PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

ONOR. IMĦALLEF MARK SIMIANA, LL.D

Rikors Ġuramentat Numru 761/2022 MS

Nezha Drissi bħala mandatarja speċjali ta'
Obada Amneh u Souad Drissi

Vs.

Ivan Schembri

Illum, 16 ta' Ġunju 2025

Kawża Numru: 6

Il-Qorti,

1. Rat ir-rikors ġuramentat preżentat mill-atturi fit-22 t'Awwissu 2022, li permezz tiegħu, wara li ippremettew dan li ġej:

> Illi permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Andrea Micallef tal-20 ta' Novembru 2018 (Dok. "A"), il-mandanti

Obada Amneh u Souad Drissi akkwistaw l-appartament internament immarkat bin-numru 17, "Mediterranean Court", Triq it-Tamar, Qawra, San Pawl il-Baħar;

Illi l-fond de quo jikkonsisti f'penthouse b'żewġ terazzini, wieħed quddiem il-penthouse u iehor fuq wara tal-penthouse;

Illi flimkien mal-appartament akkwistaw "*a proportionate share of the ownership of the common parts, that is, the entrance, hall, stairs, shafts and drainage systems, together with the use of roof, which roof remained the property of third parties which right of use means that the owner can install a television aerial, a water tank and use the roof for hanging and drying of clothes, which block is bounded on the east by the said street and on the north and south by property of the Agius family or their successors in title. Save the above it is being clarified that the airspace over the terraces and balconies is the exclusive property of the vendor and is thus transferred to the purchaser, moreso it is being clarified that the owner of the airspace is not allowed or permitted to open apertures overlooking the said terraces. This according to the laws and regulation arising from the civil code*";

Illi l-intimat bi ħsiebu jiżviluppa l-arja tal-blokka li tiġi fuq il-fond tal-esponenti f'żewġ sulari oħra u service area skont permess maħruġ mill-Awtorita' tal- Ippjanar fil-11 ta' Diċembru 2018 bin-numru PA10885/17. Illi minn dak li jirriżulta mill-pjanti, l-intimat ipprogetta gallarijiet jew terazzini u twieqi li ser jesporġu fuq il-bjut tal-esponenti u li ma josservawx id-distanzi msemmija fl-Art. 443 tal-Kap. 16. B'hekk ser ikunu qed jinħolqu servitujiet ġodda kif ukoll introspezzjoni fuq il-fond tal-esponenti;

Illi fl-2021 l-intimat mexxa t-tankijiet tal-ilma li jinsabu fuq is-saqaf tal-fond tal- esponenti fuq parti oħra tal-bejt. Dan ta x'jifhem lill-esponenti li huwa kien ser jipproċedi bil-bini taż-żewġ sulari msemmija. Waqt dawn ix-xogħolijiet saret ħsara fl-istallazzjonijiet tal-fond tal-esponenti għal liema l-intimat baqa' mgħamilx tajjeb sa llum;

Illi fiċ-ċirkostanzi, f'Lulju 2021 l-esponenti ntavolaw il-mandat t'inibizzjoni numru 1013/21 fl-ismijiet "Nezha Drissi noe vs Ivan Schembri" (Dok. "B") sabiex iwaqqfu l-iżvilupp approvat. Dan il-mandat ġie michud stante li fil-fehma tal-Qorti sabiex jiġu ssalvagwardjati l-jeddijiet tal-esponenti ma kienx hemm il-ħtieġa ta' proċeduri straordinarji konsistenti f'mandat ta' inibizzjoni;

Illi wara dan il-mandat kien hemm skambji verbali bejn il-partijiet fejn l-intimat baqa' jisħaq li l-iżvilupp jibqa' skont il-pjanti approvati u rrifjuta li jagħmel tajjeb għad-danni li diġa kkaġuna;

Illi għalhekk ir-rikorrenti kellhom imexxu bl-odjerna kawża;

Illi r-raġuni tat-talba hija li l-iżvilupp propost mill-intimat fil-fond "Mediterranean Court", Triq it-Tamar, Qawra, San Pawl il-Baħar skont il-permess PA/10885/17 ser jinvadi fuq il-proprjetà tal-esponenti u ser joħloq servitujiet ġodda favur il-fond tal- intimat gravanti l-fond tal-esponenti kif ukoll għaliex l-intimat qiegħed jirrifjuta li jħallas id-danni kkawżati minnu fl-2021 u għalhekk l-esponenti ma kellhom l-ebda għażla oħra għajr li jirrikorru għal din l-azzjoni.

huma komplew billi talbu lil din il-Qorti, prevja d-dikjarazzjonijiet neċessarji u mogħtija l-provvedimenti opportuni, jogħġobha:

1. Tiddikjara li l-esponenti huma l-proprjetarji assoluti tal-arja sovrastanti t-terrazzini u l-gallarijiet li jinsabu fuq quddiem u fuq wara l-penthouse immarkat bin-numru 17, "Mediterranean Court", Triq it-Tamar, Qawra, San Pawl il-Baħar,

2. Tiddikjara li l-iżvilupp mertu tal-permess maħruġ mill-Awtorità tal-Ippjanar bin-numru PA10885/17 senjatament dak konsistenti fl-iżvilupp ta' gallarijiet/ terrazzini u twieqi li jagħtu fuq it-terazzini tal-atturi ser joħloq servituijiet ġodda gravanti l-fond tal-esponenti jilledu d-drittijiet tal-atturi akkwistati minnhom permezz ta' kuntratt ta' akkwist fl-atti tan-Nutar Dottor Andrea Micallef tal-20 ta' Novembru 2018;

3. Tiddikjara li l-konvenut ma jivvanta l-ebda jedd ta' servitu fuq l-arja sovrastanti t-terrazzini proprjetà tal-atturi bin-numru 17, "Mediterranean Court", Triq it-Tamar, Qawra, San Pawl il-Baħar;

4. Tordna lill-konvenuti jirripristinaw kwalsiasi xogħolijiet li għamlu jew li se jagħmlu fil-mori ta' dina l-kawża liema xogħolijiet jilledu l-jeddijiet tal-istanti u dan entro terminu qasir u perentorju li jiġi lilhom prefiss u dejjem taħt il-ħarsien ta' periti nominandi;

5. Tawtorizza lill-esponenti sabiex fin-nuqqas, jagħmlu huma tali xogħolijiet a spejjeż tal-konvenuti u dejjem taħt il-ħarsien ta' periti nominandi;

6. Tiddikjara li l-atturi soffrew danni riżultat tal-aġir tal-intimat;

7. Tillikwida d-danni sofferti mill-atturi riżultat tal-aġir tal-intimat;

8. Tordna lill-intimat iħallas lir-rikorrenti d-danni hekk likwidati oltre l-imgħaxijiet mid-data li fiha ser tirriżulta li saret il-ħsara sal-ġurnata tal-pagament effettiv;

Bl-ispejjeż kontra l-intimat li huma minn issa nġunti in subizzjoni.

2. Rat ir-risposta ġuramentata imressqa mill-konvenut fis-6 ta' Diċembru 2022[1], li biha huwa eċċepixxa dan li ġej:

> 1. Kuntrarjament għal dak li jingħad fir-rikors ġuramentat, kif evidenti mill-aħħar pjanti, l-esponenti ma se jikkrea jew jaggrava l-ebda servitù kontra l-liġi;
>
> 2. Fit-tieni lok, l-aperturi li dwarhom qed jilmentaw ir-rikorrenti jistgħu fil-fatt isiru b'eżerċizzju sħiħ tal-fakultajiet mogħtija lill-esponenti mill-artikolu 426 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta;
>
> 3. Fit-tielet lok, mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet ta' qabel din, in kwantu għall-allegata introspezzjoni allegata, l-esponenti qiegħed jaġixxi entro dak li tippermettilu l-liġi, inkluż allura l-liġi tal-ippjanar;
>
> 4. Fir-raba' 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;
>
> 5. Fil-ħames lok, ir-rikorrenti ma sofrew l-ebda danni ħtija tal-esponenti.
>
> 6. 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 ikunu awtorizzati jressqu skont il-liġi.

3. Rat ix-xiehda u d-dokumenti kollha miġbura, kif ukoll l-atti proċesswali fl-intier tagħhom;

4. Rat is-sottomissjonijiet bil-kitba li ġew preżentati;

5. Rat li l-kawża ġiet imħollija għall-udjenza tal-lum sabiex tiġi deċiża;

Ikkunsidrat:

[1] Fol.27.

6. Illi din hija kawża li permezz tagħha l-atturi jridu li l-konvenut ineħħi ħwejjeġ li bihom ħoloq servitujiet ġodda fuq ġid tal-atturi, kif ukoll li jiġu riżarċiti ħsarat li huma ġarrbu fl-istess ġid tagħhom b'konsegwenza ta' xogħlijiet magħmula mill-konvenut.

7. Il-fatti rilevanti li joħorġu mill-provi huma dawn.

8. B'kuntratt magħmul fl-atti tan-Nutar Andrea Micallef fl-20 ta' Novembru 2018[2], l-atturi kisbu: «*…the flat, in finished and furnished state, internally marked number seventeen (17) forming part of a larger block of flats externally unnumbered and named 'Mediterranean Court' in Triq it-Tamar at Qawra, limits of Saint Paul's Bay … free and unencumbered with all its rights and appurtenances, including a proportionate share of the ownership of the common parts, that is, the entrance, hall, stairs, shafts and drainage system; together with the use of the roof, which roof remained the property of third parties which right of use means that the owner can install a television aerial, a water tank and use the roof for hanging and drying of clothes…*». Fl-istess kuntratt ingħad li: «*…the airspace over the terraces and balconies is the exclusive property of the vendor and is thus being transferred to the purchaser, moreso it is being clarified that the owner of the airspace is not allowed or permitted to open apertures overlooking the said terraces. This according to the laws and regulations arising from the civil code*». F'din il-proprjetà tgħix il-mandatarja tal-atturi, li joqgħodu l-Ġermanja[3], u fuq l-istess proprjetà kien hemm l-ogħla bejt tal-korp ta' bini in kwistjoni, li fuqu l-konvenut tħajjar jagħmel żvilupp.

9. Fil-fatt il-konvenut akkwista «*…l-arja tal-blokk bl-isem ta' Mediterranean Court, fi Triq it-Tamar, Qawra, u ċioè li ser tinbena f'penthouse li hemm fuq il-lemin tal-blokk malli wieħed iħares mill-faċċata tat-triq sal-għoli ta' ħdax-il filata din il-filata inkluża inkluż nofs (1/2) indiviż tal-komun mill-bieb ta' barra sal-bejt, libera u*

[2] Fol.6.
[3] Ara x-xiehda bl-affidavit tal-mandatarja, a fol.80.

franka, soġġetta u tgawdi s-servitujiet naxxenti mill-pożizzjoni tagħha, inkluż id-dritt li jinfetħu aperturi, jqabbad u jestendi l-komun u d-dritt li jibni l-istess arja, bin-nofs indiviż tal-arja kollha tal-blokk mit-tnax-il filata 'l fuq mill-arja eżistenti…», u dan b'kuntratt magħmul fl-atti tan-Nutar Mario Bugeja fit-13 ta' Ġunju 2018[4].

10. Il-konvenut applika mal-Awtorità tal-Ippjanar sabiex jingħata permess ta' żvilupp biex jagħmel «*proposed duplex recessed floor*», u dan fuq l-arja tal-korp ta' bini magħruf bl-isem 'Mediterranean Court' fi Triq it-Tamar fil-Qawra[5]. Dan il-permess, li jġib in-numru PA/10885/17, inħareġ fil-11 ta' Diċembru 2018[6]. Fis-6 ta' Diċembru 2022, il-konvenut iddikjara mal-awtoritajiet kompetenti li x-xogħlijiet se jibdew fil-21 ta' Frar 2023[7].

11. Fit-18 ta' Diċembru 2021, il-mandatarja tal-atturi għamlet rapport mal-Pulizija[8] li ġrat ħsara fil-katusa tal-ilma fuq il-bejt minħabba li l-konvenut, jew ħaddiema mqabbdin minnu, kienu neħħew xi tankijiet tal-ilma minn fuq il-bejt u ħallew xi njam li tar bir-riħ u kkawża l-ħsara in kwistjoni. Il-mandatarja tal-atturi xehdet li t-tiswija ta' din il-ħsara ġiet tiswa bejn €250 u €280[9].

12. Ingħad li fi Frar tas-sena 2023, il-ħaddiema tal-konvenut neħħew *membrane* minn fuq il-bejt, u b'konsegwenza ta' dan daħal ammont ta' ilma fil-proprjetà tal-atturi mis-soqfa u mill-plakek tad-dawl, kif ukoll fil-lift tal-partijiet komuni[10]. Minħabba f'hekk il-mandatarja Drissi u sidien oħrajn tal-partijiet komuni għamlu rapport lill-Awtorità dwar il-Bini u l-Kostruzzjon[11]i, li wara spezzjoni ħarġet *stop notice* fil-konfront tal-konvenut[12]. Il-ħaddiema tal-konvenut reġgħu għamlu l-*membrane* fuq il-bejt, għalkemm ħallew l-imsiemer. L-atturi jgħidu li b'konsegwenza tad-dħul t'ilma, il-proprjetà tagħhom kellha ħafna moffa u anki

---

[4] Fol.123.
[5] Fol.46.
[6] Fol.57.
[7] Fol.66.
[8] Fol.72.
[9] Ara x-xiehda bl-affidavit tal-mandatarja, a fol.80.
[10] Ara x-xiehda bl-affidavit tal-mandatarja, a fol.80.
[11] Fol.86.
[12] Fol.88.

ġrat ħsara lill-injam ta' sodda u tliet koxox ta' bibien interni[13]. L-atturi nkarigaw perit li wara spezzjoni tal-proprjetà tagħhom ħejja rapport dwar il-ħsarat kif ukoll ħa diversi ritratti[14]. Il-ħsarat li dwarhom jilmentaw l-atturi ġew ukoll ikkonstatati mill-Qorti stess waqt l-aċċess miżmum minnha fid-29 ta' Jannar 2024[15].

13. Il-mandatarja tal-atturi xehdet li anki f'Settembru 2023 baqa' dieħel l-ilma tax-xita fil-proprjetà tal-atturi[16], u dan qed iwassal għal aktar ħsara kemm fis-sistema elettrika tal-appartament u kemm fil-komun, tant li anki l-lift kien waqaf jaħdem.

14. Fil-mori tal-kawża l-atturi nkarigaw perit ieħor li b'rapport datat 22 ta' Marzu 2024[17] elenka f'dettall il-ħsara li ġarrbu l-atturi fil-proprjetà tagħhom, u hemeż stima tat-tiswijiet li skontu kellhom jiġu jiswew €16,800[18].

15. Mill-provi u mid-dokumenti eżebiti[19], jirriżulta li fuq il-ħajt estern ta' wara tal-iżvilupp tal-konvenut mhux se jsiru twieqi, iżda se jinfetħu twieqi fix-*shaft* komuni tal-korp ta' bini. Fuq in-naħa ta' quddiem ta' dan l-iżvilupp, se jsir terrazzin li jagħti għal fuq il-ġid tal-atturi, biċ-ċint estern propost li jkun tal-*aluminum* b'għoli ta' ċirka erba' filati jew 1.06m[20]. Ingħad li mhux possibbli għal-liġijiet sanitarji li ssir opramorta b'daqs ta' 1.8m[21], u jekk issir, l-iżvilupp irid ikollu bitħa u b'hekk trid tinżamm distanza ta' tliet metri u ma jibqax biżżejjed kobor biex tiġi żviluppata *penthouse*[22].

16. B'nota preżentata fit-23 ta' Settembru 2024[23], il-konvenut bla ħsara għall-pożizzjoni tiegħu fil-kawża offra lill-atturi l-alternattiva li minflok jgħolli l-ħajt, jirtira l-bini tiegħu u jinħoloq spazju mhux aċċessibbli biex b'hekk jiġi sodisfatt l-

[13] Ara x-xiehda bl-affidavit tal-mandatarja, a fol.81.
[14] Fol.92.
[15] A tergo ta' fol.150.
[16] Ara x-xiehda bl-affidavit tal-mandatarja tal-atturi, a fol.342.
[17] Fol.154.
[18] Fol.162.
[19] Ara b'mod partikolari l-pjanti approvati li jinsabu eżebiti a fol.62-63.
[20] Ara x-xiehda tal-Perit Daniel Grima, a fol.238.
[21] Ara x-xiehda tal-Perit Edwin Mintoff, a fol.233.
[22] Ara x-xiehda tal-Perit Daniel Grima, a fol.239.
[23] Fol.170.

artikolu 427(1) tal-Kodiċi Ċivili, u mal-istess nota ippreżenta pjanti li juru l-proposta tiegħu.

17. Waqt il-kors ta' din il-kawża, ġie nkarigat perit tekniku minn din il-Qorti, kif diversament presjeduta, li ppreżenta r-relazzjoni tiegħu fit-8 ta' Novembru 2024[24]. Permezz tagħha, l-perit tekniku għamel diversi konstatazzjonijiet u osservazzjonijiet, u għadda biex ressaq is-segwenti konklużjonijiet għall-konsiderazzjoni tal-Qorti:

> 1. Illi, bħala stat ta' fatt, l-iżvilupp mertu tal-permess maħruġ mill-Awtorità tal-Ippjanar bin-numru PA 10885/17 joħroġ terrazzini/galleriji li jħarsu fuq il-fond tal-atturi u dan mingħajr ma l-esponent jidħol fi kwistjonijiet legali ta' servitujiet.
> 2. Illi, l-atturi soffrew diversi danni kawża tax-xogħlijiet imwettqa mill-intimat u dawn prinċipalment minħabba infiltrazzjoni ta' ilma.
> 3. Illi, nonostanti għall-fatt li l-intimat jallega li ma setax ikompli bil-proġett tiegħu minħabba raġunijiet marbuta mal-binja adjaċenti ta' Francis Spiteri, l-istess intimat seta' ħa prekawzjonijiet sabiex ma jikkawżax ħsara lill-fond tal-atturi.
> 4. Illi, d-danni sofferti mill-atturi huma ta' Eur 16,542.75 (inkluż kontinġenza).
> 5. Illi, x-xogħlijiet reparatorji huma indikati f'ML1.

Ikkunsidrat:

18. Illi l-Qorti sejra tibda l-konsiderazzjonijiet tagħha dwar il-każ billi tqis il-kwistjoni ta' servitujiet ġodda maħluqa bl-iżvilupp tal-konvenut.

19. Mill-provi prodotti, jidher li dawn is-servitujiet ġodda jikkonsistu minn (i) tieqa jew twieqi li jagħtu għax-*shaft* komuni, u (ii) terrazzin jew gallarija li tħares fuq il-ġid tal-atturi fuq in-naħa tat-triq tal-iżvilupp tal-konvenut.

20. Il-kwistjoni tat-tieqa jew twieqi fix-*shaft* komuni mhux waħda li tista' tiġi azzjonata mill-atturi. Dawn it-twieqi jħarsu fuq l-arja tal-bitħa interna li sovrastanti għaliha hemm l-arja tal-istess *shaft*. Huwa għalhekk is-sid ta' din il-

[24] Fol.179.

bitħa interna li għandu l-jedd joġġezzjona għall-ftuħ ta' twieqi li jħarsu fuq l-istess *shaft*. Dan huwa hekk għaliex is-sid tal-bitħa huwa preżunt ukoll is-sid tal-arja sovrastanti l-istess bitħa, salv prova kuntrarja li però ma nġabitx fil-każ odjern. Huwa magħruf li l-azzjoni li biha wieħed ikun irid jikseb it-tneħħija ta' servitù ġdida hija dik negatorja, li tmiss biss lis-sid tal-proprjetà li fuqha tkun inħolqot dik is-servitù. Kif osservat ukoll fid-deċiżjoni ***Anna Maria Debarro vs. Carmelo Caruana et*** (Appell Superjuri, 10 ta' Lulju 2009):

> Jiġi osservat illi l-azzjoni negatorja hija msejsa fuq il-presuppost li l-ġid immobbli huwa ħieles (ara f'dan is-sens id-deciżjoni fl-ismijiet **Cassar Desain v. Piscopo Macedonia**, 9 ta' Jannar 1877, Koll. Vol. VIII–21) u mhux wieħed imxekkel. Peress li hawn si tratta ta' azzjoni ta' għamla petitorja (ara Appell Civili fl-ismijiet **Farrugia et v. Cassar**, deciż fid-19 ta' Frar 1951, Koll. Vol. XXXV–I–10) hija procedura li tispetta biss u tista' titressaq unikament minn min huwa sid il-post (ara Appell Civili fl-ismijiet **Falzon v. Degiorgio**, deciż fl-20 ta' Dicembru 1946, Koll. Vol. XXXII-I-485) u mhux ukoll min ikun sempliċi possessur tal-fond. Dana huwa hekk bħala effett dirett tal-fatt li l-azzjoni petitorja tirrigwarda jeddijiet reali (ara deċiżjoni tal-Prim Awla tal-Qorti Civili fl-ismijiet **Baldacchino v. Grima**, 3 ta' April 1995, Koll. Vol. LXXIXIII-1219). Għalhekk fi procedura ta' din ix-xorta, l-attur huwa dejjem tenut li jipprova li huwa tassew sid il-post jew immobbli li fuqu qegħda tiġi pretiża l-eżistenza ta' servitù mill-parti avversa. Min-naħa tagħha, imbagħad, il-parti mħarrka trid turi li tassew teżisti s-servitu` minnha vantata (ara wkoll id-deciżjoni fil-kawża fl-ismijiet **Joan Cachia v. Marianne Schembri**, Prim Awla tal-Qorti Civili, 31 ta' Jannar 2003).

21. Hekk ukoll fid-deċiżjoni ***Giuseppe Falzon et vs. Antonio Degiorgio*** (Appell Superjuri, 20 ta' Diċembru 1946[25]) ġie osservat korrettement:

> Għalhekk fondament ta' l-azzjoni hija l-proprjetà, u meta l-konvenut f'din l-azzjoni jattakka dak l-ewwel element tal-proprjetà, ċertament l-attur għandu jipprova li huwa l-proprjetarju tal-post. Il-Venzi, Diritto Civile Italiano, nru. 322, huwa ta' l-istess opinjoni :- "L'azione negatoria è quasi una rivendicazione parziale; è data al proprietario contro chi pretenda di avere un diritto reale sulla cosa, diritto che egli nega. Il proprietario deve provare il suo diritto di proprietà e l'atto che ha turbato il suo godimento. Quando ha dato queste

[25] Kollezz. Vol.XXXII.i.485.

> prove non deve fare altro, e ciò per effetto del carattere di esclusività che ha il diritto di proprietà………..” L-istess insibu fid-Digesto Italiano, Servitù Prediali, paġ.173.
>
> omissis
>
> … U din l-aħħar opinjoni tidher iżjed aċċettabbli, preċiżament għaliex, kif intqal iżjed ‘il fuq, dina l-azzjoni hija essenzjalment petitorja, kważi rivendikatorja, u għalhekk trid l-proprjetà…

22. La darba għalhekk l-atturi mhux is-sidien tal-bitħa interna li fuqha nħoloq ix-*shaft*, lanqas ma huma sidien tal-arja sovrastanti u għalhekk it-twieqi li setgħu infetħu fuq dan ix-*shaft* mill-konvenut ma jagħtux fuq il-ġid tagħhom, iżda ta' ħaddieħor.

23. Sa hawn, allura, l-ilment tal-atturi ma jsibx fondament.

24. Is-sitwazzjoni hija diversa fejn tirrigwarda t-terrazzin ta' quddiem tal-iżvilupp tal-konvenut. L-ilment tal-atturi f'dan ir-rigward hija li dan it-terrazzin se joħloq introspezzjoni fuq il-ġid tagħhom.

25. Fil-fehma tal-Qorti, dan l-ilment tal-atturi huwa regolat mill-artikolu 427 tal-Kodiċi Ċivili, li jgħid hekk:

> 427.(1) 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.
> (2) 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.
> (3) Jekk kull wieħed miż-żewġ ġirien għandu taraġ li jieħu għall-bejt tiegħu, kull wieħed minnhom jista' jġiegħel lill-ieħor joħroġ in-nofs tal-ispiża meħtieġa biex jitgħolla l-ħajt diviżorju kif jingħad hawn fuq.

26. Din il-Qorti kellha okkażjoni tqis l-applikazzjoni u t-tifsira ta' din id-dispożizzjoni fid-deċiżjoni ***Albert Attard et vs. Gordon Vassallo*** (21 ta' Novembru 2024)[26] meta osservat dan li ġej:

---

[26] Mhux appellata.

Din id-dispożizzjoni, li kienet oriġinarjament promulgata bħala l-artikolu 123 tal-Ordinanza VII tal-1868, ġiet mudellata fuq dispożizzjonijiet fil-Kodiċi De Rohan[27], u preċiżament fuq is-segwenti dispożizzjoni:

> §XVII Chi tiene scale sulle terrazze è tenuto ad innalzare il muro divisorio per sette filate a spese proprie con pietra liscia; e se i due vicini avranno scale per le terrazze dovranno pagarne la spesa per metà.

Il-ġurisprudenza qieset b'mod konsistenti illi l-obbligu mpost fl-artikolu 427 dwar l-innalzament tal-ħajt diviżorju (komunement imsejjaħ «opramorta») jiġi fis-seħħ mhux biss dwar bjut fis-sens tradizzjonali tal-kelma, imma anki fil-konfront ta' ċertu ambjenti esterni oħrajn. Dan aktarx in omaġġ tal-fatt li t-test oriġinali tal-liġi[28] li kien fl-ilsien Taljan ma kienx jitkellem fuq «tetto» (bejt), imma fuq «terrazzo», li għandu tifsira aktar mifruxa minn dik ta' bejt. F'dan is-sens ukoll kienet esprimiet ruħha l-Qorti tal-Appell fid-deċiżjoni ***Enoch Buhagiar vs. Joseph Mallia*** (Appell Superjuri, 5 t'Ottubru 1998)[29]: «*Il-kelma terrazzo kienet tinkludi kemm il-bejt kif ukoll dak li wieħed probabbilment issejjaħ terrazzin tat-tip taħt eżami. Mhux biss hu ovvju illi, una volta r-ratio legis hu kjarament dak li tiġi evitata l-introspezzjoni, hu għal kollox immaterjali f'liema livell ikun jinstab il-bejt li minnu setgħet issir dik l-introspezzjoni basta u sakemm dan ikollu konfini mal-proprjetà adjaċenti b'ħajt li jiddividi ż-żewġ fondi – ħajt diviżorju – u sakemm, naturalment il-livell ta' dan il-bejt ikun għola minn dak tal-fond sottostanti*».

Issa mid-diversi deċiżjonijiet li ngħataw dwar din id-dispożizzjoni, din il-Qorti fehmet li m'huwiex neċessarju, sabiex l-artikolu 427 japplika għal xi «terrazzo» partikolari, li dan ikun aċċessibbli b'mod permanenti. Fid-deċiżjoni ***Francesco Camenzuli vs. Antonia Ellul*** (Prim'Awla, 21 ta' Novembru 1867)[30] ġie ritenut: «*Che sebbene la citata non ha scale fisse per le terrazze, tuttavia i di lei inquilini fanno uso delle dette terrazze per mezzo di una scala portatile, in modo che il vicino ha la soggezione, che la legge ha voluto impedire – legge che non si limita a scale di pietra ma a scale che servono di mezzo per salire*».

---

[27] Lib.III, Cap.XI, §§17. Minn dak li setgħet tifhem il-Qorti, dispożizzjonijiet oħrajn simili kienu anki nklużi f'liġijiet anterjuri għal dak il-Kodiċi (viz. ***Antonio Micallef***, Dritto Municipale di Malta compilato sotto De Rohan G.M, or nuovamente corredato di annotazioni (Malta, 1843), pġa.446; kif ukoll ***Giuseppe Cremona***, Raccolta della Giurisprudenza sul Codice Civile (Malta, 1936), Vol.II, pġa.343).

[28] L-artikolu 123 tal-Ordinanza VII tal-1868 kien *inter alia* jgħid hekk: «*Colui nel cui edifizio vi sono scale che conducono al terrazzo, è tenuto ad innalzare il muro divisorio per sei piedi dal livello del terrazzo, a proprie spese…*».

[29] Kollezz. Vol.LXXXII.ii.718.

[30] Kollezz. Vol.IV.125.

Dak li l-ġurisprudenza tqis essenzjali għall-applikazzjoni tal-artikolu 427 huwa li t-terrazzin in kwistjoni jkun «abitwalment aċċessibbli» (ara, per eżempju, ***Marianna Zammit Gauci vs. Sac. Loreto Callus***, Appell Superjuri, 23 t'April 1926[31]; ***Dottor Victor Frendo Azzopardi nomine vs. Edmund James Doyle***, Prim'Awla, 24 ta' Frar 1927[32]). Għalhekk fid-deċiżjoni ***Maria Sceberras vs. Vincenzo Deguara*** (Prim'Awla, 15 ta' Marzu 1877)[33] ġie miżmum li l-fatt li waħda mill-ġirien tkun «talvolta» aċċediet għat-terrazzin tagħha mhux biżżejjed biex tattira l-applikazzjoni tal-artikolu 427, billi din id-dispożizzjoni (sabiex l-ispiża tal-innalzament tal-opramorta tinqasam bejn iż-żewġ ġirien) «*richiede che ambe i fondi contigui abbiano scale pei rispettivi terrazzi..., ippure che i vicini facciano abitualmente uso del proprio terrazzo*».

Fid-deċiżjoni ***Paolo Tanti vs. Carmelo Tanti*** (Prim'Awla, 8 ta' Jannar 1936)[34] ġie osservat dan li ġej:

> L-artikolu 123 ta' l-Ord. VII ta' l-1868 fit-test Ingliż jitkellem ċar li l-opra morta hija meħtieġa meta jkun hemm taraġ li jagħti għal fuq il-bejt. Iżda t-test Taljan juża l-kelma "scale", u din fl-imgħoddi ġiet miftiehma anki għas-sellum u mhux għat-taraġ biss (Kollez. IV, p. 125). It-test Taljan dari kien it-test prinċipali tal-liġi meta saret, u jaqbel f'dan il-każ ta' l-art.123 ma' l-art.17 tal-Kap.XI tat-Tielet Ktieb tal-Kodiċi De Rohan u ma' l-art.38 tat-Titolu XXIV tal-Liġijiet u Kostituzzjonijiet Prammatikali ta' Manoel De Vilhena, li minnhom ġej dak l-art.123 ta' l-Ord. VII ta' l-1868. Għalhekk għall-interpretazzjoni ta' l-art.123 il-Qorti ma tistax toqgħod fuq it-test Ingliż biss, iżda għandha tieħu in konsiderazzjoni t-test Taljan bħala t-test oriġinarju tal-liġi;
>
> Kif ġa ntqal, dak l-art.123, skond it-test Taljan, ġie miftiehem minn din il-Qorti fis-sens li jeħtieġ l-opra morta mhux meta jkun hemm taraġ regolari biss, li jagħti għall-bejt, iżda wkoll meta l-bejt ikun aċċessibili faċilment per mezz ta' sellum u jkun użat abitwalment, b'mod li l-introspezzjoni għall-proprjetà ta' ħaddieħor tkun abitwali, u għalhekk abitwali l-iskomodu ta' min jgħammar f'dil-proprjetà

Fl-istess sens huma d-deċiżjonijiet ***Salvatore Gravino vs. Carmelo Spiteri ne*** (Appell Superjuri, 29 ta' Marzu 1957)[35] u ***Salvatore Spiteri vs. Filomena Magro*** (Prim'Awla, 26 t'April 1958)[36]. Fid-deċiżjoni ***Enoch Buhagiar vs. Joseph Mallia*** (Appell Superjuri, 5 t'Ottubru 1998)[37] ġie ritenut ukoll: «*Hu għal kollox irrilevanti kif u b'liema mezz il-konvenut appellant seta' jaċċedi għalih sakemm dan ikun*

[31] Kollezz. Vol.XXVI.i.462.
[32] Kollezz. Vol.XXVI.ii.387.
[33] Kollezz. Vol.VIII.92.
[34] Kollezz. Vol.XXIX.ii.885.
[35] Kollezz. Vol.XLI.i.251.
[36] Kollezz. Vol.XLII.ii.989.
[37] Kollezz. Vol.LXXXII.ii.718.

jista' hekk jagħmel b'mod li jkun jipprovdi aċċess għal dak l-użu li għalih il-bejt ikun adibit».

Fil-fehma ta' din il-Qorti, eżami ta' din il-ġurisprudenza jwassalha għall-konklużjoni li għandu jitqies li jikkonkretizza ruħu l-obbligu tal-ġâr li jinnalza l-ħajt diviżorju sal-għoli preskritt fl-artikolu 427(1) fejn il-bejt jew is-setaħ tiegħu ikunu aċċessibbli faċilment b'taraġ fiss jew mobbli, inkluż b'sellum, u fejn dak l-aċċess ikun wieħed eżerċitat b'mod abitwali. Il-ġurisprudenza ċitata għalhekk, dwar dan l-element ta' aċċess abitwali, tagħraf karattru kemm oġġettiv u kemm suġġettiv ta' dan l-element. L-aspett oġġettiv huwa sodisfatt meta l-bejt jew is-setaħ (*terrazzo*) ikun aċċessibbli b'mezzi fissi li jrendu dawk l-ambjenti «aċċessibbli» irrispettivament mill-użu li jsir minnhom u mill-frekwenza ta' dak l-użu. Fi kliem ieħor, ambjent li hu aċċessibbli b'taraġ tal-ġebel huwa oġġettivament aċċessibbli u jiġbed lejh għalhekk biss ir-regoli dettati fl-artikolu 427. Fejn dak l-aċċess fiss ma jkunx hemm, l-artikolu 427 jitqies xorta waħda applikabbli fejn dak l-aċċess jista' jiġi provdut faċilment (ad eżempju, b'sellum jew b'taraġ portabbli ieħor) kif ukoll fejn jintwera fejn dak l-aċċess jiġi eżerċitat b'mod abitwali (ara per eżempju ***Cristina Azzopardi et vs. Carmelo Zammit***, Prim'Awla, 26 t'April 1937)[38]. Issa bħal kull element soġġettiv ieħor, dan kellu jiġi ippruvat iżda mill-atti ma jirriżultax madanakollu li l-konvenut għamel xi użu kwalsiasi mis-setaħ tiegħu – wisq inqas xi użu li jista' jitqies abitwali.

Każ simili għal dak li għandha quddiemha din il-Qorti kien dak fl-ismijiet ***John Haber vs. John Spiteri*** (Appell Inferjuri, 26 t'April 2006) fejn ingħad kif ġej:

> Għall-appellanti, anke minn kif konfigurat, is-setaħ jibqa' estensjoni tal-bejt u għalhekk, fil-ħsieb tiegħu, huwa kontrovers li anke f' dan il-każ ma jibqgħux japplikaw ir-restrizzjonijiet mil-liġi stabbiliti. Dejjem skond l-appellanti l-obbligu li wieħed jirrispetta l-għoli regolamentari ma tiġix nieqsa bl-eżistenza ta' ħitan jew ostakoli oħra li jimpedixxu fil-konkret li l-konvenut jittawwal għal fuq il-fond tiegħu. Jekk ir-"ratio" tan-norma tal-liġi (Artikolu 427, Kodiċi Ċivili) hi dik kif espressa mill-appellanti allura, indubitament, fl-istat attwali, il-ħajt diviżorju li jifred iż-żewġ proprejtajiet ma għandux il-għoli legali ta' metru u tmenin ċentimetru;
>
> Bir-rispett kollu pero` din il-Qorti ma tikkondividix għal kollox dan il-ħsieb. Kif interpretat mill-ġurisprudenza kopjuża fuq il-materja u llustrata aktar 'il fuq, bl-artikolu tal-liġi in diskussjoni l-*voluntas legislatoris* tidher li hi dik li prinċipalment, oltre li tiskansa l-perikolu, telimina kull introspezzjoni diretta fil-proprjeta` ta' ħaddieħor. Jidher ukoll minn din l-istess ġurisprudenza illi l-metru adoperat biex jitkejjel l-istat ta' fatt tendenti għal din l-introspezzjoni hu dak ta' l-abitwalita` ta' użu, u allura l-abitwalita` ta' l-iskomdu ta' min ikun jgħammar fil-proprjeta` suġġetta għal

[38] Kollezz. Vol.XXIX.ii.1230.

> dak l-iskomdu. Ara b' żieda mas-sentenzi fuq ċitati, dawk fl-ismijiet "**Salvatore Spiteri -vs- Filomena Magro**", Qorti Ċivili, Prim' Awla, 26 ta' April 1958 u "**Enoch Buhagiar -vs- Joseph Mallia**", Appell, 5 ta' Ottubru 1998;
>
> Fil-fattispeċi mhux biss ma saretx prova ta' din l-abitwalita` talli wkoll mill-qagħda oġġettiva l-istruttura tal-fond ta' l-appellat ma tikkonsentix fil-konkret ebda introspezzjoni kommoda u aġevoli. Mhux allura biżżejjed biex jiskatta l-obbligu ta' l-innalzament tal-ħajt il-fatt ta' l-eżistenza *ut sic* ta' bejt jew terrazzin meta, għal kull fini u effetti, bhal f' dan il-każ, il-possibilita` li tiġi pratikata l-*inspectio* u l-*prospectio* fuq il-fond ta' l-attur hi, mill-konstatazzjoni oġġettiva u reali tal-kostruzzjoni, waħda raġonevolment remota, kif ġie aċċertat mill-aċċess. Dan, s' intendi, fl-istat attwali u *rebus sic stantibus* il-karatteristiċi strutturali partikulari f' dan il-każ u li, għar-raġunijiet provvduti, jagħmlu derogabbli d-disposizzjoni tal-liġi fir-rigward.

27. Fil-każ odjern jirriżulta ippruvat li (i) iċ-ċint maħsub li jifred l-iżvilupp tal-konvenut mill-arja tat-terrazzin tal-atturi mhux maħsub li jkun tal-ġebel u lanqas tal-għoli ta' 1.8m; (ii) li t-terrazzin tal-iżvilupp tal-konvenut huwa oġġettivament aċċessibbli, tant li waqt l-aċċess «*Il-Qorti setgħet minn dak it-terrazzin tittawwal għat-terrazzin tal-atturi*»[39]. La l-istess terrazzin huwa oġġettivament aċċessibbli, mela mhux meħtieġa l-prova tal-aċċess abitwali, kif spjegat permezz tal-ġurisprudenza fuq ċitata.

28. Aktarx għaliex jaf li l-aċċessibilità tal-istess terrazzini toħloq obbligazzjonijiet fuqu, il-konvenuta ippropona, b'nota preżentata fit-23 ta' Settembru 2024, li jikkonverti dawn l-istess terrazzini fi spazji mhux aċċessibbli. Proposta li però dwarha l-atturi ma tkellmu xejn, u li f'kull każ il-konvenut ma jirriżultax li integraha fil-pjanti approvati tal-iżvilupp tiegħu. Il-Qorti hija mitluba mill-atturi sabiex tippronunzja ruħha dwar l-iżvilupp approvat minn PA 10885/17, u għalhekk la dak propost mill-konvenut ma jirriżultax li tifforma parti mill-iżvilupp approvat kif imsemmi, il-Qorti mhux sejra tippronunzja ruħha dwaru.

29. Issa f'kull azzjoni negatorja, l-attur huwa tenut li jġib prova (i) tat-titolu tiegħu fuq il-ġid li jrid jinħeles minn piżijiet ġodda, u (ii) tal-molestja mġarrba minn dak il-ġid. Imbagħad l-oneru tal-prova jinqaleb fuq il-konvenut biex dan juri li dik il-molestja ġiet imwettqa bi dritt u b'hekk ma hija molestja xejn (ara f'dan is-sens

---

[39] Fol.151.

Maria Dolores sive Doris Buttigieg vs. Emanuel Gauci et, Appell Superjuri, 31 ta' Jannar 2019, fost ħafna oħrajn).

30. Kif rajna, l-atturi ressqu prova dwar it-titolu tagħhom fuq il-ġid li fuqu se jħarsu t-terrazzini tal-konvenut, u ressqu prova wkoll li dawk it-terrazzini se jikkostitwixxu piż u molestja fuq il-ġid tagħhom għax ma jħarsux dak li jrid l-artikolu 427 tal-Kodiċi Ċivili.

31. Ir-riferenza li saret għall-artikolu 426 tal-Kodiċi Ċivili fir-risposta ġuramentata tal-konvenut hija irrilevanti. Dik id-dispożizzjoni tapplika għall-ħajt tal-faċċata ta' bini, u ma tgħoddx fejn il-ħajt estern in kwistjoni ma jkunx iħares direttament fuq it-triq pubblika (ara per eżempju ***Emanuel Sultana et vs. Anthony Cassar***, Appell Superjuri, 4 ta' Frar 1992[40]; u ***Flavia Aquilina et vs. John Borg et,*** Appell Superjuri, 15 ta' Ġunju 2023).

32. Naraw issa jekk il-konvenut werix li huwa għandu jedd joħloq dan il-piż fuq il-ġid tal-atturi.

33. Fil-kuntratt tal-akkwist tal-konvenut insibu miktub li huwa akkwista l-proprjetà tiegħu kif ukoll «*id-dritt li jinfetħu aperturi, jqabbad u jestendi l-komun u d-dritt li jibni l-istess arja…*». Il-konvenut xtara mingħand Francis u Blanche Schembri. Fil-provenjenza indikata fuq il-kuntratt tat-13 ta' Ġunju 2018, jingħad li «*…l-venditur xtara flimkien ma' Francis Spiteri l-art fuq parti minn liema hu bena l-proprjetà in vendita b'att tan-Nutar Pierre Falzon tad-disgħa (9) ta' Jannar elf disa' mija tlieta u disgħin (1993). B'atti tiegħi tas-sebgħa (7) ta' April, elf disa' mija u erbgħa u disgħin (1994), hu akkwista sehem l-istess Francis Spiteri b'titolu ta' permuta*»[41]. Mela l-konvenut xtara mingħand il-kostruttur tal-binja. Dan però ma jfissirx li d-dritt tal-ftuħ tal-aperturi mogħti fuq il-kuntratt tal-akkwist tiegħu ġie validament kostitwit. Fuq kollox, sabiex dritt bħal dak ikun ġie mogħti skont il-liġi jrid jingħata mis-sid tal-fond servjenti. Fil-mument meta l-konvenut xtara l-arja in kwistjoni, il-konjuġi Schembri ma kienux għadhom is-sidien tal-

[40] Mhux ippubblikata.
[41] Fol.124.

ġid li fuqu l-konvenut ried jiftaħ aperturi, għaliex dak il-ġid kien diġà inbiegħ minnhom.

34. Il-konvenut għalhekk kellu jġib prova li meta l-ġid tal-atturi inbiegħ mill-konjuġi Schembri, inħolqot is-servitù dwar ftuħ ta' aperturi. Mingħajr dik il-prova – li ma saritx – il-Qorti ma tista' qatt tikkonkludi li l-konvenut wera li huwa għandu jedd li jgħabbi l-ġid tal-atturi b'servitujiet ġodda.

35. Fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu, il-konvenut jagħmel bosta sottomissjonijiet biex isostni l-argument tiegħu illi r-regola kontenuta fl-artikolu 427 tal-Kodiċi Ċivili m'għandhix tiġi applikata għaliex il-ġid tal-atturi diġà jbati minn introspezzjoni, u għalhekk skontu l-azzjoni tagħhom hija xprunata minn animu emulatorju. Huwa jirreferi wkoll għal bosta deċiżjonijiet li din il-Qorti eżaminat b'interess.

36. Huwa minnu li fid-deċiżjoni ***Marianna Zammit Gauci vs. Sac. Loreto Callus*** (Appell Superjuri, 23 t'April 1926)[42] intqal hekk dwar l-artikolu 427:

> …trattandosi di disposizione restrittiva della proprietà, deve ricevere la sua applicazione e deve avere effetto nei soli limiti delle circostanze che rendono necessario o almeno vantaggioso l'innalzamento dell'opera morta.

37. Iżda dik il-Qorti kompliet billi qalet li dawk iċ-ċirkostanzi li fihom dik ir-regola għandha ssib applikazzjoni jkunu jirriżultaw fejn it-terrazzin in kwistjoni jkun abitwalment aċċessibbli. Għalhekk il-vantaġġ li jiġġustifika l-applikazzjoni għar-regola tal-opramorta jissussisti fejn il-ġâr ikun irid li l-opramorta tittellgħa f'bejt jew f'terrazzin li jkun abitwalment aċċessibbli, kif proprju jirriżulta li huwa l-każ hawnhekk. U fl-istess sens huma d-deċiżjonijiet l-oħrajn ċitati mill-konvenut fin-nota tiegħu.

38. Il-fatt li l-ġid tal-atturi jista' jkollu introspezzjoni minn ġid ta' ħaddieħor ma jfissirx li l-konvenut jista' jaqbad u jagħmel xogħol li jwassal għal introspezzjoni ulterjuri. L-atturi għandhom dejjem il-jedd illi joġġezzjonaw għal kull servitù ġdida li

[42] Kollezz. Vol.XXVI.i.462.

ħaddieħor irid jimponi bla jedd fuq ħwejjiġhom, u dik is-servitù ma tistax tiġi legalment imposta jekk min irid joħloqhom m'għandux dritt fil-liġi għaliha. Kif rajna, il-konvenut m'għandux dak il-jedd.

39. Huwa wkoll irrilevanti li l-atturi ma jgħixux fil-ġid tagħhom. Huma jibqgħu proprjetarji ta' dak il-ġid, u kwindi bid-dritt li joġġezzjonaw għall-ħolqien ta' servitujiet ġodda fuq ġidhom, u x'użu jagħmlu jew ma jagħmlux minn dak il-ġid huwa biss prerogattiva tagħhom, diment li jibqgħu dejjem fil-konfini tal-liġi.

40. Minn dan isegwi li t-talbiet tal-atturi sa fejn jirrigwardaw it-terrazzini tal-konvenut huma fondati u għandhom jintlaqgħu.

41. Huwa inutili għall-konvenut li jankra d-difiża tiegħu mal-fatt li ċ-ċint in kwistjoni ma jistax jogħla kemm iridu l-atturi minħabba r-regolamenti tal-ippjanar. Bil-kemm hemm għalfejn jingħad illi l-permessi ta' żvilupp jinħarġu bla ħsara għal drittijiet ta' terzi, li jista' jkollhom jeddijiet ta' servitù li jimpinġu fuq l-iżvilupp propost. Min irid iwettaq żvilupp huwa fid-dmir li jfassal il-proposta tiegħu b'mod u manjiera li mhux biss jissodisfa r-regolamenti tal-ippjanar, imma wkoll billi jħares il-jeddijiet privati ta' terzi. Jekk jonqos milli jagħmel dan, is-soluzzjoni m'hijiex li dawk il-jeddijiet privati jiġu sagrifikati fuq l-altar tal-konvenjenza tal-iżvilupp, imma li dak li jsir bi ħsara tad-dritt ta' ħaddieħor jitneħħa.

42. Jekk l-iżvilupp li jkollu f'moħħu persuna ma jistax isir b'rispett kemm lejn ir-regolamenti tal-ippjanar u lejn id-drittijiet ta' terzi, mela allura dak l-iżvilupp m'għandu jsir xejn, u mhux isir xorta bit-tama li t-terzi jew il-Qorti ma jaslux biex jeħtieġu t-tneħħija ta' dak li jsir bi ksur tal-liġi.

43. Għalhekk l-eċċezzjonijiet relattivi tal-konvenut mhux qed jitqiesu fondati u qed jiġu mwarrba.

Ikkunsidrat:

44. Illi fadal li nqisu t-talbiet tal-atturi għar-riżarċiment tad-danni.

45. Eżaminati diġà l-provi relattivi, din il-Qorti bħall-perit tekniku minnha nominat m'għandhix eżitazzjoni li ssib li l-konvenut huwa responsabbli għall-ħsarat li l-atturi ġarrbu fil-proprjetà tagħhom. Ħsara li seħħet għaliex il-konvenut għoġbu jneħħi l-*membrane* minn fuq il-bejt sabiex jinqeda hu mingħajr ma jieħu prekawzjonijiet li jagħmlu tajjeb għat-tneħħija tal-materjal protettiv in kwistjoni. Dan ikkawża ingress ta' ilma inġenti fil-proprjetà tal-atturi. Din kienet konsegwenza prevedibbli li allura setgħet tiġi evitata mill-konvenut bl-applikazzjoni ta' diliġenza ordinarja. Minflok kien meħtieġ l-intervent tal-awtoritajiet sabiex il-konvenut ipprova jieħu passi biex jirrimedja għan-nuqqas tiegħu. Dan però mingħajr ma ipprova jagħraf il-ħsara li huwa għamel fil-proprjetà tal-atturi u mingħajr ma ipprova – għaż-żmien kollu li matulu ilha għaddejja din il-kawża – jirranġa dik l-istess ħsara.

46. Il-Qorti tqis li l-likwidazzjoni magħmula mill-perit tekniku hija waħda li tidher radikata fuq il-provi prodotti u fuq il-konstatazzjonijiet minnu magħmula. Hija wkoll viċin ħafna dik imħejjija minn wieħed mill-periti nkarigati mill-atturi *ex parte*. Il-konvenut ma prova jimpunja b'ebda mod din l-istess likwidazzjoni, tant li ma eskutix il-perit tekniku u lanqas ma talab il-ħatra ta' periti addizzjonali. Il-Qorti għalhekk issib li din l-istess likwidazzjoni hija tajba u ta' min joqgħod fuqha, u għalhekk sejra taddottaha. Dan jgħodd ukoll għall-kontinġenza maħsuba mill-istess perit tekniku, li hija fattur aċċettat fil-ġurisprudenza tagħna (ara per eżempju ***Anthony sive Tony Pace et vs. Blye Engineering Company Limited et***, Prim'Awla, 28 ta' Jannar 2003; ***Avukat Dr Tony De Gaetano et vs. Raymond Farrugia et***, Appell Superjuri, 27 ta' Marzu 2015).

47. Għal dawn ir-raġunijiet il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi:

(i) tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-konvenut;

(ii) tilqa' l-ewwel talba billi tiddikjara li l-atturi huma l-proprjetarji assoluti tal-arja sovrastanti t-terrazzini u l-gallarijiet li jinsabu fuq quddiem u fuq wara l-penthouse immarkat bin-numru 17, "Mediterranean Court", Triq it-Tamar, Qawra, San Pawl il-Baħar, u li jifformaw parti mill-istess penthouse;

(iii) tilqa' t-tieni talba billi tiddikjara li l-iżvilupp mertu tal-permess maħruġ mill-Awtorità tal-Ippjanar bin-numru PA10885/17 senjatament dak konsistenti fl-iżvilupp ta' gallarijiet jew terrazzini li jagħtu fuq it-terazzini tal-atturi ser joħolqu servituijiet ġodda gravanti l-fond tal-atturi u għalhekk jilledu d-drittijiet tal-atturi akkwistati minnhom permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Andrea Micallef tal-20 ta' Novembru 2018;

(iv) tilqa' t-tielet talba u tiddikjara li l-konvenut ma għandu l-ebda jedd ta' servitù fuq l-arja sovrastanti t-terrazzini proprjetà tal-atturi fuq imsemmija;

(v) tilqa' r-raba' talba billi tordna lill-konvenut jirripristinaw x-xogħol li għamel bi ksur tal-jeddijiet petitorji tal-atturi billi josserva dak li jrid l-artikolu 427 tal-Kodiċi Ċivili u konsegwentement jibni mat-tarf ta' kull gallarija jew terrazzin li jħarsu fuq il-ġid tal-atturi ħajt tal-ġebel jew materjal ieħor ekwivalenti li ma jippermettix introspezzjoni u li jkun għoli mhux anqas minn metru u tmenin ċentimetru mill-art tal-istess gallarija jew terrazzin, u dan taħt is-sorveljanza tal-Perit Michael Lanfranco li qed jiġi nominat għal dan l-iskop u sa mhux aktar tard minn erba' xhur minn meta din is-sentenza tgħaddi in ġudikat;

(vi) tilqa' l-ħames talba u tawtorizza lill-atturi sabiex fin-nuqqas li l-konvenut jagħmel ix-xogħol ordnat lilu fiż-żmien prefiss, jagħmlu huma stess ix-xogħlijiet bl-ispejjeż kontra l-konvenut u taħt is-sorveljanza tal-Perit Michael Lanfranco li wkoll huwa nominat għall-istess skop;

(vii) tilqa' s-sitt talba u tiddikjara li l-atturi soffrew danni bi ħtija tal-konvenut;

(viii) tilqa' s-seba' talba billi tillikwida d-danni sofferti mill-atturi fis-somma ta' sittax-il elf ħames mija tnejn u erbgħin Ewro u ħamsa u sebgħin ċenteżmu (€16,542.75);

(ix) tilqa' t-tmien talba billi tordna lill-konvenut iħallas l-ammont ta' sittax-il elf ħames mija tnejn u erbgħin Ewro u ħamsa u sebgħin ċenteżmu (€16,542.75), bl-imgħax legali dekorribbli mil-lum sal-jum tal-ħlas effettiv;

(x) tikkundanna lill-konvenut iħallas l-ispejjeż kollha tal-kawża.

Onor. Mark Simiana, LL.D
Imħallef

Deputat Reġistratur