illi l-ħsarat ġew ikkawżati mix-xogħolijiet li saru fl-appartament tas-soċjetà konvenuta.

Il-Qorti rat illi nonostante l-ilment tar-rikorrenti dwar il-ħsarat ikkawżati, ir-rikorrenti naqsu pależement milli jippreżentaw prospett tax-xogħolijiet riparatorji li huma meħtieġa. Madankollu, minkejja tali nuqqas, ġaladarba r-rikorrenti ġarrbu ħsarat fl-appartament tagħhom, is-soċjetà konvenuta għandha tinżamm responsabbli għal dan u konsegwentement għandha tagħmel tajjeb għax-xogħolijiet rimedjali meħtieġa.

Finalment, ir-rikorrenti qegħdin ukoll javvanzaw talba dwar danni minnhom imġarrba. Huwa evidenti li din it-talba hija ċirkoskritta għall-impossibilità li jinkera l-appartament fil-perjodu meta kien hemm problema bis-sistema tal-elettriku. Ir-rikorrenti xehed illi hu kien jikri l-appartament regolarment u għal perjodi ta' xhur twal bir-rata ta' Lm300 jew Lm320 fix-xahar. In atti ma tirriżulta ebda prova ta' dan, la tal-kirja *per se* u lanqas tal-ammont perċepit mir-rikorrenti. Madanakollu, lanqas ma jirriżulta li tali prova ġiet kontestata.

Ir-rikorrenti ppreżenta *estate agency fee agreement* maħruġ minn Remax Lettings fis-27 ta' Frar 2019 li jattesta li l-valur lokatizju tal-appartament tar-rikorrenti huwa ta' €950 fix-xahar. Għad illi ma tressaq ebda rappreżentat ta' Remax sabiex jikkonferma tali dokument, din il-prova ma tirriżultax kontestata. Mhux talli hekk, talli meta xehed fil-21 ta' Mejju 2019, Lawrence Wismayer stess xehed illi huwa jikri l-appartment tiegħu għas-somma ta' €850.

Jirriżulta li x-xogħolijiet *de quo* saru fis-sena 2015 u kien dak iż-żmien li r-rikorrenti ġarrbu d-danni u allura ġew preklużi milli jikru l-appartament tagħhom. Ir-rikorrenti xehed li dan l-istat ipperdura għal sena sħiħa.

Tenut kont in-nuqqas ta' konfrontazzjoni tax-xhieda tar-rikorrenti, il-fatt li ma tressqux rappreżentanti minn Remax Limited sabiex jikkonfermaw il-valur lokatizju tal-appartament u li l-valutazzjoni in atti tirreferi għas-sena 2019 u mhux għas-sena 2015 meta r-rikorrenti ġarrbu qtugħ fis-sistema tal-elettriku, il-Qorti qegħda, *arbitrio boni viri* tillikwida danni fis-somma ta' €600 fix-xahar għal perjodu ta' sena. Is-somma komplessiva ta' €7,200 għandha titħallas mis-soċjetà intimata lir-rikorrenti bhala danni minhabba nuqqas ta' qliegh.

Għalhekk u ghal dawn ir-ragunijiet, din il-Qorti qegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi:

1. Tilqa' l-ewwel talba limitatament u tiddikjara li r-rikorrenti ġarrbu ħsarat fl-appartament tagħhom inkluż ukoll qtugħ fil-provvista tal-elettriku.

2. Tilqa' t-tieni talba u tordna lis-soċjetà intimata sabiex twettaq a spejjeż tagħha dawk ix-xogħolijiet riparatorji skont il-ħsarat kif aħjar indikati u elenkati fir-rapport tal-perit tekniku. Għal dan il-għan il-Qorti qegħda taħtar lill-Perit Mario Axisa sabiex jissorvelja l-imsemmija xogħolijiet li ghandhom isiru fi zmien sitt xhur mil-lum. Fin-nuqqas ir-rikorrenti qeghdin jigu awtorizzati jesegwixxu huma x-xogholijiet mehtiega a spejjez tas-socjetà intimata dejjem taht soveljanza tal-Perit Mario Axisa.

3. Tilqa' l-bqija tat-talbiet u tordna lis-soċjetà intimata sabiex tħallas is-somma ta' sebgha t'elef u mitejn Ewro (€7,200) rappreżentanti likwidazzjoni ta' danni.

L-ispejjez tal-kawza jinqasmu bin-nofs bejn il-partijiet.

IMHALLEF

DEP/REG