QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF CHRISTIAN FALZON SCERRI
ONOR. IMĦALLEF JOSETTE DEMICOLI

Seduta ta' nhar il-Ħamis, 29 ta' Frar, 2024.

Numru 11

Rikors numru 299/20/1 RGM

David Borg u James Mc Monagle

v.

Marisa Farrugia

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza dwar appell prinċipali mressaq mill-konvenuta Marisa Farrugia u kif ukoll dwar appell inċidentali mressaq mill-atturi David Borg u James Borg Mc Monagle kontra deċiżjoni mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili nhar it-30 ta' Novembru, 2022, fejn din: (i) laqgħet l-ewwel u l-ħames talbiet tal-atturi u ddikjarat li bi żvilupp li l-

konvenuta għamlet 'il fuq mill-arja tal-proprjetà tagħha, hija qiegħda tokkupa l-arja li tiġi proprjetà tal-attur James Borg Mc Monagle; (ii) laqgħet d-disa' u l-għaxar talbiet tal-atturi u ordnat lill-konvenuta biex fi żmien tliet xhur mid-data tas-sentenza tneħħi l-volum ta' bini li jinvadi l-arja li hija proprjetà tal-attur James Borg Mc Monagle; (iii) awtorizzat lill-atturi biex, f'każ li l-konvenuta ma toqgħodx mal-ordni lilha mogħtija, huma jagħmlu x-xogħlijiet permezz ta' ħaddiema tas-sengħa u taħt il-gwida ta' perit imqabbad minnhom, wara li dan tal-aħħar iħejji *works method statement* għal dan il-għan; (iv) ħatret lill-Perit Elena Borg Costanzi sabiex tgħarbel dan il-*works method statement* u jekk tħoss il-ħtieġa tagħti d-direzzjonijiet tagħha fir-rigward; (v) awtorizzat lill-attur James Borg Mc Monagle biex jestendi u jlesti l-komun tal-blokka li għandhom minnha l-partijiet fil-kawża sabiex huwa jkollu aċċess u jasal sal-livell tal-proprjetà tiegħu, inkluż billi jinstalla lift fil-partijiet komuni skont il-pjanti li tressqu fl-atti; (vi) ċaħdet il-bqija tat-talbiet tal-atturi; u (vii) ordnat li l-ispejjeż tal-kawża għandhom jitħallsu fis-sehem ta' nofs mill-atturi u fis-sehem ta' nofs mill-konvenuta.

Daħla

2. B'rikors maħluf imressaq fit-13 ta' Mejju, 2020, l-atturi fissru li b'kuntratt magħmul fl-atti tan-Nutar Tonio Spiteri fil-31 ta' Lulju, 2003, l-attur David Borg ta b'donazzjoni lill-konvenuta bintu, l-arja mill-għoli tat-

tlettax-il filata mil-livell tal-qatran sal-għoli ta' ħamsa u għoxrin filata mil-livell tal-qatran tal-post bl-indirizz "*Mon Cherie*", bin-numru 257, fi New Carmel Street, f'Birkirkara, li jiġi proprjetà tiegħu. Xi snin wara, b'kuntratt ieħor magħmul fl-atti tan-Nutar Gerald Spiteri Maempel fit-28 ta' Diċembru, 2017, l-attur David Borg ta b'donazzjoni lill-attur l-ieħor, ibnu James Borg Mc Monagle, l-arja li tiġi fuq l-appartament li jinsab direttament fuq il-post tiegħu, jiġifieri l-arja li tiġi fuq l-appartament tal-konvenuta.

3. Issoktaw jgħidu li l-attur James Borg Mc Monagle jixtieq jiżviluppa l-arja li llum hija tiegħu u għal dan il-għan huwa applika u kiseb permess mingħand l-Awtorità tal-Ippjanar. Spjegaw ukoll li bħala parti minn dan l-iżvilupp, l-attur James Borg Mc Monagle għandu l-ħsieb li jestendi il-parti komuni tal-bini eżistenti u jinstalla lift sabiex eventwalment huwa jkollu aċċess għall-proprjetà tiegħu minn din il-parti komuni. Minħabba f'hekk, fl-20 ta' Marzu, 2020, l-attur James Borg Mc Monagle bagħat ittra lil oħtu konvenuta sabiex jgħarrafha, kemm li huwa kien jeħtieġlu jwettaq spezzjoni tal-appartament tagħha biex ikun jista' jħejji rapport tal-kundizzjoni tiegħu skont il-liġi, u kif ukoll li huwa kien sejjer jeħtieġ aċċess temporanju għall-proprjetà tiegħu mill-appartament tagħha, li minnu jeżisti l-uniku aċċess għall-proprjetà tiegħu. Madankollu, l-imsemmi attur baqa' mingħajr tweġiba u għalhekk huwa spiċċa mxekkel milli jwettaq il-proġett tiegħu.

4. Minbarra dan, l-atturi fissru li għalkemm il-konvenuta hija biss sidt tal-arja mill-għoli ta' tlettax-il filata sa dak ta' ħamsa u għoxrin filata mil-livell tal-qatran tal-post tal-attur David Borg, mill-ispezzjonijiet li saru fuq il-proprjetà tal-konvenuta, irriżulta b'mod ċar li l-konvenuta kienet bniet l-appartament tagħha diversi filati 'l fuq mill-għoli ta' ħamsa u għoxrin filata, hawn fuq imsemmi, fosthom billi bniet ukoll kamra fuq il-bejt tal-appartament tagħha, u b'hekk kienet spiċċat biex bniet f'arja li mhijiex tagħha. Huma tennew li dan ifisser li l-konvenuta kienet qiegħda tokkupa l-arja li tiġi 'l fuq mill-għoli ta' ħamsa u għoxrin filata mil-livell tal-qatran tal-post tal-attur David Borg mingħajr titlu validu fil-liġi u bi preġudizzju għall-attur James Borg Mc Monagle.

5. Billi d-diversi tentattivi tal-atturi biex jilħqu ftehim mal-konvenuta sfumaw fix-xejn, huma fetħu din il-kawża u talbu lill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili sabiex:

> *« 1. Tiddikjara li l-konvenuta Marisa Farrugia qed tokkupa mingħajr titlu l-ispazju u l-volum li jinsab 'il fuq mill-għoli ta' ħamsa u għoxrin filata tal-proprjetà tagħha u ċjoè oltre minn dak mogħti lilha permezz ta' donazzjoni datata wieħed u tletin (31) ta' Lulju tas-sena elfejn u tlieta (2003) fl-atti tan-Nutar Dottor Tonio Spiteri.*
>
> *2. Tiddikjara li dan l-aġir tal-konvenuta Marisa Farrugia huwa wieħed abbużiv u illegali u b'hekk qiegħed joħloq danni lir-rikorrenti David Borg u tiddikjara lill-istess konvenuta responsabbli versu l-ħlas ta' dawn id-danni.*
>
> *3. Tillikwida l-istess danni sofferti mir-rikorrenti David Borg okkorrendo bl-opra ta' perit nominandi.*
>
> *4. Tikkundanna lill-konvenuta Marisa Farrugia sabiex tħallas lir-*

rikorrent David Borg id-danni kollha hekk likwidati.

5. Tiddikjara li l-konvenuta Marisa Farrugia qed tokkupa mingħajr titlu validu fil-Liġi l-ispazju mill-bejt 'il fuq (l-arja inkluża) proprjetà tar-rikorrent James Borg Mc Monagle u dan b'kostruzzjonijiet jew opra materjali ta' kull xorta u sussegwentement tiddikjara illi l-istess konvenuta aġixxiet b'mod abbużiv u b'molestja assoluta fuq il-pussess tal-attur James Borg Mc Monagle.

6. Tiddikjara lill-istess konvenuta responsabbli versu kwalunkwe dannu kkaġunat minnha a detriment tal-attur James Borg Mc Monagle a kawża ta' dan l-aġir abbużiv tagħha.

7. Tillikwida l-istess d-danni sofferti mir-rikorrenti James Borg Mc Monagle okkorrendo bl-opra ta' perit nominandi.

8. Tikkundanna lill-konvenuta tħallas lir-rikorrenti James Borg Mc Monagle d-danni hekk likwidati.

9. Tikkundanna lill-konvenuta Marisa Farrugia sabiex fi żmien qasir u perentorju tneħħi l-volum li jinsab 'il fuq mill-għoli ta' ħamsa u għoxrin filata tal-proprjetà tagħha u ċjoè oltre minn dak mogħti lilha permezz ta' donazzjoni datata wieħed u tletin (31) ta' Lulju tas-sena elfejn u tlieta (2003) fl-atti tan-Nutar Dottor Tonio Spiteri u fin-nuqqas ta' dan jiġu l-istess rikorrenti awtorizzati li jagħmlu dawk ix-xogħlijiet meħtieġa f'dan is-sens taħt id-direzzjoni u n-nominazzjoni ta' arkitett u inġinier ċivili a spejjeż tal-istess konvenuta.

10. Tikkundanna lill-konvenuta Marisa Farrugia sabiex fi żmien qasir u perentorju tneħħi kwalunkwe sporġenzi u kull opera oħra li saret bi ksur tal-liġi mill-bejt 'il fuq (l-arja inkluża) proprjetà tar-rikorrent James Borg Mc Monagle u fin-nuqqas ta' dan jiġu l-istess rikorrenti awtorizzati li jagħmlu dawk ix-xogħlijiet meħtieġa f'dan is-sens taħt id-direzzjoni u n-nominazzjoni ta' arkittett u inġinier ċivili a spejjeż tal-istess konvenuta.

11. Tawtorizza lir-rikorrent James Borg Mc Monagle sabiex jestendi u jikkompleta l-komun inkwistjoni inkluż bl-installar ta' lift appożitu, sabiex l-istess rikorrent ikollu aċċess li jasal sal-livell proprjetà tiegħu.

12. Tikkundanna lill-konvenuta Marisa Farrugia responsabbli versu kwalunkwe dannu kkaġunat lill-atturi u tikkwantifika l-istess occorrendo bl-opera ta' periti nominandi.

Bl-ispejjeż kontra l-konvenuta li minn issa qiegħda tiġi inġunta għas-subizzjoni u b'riżerva għad-danni kollha ulterjuri li jistgħu jirriżultaw tul il-prosegwiment ta' din il-kawża.»

6. Il-konvenuta Marisa Farrugia ressqet risposta maħlufa fl-20 ta'

Lulju, 2020 u fiha qalet hekk:

> *«1. Illi t-talbiet attriċi kollha għandhom jiġu miċħuda peress li bis-saħħa ta' att pubbliku datat 31 ta' Lulju 2003 in atti Nutar Tonio Spiteri l-eċċipjenti ngħatat nofs sehem indiviż tat-tromba tat-taraġ li twassal għar-residenza tagħha kif ser jirriżulta waqt is-smigħ tal-kawża u għalhekk isegwi li altru milli l-esponenti għandha titlu validu fuq l-imsemmija tromba tat-taraġ;*
>
> *2. Illi l-eċċipjenti inoltre tista' taċċedi għar-residenza tagħha minn l-imsemmija tromba tat-taraġ u għalhekk apparti milli hija s-sidt ta' nofs sehem indiviż tal-imsemmija tromba, hija għandha dritt ta' passaġġ għal darha mill-imsemmija tromba. Isegwi għalhekk illi hija ma' kkawżat ebda danni lill-atturi kif qed jiġi allegat sempliċement għaliex qed tidħol f'darha mit-tromba mertu taċ-ċitazzjoni;*
>
> *3. Illi l-atturi, senjatament missier l-eċċipjenti kien qabel ġie mxewwex minn ħut l-esponenti, ikkonċeda permess lill-esponenti tuża dina t-tromba tat-taraġ kif spjegat u għalhekk anke minħabba f'dana l-punt hija mhux responsabbli għal ebda danni kif qed jiġi pretiż;*
>
> *4. Illi dina l-kawża mhux qed issir minħabba l-kawżali maħlufa fiċ-ċitazzjoni iżda għaliex l-attur James Borg Mc Monagle jrid jiżviluppa l-arja, u minflok jagħmel taraġ biex jaċċedi għall-proprjetà tiegħu jrid jagħmel lift b'mod li jtellef lill-esponenti mill-kubaġġ tat-tromba li hija għandha nofs sehem indiviż minnha. Illi għalhekk ser jirriżulta li l-atturi għamlu l-kawża għal raġunijiet differenti minn dawk li ħalfu fiċ-ċitazzjoni;*
>
> *5. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.»*

7. B'sentenza mogħtija fit-30 ta' Novembru, 2022, l-Ewwel Qorti ddeċidiet il-kawża b'dan il-mod:

> *«1. **Tilqa'** l-ewwel u l-ħames talba attriċi, tiddikjara li l-konvenuta Marisa Farrugia qiegħda tokkupa mingħajr titolu l-ispazju u l-volum li jinsab 'il fuq mill-għoli ta' ħamsa u għoxrin filata mil-livell tal-qatran u ċjoè oltre dak mogħti lilha permezz ta' att ta' donazzjoni ppubblikat fil-31 ta' Lulju 2003 min-Nutar Tonio Spiteri u li b'hekk qed tokkupa l-arja proprjetà tal-attur James Borg Mc Monagle b'effett tal-iżvilupp li hija għamlet 'il fuq mill-arja proprjetà tagħha;*
>
> *2. **Tilqa'** d-disa' u l-għaxar talbiet attriċi, tikkundanna lill-konvenuta Marisa Farrugia sabiex fi żmien tliet xhur mil-lum tneħħi l-volum ta' bini li jinsab 'il fuq mill-għoli ta' ħamsa u għoxrin filata mil-livell tal-qatran fil-fond minnha kostruwit.*
>
> *3. **Fin-nuqqas** li tottempora ruħha fit-terminu mogħti, il-Qorti*

tawtorizza lill-atturi sabiex a spejjeż tal-istess konvenuta jagħmlu x-xogħlijiet huma permezz ta' ħaddiema tas-sengħa u skont id-direzzjoni ta' perit arkitett minnhom inkarigat b'dan illi l-atturi għandhom qabelxejn iħejju works method statement ppreparat mill-perit minnhom inkarigat.

*4. **Tinnomina** a spejjeż provviżorjament tal-atturi lill-Perit Elena Borg Costanzi sabiex teżamina l-works method statement u jekk tħoss il-ħtieġa tagħti d-direzzjonijiet tagħha fir-rigward.*

*5. **Tilqa'** l-ħdax il-talba, tawtorizza lill-attur James Borg Mc Monagle sabiex jestendi u jikkompleta l-komun tal-blokka inkwistjoni sabiex l-istess attur ikollu aċċess li jasal sal-livell proprjetà tiegħu; inkluż l-installazzjoni ta' lift fil-partijiet komuni skont il-pjanti esibiti f'dawn l-atti.*

*6. **Tiċħad** il-kumplament tat-talbiet attriċi.*

Bl-ispejjeż jitħallsu inkwantu għal nofs mill-atturi u nofs mill-konvenuta.»

8. Ir-raġunijiet tal-Ewwel Qorti li wassluha biex iddeċidiet hekk kienu dawn:

*«**Konsiderazzjonijiet.***

Il-qofol tal-kwistjoni ta' bejn il-partijiet hi l-pretensjoni tal-atturi illi l-konvenuta, bi ksur tal-kundizzjonijiet stipulati fil-kuntratt ta' donazzjoni tal-31 ta' Lulju 2003, għamlet l-iżvilupp mhux biss fl-arja lilha donata minn missierha sal-għoli ta' 25 filata mil-livell tal-qatran, iżda ssuperat dan il-livell. Jekk dan huwa minnu ifisser illi meta fit-28 ta' Diċembru 2017 il-missier iddona lil ibnu l-arja mill-25-il filata 'l fuq, parti minn dik l-arja kienet ġa ġiet żviluppata mill-konvenuta.

Illi meta wieħed jeżamina l-eċċezzjonijiet tal-konvenuta ma jsib xejn fir-rigward ta' din il-pretensjoni prinċipali. L-eċċezzjonijiet jirrigwardaw il-kwistjoni tat-tromba tat-taraġ u jekk il-konvenut Borg McMonagle għandux dritt iwaqqa' dan it-taraġ li hija għandha nofs sehem indiviż minnu sabiex jikkostruwixxi taraġ ieħor b'lift għaddej minn nofsu.

Il-Qorti ser tgħaddi sabiex tiddelibera jekk hux minnu dak allegat mill-atturi li l-konvenuta qed tokkupa mingħajr titlu legali dak kollu li hija ikkostruwiet 'il fuq mill-25 filata mil-livell tal-qatran.

Ma hemmx kuntrast bejn il-partijiet dwar il-fatti. Il-konvenuta ma tinnegax li hija proprjetarja sal-25-il filata u lanqas li hija bniet l-appartament tagħha oltre il-25-il filata u li bniet ukoll tromba fuq l-appartament tagħha aċċessibbli biss mill-fond tagħha. Tgħid biss li missierha kellu ċ-ċavetta u kien jaf kif kien qiegħed isir ix-xogħol.

Insistiet ukoll li hija proprjetarja ta' nofs indiviż tat-tromba.

*Il-punt tat-tluq fi kwistjonijiet simili huwa l-**Artikolu 323 tal-Kodiċi Ċivili** jipprovdi li:*

> *«Kull min għandu l-proprjetà tal-art, għandu wkoll dik tal-arja ta' fuqha, u ta' dak kollu li jinsab fuq jew taħt wiċċ l-art; hu jista' jagħmel fuq l-art tiegħu kull bini jew taħwil, kif ukoll taħt l-art, kull biċċa xogħol jew taħfir, u jieħu minnhom kull prodott li jistgħu jagħtu, iżda, bla ħsara tad-dispożizzjonijiet dwar is-Servitujiet Predjali taħt it-Titolu IV tat-Taqsima tat-Tieni Ktieb ta' dan il-Kodiċi [...]»*

Kif rajna, l-arja ta' 'l fuq mill-25 filata llum hija proprjetà tal-attur Borg Mc Monagle lilu donata snin wara li l-attriċi kienet għamlet l-iżvilupp tagħha. Il-konvenuta, filwaqt li ma tinnegax li hija estendiet l-iżvilupp tagħha oltre l-arja lilha donata tgħid illi missierha kien ra l-iżvilupp tagħha jsir u qatt ma sab oġġezzjoni.

L-ewwel osservazzjoni li tagħmel il-Qorti hi illi huwa minnu li meta l-konvenuta żviluppat oltre l-arja lilha donata dik l-arja kienet għadha ta' missierha. Mhux kontestat lanqas li l-missier kien isegwi l-iżvilupp li kienet qed tagħmel bintu. Però ma nġabet l-ebda prova da parti tal-konvenuta illi l-missier kien jaf li s-saqaf tal-appartament minnha kostruwit kien jeċċedi l-arja lilha donata. Tant hu hekk illi l-atturi saru jafu b'dan wara li ottjenew rapport ta' surveyor minnhom inkarigat.

*In tema legali ssir referenza għas-sentenza **Gaetano Sammut pro et noe v. Pauline Sammut et** (App Ċiv 1192/1987/2) deċiża mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fit-8 ta' Ġunju 2005:*

> *«Issa hu minnu li jeżisti l-insenjament traċċjat fis-sentenza "**Carmelina sive Lina Camilleri -vs- Paul Mifsud**", Appell, sede Inferjuri, 12 ta' Awwissu 1994 dwar il-konnotazzjoni ta' "bla titolu" espressa f'ċitazzjoni jew f' avviż, iżda kif ġie osservat:*
>
>> *«dan l-insenjament, però kellu jinqara fis-sens limitat li l-Qorti kellha tindaga u tistabbilixxi l-eżistenza tat-titolu fil-konfront tal-attur li jkun ippropona l-kawża kontra l-konvenuta li jkun qiegħed jokkupa l-fond tiegħu. Ma kienx allura biżżejjed għall-konvenut illi hu kien qiegħed jippossjedi l-fond bis-saħħa tar-relazzjoni ġuridika leġittima, kienet x'kienet li kellu ma' xi ħadd, kien min kien. Kellu jipprova li tali relazzjoni ġuridika leġittima kienet teżisti bejnu u l-attur" - **"Saviour Zammit -vs- Joseph Galea et"**, Appell, 30 ta' Marzu 2001.»»*

Il-kuntratt ta' donazzjoni li jġib id-data 31 ta' Lulju 2003 bejn l-attur David Borg u bintu l-konvenuta jispjega b'mod ċar x'kien qed jiġi donat:

> *«takkwista bl-istess titolu [ta' donazzjoni] l-arja mill-għoli tat-tlettax-il filata mil-livell tal-qatran sal-għoli ta' ħamsa u għoxrin filata mil-livell tal-qatran tal-bangalow jisimha 'Mon Cherie', f'numru mitejn u sebgħa u ħamsin (257), mibnija fuq il-plots numru tnejn u tlieta mill-għalqa magħrufa bħala ta' Sqaq Ganu fi Triq il-Karmnu, inkluż nofs indiviż tat-*

tromba tat-taraġ relattiva li tkun tagħti aċċess għall-istess arja, u liema tromba hija aċċessibli minn numru mitejn u ħamsa u ħamsin (255) fi Triq il-Karmnu, Birkirkara [...]»

Il-preżunzjoni msemmija fl-artikolu 323 tal-Kap. 16 hija preżunzjoni juris tantum u mhux juris et de jure u għalhekk hija soġġetta għal provi li juru mod ieħor.

F'dan ir-rigward il-Qorti tagħmel referenza għas-sentenza tal-Qorti tal-Appell (sede Superjuri) fl-ismijiet ***Mark Napier v. Andre Bianchi*** *(App Ċiv 84/2015) deċiża fl-1 ta' Diċembru 2021 li kkonfermat il-konklużjonijiet tal-Prim'Awla.*

L-ewwel Qorti fid-deċiżjoni tagħha qieset fost oħrajn li:

*«Din għalhekk tikkostitwixxi preżunzjoni legali li l-arja ta' fuq il-fond u taħt wiċċ l-art huma ta' min għandu l-prorprjetà ta' taħt jew ta' fuq. Hekk ukoll, min jakkwista xi kmamar ta' fond huwa preżunt li akkwista wkoll il-bjut u l-arja ta' dawk il-kmamar. B'danakollu, tali preżunzjoni hija juris tantum u mhux juris et de jure u għandha ċċedi quddiem prova kuntrarja [****Vella Haber v. Borg*** *fuq imsemmija;* ***Agius v. Scicluna*** *deċiża minn din l-Qorti fis-7 ta' Awwissu 1884 u bir-riżerva "se diritti fondati su titolo legittimo non sieno di ostacolo" u għalhekk hemm provduta riserva ta' provi bil-maqlub;* ***Nicola Borg v. Carmelo Parnis****, Prim'Awla 14.12.1935;* ***Grazia Mamo v. Carmelo Vella****, Prim'Awla 01.02.1951. Ara wkoll* ***Nicola Micallef v. Lawrence Grima****, Prim'Awla 08.10.2014 per Imħallef Geoffry Valenzia, App* ***Spiteri v. Baldaccino*** *09.02.2001 u* ***Supermarkets (1960) Limited v. Le Cram Developments Co. Ltd****. PA 22.10.02 ikkonfermata mill-QA fis-07.10.05 u ċċitata b'approvazzjoni fis-sentenza* ***Philip Gauci et v. Alan Xuereb et*** *QA 27.05.16.]*

*L-****Artikolu 1234 tal-Kodiċi Ċivili*** *espressament jiddisponi illi "dak li għandu favur tiegħu preżunzjoni stabbilita mil-liġi, hu meħlus minn kull prova tal-fatt preżunt". "Dan ifisser li kuntrarjament għal dik li tkun il-pożizzjoni bħala regola fil-każ ta' azzjoni revendikatorja, hemm f'dan il-każ rovexxjament tal-oneru tal-prova. Dan proprju minħabba l-preżunzjoni iuris tantum. Il-konvenut irid jipprova li hu akkwista l-arja tal-bejt inkwistjoni sew jekk permezz tat-titlu minnu vantat sew jekk bil-preskrizzjoni akkwiżittiva.*

Huwa biss wara li l-konvenut jirnexxilu jeħles minn din il-preżunzjoni li hu meħtieġ li l-attur jiddefendi ruħu kontra tali prova (ara sentenza App. ***Spiteri v. Baldacchino*** *9 ta' Frar, 2001)." [****Nikola Micallef v. Lawrence Grima****, Prim'Awla, 08.10.2004;* ***Paul Mizzi v. Mario Sciriha****, Qorti tal-Appell 28.11.2008.]*

Jinkombi fuq min jikkontesta tali preżunzjoni li jipprova l-kuntrarju. Din il-prova kuntrarja "ma tistax tiġi stabbilita b'induzzjoni konġetturali, imma bi prova konkludenti". [Ara sentenza ta' din l-Qorti ***Galea v. Delicata*** *deċiża fit-30 ta' Lulju, 1887; Kollez. Vol. XXIX.ii.854* ***Nicola Borg noe v. Carmelo Parnis****; XLVI.i.403;* ***Joseph Fenech v. Albert Salamone****, 01.02.1971; Appell Ċivili,* ***John Borg v. Carmela***

> ***Schembri**, 25.03.1968; Appell Ċivili **Gio Maria Galea v. Edward Tanti**, 20.07.1970; **Aquilina v. Mangion** Prim'Awla, 22.02.2005.]»*

Fir-rigward tal-kuntratt ta' donazzjoni tal-31 ta' Lulju 2003 fl-atti tan-Nutar Tonio Spiteri, huwa ċar li l-konvenuta għandha titlu limitatament fuq l-arja bejn it-tlettax u l-ħamsa u għoxrin filata. Il-konvenuta ma ressqet l-ebda prova li għandha xi dritt fuq l-arja oltre l-25 filata.

Bil-fatt li missier il-konvenuta kien ikun fuq il-lant tax-xogħol waqt li l-konvenuta kienet qed tiżviluppa l-arja lilha donata ma jbiddel xejn mill-konsiderazzjoni li l-kovenuta setgħet biss tiżviluppa l-arja lilha donata u xejn aktar.

Il-konvenuta mill-banda l-oħra tibqa' siekta dwar jekk kinitx taf fiż-żmien li kien qed iseħħ l-iżvilupp li hija kienet marret oltre l-għoli tal-arja proprjetà tagħha.

Dwar jekk huwiex minnu li l-konvenuta bniet parti mill-appartament tagħha 'l fuq mill-25 filata u jekk huwiex minnu li bniet tromba fuq l-appartament tagħha u ċjoè fl-arja proprjetà llum ta' ħuha, il-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi fir-rapport tagħha rrelatat hekk:

> *«**07** Illi huwa minnu illi s-saqaf ta' fuq l-open plan immarkat Room A fid-dokumenti annessi mal-affidavit tal-perit Andrew Farrugia, jinsab 'il fuq mill-għoli ta' ħamsa u għoxrin filata u ċjoè oltre minn dak mogħti lill-intimata permezz ta' donazzjoni datata wieħed u tletin (31) ta' Lulju tas-sena elfejn u tlieta (2003) fl-atti tan-Nutar Dottor Tonio Spiteri.*
>
> ***08** Illi dan ġie kkonfermat waqt l-aċċess sew mill-filati mal-faċċata kif ukoll mill-livell tal-bejt fejn hemm tali saqaf ogħla mill-kumplament b'ċirka 0.3m.*
>
> ***09** Illi huwa minnu illi t-tromba tat-taraġ illi jitla' fuq il-bejt hija kamra kompletament 'il fuq mil-livell tal-bejt.»*

Il-Perit Tekniku ikkonkludiet:

> *«**12** Illi wara li kkunsidrat id-dokumenti kollha fil-proċess u l-konstatazzjonijiet miġbura minnha stess waqt l-aċċess, l-esponenti tikkonferma illi l-intimata għandha kamra mibnija fuq il-bejt (Room B) kif ukoll kamra oħra (Room A) illi s-saqaf tagħha qed jokkupa volum li jinsab 'il fuq mill-għoli ta' 25-il filata tal-proprjetà tagħha flimkien mal-kamra tal-bejt (Room B), u ċjoè oltre minn dak mogħti lilha permezz ta' donazzjoni datata wieħed u tletin (31) ta' Lulju tas-sena elfejn u tlieta (2003) fl-atti tan-Nutar Dottor Tonio Spiteri.*
>
> *[...]*
>
> ***14** Illi l-partijiet għandhom nofs sehem indiviż tal-insemmija tromba kull wieħed, u għaldaqstant illum ma hemmx aċċess minn tali taraġ direttament għal fuq il-bejt illi huwa l-proprjetà tar-rikorrenti, iżda hemm biss aċċess għall-abitazzjoni tal-intimata u għaldqastant hija l-intimata li qed tagħmel użu minn tali taraġ komun. Illi sabiex tali permess jkun*

> *jista' jiġi utilizzat kif ġie approvat, hemm bżonn illi l-kamra ta' fuq il-bejt titneħħa kompletament u s-saqaf jitbaxxa.»*

Huwa miżmum illi l-konsiderazzjonijiet u l-konklużjonijiet ta' natura teknika li jsiru minn perit tekniku maħtur mill-qorti għandhom valur probatorju qawwi; huwa daqstant ieħor miżmum li l-qorti mhijiex neċessarjament marbuta bil-konklużjonijiet tal-perit tekniku maħtur minnha.

Fuq din il-materja ssir referenza għas-sentenza tal-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) tad-19 ta' Novembru 2001 fil-kawża ***Joseph Calleja noe v. John Mifsud*** *ġie ritenut illi:*

> *«Kemm il-kostatazzjonijiet tal-perit tekniku nominat mill-Qorti kif ukoll il-konsiderazzjonijiet u opinjonijiet esperti tiegħu jikkostitwixxu skont il-liġi prova ta' fatt li kellhom bħala tali jiġu meqjusa mill-Qorti. Il-Qorti ma kinitx obbligata li taċċetta r-rapport tekniku bħala prova determinanti u kellha dritt li tiskartah kif setgħet tiskarta kull prova oħra. Mill-banda l-oħra però, huwa ritenut minn dawn il-Qrati li kellu jingħata piż debitu lill-fehma teknika tal-espert nominat mill-Qorti billi l-Qorti ma kellhiex leġġerment tinjora dik il-prova. Hu manifest mill-atti u hu wkoll sottolinejat fir-rikors tal-appell illi l-mertu tal-preżenti istanza kien kollu kemm hu wieħed ta' natura teknika li ma setax jiġi epurat u deċiż mill-Qorti mingħajr l-assistenza ta' espert in materja. B'danakollu dan ma jfissirx illi l-Qorti ma kellhiex tħares b'lenti kritika lejn l-opinjoni teknika lilha sottomessa u ma kellhiex teżita li tiskarta dik l-opinjoni jekk din ma tkunx waħda sodisfaċentement u adegwatament tinvesti l-mertu, jew jekk il-konklużjoni ma kinitx sewwa tirriżolvi l-kweżit ta' natura teknika.»*

Artikolu 681 tal-Kapitolu 12 *jipprovdi li, "Il-qorti mhix marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet tar-rapporti tal-periti kontra l-konvinzjoni tagħha nfisha."*

Il-ġurisprudenza tgħallimna li l-Qorti m'għandhiex tiskarta l-opinjonijiet ta' esperti b'mod leġġer jew kappriċċuż. Il-Qorti ma tistax tinjora r-relazzjoni peritali sakemm ma tkunx konvinta li l-konklużjoni f'tali relazzjoni mhijiex raġjonevoli jew hi manifestament u inspjegabbilment żbaljata.

Fil-każ odjern il-Qorti ma ssibx raġunijiet għaliex m'għandhiex tadotta l-konklużjonijiet tal-Perit Elena Borg Costanzi. M'hemmx dubju għalhekk li ġaladarba l-konvenuta għandha titlu biss sal-25 filata, kull bini mibni oltre l-25-il filata mill-konvenuta, inkluż it-tromba, qiegħed jinvadi l-arja trasferita lill-attur James Borg McMonagle.

Il-Qorti għalhekk sejra tgħaddi sabiex tikkundanna lill-konvenuta tneħħi l-iżvilupp li hija għamlet 'il fuq mill-25 filata mil-livell tal-qatran, inkluż il-kamra li hija bniet fuq il-bejt.

Ikkunsidrat;

Imiss issa jsiru konsiderazzjonijiet legali dwar it-talba tal-attur Mc Monagle li jiġi awtorizzat jinstalla lift fil-bokka fejn illum hemm taraġ u li jestendi t-taraġ komuni sal-livell tal-arja proprjetà tiegħu.

Filwaqt li l-atturi jinsistu bil-ħtieġa tal-lift anke għaliex il-mara tal-attur James Borg Mc Monagle għandha diżabbiltà li teħtieġ l-użu ta' lift, il-konvenuta min-naħa tagħha qed topponi li jsir lift għaliex m'huwiex bżonnjuż għaliha u wkoll għaliex ma tridx li t-taraġ u l-irħam jitkissru.

Tqis ukoll illi bħal komproprjetarja tat-taraġ komuni hija ma tridx li t-taraġ jidjieq u jsir qisu garigor sabiex jiġi installat lift li hija ma għandha l-ebda użu tiegħu.

*Il-Qorti tibda billi tosserva li l-attur Borg Mc Monagle huwa korrett meta jinsisti illi bħala sid għandu dritt jiżviluppa l-arja proprjetà tiegħu. Il-prinċipju ewlieni huwa li kulħadd għandu l-jedd li jgawdi u li jiddisponi minn ħwejġu bil-mod l-aktar assolut, basta li bihom ma jagħmilx użu ipprojbit mil-liġi jew jikser id-drittijiet ta' ħaddieħor (**Artikolu 320 tal-Kodiċi Ċivili**).*

Il-kuntratt ta' donazzjoni tat-28 ta' Diċembru 2017 ippubblikat min-Nutar Gerard Spiteri Maempel, li permezz tiegħu David Borg ttrasferixxa lill-ibnu James Borg Mc Monagle b'titlu ta' donazzjoni jiddeskrivi dak donat:

> ***«il-bejt bl-arja relattiva tal-appartament sovrappost għall-bangalow proprjetà tal-istess donatur numerat internament wieħed (1) proprjetà ta' Marisa Farrugia Birkirkara, Triq il-Karmnu aċċessibbli mill-bieb numru mitejn u ħamsa u ħamsin flimkien man-nofs indiviż (1/2) tal-proprjetà tal-bieb ta' barra, entrata, taraġ u tromba tat-taraġ sal-istess bejt.»***

Din hija l-prova tat-titolu li James Borg Mc Monagle għandu fuq l-arja u aktar u aktar fuq il-komun. Ifisser għalhekk li l-attur Borg Mc Monagle għandu jedd jiżviluppa l-komun billi jżid aktar turġien sabiex jagħti aċċess għall-apartamenti li ser jibni fl-arja mogħtija lilu.

Il-konvenuta mhux qiegħda tikkontesta dak il-jedd u fil-fatt tgħid li ħuha jista' jżid sulari kemm irid. Li tikkontesta huwa l-fatt li jiġi wkoll installat lift u li sabiex isir dan ser ikollu jitwaqqa' t-taraġ eżistenti u kostruwit taraġ ġdid.

***Artikolu 493 tal-Kodiċi Ċivili** jipprovdi li, "ebda komproprjetarju ma jista' jagħmel tibdil fil-ħaġa in komun mingħajr il-kunsens tal-komproprjetarji l-oħra, lanqas jekk jidhirlu li dak it-tibdil hu ta' ġid għal kulħadd."*

*Dan l-artikolu jrid jinqara flimkien mal-Artikolu 8 tal-**Att dwar il-Condominia (Kap. 398)**.*

*Kellha dan xi tgħid il-Qorti tal-Appell fis-sentenza **Francis Cachia et.***

v. ***Saviour Vella et*** *mogħtija fit-13 ta' Lulju 2020:*

> *«….fejn fl-Artikolu 8(5) tal-Kap. 398 jingħad li condominus jista' a spejjeż tiegħu jinstalla u jibni kull faċilità meħtieġa li tnaqqas jew telimina problema ta' mobilità, dan jista jagħmlu salv li dawn ma joħolqu ebda preġudizzju serju, wara li jiġu nstallati jew mibnija, fil-konfront tal-condomini l-oħra.»*

Isegwi minn dan l-artikolu tal-liġi tal-condominia illi l-projbizzjoni li xi ħadd mill-komproprjetarji jagħmel xi ħaġa fil-komun mhijiex assoluta.

Ma hemmx dubju li fiż-żminijiet tal-lum fejn il-binjiet qegħdin kulma jmorru jiżdiedu fis-sulari tagħhom, tqegħid ta' lift mhux xi kapriċċ.

L-installazzjoni ta' lift huwa wkoll mezz kif jagħti aċċessibbiltà lil persuni bi problemi ta' mobilità u bi bżonnijiet speċjali speċjalment dawk li jagħmlu użu minn siġġu tar-roti. Tali ħtiġijiet ma jitteħdux inkonsiderazzjoni fir-rigward biss ta' okkupanti fil-preżent iżda wkoll fir-rigward tal-ħtiġijiet ta' persuni li jistgħu jagħmlu użu mill-appartamenti proġettati fil-futur remot.

Ingħad fis-sentenza ***Nathalie Dalli et v. Mario Azzopardi et*** *(Rik Ġur 405/2008) deċiża minn din il-Qorti diversament preseduta fit-28 ta' Marjju 2015 li, "ma għandu jkun hemm l-ebda dubju li t-tqegħid ta' lift tikkwalifika bħala 'faċilità neċessarja li tnaqqas jew telimina problemi ta' mobilità." Dik is-sentenza qieset ukoll diversi kontestazzjonijiet simili bħal dawk li saru mill-konvenuta fil-kawża odjerna, fosthom li t-taraġ tant ser jidjieq bl-installazzjoni tal-lift, li wieħed ma jkunx jista' juża t-taraġ biex itella' għamara jew appliances u li l-installazzjoni tal-lift huwa kapriċċ. Dik il-Qorti wara li rat ir-rapporti peritali waslet sabiex ikkonkludiet li:*

> *«[...] fiċ-ċirkostanzi partikolari tal-każ li għandha quddiemha, meta jsir tqabbil bejn il-benefiċċju miksub mill-atturi u mill-binja bit-tqegħid tal-lift u l-iskomdu jew ħsara li jġarrbu l-imħarrkin, il-miżien ixaqleb favur l-atturi. Fl-ewwel lok, il-konsiderazzjoni tal-istat ta' saħħa ta' sid kondominali fit-twettiq ta' tiġdid jew titjib fil-partijiet komuni ta' binja kondominali għandha tkun kriterju li Qorti jmissha tqis biex tkejjel is-siwi ta' oġġezzjonijiet għat-titjib mis-sidien kondominali l-oħrajn. Il-Qorti ma ngħatatx raġuni biex taħseb li l-attriċi kienet qiegħda tivvinta l-kundizzjoni medika tagħha minn żniedha biex tqanqal kwestjoni ta' ħniena u ħasra*
>
> *[...]*
>
> *….it-tqegħid tal-lift propost mill-atturi mhuwiex sejjer jibdel in-natura u lanqas l-użu li jista' jibqa' jsir mit-taraġ u l-ambjenti l-oħrajn komuni bħalma qiegħed jiġri sal-lum.*
>
> *Fit-tielet lok, il-ħsara li minnha jilmintaw l-imħarrkin ma tidhirx li hija tabilħaqq waħda "serja" kif mitlub mil-liġi, u dan ukoll meta wieħed iqis il-fatt li l-imħarrkin joqogħdu fl-appartament ta' isfel u għalhekk huma*

ftit biss it-turġien li jridu jitilgħu biex jidħlu u joħorġu mill-appartament tagħhom, meta mqabblin mal-medda akbar ta' taraġ li l-atturi jridu jitilgħu u jinżlu ta' kuljum. Fir-raba' lok, il-Qorti tqis li r-raġunijiet imsemmija mill-periti maħtura minnha bħala l-għajn ta' ħolqien ta' "problemi li llum ma jeżistux" f'każ li kellu jitqiegħed il-lift huma kollha ċirkostanzi straordinarji jew mhux ta' kuljum. Il-Qorti hija tal-fehma li meta tiġi biex tqis il-preġudizzju serju maħsub fl-artikolu 8(5) tal-Kap 398, għandha tqis iċ-ċirkostanzi ordinarji li jirrigwardaw il-faċilità neċessarja u mhux x'jiġri darba f'mitt qamar. Il-Qorti ma tqisx li l-ġarr ta' għamara jew ħwejjeġ ta' ċertu daqs huma ċirkostanza li l-kondomini sejrin jirrikorru għaliha kuljum jew li l-ġarr bi stretcher huwa ġrajja regolari fil-ħajja ta' kuljum tagħhom. Bla ma bl-ebda mod tnaqqas is-serjetà ta' kwestjonijiet marbuta ma' sigurtà, daqstant ieħor ma tqisx li l-ħruq tal-bini u l-proċess ta' evakwazzjoni li dan iġib miegħu jaqgħu fil-kejl tal-'preġudizzju serju' li l-imsemmi artikolu jirreferi għalih."

Il-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) fis-sentenza mogħtija fl-20 ta' Lulju 2020, fl-ismijiet ***Dr. Joseph Manuel Bozzina et v. Jonathan Callus et*** *(App Ċiv 1131/2013), għamlet referenza għas-sentenza* ***Joseph Ripard pro et noe v. Onor. Prim Imhallef Carmelo Schembri et*** *(App Ċiv 928/1989) deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-30 ta' Novembru, 2007, fejn ingħad:*

> *"Hu veru li ebda komproprjetarju ma jista' jagħmel alterazzjonijiet fil-fond mingħajr il-kunsens tal-komproprjetarji l-oħra, u jekk anke wieħed mill-komproprjetarji jallega li hu ma tax il-kunsens tiegħu, jista' jaġixxi kontra dak il-komproprjetarju li wettaq l-alterazzjonijiet mingħajr biss il-ħtieġa li l-komproprjetarji l-oħra li jiddaħħlu fil-kawża. Għalkemm il-liġi tipprojbixxi b'mod ġenerali li jsiru alterazzjonijiet fl-oġġett in komuni, il-ġurisprudenza tagħna ttaffi ftit din ir-restrizzjoni u ġie mfisser li bil-projbizzjoni msemmija fl-Artikolu 493 tal-Kodiċi Ċivili, wieħed għandu jifhem dawk l-alterazzjonijiet li għandhom it-tendenza li jbiddlu d-destinazzjoni, l-istat u l-konsistenza tal-ħaġa komuni, u mhux ukoll dawk li sempliċiment iservu għall-aħjar godiment tal-ħaġa.»*

Għalkemm l-attur James Borg McMonagle ma ġabx prova tad-diżabblità li qal li martu tbati biha, il-konvenuta fil-fatt ma tinnegax li dan huwa l-każ, anzi tgħid fl-affidavit tagħha li l-mara ta' ħuha għandha diżabbiltà u li ħuha ġab biss skuża bil-mara tiegħu sabiex juri li "taparsi għandu bżonn il-lift fl-intrata u nidher kerha mal-Qorti jien."

Dwar l-eventwalitajiet meta jkun meħtieġ il-ġarr ta' għamara u appliances, huwa fatt li dawn m'humiex ċirkostanzi li jseħħu spiss. Inoltre llum il-ġurnata hemm mezzi alternattivi kif wieħed jista' jtella' u jniżżel oġġetti tqal minn postijiet f'sulari 'l fuq mill-pjan terran.

Fil-fehma tal-Qorti r-raġuni miġjuba mill-konvenuta li ma tridx li l-iżvilupp fit-taraġ komuni jseħħ għaliex tali żvilupp ser ikollu l-konsegwenza li jitkisser l-irħam li hija għamlet fit-taraġ komuni li swielha madwar sitt elef liri Maltin (Lm6,000) ma hix raġuni valida sabiex ma jiġix installat lift. Bil-fatt li l-konvenuta ingħatat biss l-arja sal-livell tal-25 filata kienet taf li eventwalment l-arja ta' fuqha ser tiġi żviluppata. Kellha tantiċipa wkoll illi jekk l-arja ta' fuqha ser tiġi żviluppata f'diversi sulari l-installazzjoni ta' lift kienet probabbiltà mhux

traskurabbli.

F'dan ir-rigward il-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi spjegat li t-taraġ eżistenti ħa jidjieq b'ċirka b'għoxrin ċentimetru (20 cm) bħala offset minn mal-ħitan, iżda l-aċċess għall-abitazzjoni tal-konvenuta ħa jibqa' fl-istess post u ċjoè l-bieb għall-abitazzjoni tagħha mhux ser jiċċaqlaq. Ukoll l-ispazju quddiem il-bieb tagħha ser jikber iżjed minn dak li hemm fil-preżent. Il-Perit ikkonfermat waqt l-eskussjoni li l-post propost għall-installazzjoni tal-lift huwa l-unika post li tista' ssir l-imsemmija installazzjoni.

Wara li għamlet dawn il-konsiderazzjonijiet il-Qorti hi tal-fehma illi l-attur James Borg Mc Monagle għandu dritt illi jiżviluppa l-arja lilu donata minn missieru mingħajr it-tnaqqis b'riżultat tal-iżvilupp kif magħmul mill-konvenuta.

Il-Qorti tqis illi l-attur Mc Monagle għandu mhux biss id-dritt li jiżviluppa l-arja fuq l-appartament tal-konvenuta u jestendi t-taraġ komuni li mill-entrata tal-blokka jasal sal-proprjetà tiegħu; iżda wkoll li fil-partijiet komuni jinstalla lift sabiex ikun jista' jsir użu tal-appartamenti li ser jiġu minnu żviluppati b'mod li jilħqu l-istandards tas-seklu wieħed u għoxrin.

Il-Qorti tissottolinea illi l-iżvilupp ippjanat u t-twaqqigħ hawn ordnat irid iseħħ f'rispett sħiħ tal-liġijiet viġenti fosthom li jittieħdu l-prekawzjonijiet kollha neċessarji waqt ix-xogħlijiet sew ta' twaqqigħ kif ukoll ta' żvilupp.

Dwar id-danni reklamati l-Qorti tagħmel is-segwenti konsiderazzjonijiet.

L-attur Borg Mc Monagle qed jirreklama wkoll id-danni: (1) l-imgħax li qed iħallas fuq is-somma li silef sabiex jagħmel il-proġett; u (2) it-telf ta' kirjiet mill-appartamenti li sa issa ma rnexxilux jibni minħabba l-kwistjoni preżenti mal-konvenuta.

In tema legali ssir referenza għas-sentenza ***Joseph Apap v. Frank Borg pro et noe*** *(App Ċiv 11/2003) deċiża fit-2 ta' Ġunju 2009 fejn intqal illi, "In-nozzjoni tal-colpa fis-sistema legali tagħna hija bażata fuq il-prevedibbiltà (****Annunziato D'Amato et v. Joseph Camilleri et****., 3 ta' Marzu 1958, Vol XL11 p1 p 74) u biex ikun hemm lok għad-danni jeħtieġ li wieħed seta' jipprevedi d-diżgrazzja li kkaġġunat id-dannu. Il-prevedibbiltà trid tkun ta' probabbiltajiet raġonevoli u mhux ta' possibbiltà remotissima u inverosimili:* ***Francis Coleiro nomine v. Carmelo Cassar****, 24 ta' April 1964. Il-ġudizzju ta' din l-prevedibbiltà fil-konkret hu mbagħad effettwat skont il-kriterji ta' dik id-diliġenza u attenzjoni tal-bonus paterfamilias li jippreċiza l-Artikolu 1032."*

Bħala prinċipju kull wieħed iwieġeb għall-ħsara li tiġri bi ħtija tiegħu (Artikolu 1031 tal-Kodiċi Ċivili). L-Artikolu 1032(1) tal-Kap. 16,

imbagħad, jipprovdi:- "Jitqies fi ħtija kull min bl-egħmil tiegħu ma jużax il-prudenza, id-diliġenza, u l-ħsieb ta' missier tajjeb tal-familja."

Dwar il-ħlas tal-imgħax fuq somma mislufa l-Qorti ma tarax kif il-konvenuta tista' tinstab responsabbli għal dan l-imgħax bħala danni bil-fatt li hija qed tikkontesta l-pretensjonijiet tal-atturi.

Dwar l-allegat telf ta' kirjiet, ma nġabet l-ebda prova illi sal-jum li fih ġiet intavolata l-kawża, kien ser ikun hemm appartamenti lesti għal kiri kieku mhux għad-disgwid mal-konvenuta.

Għalhekk il-Qorti tqis illi t-talbiet għad-danni mhumiex fondati.»

9. Il-konvenuta Marisa Farrugia appellat minn din is-sentenza b'rikors imressaq fis-27 ta' Diċembru, 2022, u talbet it-tħassir tas-sentenza mogħtija mill-Ewwel Qorti. Fl-aggravji tagħha hija lmentat: (i) li l-Ewwel Qorti ma messhiex ordnatilha tneħħi l-volum ta' bini li jinsab 'il fuq mill-għoli ta' ħamsa u għoxrin filata meta wieħed ikejjel mil-livell tal-qatran tal-post bl-isem '*Mon Cherie*', bin-numru 257, li jinsab f'New Carmel Street, f'Birkirkara, għaliex dan kien inbena bil-kunsens tal-atturi; u (ii) li l-Ewwel Qorti ma messhiex awtorizzat lill-attur James Borg Mc Monagle sabiex jinstalla lift fil-partijiet li huma miżmuma b'mod komuni bejn il-partijiet għaliex dan sejjer jikkawżalha preġudizzju.

10. L-atturi wieġbu għal dan l-appell fid-9 ta' Frar, 2023 u hemmhekk huma taw ir-raġunijiet tagħhom għalfejn l-appell tal-konvenuta għandu jiġi miċħud. Flimkien mat-tweġiba tagħhom, l-atturi ressqu appell inċidentali fejn fih huma talbu lil din il-Qorti biex tvarja s-sentenza tal-Ewwel Qorti billi: (i) tilqa' t-talbiet tagħhom biex il-konvenuta tħallashom għad-danni li jgħidu li ġarrbu; (ii) tordna li l-ispejjeż tal-kawża għandhom jitħallsu kollha

mill-konvenuta waħedha; u (iii) tikkonferma l-bqija tas-sentenza.

11. Għalkemm il-konvenuta Marisa Farrugia laqgħet in-notifika tal-appell inċidentali tal-atturi fis-6 ta' Marzu, 2023, hija għażlet li ma tressaq ebda tweġiba għalih.

12. Il-Qorti, wara li rat l-atti kollha tal-kawża, tqis li m'hemmx il-ħtieġa li tqiegħed dan l-appell għas-smigħ u b'hekk sejra tgħaddi minnufih għad-deċiżjoni tagħha b'riħet l-**Artikolu 152(5) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili**.

Konsiderazzjonijiet:

13. Din il-Qorti sejra titlaq billi tistħarreġ l-**appell prinċipali tal-konvenuta**. L-**ewwel aggravju** tal-konvenuta jolqot dik il-parti tas-sentenza fejn l-Ewwel Qorti laqgħet l-ewwel, il-ħames, id-disa' u l-għaxar talba tal-atturi u ordnatilha tneħħi l-volum ta' bini li jinsab 'il fuq mill-għoli ta' ħamsa u għoxrin filata meta wieħed ikejjel mil-livell tal-qatran tal-post bl-isem '*Mon Cherie*', bin-numru 257, li jinsab f'New Carmel Street, f'Birkirkara.

14. Il-konvenuta tilmenta li fis-sentenza tagħha, l-Ewwel Qorti ma fissritx għaliex hija ma qablitx mad-difiża li tressqet minnha fir-rigward ta'

dawn it-talbiet. Ittenni li waqt li hija kienet qiegħda tibni l-appartament tagħha, missierha, jiġifieri l-attur James Borg Mc Monagle [*recte:* David Borg], kien qiegħed jindokra x-xogħlijiet u għalhekk kien konxju li parti mill-appartament tagħha nbena fl-arja, li aktar tard ingħatat minnu b'donazzjoni lill-attur l-ieħor, James Borg Mc Monagle. Tgħid li b'hekk, għalkemm parti mill-appartament tagħha nbena b'għoli ta' xi filati aktar minn kemm kien suppost, dan kien sar bil-kunsens tal-atturi. Hija tisħaq li għalhekk mhuwiex sew li wara dawn is-snin kollha li ilu mibni l-appartament tagħha, hija ser ikollha tkisser kollox u tniżżel is-saqaf tal-appartament tagħha b'żewġ filati. Il-konvenuta tissokta tgħid li din il-kawża kienet biss il-frott ta' pika min-naħa taż-żewġ atturi minħabba li hija kienet oġġezzjonat li jiġi installat lift fil-binja, u b'hekk hija la kellha tiġi ordnata tneħħi l-bini żejjed li kien inbena u lanqas kellha tiġi ordnata tħallas nofs l-ispejjeż tal-kawża.

15. Din il-Qorti, bħall-Ewwel Qorti qabilha, tqis li fl-eċċezzjonijiet tagħha l-konvenuta fl-ebda waqt ma ċaħdet li hija kienet bniet parti mill-appartament tagħha fl-arja li kienet tal-attur David Borg u li llum hija proprjetà tal-attur James Borg Mc Monagle. Tassew, fir-risposta maħlufa tagħha l-konvenuta tisħaq dwar id-drittijiet, li hija tgħid li għandha fuq it-tromba tat-taraġ li twassal għall-appartament tagħha; iżda fiha mkien ma ppruvat twaqqa' l-allegazzjoni tal-atturi li hija kienet u għadha qed tinvadi l-arja tal-attur Borg Mc Monagle. Għalhekk, din il-Qorti tinsab x'aktarx

mistgħaġba kif il-konvenuta, f'dan l-istadju tal-appell, qiegħda tisħaq li l-Ewwel Qorti ma fissritx għaliex hija ma qablitx mad-difiża mressqa għat-talbiet tal-atturi.

16. Fuq kollox, il-Qorti ma jirriżultalhiex li l-Ewwel Qorti qieset il-kwistjoni kif ġie ġie, mingħajr ma stħarrġet bir-reqqa l-provi li kellha quddiemha. Sewwasew, l-Ewwel Qorti qieset tajjeb x'kienu jgħidu ż-żewġ kuntratti ta' donazzjoni li saru bejn l-attur David Borg min-naħa l-waħda u l-attur James Borg Mc Monagle u l-konvenuta Marisa Farrugia min-naħa l-oħra. Huwa ferm ċar minn dawn il-kuntratti pubbliċi li: (i) fil-31 ta' Lulju, 2003, l-attur David Borg ta b'donazzjoni lill-konvenuta, l-arja mill-għoli tat-tlettax-il filata mil-livell tal-qatran sal-għoli ta' ħamsa u għoxrin filata mill-istess livell, tal-post bl-indirizz "*Mon Cherie*", bin-numru 257, fi New Carmel Street, f'Birkirkara; (ii) filwaqt li fit-28 ta' Diċembru, 2017, l-attur David Borg ta b'donazzjoni lill-attur l-ieħor, James Borg Mc Monagle, l-arja li tiġi fuq l-appartament tal-konvenuta.

17. Minbarra dan, l-Ewwel Qorti qagħdet fuq is-sejbiet tal-esperta ġudizzjarja maħtura minnha, jiġifieri li l-konvenuta bniet parti tal-appartament tagħha 'l fuq mill-għoli ta' 25 filata li hemm imsemmi fil-kuntratt tal-31 ta' Lulju, 2003, u b'hekk invadiet l-arja li llum hija tal-attur James Borg Mc Monagle, b'tali mod li huwa ma jistax iwettaq l-iżvilupp li jixtieq fl-arja tiegħu skont il-permess li huwa kiseb mill-Awtorità tal-

Ippjanar. Dawn is-sejbiet tal-esperta ġudizzjarja ma ġewx meruti mill-konvenuta. Kemm hu hekk, il-konvenuta la wettqet l-eskussjoni tal-esperta ġudizzjarja u wisq inqas talbet biex jinħatru esperti ġudizzjarji addizzjonali. Għalhekk, meqjus dan, din il-Qorti ma ssib xejn x'tiċċensura fil-ġudizzju mogħti mill-Ewwel Qorti dwar din il-kwistjoni.

18. Huwa ta xejn li l-konvenuta tisħaq fl-appell tagħha li parti mis-saqaf tal-appartament tagħha u l-kamra ta' fuq il-bejt tal-istess appartament, kienu inbnew bl-għarfien u bil-kunsens ta' missierha David Borg, li sa dakinhar li kien qiegħed jinbena l-appartament tal-konvenuta kien għadu s-sid tal-arja li llum hija proprjetà tal-attur l-ieħor, James Borg Mc Monagle. Minn kliem l-attur David Borg, huwa evidenti li huwa kien ippermetta lill-konvenuta li tibni b'dan il-mod biss b'mera tolleranza. Kemm hu hekk, fl-affidavit tiegħu, huwa saħaq li l-kliem ta' bejnu u bejn il-konvenuta kien fis-sens li l-bini li sar min-naħa tal-konvenuta kien biss temporanju u ma kien isarraf f'ebda dritt fuq il-bejt.

19. Tabilħaqq, il-kliem li seta' ngħad bejn l-attur David Borg u l-konvenuta, u kif ukoll il-passività tiegħu fir-rigward tal-illegalità mwettqa mill-konvenuta, ma jbiddlu xejn mid-drittijiet reali tal-partijiet li jirriżultaw mill-kuntratti ta' donazzjoni tal-31 ta' Lulju, 2003 u tat-28 ta' Diċembru, 2017. Id-drittijiet reali joħorġu minn kuntratti pubbliċi u mhux minn xi ħsieb ta' xi parti jew minn ftehim verbali jew saħansitra minn xi kitba privata (ara

Dr. Raymond Pace nomine v. Salvatore Xuereb et maqtugħa mill-Qorti tal-Appell fis-26 ta' Marzu, 2010, ***Philip Gauci et v. Alan Xuereb et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-27 ta' Mejju, 2016 u ***Angela Ruggier v. Ernest Bugeja et*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fil-25 ta' Frar, 2021).

20. L-**Artikolu 1363(1) tal-Kodiċi Ċivili** ma jħalli ebda dubju dwar dan għaliex b'mod kategoriku jipprovdi li l-bejgħ ta' beni immobbli ma jiswiex jekk ma jsirx b'att pubbliku. Il-kunsens huwa element essenzjali għall-kuntratti. Dan il-kunsens irid jingħata kif trid il-liġi. Fil-każ ta' trasferiment ta' immobbli, il-kunsens ma jistax jingħata bil-fomm jew taċitament iżda jrid jingħata bil-mitkub fil-forma ta' kuntratt pubbliku. Kull trasferiment ta' immobbli li jsir mod ieħor huwa null għaliex il-partijiet ma jkunux taw il-kunsens tagħhom għal dak it-trasferiment fil-forma li l-liġi teħtieġ *ad validitatem* (ara ***Glayds Sant Fournier v. Victor Sciriha et*** maqtugħa mill-Qorti tal-Appell fit-12 ta' Lulju, 2023).

21. Għalhekk, kwalunkwe ftehim verbali li seta' sar bejn il-konvenuta u l-attur David Borg, jekk dan tassew sar, ma kienx jiswa biex il-konvenuta tikseb xi drittijiet fuq l-arja li mhix tagħha. Terġa' u tgħid, il-konvenuta ma ressqet l-ebda eċċezzjoni formali li hija kisbet parti minn din l-arja bis-saħħa tal-aċċessjoni skont l-**Artikolu 571 tal-Kodiċi Ċivili**. Jiġi b'hekk, li l-Ewwel Qorti kienet siewja fl-ordni mogħtija minnha lill-konvenuta biex din tneħħi l-volum ta' bini tal-appartament tagħha li qiegħed jinvadi l-arja

tal-attur James Borg Mc Monagle. Hekk ukoll, u għall-istess raġuni, l-Ewwel Qorti kienet siewja meta ddeċidiet li ma teħlisx lill-konvenuta mill-ħlas ta' parti mill-ispejjeż tal-kawża. Sewwasew dwar kif għandhom jitħallsu l-ispejjeż tal-kawża, din il-Qorti sejra tidħol f'aktar dettall aktar 'il quddiem f'din is-sentenza waqt li tkun qiegħda tistħarreġ l-appell inċidentali tal-atturi.

22. Dan l-aggravju qiegħed għalhekk jiġi miċħud.

23. It-**<u>tieni aggravju</u>** tal-konvenuta mbagħad jolqot dik il-parti tas-sentenza fejn l-Ewwel Qorti laqgħet il-ħdax-il talba tal-atturi u awtorizzat lill-attur James Borg Mc Monagle sabiex jestendi l-komun tal-blokka inkwistjoni sabiex huwa jkollu aċċess li jasal sal-livell tal-proprjetà tiegħu inkluż billi jinstalla lift fil-partijiet komuni skont il-pjanti li tressqu fl-atti.

24. Il-konvenuta tisħaq li hija sejra ġġarrab preġudizzju jekk kemm-il darba l-attur James Mc Monagle jitħalla jinstalla dan il-lift. Tgħid li t-taraġ li bniet, nefqet ħafna flus fih biex tagħmlu bl-irħam u kif ukoll sabiex dan ikun komdu u spazjuż. Ittenni li jekk l-attur James Borg Mc Monagle jitħalla jinstalla l-lift x'aktarx żgħir li għandu f'moħħu, dan ser iwassal għal sitwazzjoni redikola għaliex it-taraġ sejjer jispiċċa jieħu l-forma ta' garigor, aktar milli dik ta' taraġ ta' blokka appartamenti. Hija ssostni li b'hekk, il-preġudizzju li sejra ġġarrab huwa ċar għaliex hemm differenza netta bejn

meta wieħed jidħol f'korp bini u jsib taraġ imdaqqas bl-irħam, u bejn meta wieħed jidħol f'binja fejn isib lift li fih bilkemm jidħlu tnejn min-nies u taraġ li huwa iżgħar minn garigor.

25. Il-konvenuta tissokta tgħid li skont l-**Artikolu 8 tal-Att dwar il-*Condominia***, huwa min irid iwettaq xi tibdil fil-proprjetà li għandu joħroġ l-ispejjeż ta' dawn it-tibdiliet. Hija tilmenta li, madankollu, dwar dan il-punt l-Ewwel Qorti ma qalet xejn fis-sentenza tagħha. Hekk ukoll, il-konvenuta tgħid li għalkemm l-Ewwel Qorti ddeċidiet li l-lift għandu jsir skont il-pjanti li tressqu bħala prova fl-atti tal-kawża, mhuwiex ċar għal liema pjanti qiegħda tirreferi l-Qorti għaliex fl-atti hemm diversi pjanti differenti, fosthom dawk marbuta mal-permessi maħruġa mill-Awtorità tal-Ippjanar, dawk tal-espert ġudizzjarju mqabbda mill-Qorti, dawk tal-perit imqabbad mill-konvenuta u dawk tal-perit imqabbad mill-atturi. Hija ttenni li f'kull każ, is-sentenza m'għandha qatt tkun imsejsa fuq pjanti mħejjija minn esperti *ex parte* li jkunu tqabbdu mill-partijiet.

26. Il-konvenuta tfisser ukoll li hija ma taqbilx mal-Ewwel Qorti fejn din qalet li l-**Artikolu 493 tal-Kodiċi Ċivili** għandu jinqara tassattivament mal-**Artikolu 8** tal-**Att dwar il-*Condominia***. Tisħaq li m'hemm xejn f'dan l-artikolu tal-**Kodiċi Ċivili** li jagħti x'jifhem li dan irid jitqies flimkien ma' dak li jipprovdi l-**Att dwar il-*Condominia***, hekk kif irraġunat l-Ewwel Qorti. Anzi, hija ssostni li d-dritt ta' proprjetà huwa b'saħħtu ħafna u huwa

ġuridikament skorrett li dan id-dritt jiġi mxejjen b'dispożizzjonijiet misjuba f'liġijiet oħra. Minbarra dan, il-konvenuta targumenta li m'hemm xejn xi jżomm lill-atturi milli jinstallaw lift li jibda jaħdem mis-sular li jiġi fuq dak sa fejn bħalissa jwassal it-taraġ komuni, u li jkollu użu sa kwalunkwe sular li l-atturi jistgħu jagħżlu li jibnu. Hija tagħlaq billi tgħid li mhuwiex minnu li l-attur David Borg [*recte:* James Borg Mc Monagle] jrid jiżviluppa l-arja tiegħu biex imur jgħix hemm flimkien ma' martu, u li l-atturi taw din l-impressjoni biex jimbuttaw lill-Ewwel Qorti biex tiddeċiedi favur tagħhom.

27. Din il-Qorti tqis li skont l-**Artikolu 8(3) tal-Att dwar il-*Condominia***, ma jista' jsir ebda tibdil jew tiġdid fil-partijiet komuni: (i) f'dak li jolqot tibdil fl-estetika u fid-dehra tal-kondominju; (ii) f'dak li jolqot b'mod sostanzjali l-użu jew it-tgawdija ta' xi parti komuni minn xi wieħed mis-sidien kondominali; jew (iii) f'dak li jista' jippreġudika s-saħħa tal-bini, jekk kemm-il darba ma jkunx hemm il-kunsens unanimu tas-sidien kondominali kollha. F'ċertu sens dan l-artikolu tal-liġi jixxiebah mal-**Artikolu 493 tal-Kodiċi Ċivili** li jipprovdi li ebda komproprjetarju ma jista' jagħmel tibdil fil-ħaġa miżmuma b'mod komuni mingħajr il-kunsens tal-komproprjetajri l-oħra, lanqas jekk jidhirlu li dak it-tibdil huwa ta' ġid għal kulħadd. Kemm hu hekk, iż-żewġ artikoli hawn fuq imsemmija jolqtu, bħala suġġett, il-limiti tat-tgawdija tal-partijiet komuni (ara ***Philippa Abela v. Charles Ciappara et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell (Kompetenza Inferjuri) fit-22 ta' Marzu, 2006).

28. Madankollu, għalkemm il-liġi tipprojbixxi b'mod ġenerali li jsiru alterazzjonijiet fl-oġġett miżmum b'mod komuni, il-ġurisprudenza tagħna ttaffi ftit din ir-restrizzjoni tant li ġie mfisser li bil-projbizzjoni msemmija fl-**Artikolu 493 tal-Kodiċi Ċivili**, wieħed għandu jifhem li l-liġi qiegħda tirreferi għal dawk it-tibdiliet li għandhom it-tendenza li jbiddlu d-destinazzjoni, l-istat u l-konsistenza tal-ħaġa komuni, u mhux ukoll dawk li sempliċement iservu għall-aħjar tgawdija tal-ħaġa (ara ***Joseph Ripard pro et noe v. Onor. Prim Imħallef Carmelo Schembri et*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fit-30 ta' Novembru, 2007 u ***Dr. Joseph Manuel Bozzino et v. Jonathan Callus et*** maqtugħa mill-Qorti tal-Appell fl-20 ta' Lulju, 2020).

29. Għalhekk, bil-maqlub ta' dak li ssostni l-konvenuta, l-Ewwel Qorti m'għamlet xejn ħażin billi kkunsidrat li l-**Artikolu 493 tal-Kodiċi Ċivili** għandu jinqara flimkien mal-**Artikolu 8 tal-Att dwar il-*Condominia***. Kemm hu hekk, l-**Artikolu 8(3) tal-Att dwar il-*Condominia***, li kif rajna, jixbah ħafna lill-**Artikolu 493 tal-Kodiċi Ċivili**, ma jistax jinqara f'iżolament, iżda jrid jinqara fil-kuntest sħiħ tal-provvedimenti tal-liġi (ara ***Francis Cachia et v. Saviour Vella et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-13 ta' Lulju, 2020).

30. Sewwasew, il-kundizzjoni dwar il-kunsens unanimu tas-sidien

kondominali kif misjuba fl-**Artikolu 8(3)**, hawn fuq imsemmi, hija dejjem bla ħsara għal dak li jipprovdi l-**Artikolu 8(5) tal-Att dwar il-*Condominia***, li jippermetti lil komproprjetarju wieħed li jinstalla u jibni kull faċilità meħtieġa li tnaqqas jew twarrab problemi ta' ċaqliq minn post għall-ieħor. Kemm hu hekk, id-dispożizzjonijiet tal-**Artikolu 8(5)** jistgħu jitwettqu wkoll jekk wieħed mis-sidien kondominali jkun jrid jinstalla l-faċilità hemm imfissra, bla ma tintalab il-maġġoranza kwalifikata msemmija fl-**Artikolu 22(7) tal-istess Att**, u minkejja l-oppożizzjoni tas-sidien kondominali l-oħrajn kollha.

31. Ma hemm ebda dubju li t-tqegħid ta' lift jikkwalifika bħala faċilità ta' dan it-tip. Biex wieħed mis-sidien kondominali jagħmel jew iwaħħal faċilità bħal din, huwa meħtieġ li jintwera li din ma tkunx sejra ġġib preġudizzju serju lis-sidien kondominali l-oħrajn.

32. Dan ifisser, li minn kliem il-liġi, mhux kull ħsara jew skumdità tkun biżżejjed biex iżżomm sid kondominali milli jwaħħal faċilità bħal din għaliex il-ħsara jew skumdità trid tkun waħda serja. Dan il-preġudizzju serju huwa marbut mal-użu tal-ambjenti kondominali komuni li kull wieħed mis-sidien ikollu jagħmel minnhom, u mhux biss mit-twaħħil jew mit-tqegħid innifsu tal-faċilità li tkun – fil-każ tagħna, bil-fatt stess tal-installazzjoni tal-lift. Li kieku ma kienx hekk, id-dispożizzjonijiet tal-**Artikolu 8(5)** ma kinux jippermettu lil wieħed mis-sidien kondominali li

jinstalla l-faċilità mfissra f'dak l-Artikolu, kontra r-rieda tal-maġġoranza tas-sidien kondominali l-oħrajn kollha. Dan naturalment sakemm titħares l-kundizzjoni msemmija dwar il-preġudizzju serju (ara ***Nathalie Dalli et v. Mario Azzopardi et*** mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-28 ta' Mejju, 2015).

33. Ladarba fil-prinċipju, lift jista' jiġi installat anke minn wieħed mis-sidien kondominali, ma jistax jingħad li l-installazzjoni ta' lift fih innifsu joħloq preġudizzju, għaliex kieku s-sitwazzjoni kienet hekk, ebda lift ma jkun jista' jiġi installat. Il-preġudizzju, allura, irid ikun lil hemm mis-sempliċi installazzjoni ta' lift. Wieħed jista' jgħid li kull installazzjoni ta' lift toħloq xi preġudizzju bħal pereżempju t-tnaqqis tad-dawl u l-arja fil-partiijiet komuni. Madankollu, biex tinżamm l-installazzjoni irid jirriżulta preġudizzju ta' ċerta gravità u li jxekkel l-użu tal-partijiet l-oħra komuni min-naħa tas-sidien kondominali l-oħra (ara ***John Vella et v. Dennis Gatt et*** maqtugħa mill-Qorti tal-Appell fit-28 ta' April, 2006).

34. Imħaddma dawn il-prinċipji għall-każ tagħna, din il-Qorti ma tarax li l-installazzjoni tal-lift inkwistjoni se joħloq preġudizzju hekk serju li għandu jwassal lill-Qorti biex twaqqaf it-tqegħid tiegħu. Tassew, skont ir-rapport tal-perit ġudizzjarju, jekk kemm-il darba jitqiegħed lift fil-partijiet komuni skont il-permessi miksuba mill-attur James Borg Mc Monagle, it-taraġ tal-irħam li hemm bħalissa sejjer jidjieq biss b'madwar għoxrin ċentimetru,

filwaqt li l-ispazju ta' quddiem il-bieb tal-appartament tal-konvenuta sejjer ikun ikbar minn dak li hemm fil-preżent. Fir-rapport tagħha, il-perit ġudizzjarju mkien ma qalet li t-taraġ kif propost mhux sejjer ikun komdu biżżejjed biex jgħaddu n-nies minnu jew sabiex jaqdi l-ħtiġijiet ta' kuljum tas-sidien kondominali. Lanqas tat xi ħjiel li din l-installazzjoni sejra tibdel in-natura jew l-użu li qiegħed isir mit-taraġ illum il-ġurnata. Minbarra dan, skont l-istess perit, it-tqegħid tal-lift jista' jsir biss fl-ambjent propost mill-attur Borg Mc Monagle għaliex dan l-ambjent huwa l-unika parti mill-binja li hija miżmuma b'mod komuni bejn il-partijiet.

35. Il-Qorti tqis ukoll li l-perizja teknika fiha nnifisha għandha piż probatorju li ma jistax jiġi mwarrab faċilment. Biex dan iseħħ, il-konvinzjoni kuntrarja tal-Qorti trid tkun waħda infurmata sew u trid tkun ukoll imsejsa fuq raġunijiet li jpoġġu f'dubju serju l-opinjoni teknika li tkun tressqet quddiemha mill-espert mqabbad minnha.

36. Huwa magħruf fil-ġurisprudenza li min ma jaqbilx ma' rapport ta' espert imqabbad mill-Qorti għandu r-rimedju li jitlob il-ħatra ta' esperti ġudizzjarji addizzjonali. Min ma jagħmilx użu minn dan il-mezz legali sabiex iwaqqa' r-rapport tal-espert tal-Qorti ma jistax jiġi wara u jippretendi li l-Qorti għandha twarrab dak ir-rapport għar-raġuni biss li parti ma tkunx qiegħda taqbel miegħu. Dan jgħodd aktar u aktar fejn dak ir-rapport ikun wieħed ta' natura teknika (ara ***Felix Mifsud et v. Tonio***

Cuschieri et deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-16 ta' Diċembru, 2019; ***Carmel sive Charles Gatt et v. Joseph Stagno*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fit-28 ta' Jannar, 2021; ***Simone Eve Collette Sammut et v. Adam Sammut*** maqtugħa mill-Qorti tal-Appell fis-17 ta' Marzu, 2021; ***David Brincat v. Francis Sammut et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-17 ta' Frar, 2022; u ***Rachelle Buttigieg et v. Franco Buttigieg et*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fid-19 ta' Ottubru, 2023).

37. F'dan il-każ, il-konvenuta fl-ebda waqt ma talbet biex jinħatru esperti addizzjonali qabel l-Ewwel Qorti għaddiet għas-sentenza u lanqas indenjat tagħmel xi mistoqsijiet lill-perit ġudizzjarju taħt eskussjoni biex tipprova xxejjen il-konklużjonijiet tagħha. B'hekk ladarba l-konvenuta ma rnexxilhiex tattakka b'konsistenza l-konklużjonijiet li waslet għalihom l-esperta ġudizzjarja, din il-Qorti ma tara li hemm l-ebda raġuni valida għaliex hija għandha twarrab il-perizja teknika.

38. Barra minn hekk, meta wieħed iqis li l-konvenuta toqgħod fit-tieni sular, filwaqt li l-attur għandu l-ħsieb li jmur joqgħod fil-*penthouse*, li għandha tinbena fil-ħames sular, huwa ċar li l-ħsara li qiegħda tilmenta minnha l-konvenuta minħabba t-tqegħid tal-lift, mhijiex ta' livell daqshekk serju kif hemm imfisser fil-liġi. Tabilħaqq, il-konvenuta toqgħod fit-tieni sular u għalhekk huma ftit biss it-turġien li trid titla' biex tidħol u toħroġ mill-appartament tagħha, meta mqabblin mal-medda akbar ta' taraġ li l-

attur James Borg Mc Monagle u martu jridu jitilgħu u jinżlu ta' kuljum. Fis-sewwa, il-vantaġġ li sejjer jikseb l-attur Borg Mc Monagle bit-tqegħid tal-lift, jisboq ferm l-iżvantaġġ żgħir li l-konvenuta qiegħda tilmenta li tista' ġġarrab bit-tidjiq tat-turġien li jwasslu għall-appartament tagħha.

39. Terġa' u tgħid, fil-każ tagħna l-attur James Borg Mc Monagle xehed li l-mara tiegħu għandha diżabbiltà severa, u għalhekk it-tqegħid ta' lift huwa aktar meħtieġ fil-każ tagħhom. Din il-Qorti jidhrilha li l-konsiderazzjoni dwar l-istat ta' saħħa ta' sid kondominali fit-twettiq ta' tiġdid jew titjib fil-partijiet komuni ta' binja kondominali għandha tkun kriterju li hija jmissha tqis biex tkejjel is-siwi ta' oġġezzjonijiet għat-titjib mis-sidien kondominali l-oħrajn. Tgħid xi tgħid il-konvenuta, il-Qorti ma ngħatatx raġuni biex taħseb li l-attur qiegħed jivvinta l-kundizzjoni medika ta' martu minn żniedu biex iqanqal sentiment ta' ħniena u ħasra. Fuq kollox, is-suġġeriment tal-konvenuta biex l-attur Borg Mc Monagle jibni lift li jibda jaħdem mis-sular li jiġi immmedjatament fuq dak tal-appartament tal-konvenuta, qajla jagħmel sens biex isolvi d-diffikultajiet ta' ċaqliq minn sular għall-ieħor ġaladarba jitlestew ix-xogħlijiet fuq il-blokka. Tassew, l-installar tal-lift jitlef l-iskop prinċipali tiegħu jekk kemm-il darba dan ma jkunx iwassal lil dak li jkun mis-sular ta' mat-triq sas-sular li jiġi fuq nett.

40. B'hekk, kollox ma' kollox meqjus, din il-Qorti hija tal-fehma li r-raġunijiet mogħtija mill-konvenuta biex iżżomm lill-attur Borg Mc Monagle

milli jinstalla l-imsemmi lift, ma huma siewja xejn. Anzi, huwa evidenti li l-oġġezzjoni tagħha hija biss il-frott ta' pika żejda min-naħa tagħha. Lanqas huwa siewi l-ilment tal-konvenuta li l-Ewwel Qorti ma fissritx fuq liema pjanti għandu jinbena dan il-lift. Tassew, ladarba l-attur James Borg Mc Monagle kiseb il-permess bin-numru PA 9171/18 mingħand l-Awtorità tal-Ippjanar, m'għandux ikun hemm dubju li l-lift għandu jinbena skont il-permess mogħti lilu.

41. Hekk ukoll, tgħid ħażin il-konvenuta li l-Ewwel Qorti naqset milli tiddeċiedi dwar min mill-partijiet għandu jħallas l-ispejjeż marbuta max-xogħlijiet li għandhom iseħħu fil-parti miżmuma b'mod komuni bejn il-partijiet, fosthom l-installar tal-lift. Tabilħaqq, l-Ewwel Qorti ma saritilha ebda talba biex tiddeċiedi dwar min għandu jħallas għax-xogħlijiet u għalhekk hija mxiet sew billi qagħdet lura milli tikkummenta dwar il-kwistjoni marbuta man-nefqa meħtieġa biex isiru x-xogħlijiet. Fuq kollox, dwar din il-materja jidħlu fis-seħħ ir-regoli misjuba fl-**Artikoli 8** u **9 tal-Att dwar il-*Condominia***. Il-Qorti jidhrilha li dawn id-dispożizzjonijiet tal-liġi jindirizzaw l-qofol tal-kwistjoni dwar min mill-partijiet għandu jħallas l-ispejjeż marbuta max-xogħlijiet u b'hekk, bħall-Ewwel Qorti qabilha, ma tħossx li għandha tikkummenta aktar dwar dan is-suġġett.

42. Għalhekk, dan l-aggravju qiegħed jiġi miċħud ukoll.

43. Imiss issa li jiġi mistħarreġ l-**<u>appell inċidentali tal-atturi</u>**. Fl-**<u>ewwel aggravju</u>** tagħhom l-atturi jilmentaw minn dik il-parti tas-sentenza tal-Ewwel Qorti fejn din ċaħdet it-tieni, it-tielet, ir-raba', is-sitt, is-seba', it-tmien u t-tnax-il talba tagħhom biex huma jitħallsu għad-danni li jgħidu li kkawżatilhom il-konvenuta. Dawn id-danni jaqsmuhom fi tnejn. Fl-ewwel lok, huma għidu li biex iwettaq l-iżvilupp li kellu f'moħħu, l-attur James Borg Mc Monagle kien ħa s-somma ta' €40,000 bħala self bir-rata ta' mgħax ta' 2%. Itennu jgħidu li kieku l-pjanijiet ta' James Borg Mc Monagle mxew mingħajr it-tfixkil u l-pika tal-konvenuta, fi żmien madwar sena, il-proġett tiegħu kien jitlesta u hu kien ikun jista' jibda jaqta' d-dejn. Ifissru, li jekk wieħed kellu jikkunsidra biss il-ħlas tal-imgħax għat-tieni sena ta' self, dan waħdu jlaħħaq mat-€800.

44. Fit-tieni lok, l-atturi jgħidu li minħabba d-dewmien biex jibda l-proġett, James Borg Mc Monagle spiċċa biex tilef dħul mill-kiri tal-appartamenti li kien sejjer jibni, liema telf, skont il-Perit Andrew Farrugia, kien ilaħħaq mas-somma ta' €26,200 sa Ottubru 2020. Jisħqu li l-proġett ta' bini ta' appartamenti maħsub minn James Borg Mc Monagle ma setax jibda biss minħabba l-imġiba żbuxxlata u l-pika tal-konvenuta. Ifissru li kieku ma kienx għal dan l-aġir min-naħa tal-konvenuta, il-proġett kien jitlesta fi żmien sena jew sena u nofs, u ż-żmien kollu li għadda minħabba l-pika tal-konvenuta wassal għal telf ta' kera bi ħsara għall-attur James Borg Mc Monagle. Huma ma jaqblux mal-Ewwel Qorti fejn din ikkunsidrat

li huma ma ressqu ebda prova li l-appartamenti kienu sejrin ikunu lesti għall-kiri, li kieku ma kienx għat-tilwima li għandhom mal-konvenuta. F'dan ir-rigward huma jagħmlu referenza għar-rapport imħejji mill-Perit Andrew Farrugia u jisħqu li anke jekk kemm-il darba l-Ewwel Qorti ma kinitx sodisfatta bl-istima mħejjija mill-perit, hija kellha s-setgħa li tillikwida favur tagħhom danni b'mod *arbitrio boni viri*, li maqlub għall-Malti jfisser skont il-ġudizzju ta' bniedem tajjeb.

45. Din il-Qorti titlaq billi tosserva li matul is-smigħ ta' din il-kawża, inkluż saħansitra f'dan l-istadju tal-appell, l-atturi ma ressqu ebda argument jew prova fejn sostnew li l-attur David Borg ġarrab xi tip ta' dannu, la minħabba l-mod ta' kif il-konvenuta bniet l-appartament tagħha, u lanqas minħabba l-oġġezzjoni tagħha biex l-attur James Borg Mc Mongale jwettaq ix-xogħlijiet inkwistjoni fl-arja tiegħu u fil-parti miżmuma b'mod komuni bejn il-partijiet. Sewwasew, wieħed ma jifhimx kif l-atturi ressqu numru ta' talbiet biex l-attur David Borg jitħallas id-danni mingħand il-konvenuta meta huwa f'ebda waqt tal-kawża ma fisser x'inhuma dawn id-danni li ġarrab. Għalhekk, sa fejn dan l-aggravju tressaq mill-attur David Borg, dan qiegħed jiġi miċħud u s-sentenza tal-Ewwel Qorti fejn din ċaħdet it-tieni, it-tielet u r-raba' talba tiegħu qiegħda tiġi kkonfermata.

46. Ngħaddu issa biex naraw jekk ġarrabx danni l-attur l-ieħor, James

Borg Mc Monagle, minħabba l-għemil tal-konvenuta. L-imġiba li twassal biex tintrefa' responsabbiltà ċivili tista' tkun waħda li tinstilet kemm minn għemil li sar bil-ħsieb (doluż) u kif ukoll minn għemil jew ommissjoni li seħħ bi traskuraġni jew negliġenza (kolpuż) (ara ***Michael D'Amato nomine v. Filomena Spiteri et***, maqtugħa mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-3 ta' Ottubru, 2003).

47. Huwa prinċipju miżmum li kull persuna trid twieġeb għall-ħsara li tiġri bi ħtijietha (ara l-**Artikolu 1031 tal-Kodiċi Ċivili**). Hekk ukoll, jitqies fil-ħtija kull min, f'għemilu ma jużax il-prudenza, għaqal u ħsieb ta' ġenitur tajjeb tal-familja (ara l-**Artikolu 1032(1) tal-Kodiċi Ċivili**). B'mod partikolari, kull min, bil-ħsieb jew mingħajr ħsieb li jagħmel ħsara, għax ikun irid jew b'nuqqas ta' għaqal, ta' prudenza jew ta' ħsieb, jagħmel jew jonqos li jagħmel xi ħaġa li biha jikser xi dmir impost mil-liġi, huwa obbligat li jagħmel tajjeb għall-ħsara li tiġri minħabba f'hekk (ara l-**Artikolu 1033 tal-Kodiċi Ċivili**).

48. Fejn persuna tallega li tkun ġarrbet ħsara minħabba l-għemil jew l-ommissjoni tal-parti l-oħra, hija jeħtiġilha tipprova kemm l-att jew l-ommissjoni tal-persuna mixlija bir-responsabbiltà ta' dak l-għemil jew ta' dik l-ommissjoni, u kif ukoll li d-danni li hija ġarrbet huma l-effett konsegwenzjali ta' dak l-għemil jew ta' dik l-ommissjoni (ara ***Giovanni Vella et v. Michael Cilia et***, deċiża mill-Qorti tal-Appell (Kompetenza

Inferjuri) fit-23 ta' Ġunju, 2004 u ***Mary Grace Cassar et v. Raymond Duca et*** mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-7 ta' Novembru, 2014).

49. Kif rajna aktar 'il fuq, l-għemil tal-konvenuta li tibni fl-arja li llum hija proprjetà tal-attur James Borg Mc Monagle u li toġġezzjona għax-xogħlijiet li huwa jrid iwettaq kemm f'din l-arja u kif ukoll fil-partijiet li jżomm b'mod komuni magħha, ma kienu siewja xejn. Meqjus dan, l-istħarriġ li jeħtiġilha twettaq din il-Qorti huwa dwar jekk dan l-għemil tal-konvenuta kkawżax xi danni lill-attur James Borg Mc Monagle, hekk kif huwa qiegħed jallega.

50. Nibdew bl-allegazzjoni tal-attur James Borg Mc Monagle, li huwa kien imxekkel milli jibda jaqta' l-imgħax bir-rata ta' 2% fuq is-self ta' €40,000, li huwa ħa sabiex iwettaq l-iżvilupp li huwa kellu f'moħħu, sewwasew minħabba l-inkwiet li qalgħet il-konvenuta. Din il-Qorti jkollha tistqarr li l-attur ma fissirx kif huwa kien sejjer jibda jaqta' d-dejn li kieku l-iżvilupp inkwistjoni seħħ fi żmien sena minn meta huwa kiseb il-permess għall-iżvilupp. L-argument tal-attur, kien forsi jkun jinftiehem li kieku lmenta li huwa spiċċa biex ħa s-self għal xejn b'xejn għaliex ix-xogħlijiet spiċċaw ma setgħux jibdew minħabba l-oġġezzjoni bla fejda tal-konvenuta.

51. Madankollu, din il-Qorti jidhrilha li l-attur ma messux daħal f'kuntratt

ta' self sa minn sena qabel ma huwa kiseb dan il-permess għall-iżvilupp, u aktar u aktar qabel ma huwa tkellem ma' oħtu l-konvenuta dwar ix-xogħlijiet li huwa kien beħsiebu jagħmel u serraħ moħħu li hija ma kinitx ser taqlagħlu problemi. Fiċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ, l-attur ma kienx għaqli li qabad u ħa s-self meta huwa kien għad ma kellu ebda ċertezza li x-xogħlijiet sejrin jibdew fiż-żmien li kellu f'moħħu hu. Għalhekk, l-ilment tal-attur Borg Mc Monagle dwar id-danni li ġarrab minħabba l-ħlas tal-imgħax qiegħed jiġi mwarrab.

52. Ngħaddu issa għat-talba tal-attur Borg Mc Monagle sabiex il-konvenuta tħallsu għat-telf ta' dħul li huwa ġarrab mill-kiri tal-appartament li kellu f'moħħu li jibni. Minn qari tal-affidavit tal-attur Borg Mc Monagle u tar-rapport u affidavit tal-perit tiegħu, Andrew Farrugia, jidher li fl-14 ta' Ottubru, 2019, l-attur kiseb il-permess bin-numru PA/9171/18 sabiex fl-arja tiegħu jibni erba' appartamenti u *penthouse* fuq tliet sulari differenti. Jidher ukoll, li l-attur kien sejjer iżomm il-*penthouse* għalih biex jgħixu fiha hu u martu filwaqt li l-erba' appartamenti l-oħra kien sejjer jagħtihom għall-kiri. Skont ir-rapport tal-Perit Andrew Farrugia, l-iżvilupp u t-tagħmir ta' dawn l-appartamenti kellu jitlesta fi żmien sena minn meta jibdew ix-xogħlijiet. Hekk ukoll, skont il-perit, fis-sena 2020 dawn l-erba' appartamenti flimkien kellhom iġibu kera fl-ammont totali ta' €5,000 fix-xahar, li meta wieħed inaqqas minnu r-rata ta' 15% bħala taxxa fuq il-qligħ, jibqa' qligħ fis-somma ta' €4,250 kull xahar.

53. Il-Qorti tqis li meta wieħed jitlob kumpens għat-telf ta' kera, huwa jrid iressaq prova tat-telf tal-kera, jiġifieri kemm il-prova tal-valur lokatizju tal-postijiet li jkunu għall-kiri, u kif ukoll prova tal-possibbiltà ta' kirjiet matul iż-żmien li għalih jintalab il-kumpens. Tassew, in-norma hi li l-qrati tagħna jallokaw biss danni għat-telf ta' dħul minn kirjiet meta tinġab prova konkreta li l-postijiet tassew setgħu jinkrew u wkoll prova li għal dak il-perjodu kollu li għalih ikunu ntalbu d-danni, kien hemm xi ħadd li kien sewwasew interessat li jikri dawk il-postijiet (ara ***Helen Schembri et v. Anthony George Zahra noe et*** maqtugħa mill-Qorti tal-Appell fit-28 ta' Settembru, 2012, ***Joseph Mallia Bonello v. Paul Camilleri et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-26 ta' Jannar, 2018, ***G.R.A.P. Limited v. Mario Brincat sive Bezzina et*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fit-12 ta' Lulju, 2023 u ***Philip Grima v. Casfen Limited*** maqtugħa mill-Qorti tal-Appell fil-25 ta' Ottubru, 2023).

54. F'dan il-każ, l-attur James Borg Mc Monagle ressaq biss prova tal-valur lokatizju tal-appartamenti li kien beħsiebu jibni u eventwalment jikri iżda ma ressaq ebda prova li kien hemm xi ħadd li kien interessat jikri dawn l-appartamenti. Madankollu, din il-Qorti tqis li fiċ-ċirkostanzi partikolari ta' dan il-każ, kien x'aktarx diffiċli, jekk mhux impossibbli, għall-attur li jġib xi prova oħra dwar id-danni bil-mezzi ordinarji, għajr għall-prova tal-valur lokatizju li huwa ressaq. Tassew, hawnhekk, mhux

qegħdin nitkellmu dwar post li kien diġà mikri u aktar tard ma baqax minħabba xi ħsarat li sarulu; iżda qegħdin nitkellmu sewwasew dwar appartamenti li sa issa jeżistu biss fuq il-pjanti approvati mill-Awtorità tal-Ippjanar. Il-post fejn sejrin jibnew dawn l-appartamenti għadu sal-lum sempliċement arja, u għalhekk, minkejja li kiseb permess għall-iżvilupp tal-arja tiegħu, l-attur ma kienx f'qagħda li jieħu azzjoni biex jikri dawn l-appartamenti billi pereżempju, jirreklama dawn l-appartamenti għall-kiri, javviċina persuni li kienu lesti li jikruhom jew li jkellem aġenziji biex jgħinuh jikrihom.

55. B'hekk, din il-Qorti tqis li fiċ-ċirkostanzi tal-każ li għandha quddiemha, l-attur ma tantx seta' jressaq prova aħjar minn dik li huwa fil-fatt ressaq.

56. Il-Qorti madankollu tqis li għalkemm il-perit imqabbad mill-attur iddikjara bil-ġurament li l-appartamenti kienu ser ikunu lesti biex jinkrew fi żmien sena minn meta jinbdew ix-xogħlijiet, l-attur ma ressaq ebda prova li hekk kif kiseb il-permess għall-iżvilupp huwa kellu kollox lest biex ix-xogħlijiet jibdew. Sewwasew, l-attur imkien ma stqarr li huwa kien miftiehem ma' xi kuntrattur biex jibda jwettaq ix-xogħlijiet meħtieġa dakinhar li nħariġlu l-permess għall-bini. Għalhekk, meta wieħed iqis li ħafna mid-drabi, dawn ix-xogħlijiet jieħdu ferm aktar żmien minn dak li jkun pjanat u mistenni, din il-Qorti ssibha diffiċli biex temmen li dawn l-

appartamenti kienu sejrin ikunu mibnija u lesti minn kollox biex jinkrew fi żmien sena minn meta l-attur kiseb il-permess għall-iżvilupp.

57. Minkejja dan, wieħed jeħtieġlu jqis ukoll li mill-jum li fih l-attur kiseb il-permess għall-iżvilupp sad-data ta' din is-sentenza issa għaddew kważi erba' snin u nofs - perjodu li din il-Qorti temmen bis-sħiħ li matulu, ix-xogħlijiet meħtieġa tassew kienu jilħqu jitlestew biex l-appartamenti jingħataw għall-kiri. Għalhekk, il-Qorti hija tal-fehma li l-attur James Borg Mc Monagle tassew ġarrab telf ta' qligħ mill-kiri tal-appartamenti li huwa kellu l-ħsieb li jibni. M'hemmx dubju li dan it-telf inħoloq b'effett dirett tal-għemil tal-konvenuta li bniet parti mill-appartament tagħha fl-arja tiegħu u li ma tagħtux aċċess u permess biex jibda x-xogħlijiet.

58. B'hekk, fid-dawl ta' dan, din il-Qorti taqbel mal-atturi li hemm lok li l-ammont ta' danni li ġarrab l-attur James Borg Mc Monagle jiġi likwidat *arbitrio boni viri*. Wara kollox, f'ċirkostanzi fejn l-ammont ta' danni ma jistax jirriżulta b'mod preċiż, jaqa' fuq il-Qorti li tillikwidahom *ex aequo et bono* (i.e. skont il-ġustizzja u t-tjieba) u l-Qorti jifdlilha dejjem is-setgħa diskrezzjonali li tillikwida l-ammont pretiż fuq il-kriterju sussidjarju tal-valutazzjoni ekwitattiva, imbasta tħares b'reqqa l-elementi kollha li joħorġu mill-atti tal-kawża u ssejjes il-fehma tagħha fuq motivazzjoni loġika li tagħti ħjiel xieraq ta' kif wieħed ikun wasal għal dik il-likwidazzjoni. Dan għandu jsir mhux biex il-Qorti tpatti għan-nuqqas tal-parti li

tippretendi l-likwidazzjoni milli twettaq id-dmir tagħha li tipprova l-każ tagħha sal-grad meħtieġ imma sewwasew għaliex dik il-parti ma tkunx f'qagħda li tikkontrolla u ġġib il-provi meħtieġa (ara ***Tonna v. Cremona noe*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-8 ta' Lulju, 1935, ***Neg. Edgar Laferla noe v. Neg. Antonio Cachia pro et noe*** mogħtija mill-Qorti tal-Kummerċ fis-6 ta' Ġunju, 1951, ***Wilhelmina Abela noe et v. Alex Ciantar et*** maqtugħa mill-Qorti tal-Appell fid-29 ta' April, 2016, ***Mizzi Home Furnishings Ltd. et v. Italgreen SpA*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-27 ta' Ottubru, 2017, ***Edward Engerer v. Richard Attard et pro*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fis-27 ta' Settembru, 2019, ***Mark Schembri et v. Vella Group Limited*** maqtugħa mill-Qorti tal-Appell fl-24 ta' Awwissu, 2023 u ***Vincent Ciappara et v. Nazzareno sive Reno Bartolo et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-15 ta' Novembru, 2023).

59. Kif ingħad aktar 'il fuq, f'dan il-każ l-attur Borg Mc Monagle kellu jdejh marbutin dwar il-provi li huwa seta' jressaq, sewwasew minħabba li l-appartamenti inkwistjoni għadhom s'issa ma nbnewx. Għalhekk, il-Qorti sejra tgħaddi biex tillikwida d-danni li huwa ġarrab b'mod *arbitrio boni viri*.

60. Din il-Qorti tqis li minn dakinhar li l-attur Borg Mc Monagle kiseb il-permess għall-iżvilupp, jiġifieri mill-14 ta' Ottubru, 2019, sad-data ta' din is-sentenza, għaddew 52 xahar. Jekk wieħed inaqqas minn dawn ix-xhur, is-sena żmien li skont il-Perit Andrew Farrugia kellhom idumu x-xogħlijiet,

jibqa' 40 xahar. Meta wieħed jaħdem il-kera ta' €4,250, skont il-valur lokatizju mogħti mill-Perit Farrugia, fuq medda ta' 40 xahar, jirriżulta l-ammont ta' €170,000.

61. Minn din is-somma ta' €170,000, din il-Qorti sejra tnaqqas: (i) 50% minħabba l-inċertezza dwar meta l-appartamenti kienu sejrin ikunu lesti biex jinkrew, b'mod partikolari l-improbabbiltà li dawn kienu sejrin ikunu lesti minn kollox fi żmien sena minn meta nħareġ il-permess; (ii) 25% minħabba li m'hemmx ċertezza li dawn l-appartamenti kienu sejrin jinkrew għall-perjodu kollu li matulu dawn kienu ser ikunu f'qagħda li jinkrew; u (iii) 10% peress li fl-aħħar mill-aħħar l-attur ma kellu ebda garanzija li huwa kien sejjer jirnexxilu jikri dawn l-appartamenti skont il-valur lokatizju mogħti mill-Perit Farrugia. B'hekk l-ammont li din il-Qorti sejra tillikwida bħala danni huwa dak ta' €25,500.

62. Għalhekk, din il-Qorti qiegħda tilqa' f'parti dan l-aggravju tal-atturi billi tħassar is-sentenza mogħtija mill-Ewwel Qorti sa fejn ġew miċħuda s-sitt, is-seba', it-tmien u t-tnax-il talba tal-atturi u minflok tilqa' dawn it-talbiet tal-atturi billi: (i) tiddikjara li l-konvenuta Marisa Farrugia kkawżat danni biss lill-attur James Borg Mc Monagle u mhux ukoll lill-attur David Borg; (ii) tillikwida d-danni msemmija b'mod *arbitrio boni viri* fl-ammont ta' €25,500; u (iii) tordna lil Marisa Farrugia tħallas din is-somma lil James Borg Mc Monagle.

63. It-**<u>tieni u l-aħħar aggravju</u>** tal-atturi huwa dwar il-mod kif l-Ewwel Qorti qasmet l-ispejjeż tal-kawża bejn il-partijiet. L-atturi jilmentaw li huma ma jistgħux jifhmu għaliex l-Ewwel Qorti ordnatilhom iħallsu nofs l-ispejjeż tal-kawża. Isostnu li l-oġġezzjoni tal-konvenuta biex ma jsirux ix-xogħlijiet inkwistjoni ma kellha ebda mertu u li huma kellhom jiftħu din il-kawża biss minħabba l-pika tal-konvenuta. Itennu li l-unika mod li kellhom biex jinfurzaw id-drittijiet tagħhom kien sewwasew li jmexxu b'din il-kawża kontra l-konvenuta. Għalhekk huma jisħqu li l-konvenuta kellha tiġi ordnata tħallas l-ispejjeż kollha tal-kawża.

64. L-atturi għandhom raġun jgħidu li huma kellhom ta' bilfors jiftħu din il-kawża biex: (i) iġiegħlu lill-konvenuta tneħħi l-bini li tellgħet fl-arja li llum hija proprjetà tal-attur James Borg Mc Monagle; (ii) biex hija tagħti aċċess lil dan tal-aħħar sabiex huwa jkun jista' jwettaq ix-xogħlijiet skont il-permess bin-numru PA 9171/18; u (iii) kif ukoll biex huwa jitħallas għad-danni li ġarrab minħabba l-oġġezzjoni bla fejda tagħha. Madankollu, kif rajna aktar 'il fuq, l-atturi ma kinux siewja meta huma ressqu wkoll numru ta' talbiet biex il-konvenuta tiġi kkundannata tħallas id-danni lill-attur David Borg.

65. Għalhekk, din il-Qorti sejra tilqa' f'parti dan l-aggravju billi tordna, skont il-kejl tar-rebħ u tat-telf ta' kull waħda mill-partijiet fil-kawża, li l-

ispejjeż marbuta mas-sentenza tal-Ewwel Qorti għandhom minflok jitħallsu fis-sehem ta' tliet kwarti (3/4) mill-konvenuta Marisa Farrugia u fis-sehem ta' kwart (1/4) mill-atturi bejniethom.

Deċiżjoni

Għaldaqstant għar-raġunijiet fuq imsemmija, din il-Qorti qiegħda **tiċħad** l-appell prinċipali tal-konvenuta Marisa Farrugia iżda **tilqa'** f'parti minnu l-appell inċidentali tal-atturi David Borg u James Borg Mc Monagle, u b'hekk: (i) tħassar is-sentenza mogħtija mill-Ewwel Qorti fit-30 ta' Novembru, 2022 sa fejn ġew miċħuda s-sitt, is-seba', it-tmien u t-tnax-il talba tal-atturi; (ii) tilqa' minflok dawn it-talbiet tal-atturi billi tiddikjara li l-konvenuta Marisa Farrugia kkawżat danni biss lill-attur James Borg Mc Monagle iżda mhux ukoll lill-attur David Borg; (iii) tillikwida d-danni msemmija b'mod *arbitrio boni viri* fl-ammont ta' €25,500 u b'hekk tordna lil Marisa Farrugia tħallas din is-somma lil James Borg Mc Monagle; (iv) tħassar il-kap tas-sentenza tal-Ewwel Qorti fejn din ordnat li l-ispejjeż marbuta mal-ewwel istanza għandhom jitħallsu nofs bin-nofs bejn il-partijiet u minflok tordna li dawn għandhom jitħallsu fis-sehem ta' tliet kwarti (3/4) mill-konvenuta Marisa Farrugia u fis-sehem ta' kwart (1/4) mill-atturi David Borg u James Borg Mc Monagle bejniethom; u (v) tikkonferma fil-bqija s-sentenza tal-Ewwel Qorti.

L-ispejjeż marbuta mal-appell prinċipali mressaq mill-konvenuta Marisa Farrugia għandhom jitħallsu kollha kemm huma minnha filwaqt li l-ispejjeż marbuta mal-appell inċidentali tal-atturi għandhom jitħallsu fis-sehem ta' tliet kwarti (3/4) mill-konvenuta Marisa Farrugia u fis-sehem ta' kwart (1/4) mill-atturi bejniethom.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Christian Falzon Scerri Imħallef	Josette Demicoli Imħallef

Deputat Reġistratur
da