PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF

ONOR. AUDREY DEMICOLI LL.D.

Rikors Ġuramentat Nru **253/2023 (AD)**

ADRIAN VELLA (KI 289674M) U
CHERYL VELLA (KI 476979M)

VS

CARMEL BORG (KI 112273M) U
JOSIANNE BORG (KI 380273M)

Seduta ta' nhar il-Ġimgħa, tletin (30) ta' Mejju 2025

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza finali dwar talba tar-rikorrenti għal dikjarazzjoni ta' responsabbilita, likwidazzjoni u ħlas ta' danni allegatament sofferti fil-fond tar-rikorrenti b'kawża t'ingress ta' ilma mill-fond tal-konvenuti, u għal dikjarazzjoni illi l-konvenuti taqqlu l-proprjeta' tar-rikorrenti b'għadd ta' servitujiet ġodda kontra l-liġi.

Preliminari

2. Permezz ta' rikors ġuramentat preżentat nhar it-tlettax (13) ta' Marzu 2023, ir-rikorrenti **<u>Adrian u Cheryl konjuġi Vella</u>** ippremettew:

   a. *Illi l-atturi huma s-sidien tal-fond fl-indirizz mija u ħamsa u tletin (135) bl-isem 'Hybery' fi Triq B Bontadini ġewwa Birkirkara;*

   b. *Illi l-imħarrkin konjuġi Borg qed jagħmlu xogħolijiet strutturali inkluż ta żvilupp fuq il-fond sovrastanti għall-proprjeta' tal-atturi, ossia l-fond fl-indirizz mija u disgħa u tletin (139) bl-isem 'Samui' fi Triq B Bontadini ġewwa Birkirkara liema applikazzjoni għall-iżvilupp iġġib in-numru PA 6963/19;*

   c. *Illi tul dawn l-aħħar żminijiet, b'konsegwenza diretta tax-xogħolijiet li qed isiru mill-konvenuti u/jew fuq struzzjonijiet tal-istess, ir-rikorrenti ġarrbu diversi ħsarat sostanzjali u notevoli konsegwenza ta' perkolazzjoni u/jew ingress ta' ilma mill-fond tal-imħarrkin u dan kif debitament ċertifikat mill-Perit Russell Marmara';*

   d. *Illi iktar minn hekk, jirriżulta illi bl-imsemmija xogħolijiet strutturali u/jew żvilupp, il-konvenuti qed itaqqlu l-proprjeta' tar-rikorrenti b'għadd ta' servitujiet ġodda u/jew jaggravaw servitujiet eżistenti konsistenti, inter alia, fil-ftuħ ta' aperturi, kostruzzjoni ta' gallariji u sporġenzi u/jew terrazzini li jagħtu għal fuq il-proprjeta' tar-rikorrenti u dan bi ksur tal-jeddijiet proprjetarji tagħhom;*

   e. *Illi għalkemm kien hemm korrispondenza legali għaddejja bejn il-partijiet fuq il-kwistjonijiet kollha hawn fuq appena premessi, din sfortunatamnet, u sforz l-intransiġenza tal-konvenuti, ma waslitx għall-eżitu mixtieq, u għalhekk kellha ssir din il-kawża;*

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

   i. *Tiddikjara u tiddeċiedi illi huma responsabbli għall-ħsarat u danni sofferti fil-fond fl-indirizz mija u ħamsa u tletin (135) bl-isem 'Hybery' fi*

Triq B Bontadini ġewwa Birkirkara, b'konsegwenza ta' ingress ta' ilma mill-fond tal-istess konvenuti tul dawn l-aħħar żmenijiet;

ii. *Konsegwentement, u okkorendo bil-ħatra ta' perit nominandi, tillikwida id-danni kollha sofferti mill-atturi, sija fl-istruttura tal-proprjeta' tagħhom u kif ukoll fuq ħwejjeġ mobbli b'kawża tal-ingress ta' ilma kif ingħad, magħdud (i) l-ispejjeż meħtieġa sabiex il-ħsara tiġi għal kollox eliminata a tenur tal-prinċipju tar-restitutio in integrum; (ii) id-drittijiet professjonali li ġja inkorrew u li għad jinkorru sad-data tal-pronunzjament ġudizzjali; u (iii) l-ispejjeż kollha li l-atturi ser ikollhom iħallsu, inkluż kirjiet, stante li ser ikollhom jirrilokaw f'residenza oħra filwaqt li jkunu qed isiru x-xogħolijiet riparatorji;*

iii. *Tikkundannahom iħallsu lill-atturi d-danni u spejjeż hekk likwidati, flimkien mal-imgħax legali dekorribbli mid-data tas-sentenza sal-pagament effettiv;*

iv. *Tikkundanna lill-konvenuti iħallsu lir-rikorrenti s-somma hekk likwidata bl-imgħax legali dekorribbli mid-data tas-sentenza sal-pagament effettiv;*

v. *Tiddikjara u tiddeċiedi ulterjorment illi l-konvenuti għabbew u/jew taqqlu l-proprjeta' tar-rikrorenti b'għadd ta' servitujiet ġodda kontra l-liġi;*

vi. *Konsegwentement tordna lill-konvenuti sabiex, a spejjeż eklussivi tagħhom, jippristinaw il-proprjeta' tal-atturi għall-istat li kienet qabel ma bdew ix-xogħolijiet l-istess konvenuti billi jeliminaw is-servitujiet kollha li abbużivament ħolqu u dan entro terminu qasir u perentorju li tiffissa l-Qorti u okkorrendo taħt is-sorveljanza ta' perit arkitett nominate mill-Qorti jekk ikun hemm il-bżonn;*

vii. *Tawtorizza lill-atturi fin-nuqqas li l-konvenuti jesegwixxu x-xogħolijiet skont is-sitt (6) talba fit-terminu prefiss, sabiex jagħmlu x-xogħolijiet huma stess, kif ordnati mill-Qorti a spejjeż esklussiva tal-konvenuti u*

prevja u jekk hemm bżonn taħt is-sorveljanza ta' perit arkitett nominat mill-Qorti f'din il-kawża;

Bl-ispejjez, kontra l-konvenuti, inkluż tal-ittra uffiċjali numru 5392/2022 li huma minn issa nġunti għas-subizzjoni tagħhom.

4. Permezz ta' digriet mogħti nhar it-tmienja u għoxrin (28) ta' Marzu 2023, din il-Qorti kif diversement presjeduta appuntat il-kawża għas-smigħ għas-seduta tal-Ġimgħa, ħamsa (5) ta' Mejju 2023, b'ordni għan-notifika tar-rikors lill-konvenuti, illi ngħataw għoxrin (20) jum mid-data tan-notifika lilhom tal-stess, sabiex jirrispondu skont il-liġi;

5. B'risposta ġuramentata datata sebgħa u għoxrin (27) t'April 2023, l-intimati **Carmel Borg u Josianne Borg** eċċepew:

    a. *Dwar l-ewwel erba' (4) talbiet, l-intimati sa minn dejjem kienu ċari (kemm informalment u kif ukoll formalment) illi huma dejjem kienu u għadhom lesti li jirrimborsaw lill-atturi bi kwalunkwe danni sofferti sakemm dawn id-danni ikunu addebitabbli lill-intimati, raġonevoli u fil-parametri permessibbli fil-liġi fir-rigward, dan saħansitra uffiċjalment tramite l-ittra ġudizzjarja nru 393/2023, notifikata lill-intimati fit-3 ta' Frar 2023, prattikament xahar u nofs qabel xorta waħda qabdu u intavolaw din il-kawża (ara Dokument 'A');*

    b. *Imbagħad kuntrarjament għal dak li jingħad fir-rikors ġuramentat, kif evidenti mill-aħħar pjanti, l-esponenti ma se jikkreaw jew jaggravaw l-ebda servitu' kontra l-liġi. Anzi, tul iż-żmien, anke meta l-atturi kienu għadhom assistiti minn avukati differenti, saru diskussjonijiet fit-tul, u l-intimati litteralment indirizzaw kull konċern espress mir-rikorrenti, anke fejn dawn kienu infondati;*

    c. *Fit-tielet lok, l-iżvilupp tal-esponenti sejjer ikun b'eżerċizzju skont il-liġi tad-drittijiet tiegħu skont l-artikolu 320 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta'*

Malta, u allura, ir-rikorrenti ma huma se jsofru l-ebda preġudizzju tutelabbli bil-liġi;

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

Salv eċċezzjonijiet oħra. Bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti u b'riserva li l-esponenti jressqu kull eċċezzjoni ulterjuri illi jistgħu jkunu awtorizzati jressqu skont il-liġi.

Il-Qorti

6. Reġgħet rat ir-rikors ġuramentat tar-rikorrenti datat tlettax (13) ta' Marzu 2023, u d-dokument anness miegħu;

7. Reġgħet rat ir-risposta ġuramentata tal-intimati datata sebgħa u għoxrin (27) t'April 2023, u d-dokument anness miegħu;

8. Rat l-affidavit ta' **Cheryl Vella** a fol 30 *et seq* tal-proċess, u d-dokumenti annessi miegħu;

9. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament tal-**Perit Robert Musumeci**, prodott mir-rikorrent nhar it-tlettax (13) ta' Ġunju 2023[1];

10. Rat id-dokumenti esebiti mir-rikorrenti u mmarkati **Dok AV1 sa Dok AV5** a fol 69 *et seq* tal-proċess;

11. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament tal-**Perit Russell Marmara**, prodott mill-atturi waqt is-seduta tat-tlettax (13) ta' Ġunju 2023[2], u rat id-dokumenti minnu esebiti u mmarkati **Dok RM1 sa RM7** a fol 104 *et seq* tal-proċess;

12. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament ta' **Richard Scotto** in rappreżentanza tal-**Building and Construction Agency**, prodott mill-atturi waqt is-seduta

[1] It-traskrizzjoni tax-xhieda tinsab a fol 60 *et seq* tal-proċess
[2] It-traskrizzjoni tax-xhieda tinsab a fol 93 *et seq* tal-proċess

tad-disgħa (9) ta' Novembru 2023[3], u rat id-dokumenti minnu esebiti u kollettivament immarkati **Dok RS1** a fol 158 *et seq* tal-proċess;

13. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament tal-**Perit Charlo Briguglio**, prodott mir-rikorrenti waqt is-seduta tad-disgħa (9) ta' Novembru 2023[4], u rat id-dokument minnu esebit u mmarkat **Dok CB1** a fol 218 *et seq* tal-proċess;

14. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament ta' **Ian Galea**, in rappreżentanza tal-**Awtorita' tal-Ippjanar**, prodott mir-rikorrenti waqt is-seduta tat-tmintax (18) ta' Jannar 2024[5], u rat id-dokumenti minnu esebiti u mmarkati **Dok IG1 sa IG6** a fol 232 *et seq* tal-proċess;

15. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament ta' **Kenneth Attard**, prodott mir-rikorrenti waqt is-seduta tat-tmintax (18) ta' Jannar 2024[6];

16. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament ta' **Harrold Gerres**, prodott mir-rikorrenti waqt is-seduta tat-tmintax (18) ta' Jannar 2024[7];

17. Rat l-affidavit ta' **Lyndsay Iles**, a fol 294-295 tal-proċess;

18. Rat il-*quotation* esebitia mir-rikorrenti a fol 296 tal-proċess;

19. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament ta' **Ashton Borg**, prodott mir-rikorrenti waqt is-seduta tal-ħdax (11) t'April 2024[8];

20. Rat il-kuntratt esebit mir-rikorrenti bħala **Dok AV1** a fol 310 *et seq* tal-proċess;

21. Rat il-vidjow fuq il-*pen-drive* esebita mir-rikorrenti bħala **Dok AV2** a fol 319 tal-proċess;

---

[3] It-traskrizzjoni tax-xhieda tiegħu tinsab a fol 154 *et seq* tal-proċess
[4] It-traskrizzjoni tax-xhieda tiegħu tinsab a fol 198 *et seq* tal-proċess
[5] It-trasrkizzjoni tax-xhieda tiegħu tinsab a fol 229 *et seq* tal-proċess
[6] It-traskrizzjoni tax-xhieda tiegħu tinsab a fol 280 *et seq* tal-proċess
[7] It-traskrizzjoni tax-xhieda tiegħu tinsab a fol 284 *et seq* tal-proċess
[8] It-traskrizzjoni tax-xhieda tiegħu tinsab a fol 302 *et seq* tal-proċess

22. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament ta' **Cheryl Vella** waqt is-seduta tal-ħdax (11) t'April 2024[9];

23. Rat id-dokumenti esebiti mill-intimati, kollettivament immarkati **Dok DF1** a fol 324 *et seq* tal-proċess;

24. Rat l-affidavit ta' **Carmel Borg**, immarkat **Dok AFCB** a fol 382 *et seq* tal-proċess, u d-dokumenti annessi miegħu;

25. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament ta' **Cheryl Vella** prodotta mill-intimati in kontro-eżami waqt is-seduta tal-erbgħa u għoxrin (24) ta' Mejju 2024[10];

26. Rat l-irċevuta fiskali u r-ritratt esebiti mir-rikorrenti a fol 455-456 tal-proċess;

27. Rat ir-ritratti esebiti mill-intimati bħala **Dok CB1** a fol 459 *et seq* tal-proċess;

28. Rat ir-rapport ġuramentat tal-Perit Charlo Briguglio esebit mill-intimati bħala **Dok BC1** a fol 466-467 tal-proċess;

29. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament tal-**Perit Charlo Briguglio**, prodott mir-rikorrenti in kontro-eżami waqt is-seduta tal-erbgħa u għoxrin (24) t'Ottubru 2024[11];

30. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament ta' **Carmel Borg,** prodott mir-rikorrenti in kontro-eżami waqt is-seduta tal-erbgħa u għoxrin (24) t'Ottubru 2024[12];

31. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament ta' **Carmel Borg,** riprodott mir-rikorrenti in kontro-eżami waqt is-seduta tat-tlieta (3) ta' Diċembru 2024[13];

32. Rat in-nota tas-sottomissjonijiet tar-rikorrenti, datata tlettax (13) ta' Frar 2025;

---

[9] It-traskrizzjoni tax-xhieda tagħha tinsab a fol 320 *et seq* tal-proċess
[10] It-traskrizzjoni tax-xhieda tagħha tinsab a fol 434 *et seq* tal-proċess
[11] It-traskrizzjoni tax-xhieda tiegħu tinsab a fol 471 *et seq* tal-proċess
[12] It-traskrizzjoni tax-xhieda tiegħu tinsab a fol 477 *et seq* tal-proċess
[13] It-traskrizzjoni tax-xhieda tiegħu tinsab a fol 488 *et seq* tal-proċess

33. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimati, datata erbgħa u għoxrin (24) t'April 2025;

34. Rat illi l-partijiet qablu illi l-kawża tibqa' differita għas-seduta tal-lum għas-sentenza;

35. Tagħmel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

Konsiderazzjonijiet Legali

36. Jirriżulta mhux kontestat illi l-intimati żviluppaw l-arja sovrastanti l-proprjeta' tar-rikorrenti, u dan billi qalgħu s-saqaf tal-ewwel sular u l-*washroom* illi kienu diġa eżistenti, għamlu xi tibdil fl-ewwel sular, u żviluppaw żewġ sulari oħra (tieni u tielet sular) u *penthouse*. Dan skont il-permess tal-Awtorita' tal-Ippjanar fl-applikazzjoni bin-numru PA/06963/19[14]. Wara li ħareġ il-permess finali, kienu daħlu wkoll mill-intimati żewġ applikazzjonijiet għal *Minor Amendments*[15], u dan sabiex jindirizzaw xi lmenti li saru mir-rikorrenti stess;

37. Jirriżulta għalhekk lill-Qorti illi l-vertenzi illi fadal bejn il-partijiet u li jeħtieġ illi jiġu indirizzati fil-kawża odjerna huma essenzjalment tnejn[16]:

(a) Danni sofferti mir-rikorrenti fil-proprjeta' tagħhom per kawża ta' ingress tal-ilma sakemm kien qed isir ix-xogħol ta' żvilupp mill-intimati; u

(b) L-allegat ħolqien ta' servitujiet ġodda u/jew toqol ta' servitujiet eżistenti bil-ftuħ ta' aperturi ġodda fl-ewwel u t-tieni sular għal fuq il-bitħa interna tar-rikorrenti, il-galleriji fit-tieni u t-tielet sulari għal fuq it-terrazzin tar-rikorrenti mingħajr il-kunsens tagħhom, u l-għoli tal-opramorta fil-livell tal-*penthouse*;

[14] **Dok IG3** a fol 244 *et seq* tal-proċess
[15] **Dok IG5** a fol 264 *et seq* tal-proċess u **Dok IG6** a fol 269 *et seq* tal-proċess
[16] Nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti, a fol 497 tal-proċess (para 1(i) u (ii))

38. Jingħad qabel xejn illi minkejja illi saru diversi allegazzjonijiet da parti tal-konvenuti fil-konfront tal-atturi, *inter alia*, allegazzjonijiet dwar ħsarat fil-proprjeta' tal-intimati allegatament kawżati mir-rikorrenti waqt illi kien qed isir xogħol fil-proprjeta' tar-rikorrenti, fil-kawża odjerna ma ġiet preżentata l-ebda talba rikonvenzjonali. Għaldaqstant, kwalsiasi pretensjoni illi seta' kellhom jew għad għandhom l-intimati fil-konfront tar-rikorrenti huma <u>totalment estranei</u> għall-mertu tal-kawża odjerna, u din il-Qorti sejra tiskartahom għall-kollox;

39. Detto l-premess, din il-Qorti sejra tgħaddi għall-mertu tal-kawża odjerna.

A. <u>Danni sofferti per kawża tal-Ingress t'Ilma</u>

40. Huwa ben saput illi, *"kull wieħed iwieġeb għall-ħsara li tiġri bi ħtija tiegħu"* (Art 1031 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta). Ġurisprudenza kopjuża tfakkar dak illi ġie ritenut fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Antonio Borg noe et vs Guido Abela et***[17], u cioe illi:

> *[F]'kawża għad-danni hemm żewġ stadji - "an et quantum": cjoe' d-dikjarazzjoni ta' responsabilita', u, f'każ ta' affermazzjoni ta' dik ir-responsabilita', l-aċċertament ta' l-eżistenza u tal-miżura tad-danni."*

41. Ġie wkoll affermat fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Kevin Mifsud vs Sparkasse Bank Malta plc et***[18] illi:

> *[H]uwa prinċipju kwalifikat fil-liġi illi "kull wieħed iwieġeb għall-ħsara li tiġri bi ħtija tiegħu" (Artikolu 1031, Kodiċi*

---

[17] Appell Kummerċjali, 14 ta' Mejju 1954 (Vol XXXVIII.II.i, p 300). Ara wkoll, *inter alia*, Ċit Nru 3327/1996/1, ***Joseph Dalli et vs Mediterranean Film Studios Limited***, Qorti Ċivili (Prim'Awla), Onor Imħ P Sciberras, 23 t'April 2010 (in ġudikat, peress illi l-Appell intavolat minnha ġie ċedut); Appell Ċiv Nru 166/2004/1, ***Citadel Insurance plc et vs Jonathan Borg***, Qorti tal-Appell (Inferjuri), Onor Imħ P Sciberras, 29 ta' Mejju 2009

[18] Appell Ċiv Nru 637/2003/1, Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri), Onor Imħ P Sciberras, 9 ta' Frar 2005

Ċivili). Din in-norma tikkostitwixxi l-punt kardinali tar-responsabilita' extra-kontrattwali u tenunċja r-regola li l-awtur tal-leżjoni għandu jagħmel tajjeb għall-konsegwenzi negattivi patrimonjali subiti mit-terz. Din ir-responsabilita' għandha bħala fonti tagħha l-imġieba imputabbli, li tista' tkun doluża jew kolpuża. Imġieba din li għandha jkollha neċessarjament ness ta' kawżalita' ma' l-event dannuż;

42. Il-Qorti tal-Appell (Superjuri), fis-sentenza fl-ismijiet ***GO plc vs Schembri Infrastructures Limited et***[19], fakkret ukoll dak illi kien ġie stabbilit fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Martin Paul Vella et vs Chris Micallef***[20]:

*F'materja ta' danni hu ben assodat illi l-kundanna dwarhom tippresupponi ħtija f'min ikun ġabhom fis-seħħ. Ħtija din li trid per forza tirriżulta minn xi att jew trasgressjoni tad-dover u mankanza tad-debita diliġenza, għal liema jirreferu l-Artikoli 1031 u 1032 tal-Kodiċi Ċivili. Bir-raġun, kif rilevat fis-sentenza fl-ismijiet "**George Thomas Davison -vs- Joseph Azzopardi nomine**", Appell Kummerċjali, 2 ta' Marzu 1962, "mill-analisi ta' l-istess disposizzjonijet tal-liġi jirriżulta illi għall-applikazzjoni tagħhom għandhom jikkonkorru tliet elementi li huma (1) il-fatt dannuż illeċitu, (2) l-imputabilita' ta' l-istess fatt għal min ikun għamlu, u (3) id-dannu kaġonat minn dak l-istess fatt. Dawn it-tliet elementi għandhom bilfors jikkonkorru f'delitt ċivili, jew fi kważi-delitt li jobbligaw l-awtur tagħhom għar-riżarċiemnt tad-dannu kaġonat mhux biss lill-vittma ta' l-att illeċitu, imma anke lil kull min indirettament jirriżenti d-danni; [...]*

[...]

[19] Rik Nru 420/11/1 SM, Qorti tal-Appell (Superjuri), 5 t'Ottubru 2023
[20] Appell Ċiv Nru 653/2008/1, Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri), Onor Imħ P Sciberras, 6 t'Ottubru 2010

> *Hi dottrina elementari sew magħrufa illi "per dare lugo a repsonsabilita' è necessario che esiste un rapporto di causa ad effetto tra il fatto illecito e il danno" (ara* ***Fadda, "Giurisprudenza sul Codice Civile"****, Vol V p 721). Dan il-prinċipju sab rispons favorevoli f'diversi deċiżjonijiet tal-Qrati tagħna, kif tixhed is-sentenza fl-ismijiet* ***"Giovanni Sare' -vs- Carmelo Farrugia et"****, Appell Kummerċjali, 6 ta' Frar 1928. Fi kliem ieħor, "hu imprexxindibilment rikjest sabiex ikun hemm lok għad-danni li jkun hemm ness ta' kawżalita' bejn il-fatt kolpevoli u l-event dannuż" ("***John Debono et -vs- Negte. Joseph Muscat proprio et nomine****", Appell Kummerċjali, 26 ta' Frar 1960. Ara wkoll "***Paul Debono -vs- Malta Drydocks****", Prim'Awla, Qorti Ċivili, 27 ta' April, 2005);*

43. Applikati l-prinċipji legali suesposti għall-fatti tal-każ odjern, din il-Qorti, wara li rat u qieset il-provi fl-assjem tagħhom, tagħmel is-segwenti osservazzjonijiet:

44. Fl-ewwel lok, din il-Qorti rat illi l-intimati konsistentement sostnew illi *"huma dejjem kienu u għadhom lesti li jirrimborsaw lill-atturi bi kwalunkwe danni sofferti sakemm dawn id-danni ikunu addebitabbli lill-intimati, raġonevoli u fil-parametri permessibbli fil-liġi fir-rigward"*[21]. Infatti dan qaluh ukoll l-intimati f'ittra uffiċjali spedita lir-rikorrenti (a fol 17 tal-proċess), qalu **Carmel Borg** fl-affidavit tiegħu (*"Jien kont lest mill-bidu li nħallas l-ispejjeż li kienu saru b'riżultat tal-ingress ta' ilma"*[22]), u kkonfermah in kontro-eżami (*"Ħa nerġa' ngħidlek, lest li nħallas kollox."*[23]). Għaldaqstant, huwa evidenti illi l-intimati mhux qed jikkontestaw ir-responsabbilita' tagħhom fl-akkadut, u **l-ewwel talba rikorenti għandha tintlaqa'**;

[21] L-ewwel eċċezzjoni sollevata fir-risposta ġuramentata.
[22] Para 9 tal-affidavit, a fol 384 tal-proċess
[23] A fol 484 tal-proċess

45. Dak illi jidher illi qed jikkontestaw huwa l-*quantum* pretiż mir-rikorrenti. **Cheryl Vella**, fl-affidavit tagħha[24], tillikwida danni materjali fis-somma ta' wieħed u għoxrin elf, erba' mija u disgħa u sittin Ewro u wieħed u ħamsin ċenteżmu (€21,469.51), oltre ħsarat oħra li kien għadu mhux magħruf kemm ser jiswew peress illi huma ħsarat f'għamara *built-in*, u kirja f'post alternattiv sakemm tiġi rimedjata l-ħsara. Għal dawn tal-aħħar, ir-rikorrenti fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom jissuġġerixxu illi l-Qorti għandha takkorda *arbitrio bono viri* danni fis-somma globali ta' ħamest elef u ħames mitt Ewro (€5,500), rappreżentanti in kwantu għal tliet elef Ewro (€3,000) ħlas ta' madwar tliet xhur kera u in kwantu għal elfejn u ħames mitt Ewro (€2,500) rappreżentanti difetti attwalment okkulti[25];

46. Da parti tagħhom, l-intimati jilqgħu għall-pretensjonijiet rikorrenti f'dan ir-rigward billi jissottomettu illi huma ħadu l-miżuri kollha li setgħu jieħdu, u li x-xogħol beda f'Novembru 2022 minflok f'Mejju 2022 kif kien pjanat stante illi kienu qed jistennew il-konklużjonijiet tal-*geological report* rikjest mil-liġi. Il-**Perit Charlo Briguglio** jgħid illi wara l-ewwel darba li daħal l-ilma fil-proprjeta' tar-rikorrenti, *"Pruvajna naraw minn fejn hu dieħel l-ilma u pruvajna nissiġillaw min-naħa ta' fuq li seta' qed jgħaddi l-ilma minnu."*[26] Fost l-istruzzjonijiet li ta sabiex tiġi rimedjata s-sitwazzjoni, il-**Perit Charlo Briguglio** jsemmi, *"biex isir ċertu tip ta' liquid membrane u nissiġillaw bil-plastic, ċertu areas li seta' qed jidħol l-ilma minnhom"*[27], u *"fejn jinfetaħ fil-madum, reġa' tkaħħal u sar liquid membrane kif suppost, u anke fuq tal-bricks biex ma jidħolx ilma minn ġo fih, itgħattew"*[28]. L-intimat **Carmel Borg** jgħid ukoll fl-affidavit tiegħu illi, *"għaddejt għand il-ħanut 'Big Mat' biex nixtri tip ta' 'plastic covers' magħmulin apposta għall-kostruzzjoni ħalli ngħatti s-'shutters' li kien hemm u ma jkomplix jidħol aktar ilma. […] Biex ma jkunx hemm aktar ingress ta' ilma kont ħadt miżuri fejn kont ksejt is-shaftijiet*

[24] **Doc C** a fol 44 tal-proċess
[25] Para 15 tan-nota ta' sottomissjonijiet, a fol 503 tal-proċess
[26] A fol 203 tal-proċess
[27] A fol 204 tal-proċess
[28] A fol 209 tal-proċess

minn barra u nstallajt tapiti tal-'waterproofing' fuq il-madum fl-ewwel (1) sular."[29]

47. Filwaqt illi din il-Qorti m'għandhiex dubju illi l-intimati wettqu x-xogħol rimedjali neċessarju hekk kif kienu jiġu avżati mir-rikorrenti illi qed ikun hemm ingress t'ilma, din il-Qorti rat illi x-xogħol rimedjali u preventiv li sar, ma sarx f'daqqa, iżda sar skont il-ħsara li ħarġet. Infatti kien għalhekk illi kien hemm drabi konsekuttivi illi fihom baqa' dieħel l-ilma, u l-ingress t'ilma ma waqafx mal-ewwel xogħol rimedjali li sar. Is-sular ta' fuq kien għadu fil-proċess illi jiġi msaqqaf, u minkejja illi ġie applikat il-*liquid membrane*, dan ma kienx qed jinxef malajr, bil-konsegwenza illi l-ilma baqa' dieħel xorta[30]. Il-Perit Briguglio jgħid ukoll illi daqqa kien jidħol ilma f'naħa tal-bini u daqqa min-naħa oħra, stante illi, *"xi kultant l-ilma ma taqbadlux irkabtu"*[31] u illi *"l-actions saru. Imma inti ma tistax tipprevedi minn fejn ħa jaqbad jidħollok l-ilma."*[32]

48. Din il-Qorti ma ssibx għalfejn għandha tiddubita dak sostnut mill-Perit in kwantu jgħid illi l-ilma ħareġ minn bnadi different fi drabi differenti; madanakollu, din il-Qorti lanqas tista' tinnega jew ixxejjen il-fatt illi l-ħsarat li ġarrbu r-rikorrenti fil-proprjeta' tagħhom kienu kawża tal-ingress t'ilma mill-proprjeta' tal-intimati illi kienet għadha ma ġietx imsaqqfa. Biss biss, bejn ix-xita ta' Novembru u x-xita illi kkawżat ħsara fl-aħħar ta' Jannar, kien hemm perjodu ta' xahrejn. Wara dak illi ġara f'Novembru, illi l-intimat stess jgħid illi kien episodju illi *"qed nibqa' nsofri biha għomri kollu dan l-inċident"*[33] tant illi *"nista' nifhem l-estent tal-ħsarat li jien għidt li ħa nħallas u nerġa' ngħid sal-inqas one cent"*[34], din il-Qorti kienet tippretendi illi l-intimat jagħmel minn kollox biex it-tisqif u kisi illi kien hemm bżonn isir, isir malajr kemm jista' jkun. Infatti, mistoqsi jekk hux minnu illi l-iskullar tal-ilma waqaf biss f'April meta sar it-tikħil tax-xaft, l-intimat evita l-mistoqsija, u wieġeb fis-sens illi x-xogħol rimedjali kien isir *"within an hour"* kull darba li

[29] Para 6-7 a fol 383-384 tal-proċess
[30] Xhieda tal-**Perit Charlo Briguglio**, a fol 204 tal-proċess
[31] A fol 207 tal-proċess
[32] A fol 210 tal-proċess
[33] A fol 489 tal-proċess
[34] A fol 489 tal-proċess

ġie notifikat illi reġa' kien hemm ingress tal-ilma mir-rikorrenti[35]. Il-Qorti ħadet għalhekk l-impressjoni illi kull darba illi kien hemm problema, kienu jittieħdu passi fis-sens illi, kif jgħid il-Malti, jitraqqa' l-pannu bil-qargħ'aħmar, minflok ma ġie identifikat is-sors proprju tal-problema u eliminat darba għal dejjem;

49. Ikkunsidrat dan, fid-dawl ukoll tal-ammissjoni da parti tal-intimati illi huma responsabbli għall-akkadut, din il-Qorti tikkonkludi illi l-intimati għandhom jagħmlu tajjeb għall-ispejjeż relatati max-xogħol rimedjali illi jrid isir fil-proprjeta' tar-rikorrenti u s-sostituzzjoni ta' għamara u *furnishings* illi ġew distrutti per konsegwenza tal-ingress t'ilma, u cioe l-ewwel ħdax-il *item* fl-elenku anness mal-affidavit tar-rikorrenti Cheryl Vella, immarkat **Dok C** a fol 44 tal-proċess;

50. L-intimati qed jikkontestaw il-kont tal-Perit Russell Marmara, fis-somma globali ta' tlett elef, ħames mija u erbgħin ewro (€3,540), u jsostnu illi l-prezz ta' erba' mitt Ewro (€400) għal kull *site visit* u rapport konsegwenzjali illi rrediega, huwa wieħed esaġerat. Jingħad illi l-Perit Marmara nnifsu kkonferma l-ammonti fil-fattura esebita mal-affidavit tar-rikorrenti[36], li l-fattura ħejjiha u ħariġha hu, u li l-pagament sar mir-rikorrenti[37]. Da parti tagħhom, ir-rikorrenti esebixxew in atti wkoll kopja tal-irċevuta fiskali għal din is-somma[38];

51. Il-Qorti tirrileva illi professjonista għandu kull dritt jitlob tariffi u rati illi jixtieq hu, b'dana illi hija ma tħossx illi għandha dritt tiddetta x'tariffi u rati seta' jitlob il-Perit Marmara, <u>sakemm</u> ma jkunx intalab ħlas għal servizzi illi effettivament ma jkunux ġew reżi, illi ma jidhirx illi huwa l-każ fil-każ odjern. Dan aktar u aktar meta l-Qorti rat illi l-intimat **Carmel Borg** isostni illi ta' servizzi simili, il-Perit Briguglio kellu rata ta' *"one hundred fifty Euros-il waħda, ta' ħames visits differenti, sitta sorry, kollha kien hemm ir-ritratti u l-immaġini differenti"*[39], iżda ma ġab l-ebda prova ta' dan il-fatt. Jgħid ukoll

[35] A fol 493 tal-proċess
[36] A fol 56 tal-proċess
[37] A fol 99 tal-proċess
[38] A fol 455 tal-proċess
[39] A fol 484 tal-proċess

l-istess intimat illi, fir-rigward tal-*geological report*, *"Il-Perit Briguglio rrakomandali li hu ma jagħmlux hu ħalli jekk finalment ikun hemm xi, ma jkunx biased, għalhekk qabbadna terzi biex ikun hemm xi ħadd ieħor u ma jkunx biased lanqas hu. Jien kieku għamlu l-Perit Briguglio li qalli hu stess kien jiġi one tenth tal-prezz imma qalli ma nistax nagħmlu jien għax irrid lil xi ħadd ieħor għax forsi jiena ħażin allura biex xi ħadd jiċċekkja lill-Perit Briguglio u lis-sit għamilnih għand .... għal prezz naqra mhux ħażin."*[40] Għal darb'oħra, dak sostnut mill-intimat ma ġiex konfermat mill-Perit Briguglio, iżda dan apparti, ix-xhieda tal-intimat tikkonferma illi huwa kien konxju tal-fatt illi rata ta' Perit tista' tvarja minn t'ieħor. Fin-nuqqas ta' rati oħra illi magħhom din il-Qorti tista' tqabbel ir-rati mitluba mill-Perit Marmara, u fid-dawl tal-fatt illi ġie konfermat illi r-rati fuq il-fattura u li effettivament tħallsu mir-rikorrenti ġew stabbiliti mill-Perit Marmara nnifsu, u mhux minn xi terzi jew b'xi forma ta' indħil da parti tar-rikorrenti, din il-Qorti ma ssibx illi r-rikorrenti qed japprofittaw jew jistagħnew minn fuq l-intimati billi jitolbu rifużjoni tal-ispejjeż għar-rapporti tal-Perit Marmara, kif ġie allegat mill-intimati fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom, b'dana għalhekk illi tqis illi s-somma ta' €3,540 għandha titħallas ukoll mill-intimati *in toto*;

52. Finalment, din il-Qorti rat illi r-rifużjoni għall-ħlas ta' spejjeż ta' Dr Robert Musumeci fl-ebda punt ma ġiet kontestati mill-intimati. Madanakollu, Dr Musumeci effettivament kellu x'jaqsam mal-kwestjoni tas-servitujiet, u mhux mal-ingress tal-ilma, <u>b'dana għalhekk illi din il-Qorti ma tqisx illi għandhom jiġu rifużi mill-intimati lir-rikorrenti</u>;

53. Finalment, f'dawk illi huma l-ħsarat f'għamara *built-in* u ħlas ta' kera għal post t'akkomodazzjoni alternattiv sakemm isir ix-xogħol rimedjali, din il-Qorti rat illi **Kenneth Attard**, li jaħdem fil-*gypsum* u żebgħa, ikkonferma biss biss illi *"s-saqaf irid jinbidel kollu"*[41], u jidher ukoll illi jrid jinqala' u jinbidel xi *parquet*. Madanakollu, hekk kif jirrikonoxxu r-rikorrenti stess fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom, ma tressqet l-ebda prova konkreta tal-fatt illi huma jkollhom ifittxu residenza alternattiva, inkluż, per eżempju,

[40] A fol 490-491 tal-proċess
[41] A fol 281 tal-proċess

prova dwar żmien approssimattiv ta' kemm hu previst illi jdum biex isir ix-xogħol rimedjali, jew tal-akkomodazzjoni alternattiva li biħsiebhom imorru fiha r-rikorrenti, u jekk effettivament humiex ser ikollhom iħallsu kirja jew humiex ser jirrisjedu ma' qraba sakemm isir ix-xogħol. Għaldaqstant, ikkonsidrat illi t-talba għall-ħlas ta' kera ma ġiet sostnuta bl-ebda prova, din il-Qorti ma tqisx illi għandha tillikwida ammont *arbitrio bono viri* għall-istess;

54. Finalment, f'dak illi jirrigwarda l-ħsarat illi huma okkulti, din il-Qorti l-ewwelnett rat illi, fil-lista ta' spejjeż annessa mal-affidavit tar-rikorrenti, hija ssemmi biss *"biċċiet ta' għamara built-in u ma jistgħux jinqalgħu mill-post faċilment"*, iżda ma tgħidx x'inhuma, b'dana illi din il-Qorti hija sprovvista minn informazzjoni illi tista' twassalha tagħti kumpens preċiż għal dawn il-ħsarat. Madanakollu, ikkonsidrat l-estent tal-ħsarat illi ġarrab il-fond tar-rikorrenti, din il-Qorti lesta tikkonċedi illi jistgħu jirriżultaw ħsarat okkulti, u sejra għalhekk takkorda *arbitrio bono viri* s-somma ta' elf Ewro (€1,000), u mhux ta' elfejn u ħames mitt Ewro (€2,500) kif pretiż mir-rikorrenti fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom;

55. Għaldaqstant, fid-dawl tal-premess, din il-Qorti sejra tgħaddi sabiex **tilqa' t-tieni talba rikorrenti** billi tillikwida għal dawk illi huma ħsarat konsegwenzjali għall-ingress tal-ilma mill-proprjeta' tal-intimati s-somma globali ta' **għoxrin elf, tmien mija u disgħa u għoxrin Ewro u wieħed u ħamsin ċenteżmu (€20,829.51)**, rappreżentanti in kwantu għas-somma ta' dsatax-il elf, tmien mija u disgħa u għoxrin Ewro u wieħed u ħamsin ċenteżmu (€19,829.51) l-ispejjeż skont l-elenku anness mal-affidavit tar-rikorrenti Cheryl Vella mmarkat **Dok C** a fol 44 tal-proċess, ad esklużjoni tal-ispejjeż ta' Dr Musumeci, u in kwantu għas-somma ta' elf Ewro (€1,000) spejjeż ta' ħsarat okkulti;

56. Din il-Qorti sejra tgħaddi sabiex **tilqa'** wkoll it-tielet u r-raba' talbiet rikorrenti bħala konsegwenzjali għall-ewwel żewġ talbiet.

B. <u>Is-Servitujiet</u>

57. Minkejja illi tressqu diversi pjanti u provi dwar l-iżvilupp illi għamlu l-intimati u dwar kif ir-rikorrenti kkontestaw l-istess, din il-Qorti finalment rat illi essenzjalment dak illi qed jilmentaw minnhom ir-rikorrenti huma tliet affarijiet:

a. Iż-żewġ galleriji ġodda fit-tieni u tielet sular, kostruwiti fuq gallerija li kienet ġja eżistenti fl-ewwel sular;

b. Twieqi illi nfetħu flok twieqi oħra li ngħalqu, jħarsu direttament għall-bitħa interna aċċessibbli biss mill-fond tal-atturi; u

c. In-nuqqas ta' opramorta b'għoli ta' 1.8metri kif trid il-liġi fil-livell tal-*penthouse*;

a. Dwar il-Galleriji l-Ġodda

58. Jibda biex jingħad illi mhux kontestat illi l-galleriji l-ġodda ġew kostruwiti fuq l-istess *footprint* tal-gallerija illi kienet ġja eżistenti (u baqgħet eżistenti) fl-ewwel sular, u jagħtu kollha għal fuq it-terrazzin tar-rikorrenti. L-intimati jsostnu illi gialadarba nbnew fuq l-istess *footprint* tal-gallerija fl-ewwel sular, dawn il-galleriji setgħu jiġu replikati, stante illi, bil-presunzjoni mogħtija mill-Artikolu 323 tal-Kap 16, l-arja fuq il-gallerija tal-ewwel sular hija tal-intimati, u mhux tar-rikorrenti, b'dana illi huma bnew f'arja illi hija preżunta tal-intimati;

59. Dan l-argument huwa, bid-dovut rispett, legalment infondat għall-aħħar. Il-fatt illi l-galleriji fit-tieni u t-tielet sular iwasslu sat-tarf tal-gallerija fl-ewwel sular ma jfissirx b'mod awtomatiku illi l-intimati huma proprjetarji tal-arja fuq il-gallerija fl-ewwel sular. Infatti, ġie ritenut mill-Qorti tal-Appell (Superjuri) fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Carmelo Zammit et vs Paola Tabone***[42]:

[42] Rik Nru 38/06, Qorti tal-Appell (Superjuri), 12 ta' Frar 2018

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

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

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

> *48. Applikati dawn il-principji ghall-kaz odjern, li si tratta ta' binja b'diversi sulari li jappartjenu lil sidien differenti, din il-Qorti tqis illi l-arja fuq il-gallarijiet jew terrazzini li jisporgu fuq il-btiehi tal-fond terren, ma tappartjenix lill-atturi Borg u lanqas lill-konvenuta bhala s-sidien tal-fondi li minnu jisporgu l-gallarijiet, izda tappartjeni lill-attur Zammit, li huwa ssid prezunt tal-arja tal-ispazju miftuh fil-pjan terran tal-binja li fuqu saru dawn l-aperturi u sporgenzi. Dan ifisser illi l-isporgenzi li jsiru fuq din larja minghajr il-kunsens tas-sid ta' dawn l-ispazji miftuha, ma huma xejn ghajr invazjonijiet tal-arja fuq dawn l-ispazji li jillimitaw illegalment id-dritt ta' proprjeta` tal-arja billi jghabbuh jew itaqqluh b'servitu`, f'dan il-kaz ta' aperturi u introspezzjonijiet, fejn altrimenti din l-arja kienet libera minn kull piz jew dritt favur terzi.*

60. Fin-nuqqas ta' prova illi l-arja fuq il-gallerija fl-ewwel sular hija proprejta' tal-intimati, din il-Qorti għalhekk tqis illi l-kostruzzjoni tal-galleriji fit-tieni u t-tielet sular mir-rikorrenti ħolqu servitujiet ġodda, b'dana illi saru illegalment u għandhom jitneħħew kompletament.

b. Dwar it-twieqi fuq il-bitħa nterna

61. Ir-rikorrenti **Cheryl Vella** tannetti mal-affidavit tagħha[43] ritratt ta' kif kien ix-xaft qabel ma sar l-iżvilupp, u ritratt kif inhu preżentement, liema ritratti qed jiġu hawnhekk riprodotti:

[43] **Dok D** a fol 57 tal-proċess

Qabel sar l-iżvilupp

Wara li sar l-iżvilupp

62. It-twieqi li qed jilmentaw minnhom ir-rikorrenti huma dawk immarkati biċ-ċirku aħmar fit-tieni ritratt. Da parti tagħhom, l-intimati jsostnu illi permezz tal-iżvilupp ma żdidux it-twieqi, iżda ġew sostitwiti twieqi li kien hemm qabel, b'dana illi fl-ewwel sular kien hemm tliet twieqi (waħda f'kull naħa tax-xaft) u reġgħu nfetħu tliet twieqi (tnejn fil-faċċata u waħda fuq il-lemin), filwaqt illi fit-tieni sular kien hemm tliet twieqi (tnejn fil-faċċata u waħda fuq ix-xellug) u reġgħu nfetħu tliet twieqi (tnejn fil-faċċata u waħda fuq il-lemin);

63. L-Artikolu 475 tal-Kap 16 jgħid illi *"Kull min għandu jedd ta' servitù għandu jinqeda b'dan il-jedd skont it-titolu tiegħu, u ma jista' jagħmel la fil-fond serventi u lanqas fil-fond dominanti ebda tibdil li jista' jtaqqal iżjed il-piż tal-fond serventi."* Ġie ritenut fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***George Mifsud et vs Raymond Vella et***[44]:

> *[I]l-Qorti trid tara jekk l-alterazzjonijiet konsegwiti mill-konvenuti fil-fond tagħhom jew in relazzjoni ma' sistemi komuni għaż-żewġ fondi ġabux il-leżjoni tad-dritt lamentat mill-atturi. [...]*
>
> *Jingħad fl-Artikolu 475 tal-Kodiċi Ċivili illi "kull min għandu jedd ta' servitù għandu jinqeda b'dan il-jedd skond it-titolu tiegħu u ma jista jagħmel la fil-fond serventi*

[44] Ċit Nru 2292/1996/1, Qorti Ċivili (Prim'Awla), Onor Imħ P Sciberras, 16 ta' Ġunju 2003. Għalkemm ġie intavolat appell minn din is-sentenza, l-appell ġie dikjarat deżert fit-23 t'Ottubru 2006, b'dana illi din is-sentenza llum għaddiet in ġudikat.

u lanqas fil-fond dominanti ebda tibdil li jista' jtaqqal iżjed il-piż tal-fond serventi.";

*Dan id-dispost tal-liġi hu korrispondenti għall-Artikolu 1067 tal-Kodiċi Ċivili Taljan, u li dwaru l-**Burdese** ("**Servitu praediali"**,* Nru D. 141) *jikkummenta hekk:-*

"Le innovazione di cui al prima coma sono tutte e soltanto quelle suscettibili di essere introdotte senza che il contenuto della servitu' risultanto dal titolo (o dal possesso) ne venga intaccata, e che la norma autorizza (a condizione che non siano tali di rendere più gravosa la condizione del fondo serviente) muovendo dal presupposto che la maggior utilita' derivante dalla loro introduzione deve reputarsi gia potenzialmente compresa nel titolo costitutiva."

Naturalment biex jiġi stabbilit x'innovazzjonijiet huma tollerati wieħed irid fl-indaġini jieħu in konsiderazzjoni l-effett tal-modifikazzjonijiet fir-rigward tal-fond serventi. Primarjament, il-materja hi waħda ta' apprezzament ta' fatt;

64. Issa fil-każ odjern il-modifikazzjoni jidher illi ġiet mill-pożizzjoni tat-twieqi li jagħtu għal fuq ix-xaft, stante illi effettivament huwa minnu illi, kif isostnu l-intimati, kollettivament, in-numru ta' twieqi illi jagħtu għax-xaft baqgħu fl-istess numru saħansitra anke wara li sar l-iżvilupp. Madanakollu, dwar il-bidla fil-pożizzjoni ngħad fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***John Baptist Ellul et vs Godwin Cauchi et***[45] illi saret referenza għaliha wkoll fin-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti:

[45] Ċit Nru 1148/1998/1, Qorti Ċivili (Prim'Awla), Onor Imħ G Caruana Demajo, 10 t'April 2003 (in ġudikat)

Billi, qabel ma saru l-alterazzjonijiet, ġa kien hemm aperturi fil-ħajt li jifred iż-żewġ proprjetajiet, u l-attur John Baptist Ellul xehed illi dawk l-aperturi nfetħu meta ż-żew fondi kienu ta' sid wieħed, il-proprjeta' ta' l-atturi hija mgħobbija b'servitu ta' twieqi. Dan ma jfissirx iżda illil-konvenut jista' jagħżel hu fejn jiftaħ it-twieqi, għax l-art 475 tal-Kodiċi Ċivili jgħid illi s-sid tal-fond dominanti għandu jinqeda bis-servitu "skond it-titolu tiegħu, u ma jista' jagħmel la fil-fond serventi u lanqas fil-fond dominanti ebda tibdil li jista' jtaqqal iżjed il-piż tal-fond serventi".

65. Għaldaqstant, jidher illi huwa assodat f'ġurisprudenza illi l-fatt illi f'ħajt diviżorju jinbidlu l-pożizzjonijiet tat-twieqi, jikkostitwixxi toqol ta' servitu eżistenti, illi m'huwiex permess ai termini tal-Artikolu 475 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Konsegwentement, din il-Qorti tqis illi l-aperturi mmarkati b'ċirku aħmar fit-tieni ritratt hawn fuq riprodott, huma wkoll illegali, u għandhom jingħalqu.

c. Dwar l-Opramorta fil-livell tal-Penthouse

66. L-Artikolu 427(1) tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta jgħid illi, *"Dak li min fil-bini tiegħu għandu taraġ li jieħu għall-bejt, għandu jgħolli, spejjeż tiegħu, il-ħajt diviżorju sa metru u tmenin ċentimetru mill-invell tal-bejt."* Inoltre, imbagħad, l-Artikolu 427(2) jistabbilixxi illi, *"Il-biċċa tal-ħajt li tiżdied 'il fuq mill-invell tal-bejt għandha tkun tal-istess ħxuna tal-ħajt diviżorju minn dak l-invell 'l-isfel."*

67. Ir-rikorrenti qed jilmentaw mill-fatt illi l-opramorta tal-*penthouse* mhix tal-għoli ta' 1.8m kif rikjest mil-liġi, u dan kemm min-naħa ta' wara illi tagħti għal fuq it-terrazzin tagħhom (cioe fuq in-naħa fejn hemm il-galleriji illi ġew trattati f'paragrafu (a) aktar 'il fuq), u kif ukoll fuq ix-xaft tal-bitħa nterna

(cioe fuq in-naħa fejn hemm it-twieqi illi ġew trattati f'paragrafu (b) aktar 'il fuq);

68. Mhux qed jiġi kontestat illi l-għoli tal-opramorta mhux ta' 1.8m. Infatti, il-**Perit Charlo Briguglio** jikkonferma illi l-opramorta hija ta' madwar ħames filati[46]. L-intimati, iżda, jsostnu illi fil-każ tal-opramorta fin-naħa tat-terrazzin, din mhix fil-ħajt diviżorju, stante illi irtirata 'l ġewwa u tagħti għal fuq il-gallerija fit-tielet sular tal-intimati stess, filwaqt illi, fil-każ tal-parti illi tagħti għal fuq il-bitħa nterna, din mhi tikkawża l-ebda skumdita' lir-rikorrenti, stante illi l-arja tax-xaft tal-atturi hija msaqqfa u l-opamorta tista' ssir tal-*frosted glass* sabiex ma jkunx hemm possibilita' ta' introspezzjoni;

69. F'dak illi jirrigwarda l-parti tal-opramorta illi tagħti għal fuq it-terrazzin, din il-Qorti terġa' tagħmel referenza għal dak illi ngħad aktar 'il fuq fir-rigward tal-galleriji, u tirrileva għalhekk illi, effettivament, l-opramorta qiegħda fil-ħajt diviżorju, u mhux kif qed isostnu l-intimati. Dan għar-raġunijiet illi ġia ngħataw aktar 'il fuq u mhux ser jerġgħu jiġu elenkati a skans ta' repetizzjoni inutili;

70. Dwar l-Artikolu 427 in ġenerali, ġie ritenut fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Michael Mifsud et vs Philip Mifsud et***[47]:

> *Illi l-ħames (5) elementi msemmija fl-artikolu 427 u li għandhom jiġu mħarsa huma (a) li s-sid ikollu bejt (inkluż setaħ); (b) li jitla' jew jista' għalih b'taraġ, jew, kif ingħad f'għadd ta' sentenzi, b'mod oħra ta' aċċess li jirrendu t-tlugħ fuq dak il-bejt jew setaħ mhux wieħed diffiċli jew skabruż; (ċ) li l-ħajt għandu jitgħolla sa metru u tmenin ċentimetru 'l fuq minn wiċċ il-bejt jew setaħ tal-post l-iżjed għoli; (d) li l-ħajt li jittella' għandu jkun tal-istess ħxuna tal-ħajt li fuqu jittella'; u (e) li dan jittella' bi spejjeż tas-sid tal-post l-iżjed għoli, sakemm is-sidien taż-żewġ postijiet*

[46] A fol 475 tal-proċess
[47] Ċit Nru 2450/00, Qorti Ċivili (Prim'Awla), Onor Imħ J R Micallef, 7 ta' Frar 2002

ma jkollhomx bejt jew setaħ li t-tnejn jitilgħu għalih b'taraġ jew mezz ieħor ta' aċċess kif ingħad u li jkunu, bejn wieħed u ieħor fl-istess livell, f'liema każ l-ispejjeż għat-titligħ tal-ħajt jinqasmu bejniethom;

71. Ingħad imbagħad fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Francis Fenech et vs John Grima et***[48]:

> *[...] [I]ntqal ukoll illi jehtieg opromorta mhux biss meta jkun hemm tarag regolari li jipprovdi access ghall-bejt, izda wkoll meta l-bejt ikun accessibili facilment permezz ta' xi mod iehor u allura jkun uzat abitwalment b'mod li l-introspezzjoni ghall-proprjeta' ta' haddiehor tkun abitwali u ghalhekk abitwali jkun l-iskomdu ta' min jghammar fil-proprjeta' adjacenti (Kollez. Vol. XXXIX.II.885 u l-gurisprudenza fiha citata; ara wkoll "Galea et vs Formosa et" decisa minn din il-Qorti fl-10 ta' Jannar, 2000, li titkellem fuq il-htiega ta' opramorta anke meta hemm biss "il-possibilita' ta' access").*
>
> *[...]*
>
> *Ghalkemm il-ligi ma tisigiex li l-opromorta tkun ta' l-istess materjal bhal bqija tal-hajt divizorju (ghalkemm, jista' jkun hemm kunsiderazzjonijiet ohra li jesigu l-uzu ta' l-istess materjal), tippreskrivi b'mod awtorevoli (ara "<u>Mifsud vs Vassallo</u>" deciza minn din il-Qorti fl-4 ta' Ottubru, 1993) li ghandu jkun ta' l-istess hxuna.*
>
> *Mill-premess, mela, jirrizulta b'mod car li kull meta jkun hemm il-possibilta' ta access ghall-bejt, dak il-gar ghandu, fuq il-hajt divizorju, jtella cint ta' gholi ta' mhux*

[48] Ċit Nru 1869/2001/1, Qorti Ċivili (Prim'Awla), Onor Imħ T Mallia, 14 ta' Novembru 2002 (in ġudikat)

anqas minn metru u tmenin centimetri, liema cint ghandu jkun ta' listess hxuna bhal bqija tal-hajt divizorju. Ma dan jista' jizdied li, kif qalet l-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-kawza "Vella vs Attard" decisa fit-28 ta' Ottubru, 1991, persua ghandha d-dritt fi kwalunkwe zmien tesigi li l-opramorta tipprotegieh mis-suggezzjoni tal-vicin.

72. Applikati dawn il-fatti għall-każ odjern, din il-Qorti rat illi l-Perit Briguglio kkonferma illi għal-livell tal-*penthouse* hemm aċċess mill-proprjeta' tal-intimati[49], liema aċċess huwa faċli. Minkejja illi qed jiġi suġġerit illi l-ħajt jittella' bil-*frosted glass*, ġurisprudenza suċitata teskludi din il-possibilta', b'dana illi, sabiex l-opramorta tkun konformi ma' dak li tesiġi l-liġi, għandha tittella' bl-istess ħxuna tal-ħajt diviżorju, u *panel* tal-*frosted glass* żgur illi mhux ser tkun tal-istess ħxuna ta' ħajt;

73. In kwantu l-intimati jsostnu illi l-arja tax-xaft ġiet imsaqqfa mir-rikorrenti[50], din il-Qorti tirreleva illi, filwaqt illi r-ritratt esebit mill-intimati riprodott fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom juri illi parti mix-xaft huwa msaqqaf bi ħġieġaf fil-pjan terran (u għalhekk, fi kwalunkwe każ, saqaf trasparenti), parti oħra hija miftuħa, u infatti jidher il-bieb miftuħ fil-pjan terran għal ġol-istess bitħa. Dan il-fatt aktar u aktar ma jeżonerax lill-intimati mill-obbligi imposti fuqhom mil-liġi, stante illi fil-parti mhix imsaqqfa teżisti ċertament introspezzjoni (ara ***George Borg et vs Maria Theresa sive Marthese Buhagiar***[51]);

74. Finalment, l-intimati jissottomettu wkoll illi id-*Development Control Design Policy, Guidance and Standards tal-2015* tesiġi illi l-opramorta tkun ta' metru, u la aktar u lanqas inqas. Madanakollu, hekk kif ġie ritenut f'***Borg vs Buhagiar*** illi saret appena referenza għaliha, *"Kif gia` inghad, il-kwestjoni ta` l-gholi ta` opramorta bejn zewg fondi hija kaz ta` servitu` legali*

[49] A fol 475 tal-proċess
[50] Vide ritratt a fol 463 tal-proċess
[51] Rik Ġur 577/2017, Qorti Ċivili (Prim'Awla), Onor Imħ J Zammit McKeon, 27 ta' Settembru 2018 (in ġudikat)

u wahda li hija ta` ordni pubbliku li tohloq dmir impost mil-ligi u li mhux suggetta ghal rinunzja."

75. Għaldaqstant, in konklużjoni, din il-Qorti tirrileva illi l-ħames, sitt u seba' talbiet rikorrenti għandhom ukoll jintlaqgħu, u dan stante illi l-konvenuti taqqlu l-proprjeta' tar-rikorrenti b'servitujiet ġodda t'introspezzjoni kemm fil-każ tal-galleriji u t-twieqi, kif ukoll fil-każ tal-opramorta illi mhix tal-għoli rikjest mil-liġi.

Decide

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

i. **<u>Tilqa' l-ewwel talba rikorrenti</u>**, u tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimati huma responsabbli għall-ħsarat u danni sofferti fil-fond fl-indirizz mija u ħamsa u tletin (135) bl-isem 'Hybery' fi Triq B Bontadini ġewwa Birkirkara, b'konsegwenza ta' ingress ta' ilma mill-fond tal-istess konvenuti tul dawn l-aħħar żmenijiet;

ii. Konsegwentement, **<u>tilqa' t-tieni talba rikorrenti</u>** u tillikwida d-danni kollha sofferti mill-atturi fis-somma ta' **għoxrin elf, tmien mija u disgħa u għoxrin Ewro u wieħed u ħamsin ċenteżmu (€20,829.51)**;

iii. **<u>Tilqa' t-tielet talba rikorrenti</u>**, u tikkundanna lill-intimati jħallsu lill-atturi d-danni u spejjeż hekk likwidati, flimkien mal-imgħax legali bir-rata ta' tmienja fil-mija (8%) dekorribbli mid-data illi fiha din is-sentenza tgħaddi in ġudikat sal-pagament effettiv;

iv. **<u>Tastjeni milli tieħu konjizzjoni tar-raba' talba</u>**, stante illi ġia ġiet indirizzata bit-tielet talba;

v. **<u>Tilqa' l-ħames talba</u>** u tiddikjara u tiddeċiedi ulterjorment illi l-konvenuti għabbew u/jew taqqlu l-proprjeta' tar-rikrorenti b'għadd ta' servitujiet ġodda kontra l-liġi, kif spjegat f'din is-sentenza;

vi. Konsegwentement **<u>tilqa' s-sitt talba</u>** u tordna lill-konvenuti sabiex, a spejjeż eklussivi tagħhom, jippristinaw il-proprjeta' tal-atturi għall-istat li kienet qabel ma bdew ix-xogħolijiet l-istess konvenuti billi jeliminaw is-servitujiet kollha li abbużivament ħolqu u dan **<u>fi żmien tliet xhur</u>** mid-data illi fiha din is-sentenza tgħaddi in ġudikat, taħt is-sorveljanza tal-Perit Charlo Briguglio illi diġa għandu konjizzjoni taċ-ċirkostanzi, tal-iżvilupp u l-proprjetajiet mertu tal-kawża odjerna;

vii. **<u>Tilqa' s-seba' talba</u>**, u tawtorizza lill-atturi fin-nuqqas li l-konvenuti jesegwixxu x-xogħolijiet skont is-sitt (6) talba fit-terminu prefiss, sabiex jagħmlu x-xogħolijiet huma stess, kif ordnati mill-Qorti a spejjeż esklussiva tal-konvenuti taħt is-sorveljanza tal-Perit Charlo Briguglio;

Bl-ispejjez, inkluż tal-ittra uffiċjali numru 5392/2022, a karigu tal-konvenuti.

Moqrija.

Onor Imħallef Dr Audrey Demicoli LL.D.

Christabelle Cassar
Deputat Reġistratur