QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

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

Seduta ta' nhar it-Tlieta, 15 ta' Lulju, 2025.

Numru: 9
Appell Numru: 820/2019/1 AB

Lourdes *sive* Lou Vassallo u b'digriet tal-25 ta' Ġunju 2025 is-Soċjetà Azure NS Ltd qed tassumi l-atti tal-kawża minflok l-attriċi Lourdes *sive* Lou Vassallo

v.

Oliver Muscat u Alexandra Muscat

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza dwar appell tal-konvenuti Oliver u Alexandra Muscat minn sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili nhar is-27 ta' Ġunju, 2024, li biha ordnatilhom sabiex iwettqu bosta xogħlijiet ġewwa ħwejjiġhom fosthom dawk: (i) li jagħlqu t-twieqi li jagħtu għal fuq xaft miżmum flimkien mal-attriċi; (ii) li jagħlqu l-aperturi, fetħiet u twieqi, kif ukoll li jneħħu l-gallariji li jagħtu għal fuq il-parapett ta' barra u l-bitħa ta'

wara tal-attriċi; (iii) li jiftħu l-bokka tax-xaft għall-arja billi jneħħu ventilatur laterali li bħalissa qiegħed ixekkel id-dħul tal-arja għal ġewwa l-istess xaft; u (iv) li jżidu l-għoli tal-ħitan tat-terrazzini li jinsabu fl-aħħar sulari tal-blokka, li jagħtu għal fuq il-proprjetà tal-attriċi, u dan fil-livell ta' metru u tmenin ċentimetru. Barra minn hekk, il-konvenuti ġew ukoll ikkundannati sabiex iħallsu lill-attriċi s-somma ta' €11,334.56, bħala kumpens għall-ħsarat li ġarrbet ġewwa ħwejjiġha, b'konsegwenza tal-iżvilupp imwettaq mill-istess konvenuti.

Daħla

2. B'rikors maħluf imressaq fit-23 ta' Awwissu, 2019, l-attriċi Lourdes Vassallo stqarret li hija s-sidt ta' terran ġewwa Triq il-Miżura fis-Swieqi, filwaqt li l-konvenuti huma s-sidien ta' mezzanin li f'parti minnu jinsab fuq biċċa mill-arja tal-fond tagħha, u f'biċċa oħra jinsab biswit il-proprjetà tagħha.

3. Fissret li l-ħitan ta' barra ta' dawn il-proprjetajiet ma jagħtux għal fuq triq pubblika, u min-naħa ta' quddiem dawn jagħtu għal fuq parapett li huwa proprjetà tagħha, filwaqt li min-naħa ta' wara jagħtu għal fuq bitħa li hija wkoll tagħha.

4. Ilmentat li waqt li ġew biex jiżviluppaw l-arja tal-fond proprjetà tagħhom, il-konvenuti wettqu bosta tibdiliet mingħajr il-kunsens tagħha,

fosthom billi: (i) neħħew madum tat-*tegole* minn fuq pett li parti minnu jagħti għal fuq il-bieb tagħha; (ii) bnew gallariji ġodda fuq żewġ sulari fuq il-faċċata ta' barra li jħarsu għal fuq il-parapett tagħha, kif ukoll fetħu twieqi ġodda; (iii) bnew disa' terrazzini fuq il-faċċata ta' wara li jħarsu lejn il-bitħa tagħha; (iv) naqsu milli jtellgħu opramorta skont kif mitlub mil-liġi, fil-bjut u t-terrazzini l-ġodda; (v) għollew il-ħitan tax-xaft b'tali mod li l-kmamar tal-banju tagħha spiċċaw kważi mingħajr arja, u fetħu wkoll twieqi ġodda għal ġewwa dak ix-xaft; (vi) qabbdu l-bini l-ġdid mal-katusi u mas-sistema komuni tad-dranaġġ; u (vii) neħħewlha t-tank tal-ilma li kellha fuq il-bejt.

5. Kemm minħabba f'hekk, kif ukoll fuq l-ilment li waqt li kienu għaddejjin bix-xogħlijiet ta' bini, il-konvenuti wettqu bosta ħsarat ġewwa ħwejjiġha, l-attriċi Lourdes Vassallo, ressqet din il-kawża li biha talbet lill-Ewwel Qorti sabiex:

> *«1. Tiddikjara u tiddeċiedi li l-konvenuti bil-kostruzzjoni minnhom eżegwita fuq l-arja sovrastanti l-fond 102, bl-isem 'Justlu', fi Triq il-Miżura s-Swieqi, a sua volta, sovrastanti il-fond 104, bl-isem 'Soleado' fi Triq il-Miżura s-Swieqi, di proprjetà tal-attriċi, abbużivament u illegalment għamlu aperturi, fetħat, twieqi, gallariji u terrazzini xi wħud in toto, u xi oħrajn in parti jagħtu direttament fuq il-fond di proprjetà tal-attriċi, u b'hekk l-istess fond tal-attriċi ġie mgħobbi b'servitujiet li ma kinux jeżistu qabel.*
>
> *2. Tiddikjara u tiddeċiedi, li l-konvenuti bil-kostruzzjoni minnhom eżegwita fuq l-arja sovrastanti l-fond 102, bl-isem 'Justlu' fi Triq il-Miżura s-Swieqi, a sua volta, sovrastanti l-fond 104 bl-isem 'Soleado' fi Triq il-Miżura s-Swieqi, di proprjetà tal-attriċi, abbużivament u illegalment għamlu aperturi, fetħiet u twieqi li ma kinux jeżistu qabel, liema aperturi, fetħiet, u twieqi lkoll jagħtu direttament ġo xaft komuni li tiegħu l-attriċi hija komproprjetarja, u b'hekk l-istess xaft komuni ġie mgħobbi b'servitujiet li ma kinux jeżistu qabel;*
>
> *3. Tiddikjara u tiddeċiedi li l-konvenuti bil-kostruzzjoni minnhom eżegwiti fuq l-arja sovrastanti l-fond 102, bl-isem 'Justlu' fi Triq il-Miżura s-Swieqi,*

sua volta sovrastanti l-fond 104 bl-isem 'Soleado', fi Triq il-Miżura s-Swieqi, di proprjetà tal-attriċi, żiedu l-għoli ta' xaft komuni li tiegħu l-attriċi hija komproprjetarja, liema xaft permezz ta' twieqi kien inter alia intiż għall-ventilazzjoni taż-żewġt ikmamar tal-banju fil-propjetà tal-attriċi u b'hekk ġie li ż-żewġt ikmamar tal-banju fil-propjetà tal-attriċi issa ġew insuffiċjentement ventilati;

4. Tiddikjara u tiddeċiedi li l-ħitan tal-bjut ossia terrazzini fl-aħħar sular tal-blokk ta' appartamenti 102, bl-isem 'Justlu' fi Triq il-Miżura s-Swieqi, a sua volta, sovrastanti l-fond 104, bl-isem 'Soleado' fi Triq il-Miżura s-Swieqi di propjetà tal-attriċi, liema ħitan iħarsu fuq il-proprjetà tal-attriċi, mhux tal-għoli, ħxuna u l-materjal rikjest mil-liġi;

5. Tiddikjara u tiddeċiedi li l-konvenuti bil-kostruzzjoni minnhom eżegwita fuq l-arja sovrastanti l-fond 102 bl-isem 'Justlu' fi Triq il-Miżura s-Swieqi, a sua volta sovrastanti l-fond 104 bl-isem 'Soleado' fi Triq il-Miżura s-Swieqi, di proprjetà tal-attriċi, abbużivament u llegalment għabbew u żiedu fuq l-użu tal-katusi komuni u sistema ta' dranaġġ oriġinali, liema sistema komuni oriġinali ma kinitx intiża għal daqstant użu u [in]fluss ta' ilma u materjal stante li dawn il-katusi u sistema oriġinali tqegħdu bl-intenzjoni u użu ta' terran u mezzanin meta issa l-binja intiera ġiet tikkonsisti f'ħafna aktar binjiet u sulari;

6. Tiddikjara u tiddeċiedi li qabel ix-xogħlijiet ta' kostruzzjoni eżegwiti mill-konvenuti fuq is-saqaf ossia pett li jisporġi fuq il-bieb ta' barra tal-attriċi, l-istess attriċi kellha madum tat-tegole, liema madum tat-tegole tneħħew u ma reġgħux ġew ri-installati;

7. Tiddikjara u tiddeċiedi illi qabel ix-xogħlijiet ta' kostruzzjoni eżegwiti mill-konvenuti, l-attriċi kellha fuq il-bejt tal-fond tal-konvenuti 102 bl-isem 'Justlu', fi Triq il-Miżura s-Swieqi, inter alia tank tal-ilma bis-sistema ta' pajpijiet tal-ilma konness minn u għall-proprjetà tal-attriċi, liema tank tal-ilma u s-sistema ta' pajpijiet tal-ilma konnessi minn u għall-proprjetà tal-attriċi tneħħew u ma reġgħux ġew ri-installati;

8. Tiddikjara u tiddeċiedi li minħabba x-xogħlijiet ta' kostruzzjoni eżegwiti mill-konvenuti fuq l-arja sovrastanti il-fond 102 bl-isem 'Justlu' fi Triq il-Miżura s-Swieqi, a sua volta sovrastanti l-fond 104, bl-isem 'Soleado' fi Triq il-Miżura s-Swieqi di proprjetà tal-attriċi, l-attriċi sofriet danni;

9. Tikkundanna lill-konvenuti sabiex fi żmien qasir u perentorju li jiġi lilhom prefiss minn din l-Onorabbli Qorti għal tali iskop, jagħmlu dawk ix-xogħlijiet kollha neċessarji okkorrendo taħt is-superviżjoni u d-direzzjoni ta' perit tekniku nominat, sabiex jingħalqu b'mod permanenti l-aperturi, fetħiet u twieqi u jneħħu l-gallariji jew terrazzini u sporġenzi oħra li saru mill-konvenuti fl-iżvilupp tal-arja tagħhom sovrastanti il-fond 102 bl-isem 'Justlu' Triq il-Miżura s-Swieqi liema aperturi, fetħiet, twieqi u gallariji u jew terrazzini u sporġenzi oħra jagħtu għal fuq il-parapett u l-bitħa tal-fond sottostanti 104, bl-isem 'Soleado' fi Triq il-Miżura s-Swieqi, proprjetà tal-attriċi;

10. Tikkundanna lill-konvenuti sabiex fi żmien qasir u perentorju li jiġi lilhom prefiss minn din l-Onorabbli Qorti għal tali skop jagħmlu dawk ix-xogħlijiet kollha neċessarji, okkorrendo taħt is-superviżjoni u d-direzzjoni ta' perit tekniku nominat, sabiex jingħalqu b'mod permanenti l-aperturi, fetħiet u twieqi li saru mill-konvenuti fl-iżvilupp tal-arja tagħhom sovrastanti il-fond 102, bl-isem 'Justlu' fi Triq il-Miżura is-Swieqi liema aperturi, fetħiet u twieqi jagħtu għal fuq xaft komuni li tiegħu l-attriċi hija komproprjetarja;

11. Tikkundanna lill-konvenuti sabiex fi żmien qasir u perentorju li jiġi lilhom prefiss minn din l-Onorabbli Qorti għal tali iskop, biex jagħmlu dawn ix-xogħlijiet kollha neċessarji, okkorrendo taħt is-superviżjoni u d-direzzjoni ta' perit tekniku nominat, sabiex jiġi permanentement eliminat n-nuqqas ta' ventilazzjoni fix-xaft komuni li tiegħu l-attriċi hija komproprjetarja, liema ventilazzjoni hija neċessarja għaż-żewġt ikmamar tal-banju fil-proprjetà tal-attriċi 102 bl-isem 'Justlu' fi Triq il-Miżura is-Swieqi;

12. Tikkundanna lill-konvenuti sabiex fi żmien qasir u perentorju li jiġi lilhom prefiss minn din l-Onorabbli Qorti għal tali skop, jagħmlu dawk ix-xogħlijiet kollha neċessarji okkorrendo taħt is-superviżjoni u d-direzzjoni ta' perit tekniku nominat, sabiex il-ħitan tal-bjut ossia terrazzini fl-aħħar sular tal-blokk ta' appartamenti 102, bl-isem 'Justlu', fi Triq il-Miżura is-Swieqi, a sua volta, sovrastanti l-fond 104 bl-isem 'Soleado' fi Triq il-Miżura is-Swieqi, di propjetà tal-attriċi, liema ħitan iħarsu fuq il-proprjetà tal-attriċi jinbnew bl-għoli, ħxuna u bil-materjal rikjest mil-liġi;

13. Tikkundanna lill-konvenuti sabiex fi żmien qasir u perentorju li jiġi lilhom prefiss minn din l-Onorabbli Qorti għal tali skop, jagħmlu dawk ix-xogħlijiet kollha neċessarji, okkorrendo taħt is-superviżjoni u d-direzzjoni ta' perit tekniku nominat, sabiex jiġi permanentement eliminat il-piż li bih ittaqqlet is-sistema ta' dranaġġ li biha huwa moqdi il-fond attriċi 104 bl-isem 'Soleado' fi Triq il-Miżura s-Swieqi;

14. Tikkundanna lill-konvenuti sabiex fi żmien qasir u perentorju li jiġi lilhom prefiss minn din l-Onorabbli Qorti għal tali skop, okkorrendo taħt is-superviżjoni u d-direzzjoni ta' perit tekniku nominat, iqiegħdu fuq is-saqaf ossia pett li jisporġi fuq il-bieb ta' barra tal-attriċi fil-fond 104 bl-isem 'Soleado' fi Triq il-Miżura s-Swieqi, madum tat-tegole simili għal dak diġà eżistenti qabel ir-rimoss tal-istess madum fil-kors tax-xogħlijiet ta' kostruzzjoni eżegwiti mill-konvenju ftit fuq l-arja sovrastanti il-fond 102 bl-isem 'Justlu' fi Triq il-Miżura is-Swieqi;

15. Tikkundanna lill-konvenuti sabiex fi żmien qasir u perentorju li jiġi lilhom prefiss minn din l-Onorabbli Qorti għal tali skop okkorrendo taħt is-superviżjoni u d-direzzjoni ta' perit tekniku nominat, iqiegħdu fuq il-bejt tal-fond tal-konvenuti 102 bl-isem 'Justlu' fi Triq il-Miżura s-Swieqi, tank tal-ilma bis-sistema ta' pajpijiet tal-ilma konness minn u għall-proprjetà tal-attriċi 104 bl-isem 'Soleado' fi Triq il-Miżura is-Swieqi, simili għal dak diġà eżistenti qabel ir-rimoss tal-istess tank tal-ilma u pajpijiet tal-ilma konness

minn u għall-proprjetà tal-attriċi, fil-kors tax-xogħlijiet ta' kostruzzjoni eżegwiti mill-konvenuti fuq l-arja sovrastanti il-fond 102, bl-isem 'Justlu' fi Triq il-Miżura, is-Swieqi;

16. Tiddikjara u tiddeċiedi li l-konvenuti huma responsabbli għad-danni kollha sofferti mill-attriċi, minħabba fix-xogħlijiet ta' kostruzzjoni eżegwiti mill-konvenuti fuq l-arja sovrastanti l-fond 102 bl-isem 'Justlu' fi Triq il-Miżura s-Swieqi, a sua volta, sovrastanti l-fond 104 bl-isem 'Soleado' fi Triq il-Miżura is-Swieqi, di proprjetà tal-attriċi;

17. Tillikwida l-istess danni sofferti mill-attriċi okkorrendo b'opera ta' periti nominati;

18. Tikkundanna lill-konvenuti jħallsu d-danni hekk likwidati favur l-attriċi;

19. Fin-nuqqas ta' eżekuzzjoni da parti tal-konvenuti fit-terminu lilhom hekk prefiss, tawtorizza lill-attriċi tagħmel hija stess l-imsemmija xogħlijiet, għas-spejjeż tal-konvenuti, taħt is-superviżjoni u d-direzzjoni tal-perit tekniku nominat għal dan l-iskop;

B'riżerva għal kull azzjoni oħra spettanti lill-attriċi.

Bl-ispejjeż kompriżi dawk tal-protest ġudizzjarji numru tal-11 ta' Settembru 2017, u tal-ittra legali tat-8 ta' Mejju 2018, u tas-16 ta' Mejju 2018, u bl-imgħaxijiet legali.»

6. Bi tweġiba maħlufa tat-2 ta' Ottubru, 2019, il-konvenuti Oliver u Alexandra Muscat laqgħu għall-kawża b'dawn l-eċċezzjonijiet:

«1. Illi l-attriċi għandha tipprova t-titlu tagħha fuq il-fond 104, Triq il-Miżura, Swieqi.

2. Illi t-talbiet attriċi għandhom jiġu miċħuda ġaladarba bix-xogħlijiet magħmula mill-esponenti fil-proprjetà tiegħu mhux qiegħed jikkawża l-ebda introspezzjoni u/jew jaggrava s-servitujiet eżistenti.

*3. Illi inoltre t-talbiet attriċi fejn dawn jikkonċernaw il-ftuħ ta' twieqi, gallariji u aperturi oħra fuq in-naħa ta' barra tal-fond huma infondati fil-fatt u fid-dritt ġaladarba ai termini tal-**Artikolu 426 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta**, l-esponenti għandu l-jedd illi jiftaħ aperturi fuq il-faċċata basta dawn ma jinfluwixxux fuq l-istabbiltà tal-binja.*

*4. Illi f'kull każ ma hemm l-ebda introspezzjoni għal fuq il-parapett li jinsab fuq it-triq ġaladarba huwa viżibbli faċilment għal kull min jgħaddi mit-triq u għalhekk ma ġiet ikkreata jew aggravata l-ebda servitù u dan kif ikkunsidrat mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-kawża **Joseph Camilleri v. Adrian Farrugia** deċiża fil-14 ta' Diċembru, 2012, u fil-mandat **Alan***

***Abdilla et v. Wayne McKay et** deċiż fit-23 ta' Mejju 2019, u kif ser jiġi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża.*

*5. Illi għar-rigward tax-xaft u tal-katusi tal-ilma u dranaġġ, dawn huma proprjetà komuni bejn il-partijiet u għalhekk l-esponenti ai termini tal-**Artikolu 491 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta** għandu d-dritt illi jagħmel użu tal-proprjetà komuni ġaladarba huwa qiegħed juża l-istess proprjetà komuni skont id-destinazzjoni tagħha u mhuwiex iċaħħad lir-rikorrenti mill-użu tal-istess proprjetà komuni.*

6. Illi għar-rigward tal-katusi l-esponenti ma ggrava bl-ebda mod s-servitù eżistenti ġaladarba l-katusi inkwistjoni huma tali li jifilħu l-użu mill-ambjenti kollha mibnija u dan kif ser jiġi kkonstatat waqt it-trattazzjoni tal-kawża u konsegwentement l-esponenti kellu d-dritt iqabbad mal-istess katusi inkwantu huwa komproprjetarju tagħhom.

7. Illi l-esponenti inkwantu komproprjetarju tax-xaft kellu d-dritt jagħmel użu minnu, u inoltre l-binja inkwistjoni ġiet mibnija skont il-ligijiet tas-sanità u liġijiet oħra viġenti kif ukoll skont il-permessi maħruġa mill-PA, u għalhekk m'huwiex minnu li r-rikorrenti qiegħda tiġi mċaħħda mill-ventilazzjoni fil-kmamar tal-banju tagħha, imma hija għandha l-ventilazzjoni rikjesta mil-liġi.

8. Illi inkwantu proprjetà komuni, l-esponenti għandu l-jedd jiftaħ twieqi ġodda fix-xaft komuni.

9. Illi f'kull każ il-kamra tal-banju mhijiex meqjusa habitable room ai termini tal-liġi sanitarja u ai termini tal-policies viġenti u għalhekk konsegwentement ma teżisti l-ebda servitù legali li tinibixxi jew iċċaħħad lill-esponenti milli jibni sulari oħra fuq [il-]proprjetà tiegħu u/jew jimponi li l-bini jkun irtirat lura u dan kif ser jiġi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża.

10. F'kull każ m'huwiex minnu li ġiet imnaqqsa l-ventilazzjoni fil-kmamar tal-banju kif allegat.

11. Illi għar-rigward tat-terrazzin fuq l-ogħla sular, ossia l-penthouse, dan iħares għal fuq it-triq u għalhekk ukoll ma hemm l-ebda introspezzjoni u/jew aggravament ta' servitù.

12. Illi ma ġiet aggravata l-ebda servitù u/jew ġew kostitwiti servitujiet ġodda, ġaladarba qabel l-iżvilupp l-esponenti kellhom aċċess dirett għall-fuq il-bejt u għalhekk il-fond sovrastanti kellu favurih is-servitù ta' introspezzjoni li bl-ebda mod ma ġiet aggravata, anzi se mai ġiet imnaqqsa bil-bini tat-twieqi.

13. Illi f'kull każ u mingħajr preġudizzju għall-premess, ġaladarba l-fondi tal-partijiet ġew mibnija flimkien oriġinarjament, u ġaladarba l-bini tal-bitħa sottostanti hija imposta mil-liġijiet sanitarji mhux biss għall-użu u tgawdija tal-fond sottopost imma wkoll sabiex tagħti l-arja u dawl lill-fond sovrapost, il-fond tal-esponenti, u kull ambjent ulterjuri mibni fuqu igawdi servitù ta'

arja u dawl fuq l-istess bitħa u għalhekk igawdu servitù legali fuq il-fond sottostanti u dan kif ser jiġi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża.

14.Illi bl-impożizzjoni tal-liġijiet sanitarji li fond sottostanti irrid ikollu bilfors bitħa għall-arja u dawl ġiet ikkreata servitù legali fuq l-istess fond, b'dan illi kull fond sovrapost għandu d-dritt jirċievi l-arja u d-dawl minn fuq l-istess fond.

15. Illi l-esponenti ma kkawża l-ebda ħsara jew danni fil-fond proprjetà tar-rikorrenti u dan kif ser jiġi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża.

16. Illi għar-rigward tat-tegole, dan tneħħa bl-awtorizazzjoni u konsapevolezza tal-attriċi għaliex kien fl-interess tagħha tant li l-esponenti bix-xogħlijiet magħmula sebbaħ il-faċċata inkwistjoni u dan kif ser jiġi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża.

17. Illi r-rikorrenti tul ix-xogħlijiet kollha qatt ma aċċennat jew ilmentat fuq il-bini li kien qiegħed jiġi żviluppat, għajr li stenniet sakemm effetivament l-esponenti kien lest bil-proġett sħiħ, u dan kif ser jiġi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża.

18. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.»

7. B'sentenza mogħtija fis-27 ta' Ġunju, 2024, l-Ewwel Qorti qatgħet din il-kawża billi: (i) ċaħdet l-eċċezzjonijiet kollha tal-konvenuti għajr għall-dawk bin-numru ħamsa u sitta; (ii) ċaħdet il-ħames, is-sitt, it-tlettax u l-erbatax-il talba tal-attriċi dwar l-użu tas-sistema tad-dranaġġ komuni u tneħħija tat-*tegole*; (iii) żammet lura milli tiddeċiedi s-seba' u l-ħmistax-il talba b'rabta mat-tneħħija tat-tank tal-ilma; u (iv) laqgħet il-bqija tat-talbiet tal-attriċi Lourdes Vassallo.

8. B'konsegwenza ta' dan l-Ewwel Qorti kkundannat lill-konvenuti sabiex fi żmien qasir ta' mhux iktar minn erba' xhur jagħmlu dawk ix-xogħlijiet kollha meħtieġa taħt l-indukrar tal-Perit Godwin Abela, ħalli: (i) jingħalqu għalkollox l-aperturi, fetħiet u twieqi, kif ukoll jitneħħew kull sporġenzi, gallariji, jew terrazzini li jagħtu għal fuq il-parapett u l-bitħa tal-

attriċi; (ii) jagħlqu għalkollox l-aperturi, fetħiet u twieqi li jagħtu għal fuq ix-xaft komuni, li saru mill-konvenuti waqt l-iżvilupp tal-arja tal-fond tagħhom; (iii) titneħħa n-nuqqas ta' arja fix-xaft komuni *«billi jiġi miftuħ u jitneħħa kwalunkwe għata jew ostaklu għall-aċċess għall-arja fix-xaft»*; u (iv) jibnu opramorta fil-ħitan tat-terrazzini fl-aħħar sulari tal-blokka ta' appartamenti li jagħtu għal fuq il-proprjetà tal-attriċi, u dan fl-għoli ta' metru u tmenin ċentimetru kif ukoll bi ħxuna u materjal kif mitlub mil-liġi.

9. Barra minn hekk, l-Ewwel Qorti kkundannat ukoll lill-konvenuti sabiex iħallsu lill-attriċi s-somma ta' €11,334.56 bħala danni, flimkien mal-ispejjeż kollha tal-kawża.

10. Ir-raġunijiet li wasslu lill-Ewwel Qorti għal din id-deċiżjoni huma dawn li ġejjin:

> *«**Kunsiderazzjonijiet tal-Qorti fuq it-talbiet, il-provi u r-relazzjoni peritali***
>
> ***a. L-ewwel ħames talbiet kif dedotti – dwar dikjarazzjoni li l-intimati aggravaw il-fond tar-rikorrenti.***
>
> *50. Jibda biex jingħad li, mill-kuntratt tal-akkwist tal-24 ta' Lulju 1991, meta r-rikorrenti akkwistat il-fond maisonette, fi Triq il-Miżura Swieqi, kien hemm miktub hekk:*
>
>> *«The ground floor maisonette underlying property of vendor nomine or his successor in title, having a back garden and a separate entrance in Triq il-Miżura, l-Ibraġġ limits of Saint Julians/Birkirkara, which maisonette is without number and to be called Soleado and it is bounded on the East by the said street and on all the other points of the compass by property of vendor nomine or his successors in title, having in common with the overlying maisonette the drains and the drainage system that pass through a common shaft and it suffers all the servitudes resulting from its position, having the right to install a television aerial and a water tank on the roof of the overlying maisonette and right of access during the day for purposes of maintenance and*

repairs of the said commodities, with all its rights and appurtenances.»

51. Minn dan joħroġ ċar, li r-rikorrenti akkwistat il-maisonette inkwistjoni bis-servitujiet kollha riżultanti hekk kif indikat fl-istess klawsola tal-kuntratt.

52. Din il-Qorti ħadet konjizzjoni tal-kopji tal-permessi esibiti fir-rigward tal-kostruzzjoni li saret fuq il-fond sovrastanti għal dak tar-rikorrenti liema dokumenti jinsabu esibiti fol 43 et sequitur. Din il-Qorti ħadet konjizzjoni wkoll ta' dak ikkonstatat mill-Perit Tekniku Godwin Abela meta qal li l-kostruzzjoni li saret mill-intimati saret skont il-permessi tal-Awtorità tal-Ippjanar. Madankollu, kif espress fil-ġurisprudenza dan ma jimpinġix fuq il-fatt li l-fond tar-rikorrenti ġie mgħobbi b'servitujiet li ma kinux jeżistu fil-mument meta sar il-kuntratt li bih akkwistat il-fond de quo.

53. Għalkemm il-Perit Tekniku ma daħalx fl-aspett legali huwa kien ċar fil-konklużjonijiet tiegħu. Dwar l-ewwel erba' talbiet, sostna li l-aperturi u l-gallariji ġodda ma kinux irtirati ġewwa mil-linja tal-faċċata oriġinali. L-istess ġara fix-xaft intern fejn infetħu aperturi ġodda fil-livelli tas-sulari l-ġodda mibnija. Fir-rigward tal-ħames talba, il-perit tekniku kkonkluda wkoll li mill-aċċess li sar kien jidher li l-intimati kkomunikaw il-katusi tal-ilma u tad-dranaġġ mas-sistema eżistenti li kienet tgħaddi minn taħt l-art tal-fond tar-rikorrenti.

54. Mir-ritratti esibiti fir-rapport tekniku tal-Perit Godwin Abela, fol 135, ġie ppreċiżat li l-gallariji fuq wara kif inhuma llum bir-railings tal-aluminium huma kollha alineati vertikalment u l-ġodda ma humiex. Inoltre, jidher ċar ukoll li l-gallariji ġodda fuq il-faċċata ġew sporġuti aktar 'il barra minn dawk oriġinali, u ġew aktar wiesgħa dan b'tali mod li ġew jisporġu fuq il-parapett proprjetà tar-rikorrenti li jinsab biswit il-bankina pubblika.

55. F'dan il-kuntest, huwa rilevanti ħafna dak deċiż fl-appell ċivili fl-ismijiet **Flavia Aquilina et v. John Borg et** *fil-15 ta' Ġunju 2023 u li r-rikorrenti irreferiet għaliha fit-trattazzjoni, fejn ingħad:*

[...]

56. Kif tajjeb sottolinjat mill-avukat difensur tar-rikorrenti fit-trattazzjoni, f'dan il-każ, jingħad b'mod espliċitu, li ma jistax ikun hemm sporġenzi ta' dan it-tip fuq parapett li jappartjeni lir-rikorrenti għalkemm l-isporġenzi jkunu saru f'ħajt li tagħti għal triq pubblika. Ġaladarba l-ħajt li jagħti għat-triq pubblika inkwistjoni jagħti għal fuq parapett appartenenti u proprjetà tar-rikorrenti, l-intimati ma setgħu bl-ebda mod jgħabbu b'servitujiet il-propjetà tar-rikorrenti. Illi sabiex il-gallariji l-ġodda fuq il-faċċata tal-bini kostruwit mill-intimati ma jaggravawx il-parapett u l-proprjetà tar-rikorrenti, dawn il-gallariji ma setgħux jiġu mibnija b'mod li jisporġu daqshekk 'il barra kif indikat a fol 135, iżda jekk xejn kellhom ikunu irtirati aktar 'il ġewwa. Dan sabiex jiġu rispettati d-dispożizzjonijiet tal-liġi msemmija iżjed 'il fuq, kif ukoll il-ġurisprudenza tal-Qorti tal-Appell ċitata.

57. Dwar il-kwistjoni tat-twieqi miftuħa fuq il-bitħa tar-rikorrenti u t-twieqi

miftuħa fix-xaft, din il-Qorti tara tixbih kbir ma' dak li ġie deċiż fl-appell ċivili ***David Farrugia v. Is-soċjetà Spot On Gypsum Limited (C17199); u b'digriet tas-26 ta' Jannar u tat-12 ta' Lulju, 2021, ġew kjamati fil-kawża Christian Abela, Melanie Abela, Clinton Abela, Amanda Abela, Dominic Abela u Mary Abela****, deċiż nhar il-25 ta' Jannar, 2023 [...]*

[...]

59. Din il-Qorti ma ssibx raġuni għaliex il-konklużjonijiet perit tekniku m'għandhomx jiġu adottati. Għalhekk, din il-Qorti sejra taderixxi pjenament ma' miżuri suġġeriti mill-Perit Tekniku fir-relazzjoni tiegħu. Wara li saret il-perizja teknika mill-Perit Godwin Abela, u saru l-mistoqsijiet in eskussjoni lilu, il-pożizzjoni tal-Perit Tekniku baqgħet l-istess. Għalkemm il-Qorti mhix marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet ta' perit tekniku kontra l-konvinzjoni tagħha, «dictum expertorum numquam transit in rem judicata», dan ma jfissirx però li l-Qorti dan tista' tagħmlu b'mod leġġer jew kapriċċuż. Kemm-il darba il-Qorti ma timxix fuq ir-relazzjoni tal-perit tekniku hija għandha tkun ben informata li jeżistu raġunijiet gravi sabiex ipoġġu fid-dubju l-opinjoni teknika lilha sottomessa.

60. Fil-vertenza in eżami, jirriżulta manifestament ċar mir-ritratti esibiti fol 136 u fol 136 (sic!), fir-rigward ta' aperturi ġdida (sic!) miftuħa fix-xaft intern sular ġdid li ġie mibni u kostruwit mill-intimati u jidher ukoll ix-xaft kif ġie estiż il-fuq mgħotti bil-ventilaturi laterali. Jidher ukoll li t-terrazzin fil-livell tal-penthouse bir-railings tal-aluminjum u t-tankijiet tal-ilma ġodda mqiegħda mill-intimati.

[…]

65. ***Fid-dawl ta' dawn il-fatti u provi, din il-Qorti ser tgħaddi biex tilqa' l-ewwel erba' talbiet tar-rikorrenti flimkien mal-korrispondenti disa', għaxar, ħdax u tnax-il talba kif dedotti, filwaqt li tiċħad il-ħames u l-korrispondenti tlettax il-talba u b'hekk tilqa' limitatament il-ħames u s-sitt eċċezzjoni tal-intimati.***

[...]

d. It-tmien, sittax, sbatax u tmintax il-talba tar-rikorrenti dwar ir-responsabbiltà għall-ħsarat kaġunati u likwidazzjoni tad-danni.

76. Fit-tmien talba r-rikorrenti tippremetti li l-fond propjetà tagħha ġarrab danni konsegwenza tax-xogħol ta' kostruzzjoni eżegwit mill-intimati. Għalhekk konsegwentement, fis-sittax-il talba qed titlob lil din il-Qorti tiddikjara li l-intimati huma responsabbli għad-danni kollha sofferti fil-proprjetà tar-rikorrenti minħabba xogħlijiet ta' kostruzzjoni eżegwiti mill-intimati fuq l-arja sovrastanti il-fond tagħhom 102 'Justlu' fi Triq il-Miżura s-Swieqi.

77. Il-Perit Tekniku fil-konklużjonijiet peritali tiegħu rrelatata dwar sinjali taċ-ċaqliq f'ħajt portanti u tixrib tal-ħajt u tfarfir tal-kisi u żebgħa, fejn jidhru

wkoll konsenturi fil-ħitan, sinjali ta' tixrib fil-ħitan, u tbajja' ta' moffa riżultanti minn ingress ta' ilma fis-saqaf, kif rapportat fir-ritratti tar-rapport fol 133 u 134; minn fejn jirriżulta wkoll ritratt ta' ksur fil-madum tal-kamra tal-banju.

78. Dawn il-fatti jinsabu korroborati wkoll fil-rapport tal-Perit Patrick Camilleri u fir-ritratti esibiti fol 161 et sequitur. Għalhekk, jinsab ippruvat għas-sodisfazzjon tal-Qorti li l-fond tar-rikorrenti sofra ħsarat minħabba l-kostruzzjoni eżegwita mill-intimati, inkluż kawża ta' ingress u perkolazzjoni tal-ilma.

*79. L-**Artikolu 1045(1) tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta** jgħid:*

> *«Il-ħsara li l-persuna responsabbli għandha twieġeb għaliha...... hija t-telf effettiv li l-għemil tagħha jkun iġib direttament lill-parti li tbati l-ħsara, l-ispejjeż li din il-parti setgħet kellha tagħmel minħabba l-ħsara, it-telf tal-paga jew qligħ ieħor attwali, t-telf ta' qligħ li tbati il quddiem minħabba inkapaċità għal dejjem, totali jew parzjali, li dak l-għemil seta' jġib.»*

80. Minn din id-dispożizzjoni jirriżulta ċar, li jeħtieġ tiġi pruvata r-rabta ta' kawża u effett mal-att jew ommissjoni u l-effett dirett fuq min qed jirreklama d-danni sofferti. Fil-fatt, sabiex wieħed iwieġeb għal danni jrid jiġi ppruvat in-ness dirett bejn l-aġir kommess u d-danni inkorsi. Kemm mir-rapport tal-Perit Patrick Camilleri, mix-xhieda l-oħra prodotta kif ukoll mid-dokumenti, ritratti u l-konklużjonijiet tal-perit tekniku Godwin Abela din il-ħtieġa tar-rabta bejn il-kawża u l-effett ġiet sodisfatta. Għalhekk jidher evidentement, li l-ħsarat ikkaġunati fil-fond tar-rikorrenti huma effett dirett tal-iżvilupp u kostruzzjoni eżegwiti mill-intimati. Għalhekk il-pretensjonijiet u t-talbiet għal danni, għad-dikjarazzjoni tar-responsabbiltà tal-intimati rigwardanti d-danni kkaġunati u t-talba għal-likwidazzjoni tad-danni huma ġustifikati.

81. Mir-rapport tal-Perit Camilleri jirriżulta li wara li spezzjona l-fond tar-rikorrenti huwa kkompara l-imsemmi fond tar-rikorrenti mal-condition report li kien ħareġ mill-Perit Arkitett tal-intimati qabel ma bdew isiru x-xogħlijiet ta' kostruzzjoni datat 9 ta' Ottubru, 2016. Minn dan l-eżerċizzju, a fol 161 huwa kkonkluda:

> *«It is therefore fair to conclude that the defects I am reporting hereunder did not exist prior to the development above your property and hence the damage is the result of the works carried out.»*

82. Għaldaqstant, ir-rikorrenti rnexxielha tipprova kemm li sofriet danni, ippruvat dawn id-danni f'xiex kienu jikkonsistu, kif ukoll ippruvat ir-rabta bejn ix-xogħlijiet ta' kostruzzjoni eżegwiti mill-intimati u d-danni reklamati minnha.

*83. **F'dan il-kwadru probatorju, din il-Qorti sejra tilqa' t-tmien, sittax, sbatax u tmintax-il talba tar-rikorrenti.***

84. B'riferenza għal-likwidazzjoni tad-danni din il-Qorti ser toqgħod fuq l-ammont ta' danni likwidati fil-konklużjonijiet peritali, fir-rigward tas-segwenti:

1. ftuħ u milli ta' xquq u konsenturi fil-ħitan	*250.00*
2. tibdil tal-blata fuq il-bieb tal-kċina	*100.00*
3. żebgħa ta' soqfa u ħitan tal-fond kollu	*1,890.00*
4. qlugħ u tpoġġija tal-madum fil-kuritur	*100.00*
5. madum miksur fit-taraġ estern	*100.00*

subtotal	*2,440.00*
kontinġenza 15%	*366.00*
subtotal 2	*2,806.00*
18%	*505.08*

Total	***3,311.08***

85. Din il-Qorti ħadet konjizzjoni tan-nota ulterjuri tal-Perit Tekniku ppreżentata fol 220 fit-3 ta' Mejju 2023 esibita fuq ordni tal-Qorti diversament preseduta, fejn saret stima dwar jekk jinbidel il-madum kollu tal-fond tar-rikorrenti. Din il-Qorti ħadet konjizzjoni tar-ritratti kollha esibiti fosthom Dok LV 4 u 5 a fol 149 u 150 kif ukoll ir-ritratti esibiti mil-Perit Patrick Camilleri inkarigat mir-rikorrenti, fejn f'dawn ir-ritratti tidher ħsara estensiva fil-madum mhux biss tal-kamra tal-banju iżda wkoll fil-kurituri fil-fond tar-rikorrenti.

86. Il-Perit Patrick Camilleri fix-xhieda tiegħu tal-25 ta' April 2022, fol 195 jgħid hekk:

> *«Qed niġi indirizzat għall-fatt li l-madum tal-art ogħla u qed jiġi suġġerit illi il-fatt li ma tpoġġiex xi piż fuqhom mhux suppost li ġralhom il-ħsara, u ngħid li fir-rapport tal-Perit Attard hemm miktub li 'floor finishes all in good structural condition and well maintained' u jien rajt il-post tmien xhur wara u dan il-madum kien mgħolli.»*

87. In vista tas-suespost din il-Qorti tqis li dawn il-provi jiġġustifikaw it-talba għalbiex jinbidel il-madum kollu tal-fond tar-rikorrenti, kemm għaliex ġie pruvat li saret ħsara f'diversi partijiet tal-madum tal-art tar-rikorrenti, kif ukoll peress li huwa prattikament impossibbli li wara snin li madum ikun ġie mqiegħed jinstab madum li jkun l-istess bħal dak li jkun ġie mwaħħal.

88. Din l-ispiża, tikkonsisti f' €1547.50 + €6325.98 = € 7873.48. Ma' din is-somma għandu jiżdied l-ammont ta' €3311.08, li però minnhom iridu jitnaqqsu €200 li l-Perit Abela kien inkluda fl-istima oriġinali tiegħu għall-qlugħ u tpoġġija tal-madum fil-kuritur (€100.00) u madum miksur fit-taraġ estern (€100.00) inkwantu l-Qorti tifhem li dawn issa huma assorbiti u nklużi fl-istima ta' €6325.98 għall-qlugħ u bdil tal-madum tad-dar kollha. Dan allura jwassal għal total ta' ***€10,984.56****.*

89. Inoltre, irriżulta wkoll mill-eskussjoni a fol 210 li l-Perit Tekniku żied l-ammont ta' €350 għar-rimi ta' materjal u spejjeż anċillari, li ma kienx inkluda fl-istima oriġinali tiegħu.

90. Għalhekk, l-intimati għandhom iħallsu l-ammont ta’ ħdax-il elf, tliet mija erba’ u tletin ewro sitta u ħamsin ċenteżmu (€11,334.56) lir-rikorrenti.»

11. Il-konvenuti Oliver u Alexandra Muscat ma qablux ma’ din is-sentenza, u b’rikors tal-appell tad-29 ta’ Lulju, 2024, talbu lil din il-Qorti tal-Appell sabiex: (i) tikkonferma s-sentenza appellata sa fejn l-Ewwel Qorti ċaħdet il-ħames, is-sitt, it-tlettax u l-erbatax-il talbiet tal-attriċi, kif ukoll fejn qagħdet lura milli tiddeċiedi s-seba’ u l-ħmistax-il talba b’riferenza għat-tank tal-ilma; (ii) filwaqt li tħassarha fil-bqija, billi tilqa’ l-eċċezzjonijiet kollha tagħhom, u tiċħad it-talbiet tal-attriċi, bl-ispejjeż kollha kontra l-istess attriċi.

12. Bi tweġiba mressqa fis-6 ta’ Settembru, 2024, l-attriċi appellata fissret li s-sentenza appellata hija tajba, u konsegwentement talbet lil din il-Qorti sabiex tiċħad l-appell tal-konvenuti, bl-ispejjeż kontrihom.

13. Il-Qorti, wara li rat dak kollu li hemm fl-atti tal-kawża, tqis li m’hemmx il-ħtieġa li tqiegħed dan l-appell għas-smigħ, u b’hekk sejra tgħaddi minnufih għas-sentenza b’riħet l-**Artikolu 152(5) tal-Kodiċi ta’ Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili**.

Konsiderazzjonijiet:

14. B’dan l-appell, il-konvenuti Oliver u Alexandra Muscat qegħdin jattakkaw is-sentenza appellata fuq is-saħħa ta’ ħames aggravji.

15. Fil-qosor ħafna dawn huma dwar: (i) li l-Ewwel Qorti ma kellhiex tordna l-għeluq tat-twieqi fix-xaft, għar-raġuni li huma setgħu jinqdew b'dak ix-xaft bħala komproprjetarji tiegħu; (ii) li l-Ewwel Qorti ma kellhiex tikkonkludi li l-bini li tellgħu wassal biex naqqas l-arja fl-istess xaft, għaliex ma hemm l-ebda prova li ssostni dan; (iii) li l-Ewwel Qorti ma kellhiex tordna l-għeluq tal-aperturi u t-twieqi, kif ukoll it-tneħħija tal-gallariji li lkoll jinsabu fil-faċċata tal-bini tagħhom; (iv) li l-Ewwel Qorti ma kellhiex tordnalhom jgħollu l-opramorta tat-terrazzin tal-*penthouse* għaliex l-opramorta li hemm bħalissa, hija tal-istess daqs li kien hemm qabel ma wettqu l-iżvilupp; u (v) li l-Ewwel Qorti żbaljat ukoll fil-likwidazzjoni tad-danni, billi tat lill-attriċi ħafna iktar milli kien jistħoqqilha.

16. Il-Qorti sejra tkun qiegħda tistħarreġ dawn l-aggravji, fl-istess ordni li tqajmu mill-konvenuti appellanti.

A. <u>Dwar it-Twieqi fix-Xaft</u>

17. Nibdew bl-**<u>ewwel aggravju</u>** li huwa dwar it-twieqi fix-xaft.

18. Dwar dan, il-konvenuti appellanti jitilqu billi jenfasizzaw li huma ma jgawdux minn sempliċi jedd ta' użu tax-xaft, iżda huma komproprjetarji tiegħu flimkien mal-attriċi. Jirraġunaw li kemm minħabba f'hekk, kif ukoll bis-saħħa tal-**Artikolu 491 tal-Kodiċi Ċivili**, huma jgawdu mill-jedd li jinqdew b'dak ix-xaft, basta li l-użu li jagħmlu minnu jkun skont id-

destinazzjoni tiegħu, u mhux kontra l-interess tal-komunjoni.

19. F’dan il-kwadru, il-konvenuti jinsistu li bil-ftuħ tat-twieqi fix-xaft, huma qegħdin sempliċement jagħmlu użu minn dak ix-xaft, skont kif permess lilhom mil-liġi, u għaldaqstant isostnu li huma m’għandhomx jiġu mċaħħda minn dan il-jedd li jgawdu minnu bħala komproprjetarji.

20. Jissoktaw billi josservaw li f’dan il-każ m’hemmx kontestazzjoni bejn il-partijiet li x-xaft huwa wieħed komuni, u f’dan is-sens jissottomettu li skont il-ġurisprudenza huma ma kellhomx għalfejn jiksbu l-kunsens tal-attriċi sabiex jiftħu dawk it-twieqi, għaliex bil-ftuħ tagħhom huma ma biddlux id-destinazzjoni tax-xaft, iżda għamlu biss użu minnu fil-qies li jmiss, bla ma xekklu lill-attriċi mill-użu tiegħu.

21. Jikkonkludu li l-Ewwel Qorti waslet għalhekk għall-konklużjoni ħażina li huma għabbew ix-xaft b’servitujiet ġodda, għaliex kien fil-jeddijiet tagħhom li jiftħu tali twieqi.

22. Din il-Qorti ma tistax taqbel mar-raġunament tal-appellanti.

23. Jibda billi jingħad li l-ftuħ ta’ tieqa li tagħti n-nifs, dawl, jew prospett jagħti lok għal servitù kontinwa u li tidher, u għalhekk, biex wieħed jista’ jiftaħ tieqa f’ħajt li jagħti għal ġewwa ħwejjeġ ħaddieħor jew inkella għal ġewwa proprjetà li huwa jżomm flimkien ma’ ħaddieħor, il-proprjetà tiegħu trid bilfors tkun tgawdi minn jedd ta’ servitù li jkun inħoloq bil-mod ta’ kif

inhu mitlub fl-**Artikolu 457 tal-Kodiċi Ċivili**, jiġifieri: bis-saħħa ta' titlu, bil-preskrizzjoni, jew bid-destinazzjoni tas-sid ta' żewġ fondi (ara ***Tarcisio Aquilina et v. Peter Paul Borg et*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fit-8 ta' April, 2025, u ***Grezzju Ellul et v. Charles Camilleri et*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fil-5 ta' Diċembru, 2024).

24. F'dan il-każ, il-konvenuti appellanti mhumiex però jirreferu għal xi kuntratt partikolari li minnu tnissel id-dritt tagħhom li jiftħu t-twieqi inkwistjoni. Wisq inqas ma huma jgħidu li huma kisbu l-jedd li jżommu dawk it-twieqi miftuħa bil-preskrizzjoni akkwiżittiva jew inkella li dak il-jedd tnissel bid-destinazzjoni tas-sid ta' żewġ fondi. Mod ieħor, il-konvenuti qegħdin sempliċement jargumentaw li huma jgawdu mill-jedd li jżommu t-twieqi inkwistjoni miftuħa, għaliex dawk it-twieqi jagħtu għal ġewwa xaft, li huma jżommu b'titlu ta' komproprjetà flimkien mal-attriċi, u li b'hekk huma setgħu jagħmlu użu minnu skont ma jipprovdi l-**Artikolu 491 tal-Kodiċi Ċivili**.

25. B'kull rispett, l-argument tal-konvenuti huwa però fundamentalment ħażin, u dan għaliex irrispettivament minn jekk it-twieqi ikunux jagħtu għal fuq proprjetà ta' terzi jew inkella għal fuq ħwejjeġ li wieħed ikun iżomm flimkien ma' ħaddieħor, il-ftuħ ta' twieqi ġodda, xorta waħda jagħtu lok għal servitù ġdid.

26. Bħala stat ta' fatt, il-ftuħ ta' twieqi ġodda għal fuq l-arja tax-xaft

inkwistjoni wassal għalhekk biex taqqal lil dak ix-xaft komuni b'servitujiet ġodda, u fuq hekk biss, il-konvenuti ma setgħux jaqbdu u jiftħu dawk it-twieqi jekk mhux bil-kunsens tal-attriċi, bħala waħda mill-komproprjetarji ta' dak ix-xaft.

27. Dan ir-raġunament mhijiex qiegħda toħroġ bih għall-ewwel darba din il-Qorti, iżda jirriżulta kemm mill-ġurisprudenza (ara b'eżempju ***Oliver James et v. Joseph Testa*** mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fl-11 ta' Marzu, 2003, ikkonfermata mill-Qorti tal-Appell fid-29 ta' April, 2008) kif ukoll minn kliem il-liġi stess, u sewwasew mill-**Artikolu 460 tal-Kodiċi Ċivili** li jispeċifika kif:

> *«460. (1) Is-servitù, konċessa minn wieħed mis-sidien ta' fond mhux maqsum,* ***ma titqiesx stabbilita fuq dak il-fond, ħlief meta s-sidien l-oħra jikkonċeduha wkoll****, ilkoll flimkien jew kull wieħed għalih.*
>
> *(2) Il-konċessjoni ta' servitù b'kull titlu jkun li jkun, magħmula minn wieħed mis-sidien****, tibqa' sospiża sakemm l-istess konċessjoni ssir mill-oħrajn kollha.***
>
> *...»*

28. Mill-atti tal-kawża joħroġ biċ-ċar, li f'dan il-każ, l-attriċi Lourdes Vassallo ma tatx il-kunsens tagħha sabiex il-konvenuti setgħu jiftħu t-twieqi inkwistjoni, u għalhekk, bħala waħda mill-komproprjetarji tax-xaft, hija kellha kull dritt li titlob l-għeluq ta' dawk it-twieqi.

29. L-Ewwel Qorti għamlet għalhekk sewwa li ordnat lill-konvenuti sabiex jagħlqu t-twieqi l-ġodda li fetħu għal ġewwa x-xaft komuni, u għal

dawn ir-raġunijiet, l-ewwel aggravju qiegħed jiġi miċħud.

B. Dwar in-Nuqqas tal-Arja fix-Xaft

30. Fit-**tieni aggravju** l-konvenuti appellanti qegħdin jixħtu ħarsithom lejn dik il-parti tas-sentenza li fiha l-Ewwel Qorti laqgħet it-tielet u l-ħdax-il talba, b'rabta man-nuqqas tal-arja fix-xaft, u qegħdin jilmentaw li d-deċiżjoni tal-Qorti fir-rigward mhijiex daqshekk ċara.

31. Ifissru li jekk l-ordni tal-Qorti hija limitata għat-tneħħija tal-ventilatur laterali hekk kif imsemmi fil-ħdax-il kap tad-dispożittiv tas-sentenza appellata, huma m'għandhom l-ebda oġġezzjoni biex ineħħuh, u jistqarru li f'każ bħal dan: *«l-aggravju jkun eżawrit.»*

32. Iżidu li jekk però l-ordni tal-Ewwel Qorti tmur lil hemm minn hekk, jiġifieri b'tali mod li għandhom isiru xi tibdiliet fl-istruttura tal-binja, il-pożizzjoni tagħhom ma tibqax l-istess.

33. Dwar dan, il-punt tal-aħħar, jargumentaw li ma hemm l-ebda prova fl-atti li b'xi mod jew ieħor turi li ż-żieda fit-tul tax-xaft naqqset l-arja fix-xaft. Jissottomettu li kemm il-Perit imqabbad mill-attriċi, kif ukoll il-Perit Tekniku Godwin Abela ma għamlu l-ebda osservazzjoni fis-sens li kien hemm nuqqas ta' arja fil-kmamar tal-banju tal-attriċi.

34. Jgħidu wkoll li huma bnew ix-xaft skont il-permessi maħruġa mill-Awtorità tal-Ippjanar, u jagħtu x'jinftiehem li kieku x-xaft ma kienx b'ħarsien tal-liġijiet sanitarji, il-permess tal-iżvilupp ma kienx jinħarġilhom. Ifissru li fil-verità, tali xaft huwa sempliċi *service shaft* żgħir, li l-għan tiegħu huwa biss għall-mogħdija tas-servizzi, u sabiex joffri l-arja lill-kmamar tal-banju, li mhumiex meqjusa bħala kmamar li wieħed jgħix fihom.

35. Jagħlqu billi jgħidu li fl-aħħar mill-aħħar kien fid-drittijiet tagħhom li jgħollu l-ħitan tax-xaft u dan bis-saħħa ta' dak li jipprovdi l-**Artikolu 414 tal-Kodiċi Ċivili**.

36. Din il-Qorti wara li qieset dan kollu fid-dawl ta' dak deċiż mill-Ewwel Qorti jidhrilha li r-rimedju mogħti fil-ħdax-il kap tad-dispożittiv tas-sentenza appellata, għandu jinftiehem b'tali mod li qiegħed jirreferi biss għall-ftuħ tal-bokka tax-xaft, u sewwasew għat-tneħħija tal-ventilatur laterali li bħalissa qiegħed jgħatti x-xaft.

37. Għalkemm veru li l-attriċi qiegħda tisħaq li ż-żieda vertikali fl-għoli tax-xaft ħolqot xkiel kbir għall-aċċess tal-arja fil-kmamar tal-banju tagħha, u fir-raba' kap tad-dispożittiv tas-sentenza appellata, l-Ewwel Qorti laqgħet it-tielet talba tal-attriċi u sabet li l-konvenuti *«żiedu l-għoli ta' xaft*

komuni b'mod li tnaqqset il-ventilazzjoni fih», mandankollu, meta l-Qorti ġiet biex tilqa' l-ħdax-il talba u tagħti rimedju lill-attriċi, l-Ewwel Qorti ma waqfitx sal-punt fejn ikkundannat lill-konvenuti sabiex *«jagħmlu x-xogħlijiet kollha neċessarji taħt is-superviżjoni u d-direzzjoni tal-perit Godwin Abela sabiex jiġi eliminat permanentement in-nuqqas ta' ventilazzjoni fix-xaft komuni»*, iżda kompliet tispeċifika: *«<u>billi</u> jiġi miftuħ u jitneħħa kwalunkwe għata jew ostakolu għall-aċċess għall-arja fix-xaft.»*

38. Hija l-Qorti u mhux il-Perit Tekniku li għandha tordna n-natura tax-xogħlijiet rimedjali li għandhom jitwettqu, u ġaladarba l-Ewwel Qorti ma tatx xi ordni fis-sens li għandha tinbidel l-istruttura tal-ħitan tax-xaft sabiex tkun tista' tidħol iktar arja fil-kmamar tal-banju tal-attriċi, l-ordni tal-Ewwel Qorti għandha titqies li hija limitata għall-ftuħ tal-bokka tax-xaft kif speċifikat.

39. Wara kollox, anke fir-relazzjoni teknika tiegħu, il-Perit Tekniku Godwin Abela ma ħariġx b'xi suġġerimenti fis-sens li għandhom jiġu imċaqalqa xi ħitan mix-xaftijiet sabiex tkun tista' tidħol iktar arja għal ġewwa x-xaft. Hekk ukoll, l-Ewwel Qorti ma semmiet xejn f'dan is-sens fil-parti tal-konsiderazzjonijiet tas-sentenza appellata.

40. Fiċ-ċirkostanzi, u fuq l-istqarrija tal-appellanti stess li huma lesti li jneħħu l-ventilatur laterali li qiegħed jgħatti l-bokka tax-xaft, din il-Qorti

sejra tkun qiegħda tieqaf hawnhekk u għalhekk qiegħda tieqaf milli tkompli tistħarreġ dan l-aggravju.

Ċ. <u>Dwar il-Gallariji, l-Aperturi u t-Twieqi fil-Faċċata</u>

41. Ngħaddu issa għat-**<u>tielet aggravju</u>** tal-appellanti li huwa dwar id-deċiżjoni tal-Ewwel Qorti sa fejn għandha x'taqsam mal-kundanna tat-tneħħija tal-gallariji, u l-għeluq tal-aperturi u tat-twieqi ġodda li l-konvenuti għamlu fil-faċċata tal-bini żviluppat minnhom.

42. Dwar dan, il-konvenuti appellanti jitilqu billi jfissru, li qabel ma wettqu l-iżvilupp inkwistjoni, fit-tieni sular diġà kien hemm żewġ gallariji taħt il-gallariji l-ġodda, u għalhekk b'dawk il-gallariji huma ma ħolqu l-ebda servitù ta' introspezzjoni, għaliex dak is-servitù kien diġà jeżisti.

43. Ifissru li l-gallariji li jinsabu fit-tieni sular, għadhom l-istess bħalma oriġinarjament kienu qabel ma żviluppaw l-arja ta' ħwejjiġhom, u jgħidu li fuq dawk il-gallariji kien hemm żewġ pettijiet, li llum-il ġurnata jiffurmaw parti mill-bażi tal-gallarija fit-tielet sular.

44. Fuq is-saħħa ta' dan, il-konvenuti jirraġunaw li ġaladarba huma s-sidien tal-gallariji fit-tieni sular, mela allura, huma għandhom favurihom il-preżunzjoni legali msemmija fl-**Artikolu 323 tal-Kodiċi Ċivili**, u

sewwasew dik li l-arja vertikali ta' fuq il-gallariji hija tagħhom. F'dan is-sens, il-konvenuti jisħqu li jekk xejn, l-Ewwel Qorti kellha tordna biss it-tneħħija ta' dawk il-partijiet tal-gallariji l-ġodda li jaqbżu iktar 'il barra mill-konfini tal-gallariji l-antiki, u mhux tordna li jitneħħa kollox.

45. Sa fejn imbagħad għandhom x'jaqsmu l-aperturi l-ġodda, il-konvenuti jargumentaw li għalkemm dawn huma miftuħa fil-ħajt diviżorju, madankollu dawn *«ma jiksrux id-dispożizzjonijiet tal-**Artikolu 433**»* u dan għaliex tali twieqi ma ħolqu l-ebda introspezzjoni jew servitù ġdid għaliex il-parapett tal-attriċi li jagħtu għal fuqu, huwa miftuħ, u jista' jħares lejh kull min ikun għaddej mit-triq.

46. Sfiq ma' dan jisħqu li biex servitù jitqies li seta' ġie mtaqqal, l-introspezzjoni trid tkun waħda reali, u b'tali mod li l-fond serventi jiġi mpoġġi f'sitwazzjoni agħar milli kien jinsab fiha qabel. Itennu li fiċ-ċirkostanzi, il-ftuħ tal-aperturi inkwistjoni ma setax żied l-introspezzjoni fil-parapett tal-attriċi, għaliex it-terazzin huwa fid-dieher ta' kull min ikun għaddej mit-triq, u b'hekk jirraġunaw li l-ftuħ ta' dawk l-aperturi ma seta' ħoloq l-ebda preġudizzju lill-attriċi appellata.

47. Jissoktaw billi jargumentaw li ġaladarba l-attriċi ma ġarrbet l-ebda preġudizzju bil-ftuħ tal-aperturi l-ġodda, l-Ewwel Qorti ma kellhiex tikkonkludi li tali aperturi wasslu biex taqqlu s-servitujiet fuq il-ġid tal-

attriċi.

48. Sabiex isostnu dan, l-appellanti jirreferu għal xi ġurisprudenza u jikkonkludu li jekk xejn l-Ewwel Qorti kellha tordnalhom biss sabiex iċekknu l-gallariji tagħhom b'tali mod li dawn ikunu tal-istess qies tal-gallariji eżistenti fit-tieni sular, u fl-istess waqt ma tordnalhomx jagħlqu l-aperturi.

49. Fil-fehma tal-Qorti dan l-aggravju wkoll mhuwiex mistħoqq.

50. Jibda billi jingħad li l-konvenuti appellanti ma jistgħux jippretendu li huma kellhom id-dritt li jibnu l-gallariji inkwistjoni għaliex huma diġà kellhom żewġ gallariji fl-ewwel sular, u b'hekk l-arja vertikali ta' fuq dawk il-gallariji hija tagħhom. Huwa miżmum fil-ġurisprudenza, li sakemm ma tkunx imsaqqfa, jew inkella sakemm il-kuntratt tal-akkwist ma jkunx jgħid mod ieħor, wieħed ma jista' qatt jargumenta li l-arja ta' fuq il-gallarija hija tiegħu u għaldaqstant il-preżunzjoni legali li qegħdin jirreferu għaliha l-appellanti ma tista' tkun tal-ebda wens għalihom (ara ***Dorotea Rizzo v. Dr Joseph Pace et*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fil-11 ta' Marzu, 2025).

51. Mod ieħor, ġaladarba l-konvenuti stess qegħdin jammettu li l-parapett fil-faċċata tal-binja huwa proprjetà tal-attriċi u mhux tagħhom, il-preżunzjoni legali hija li l-arja kollha ta' fuq il-parapett, <u>inkluż l-arja ta' fuq</u>

<u>il-gallariji kollha tal-konvenuti</u>, hija proprjetà assoluta tal-attriċi, u mhux tal-konvenuti (ara l-**Artikolu 323 tal-Kodiċi Ċivili**).

52. Min-naħa tagħhom, il-konvenuti ma ressqu l-ebda kuntratt li bih urew kif l-arja ta' fuq il-gallariji hija tagħhom u mhux tal-attriċi, u għaldaqstant, ma jistax jingħad li rnexxielhom jegħlbu l-preżunzjoni msemmija.

53. Daqshekk ieħor mhuwiex ta' xi fejda għall-appellanti l-fatt li l-parapett tal-attriċi jmiss mat-triq. Din il-Qorti għamlitha ċara f'għadd kbir ta' sentenzi, li wieħed ma jistax jaqbad u jibni gallariji jew jiftaħ aperturi li jagħtu għal fuq il-parapett ta' terzi, anke jekk dak il-parapett ikun imiss mat-triq (ara ***Carmelo Zammit et v. Paola Tabone*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fit-12 ta' Frar, 2018, ***Martin Paul Vella et v. Christopher Micallef*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fit-30 ta' Mejju, 2014, u ***John Ripard pro et noe v. Onorevoli Prim'Imħallef Carmelo Schembri et*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fit-30 ta' Novembru, 2007).

54. Ingħad ukoll li l-fatt waħdu li dak il-parapett ikun fid-dieher għal kull min ikun għaddej mit-triq ma jbiddel xejn minn dan, u dan billi sakemm il-ħajt li minnu jisporġu l-gallariji jew isiru fih l-aperturi ma jkunx jagħti direttament għal fuq it-triq, il-projbizzjoni ġenerali kontra l-ftuħ ta' aperturi fil-ħajt diviżorju tibqa' tgħodd (ara ***Flavia Aqulina et v. John Borg et***

mogħtija mill-Qorti tal-Appell fil-15 ta' Ġunju, 2023 u l-**Artikolu 425 tal-Kodiċi Ċivili**[1]).

55. Il-konvenuti appellanti ma setgħux għalhekk jiftħu aperturi ġodda jew jibnu gallariji oħra, jekk mhux bil-kunsens tal-attriċi jew inkella bis-saħħa ta' xi jedd ta' servitù fuq il-ġid tal-attriċi.

56. Veru li l-konvenuti diġà kellhom żewġ gallariji fit-tieni sular u pett bil-lest fit-tielet sular, però b'daqshekk ma jfissirx li l-konvenuti kienu jgawdu mill-jedd li jibnu iktar gallariji u saħansitra jiftħu aperturi ġodda għal fuq ħwejjeġ l-attriċi.

57. Huwa miżmum fil-ġurisprudenza li l-istruttura ta' gallarija twassal għall-eżerċizzju ta' servitù ta' prospett bħal tieqa (ara ***Carmelo Zammit et v. Paola Tabone*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fit-12 ta' Frar, 2018), u għalhekk dak kollu li ngħad b'rabta mal-ewwel aggravju fuq il-ħtiġijiet dwar it-tnissil ta' servitù ta' tieqa, għandu jgħodd bl-istess mod għall-ħolqien ta' servitù ta' gallarija (ara ***Anthony Falzon et v. Colinrose Limited*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fit-22 ta' Ġunju, 2022 u ***Anthony Falzon v. Saviour Aquilina et*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fit-18 ta' Lulju, 2017) (ara wkoll paragrafu 23 *supra*).

---

[1] L-**Artikolu 425 tal-Kodiċi Ċivili** jipprovdi: *«Ebda wieħed mill-ġirien ma jista', mingħajr il-kunsens tal-ieħor, jagħmel twieqi jew aperturi oħra fil-ħajt diviżorju.»*

58. Naturalment, il-fatt waħdu li l-iżvilupp tal-arja tal-fond tal-konvenuti sar riċentement mill-konvenuti stess, jeskludi għalkollox il-fatt li l-konvenuti setgħu kisbu l-jedd li jibnu l-gallariji u jiftħu t-twieqi inkwistjoni bil-mezz tal-preskrizzjoni akkwiżittiva jew inkella bid-destinazzjoni tas-sid ta' żewġ fondi. L-unika mezz li bih l-konvenuti setgħu jopponu għat-twaqqigħ tal-gallariji li bnew u jirrifjutaw li jagħlqu l-aperturi li fetħu, kien għalhekk biss billi jressqu prova ta' titlu dwar il-jedd li jiftħu dawk it-twieqi, u jibnu tali gallariji.

59. Minn dan il-konvenuti m'għamlu xejn u għalhekk dawn ma jistgħux issa jippretendu li l-Ewwel Qorti ma kellhiex tilqa' t-talbiet tal-attriċi dwar it-tneħħija tal-gallariji l-ġodda u l-għeluq tal-aperturi li jagħtu għal fuq il-parapett tagħha.

60. F'kull każ u sabiex jiġi mwarrab kull dubju, il-konvenuti lanqas ma jistgħu jippretendu li jużaw il-pett ta' taħt il-gallarija tat-tielet sular bħala gallarija, u dan għaliex kemm minn kif jidher mir-ritratti ta' kif kienet tidher il-binja qabel ma sar l-iżvilupp (ara Dok LV2 f'paġna 145 tal-atti tal-kawża), kif ukoll minn kif mistqarr mill-konvenut Oliver Muscat stess (ara x-xhieda ta' Oliver Muscat, f'paġna 180 tal-atti tal-kawża), l-aċċess għal dak il-pett kien magħluq b'opramorta u ġaladarba ma kienx qiegħed iservi bħala gallarija, il-konvenuti ma jistgħux jippretendu li jdawru l-użu tiegħu f'gallarija.

61. It-tielet aggravju qiegħed għalhekk jiġi miċħud.

D. ***<u>Dwar l-Opramorta tal-Penthouse</u>***

62. Fir-**<u>raba’ aggravju</u>**, il-konvenuti qegħdin imbagħad jilmentaw li l-Ewwel Qorti ma kellhiex tordnalhom jgħollu l-opramorta tal-*penthouse* għal mija u tmenin ċentimetru, u dan billi qabel ma żviluppaw l-arja ta’ ħwejjiġhom kien hemm diġà bejt li kien aċċessibbli u l-opramorta tiegħu kienet effettivament tal-istess għoli bħal dik li hemm bħalissa fil-*penthouse*.

63. F’dan il-kwadru, l-appellanti jenfasizzaw li l-**Artikolu 427 tal-Kodiċi Ċivili** ma kellux jiġi mħaddem għal dan il-każ, u dan għaliex l-mezzanin tagħhom u t-terran tal-attriċi nbnew mill-istess sid u ġew trasferiti minnu lill-partijiet rispettivi, bil-konsegwenza li l-għoli tal-opramorta ġie stabbilit bid-destinazzjoni tas-sid ta’ żewġ fondi.

64. Itennu li ġaladarba meta l-attriċi ġiet biex tixtri t-terran tagħha, l-għoli tal-opramorta fl-għola livell tal-binja kien ta’ ċertu daqs, mela allura, l-għoli tal-opramorta fl-għola livell tal-binja għandu jibqa’ l-istess.

65. Isostnu wkoll li *«dak ġa kkunsidrat fuq introspezzjoni imqajjem fl-*

aggravju preċedenti għandu wkoll japplika għat-terrazzin inkwistjoni».

66. Fil-fehma tal-Qorti dawn l-argumenti lanqas ma huma fejjieda għall-appellanti, u dan għal bosta raġunijiet.

67. Fl-ewwel lok, l-opramorta li qegħdin jirreferu għaliha l-appellanti kienet tinsab fuq il-bejt <u>tat-tieni sular</u> tal-binja, u għalhekk anke li kieku stess il-livell ta' dik l-opramorta ġie stabbilit bid-destinazzjoni tas-sid ta' żewġ fondi, dak is-servitù seta' nħoloq biss fis-sular li fih inbniet l-opramorta. Il-konvenuti ma jistgħux għalhekk jippretendu li setgħu jittrasferixxu dak is-servitù għal sular ieħor, u sewwasew għat-terrazzin tal-*penthouse* li tiġi fil-ħames sular tal-binja.

68. F'kull każ, il-konvenuti lanqas biss ma rnexxielhom juru li kien l-iżviluppatur oriġinali tat-terran tal-attriċi u tal-mezzanin tagħhom li ħalla l-opramorta tal-bejt tat-tieni sular fl-istat li kienet tinsab fih qabel ma sar l-iżvilupp minnhom. Fin-nuqqas ta' prova kruċjali bħal din, il-konvenuti ma jistgħu qatt jargumentaw li l-għoli tal-opramorta tal-bejt ġie stabbilit bid-destinazzjoni tas-sid taż-żewġ fondi, u għalhekk fuq hekk biss l-ilmenti tal-appellanti jisfumaw fix-xejn (ara l-**Artikolu 468 tal-Kodiċi Ċivili**[2] u ***Joseph Piscopo et v. Noel Seguna et*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fil-

[2] L-**Artikolu 468 tal-Kodiċi Ċivili** jipprovdi li: *«Is-servitù tiġi stabbilita bid-"destinazzjoni ta' sid ta' żewġ fondi", meta jiġi ppruvat illi ż-żewġ fondi, issa maqsuma, kienu tal-istess sid, <u>u illi kien dak is-sid li qiegħed jew ħalla l-ħaġa fl-istat li minnu titnissel is-servitù</u>.»*

15 ta' Novembru, 2023, u ***Dolores sive Doris Cauchi pro et noe v. Angelo Mizzi et*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fl-10 ta' Diċembru, 2021).

69. Terġa' u tgħid f'dan il-każ kienu l-konvenuti stess li bnew il-*penthouse*, u għalhekk la kienu huma stess li ħallew l-opramorta fl-istat li tinsab fih illum, il-konvenuti ma jistgħu qatt jgħidu li l-għoli ta' dik l-opramorta ġie stabbilit bid-destinazzjoni tas-sid ta' żewġ fondi (ara ***Mark Anthony Farrugia et v. Xemxija Bay Property Holding Limited*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fl-14 ta' Diċembru, 2018).

70. Tħares minn fejn tħares, din il-Qorti ma tistax għalhekk tilqa' l-argument tal-konvenuti li l-għoli tal-opramorta ġie stabbilit bid-destinazzjoni tas-sid ta' żewġ fondi, u għaldaqstant il-konvenuti ma jistgħux jippretendu li l-Ewwel Qorti ma kellhiex timxi ma' dak li jitlob l-**Artikolu 427 tal-Kodiċi Ċivili**.

71. Fl-aħħar mill-aħħar, huwa magħruf sewwa fil-ġurisprudenza li l-kwistjoni tal-għoli tal-opramorta bejn żewġ fondi hija każ ta' servitù legali, li mal-mixja ta' żminijiet ġiet saħansitra meqjusa bħala waħda ta' ordni pubbliku, li toħloq dmir impost bil-liġi u li mhux suġġetta għal rinunzja (ara ***Marco Parolini et v. Farrugia Investments Limited*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fil-25 ta' Jannar, 2023 u ***Vincent Gauci et v. Joseph Baldacchino et*** mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fl-24 ta' Mejju,

2012). Kemm hu hekk, hemm bosta deċiżjonijiet li fihom jingħad, li l-jedd ta' sid il-fond l-iktar baxx li jinsisti fuq it-titligħ tal-opramorta fl-għoli skont kif mitlub mil-liġi, ma jintilifx lanqas bil-preskrizzjoni (ara ***Michael Mifsud et v. Philip Mifsud*** mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-7 ta' Frar, 2002).

72. L-Ewwel Qorti għamlet għalhekk sewwa li ħaddmet l-**Artikolu 427 tal-Kodiċi Ċivili**, ġaladarba rriżultalha li l-elementi kollha kif mitluba minn dak l-artikolu ġew sodisfatti.

73. Fl-aħħar nett u sabiex ikun ingħad kollox, il-konvenuti appellanti lanqas ma jistgħu jsibu xi kenn fl-argumenti li ressqu b'rabta mat-tielet aggravju, u dan għaliex kif diġà rajna, dawk l-argumenti mhumiex fejjieda.

74. Tassew, ingħad mhux darba jew tnejn li fejn il-liġi dwar is-servitujiet tipprovdi għall-qisien preċiżi, dawn għandhom jiġu mħarsa *«ad litteram»,* għaliex huwa fl-interess tal-ordni pubbliku li jsir hekk, u sabiex ukoll jiġu evitati bosta kwistjonijiet bejn il-ġirien, fosthom bħal dawk tal-lum (ara ***Anthony Sciberras et v. Angelo D'Amato et*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fit-3 ta' Ottubru, 2024 u ***Carmelo Zammit et v. Paola Tabone*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fit-12 ta' Frar, 2018). M'hemm għalhekk l-ebda ħtieġa ta' prova dwar xi preġudizzju sabiex il-ġar ikun jista' jitlob it-titligħ tal-opramorta fl-għoli mitlub fl-**Artikolu 427 tal-Kodiċi Ċivili**.

75. Ir-raba' aggravju qiegħed għalhekk jiġi wkoll miċħud.

E. Dwar il-Likwidazzjoni tad-Danni

76. L-**aħħar aggravju** tal-konvenuti huwa mbagħad dwar il-likwidazzjoni tad-danni.

77. Fl-ewwel parti ta' dan l-aggravju, il-konvenuti jilmentaw li l-Ewwel Qorti żbaljat meta qieset li hemm il-ħtieġa li jinbidel il-madum kollu tat-terran tal-attriċi. Ifissru li l-madum li nqala', kienu lkoll ikkonċentrati f'parti waħda mill-fond tal-attriċi, u jsostnu li llum-il ġurnata dan il-madum issewwa u ġie installat mill-ġdid - tant li waqt l-aċċess l-Perit Tekniku ma ħa l-ebda ritratti ta' xi madum miksur. Jirraġunaw għalhekk li l-Ewwel Qorti żbaljat fid-deċiżjoni tagħha li huma għandhom jagħmlu tajjeb għall-ispiża ta' €7,873 sabiex jinbidel il-madum kollu tat-terran tal-attriċi.

78. L-appellanti jżidu li f'kull każ, il-Perit Attard xehed li l-ħsara fil-madum ma setgħetx kienet kaġun tal-iżvilupp tal-arja ta' ħwejjiġhom, għaliex il-bini ma żdiedx fil-piż f'dik il-parti tat-terran tal-attriċi li fih il-madum ġarrab il-ħsara. Isostnu li l-istess Perit fisser li l-ħsara fil-madum ġrat għaliex il-madum twaħħal b'fili rqaq mingħajr *expansion joint*, u f'dan is-sens jilmentaw li l-Ewwel Qorti mank biss ħadet qies ta' dan. Iżidu li

min-naħa 'l oħra, il-Perit tal-attriċi, ma qagħadx ifittex x'kienet ir-raġuni għalfejn il-madum ġralu hekk, u jgħidu li dan stess stqarr kif huwa sejjes il-konklużjonijiet tiegħu fuq is-sempliċi fatt li qabel ma bdew bix-xogħlijiet ta' bini, ma kienx hemm ħsarat fil-madum.

79. L-appellanti jagħlqu dan l-aggravju billi jinsistu li huma lanqas ma kellhom iġorru xi ħtija għall-ħsarat fil-madum tal-kamra tal-banju tal-attriċi, u dan għaliex bħalma fisser il-Perit Attard, li kieku l-ħsara kienet ġejja mill-iżvilupp imwettaq minnhom, il-madum kien jinqasam u mhux itirulu biss xi trufijiet. Isostnu li anke l-Perit Tekniku naqas milli jinkludi l-ispiża għat-tibdil tal-madum fil-likwidazzjoni oriġinali tiegħu, u jfakkru li anke waqt l-eskussjoni dan ikkonferma kif tali ħsarat fil-madum tal-kamra tal-banju ma kinux ikkawżati minnhom.

80. Fid-dawl ta' dan kollu, il-konvenuti jikkonkludi li l-ammont ta' danni li għandhom iħallsu lill-attriċi għandu għalhekk jiġi mnaqqas għal €3,311.08, u dan skont kif oriġinarjament likwidat mill-Perit Tekniku Godwin Abela.

81. Din il-Qorti wara li qieset l-ilmenti tal-appellanti fid-dawl ta' dak kollu li hemm fl-atti tal-kawża, jidhrilha li dan l-aggravju lanqas ma huwa mistħoqq.

82. L-ewwel nett, u sa fejn l-appellanti qegħdin jilmentaw li l-Ewwel Qorti ma kellhiex tordna l-bdil tal-madum kollu tal-art tal-attriċi għar-raġuni li hija diġà sewwiet dik il-ħsara, din il-Qorti rat li l-appellanti ma rnexxilhomx iressqu prova konkreta ta' dan. Kemm hu hekk, fir-rikors tal-appell tagħhom, l-appellanti ma kellhomx il-ħila li jirreferu għal xi prova li turi dak l-istat ta' fatt, u l-unika riferenza li għamlu kienet biss għall-fatt li fir-rapport tal-Perit Tekniku ma hemmx ritratti li juru dawk il-ħsarat.

83. Għalkemm huwa minnu li fir-rapport tal-Perit Tekniku ma hemmx ritratti li juru l-ħsara fil-madum tal-art tal-kuritur, b'daqshekk ma jfissirx li fi żmien li fih sar l-aċċess, il-ħsara fil-madum tal-art kienet diġà ssewwiet. Il-Perit Tekniku mhux talli ma qal imkien fir-rapport tiegħu li kien hemm xi ħsarat fil-madum tal-art tal-attriċi li kienu diġà ssewwew, anzi, meta ġie biex jaħdem id-danni ħa kont tal-ispiża għall-*«qlugħ u tġoġġija tal-madum fil-kuridur»* (ara paragrafu 9.07 tar-rapport tal-Perit Tekniku Godwin Abela, f'paġna 138 tal-atti tal-kawża).

84. Bilkemm għandu għalfejn jingħad, li kien jaqa' fuq spallejn il-konvenuti bħala dik il-parti li qiegħda tallega li l-attriċi diġà sewwiet il-ħsara fil-madum tal-art, li kellhom iressqu prova ta' dan. Barra minn hekk u peress li issa l-kawża hija fl-istadju tal-appell, kien jaqa' wkoll fuq spallejn il-konvenuti li juru lil din il-Qorti kif u x'fatta huma rnexxielhom jipprovaw dak li qegħdin jallegaw. L-appellanti m'għamlu xejn minn dan,

u għalhekk żgur li ma jistgħux jippretendu li din il-Qorti għandha tnaqqas l-ammont ta' danni fuq allegazzjoni li ma tirriżultax sostnuta sewwa mill-provi.

85. Din il-Qorti wkoll hija tal-fehma, li l-fatt innifsu li l-ħsara fil-madum tal-art feġġet biss f'parti waħda mill-fond tal-attriċi u ma kinitx mifruxa mal-art kollha tat-terran tal-attriċi, mhux talli ma jeħlisx lill-konvenuti mir-responsabbiltà li jagħmlu tajjeb għad-danni anzi, jkompli juri kif kienu tabilħaqq ix-xogħlijiet imwettqa minnhom li wasslu għall-ħsarat fil-madum tal-art tal-attriċi.

86. Waqt li kien qiegħed jiġi kontroeżaminat, Albert Stagno Navarra, li jiġi sieħeb l-attriċi, stqarr li l-ħsara fil-madum tal-art kienet ikkonċentrata taħt blata li wkoll sfat miksura u meta wieħed iqis dan il-fatt tal-aħħar, fid-dawl tal-fatt li tali ħsarat irriżultaw biss waqt li l-konvenuti kienu qegħdin jiżviluppaw l-arja ta' ħwejjiġhom, din il-Qorti taqbel mal-Ewwel Qorti li l-probabbiltà hija li l-ħsara fil-madum tal-art tal-attriċi feġġet minħabba l-iżvilupp tal-konvenuti, u mhux minħabba l-fatturi msemmija mill-Perit Attard (ara l-kontroeżami ta' Albert Stagno Navarra f'paġna 140 tal-atti tal-kawża, kif ukoll il-*condition report* tal-Perit Joseph Attard, f'paġna 146 tal-atti tal-kawża 'l quddiem).

87. Wara kollox, anke l-Perit *ex parte* tal-attriċi, kif ukoll il-Perit Tekniku,

Godwin Abela kienu ta' din l-istess fehma, u għaldaqstant din il-Qorti ma tarax li għandha tibdel is-sentenza appellata sa fejn l-Ewwel Qorti qieset li l-konvenuti għandhom jagħmlu tajjeb għall-ispejjeż kollha għall-bdil tal-madum tal-art tal-attriċi (ara: (i) ir-rapport tal-Perit Patrick Camilleri f'paġni 160 'il quddiem tal-atti tal-kawża; (ii) il-kontroeżami tal-Perit Patrick Camilleri f'paġna 195 tal-atti tal-kawża; kif ukoll (iii) paragrafi 9.05 u 9.07 tal-konklużjonijiet tal-Perit Tekniku Godwin Abela, f'paġna 138 tal-atti tal-kawża).

88. Anke dwar il-ħsarat fil-madum tal-kamra tal-banju, din il-Qorti ma ssib xejn li huwa irraġonevoli fil-konklużjoni tal-Ewwel Qorti.

89. Bil-maqlub għal dak li qegħdin jgħidu l-konvenuti, il-ħsara fil-madum tal-kamra tal-banju tal-attriċi ma tikkonsistix biss f'titjir żgħir ta' biċċiet mit-truf tal-madum, iżda wkoll tinkludi xi qsim ta' wħud mill-madum. Dan mhux biss jirriżulta minn ritratt li hemm stampat fir-relazzjoni teknika li l-Perit Tekniku rrifera għalih bħala: *«[k]sur fil-madum tal-kamra tal-banju»* (ara r-rapport tal-Perit Tekniku f'paġna 134 tal-atti tal-kawża) iżda wkoll ħareġ ċar mix-xhieda ta' Albert Stagno Navarra (f'paġna 140 tal-atti tal-kawża).

90. Bħal fil-każ tal-madum tal-art, dawn il-ħsarat fil-madum tal-kamra tal-banju ma kinux hemm qabel ma l-konvenuti żviluppaw l-arja tagħhom,

u għaldaqstant din il-Qorti jidhrilha li iktar iva milli le, dik il-ħsara seħħet b'konsegwenza tal-iżvilupp tal-konvenuti.

91. Għal dawn ir-raġunijet kollha din il-Qorti jidhrilha li dan l-aħħar aggravju tal-konvenuti lanqas ma huwa mistħoqq u fiċ-ċirkostanzi l-Qorti sejra tkun qiegħda tgħaddi biex tiċħad l-appell tal-konvenuti u tikkonferma s-sentenza appellata għalkollox.

Deċiżjoni

Għaldaqstant għar-raġunijiet fuq imsemmija, din il-Qorti qiegħda **tiċħad** l-appell tal-konvenuti Oliver u Alexandra Muscat, u għalhekk qiegħda tikkonferma għalkollox is-sentenza appellata, b'dan illi ż-żmien ta' erba' xhur mogħti lill-konvenuti għandu jibda għaddej mil-lum.

L-ispejjeż b'rabta ma' din il-proċedura tal-appell għandhom jitħallsu kollha mill-konvenuti appellanti Oliver u Alexandra Muscat.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Christian Falzon Scerri Imħallef	Josette Demicoli Imħallef

Deputat Reġistratur
ss