MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
RAYMOND C. PACE

Seduta tas-26 ta' Gunju, 2008

Citazzjoni Numru. 1347/1994/1

Josephine Gerada; Joseph, Elizabeth, u zewgha Anthony Sant Fournier, David, Joanna u zewgha Alexander Zammit, Noella u zewgha Joseph Scicluna u Mark Anthony ahwa Anastasi; u Fale Boson u Sonja Brigitte konjugi Burman.

vs

Alphonse u Elizabeth konjugi Sant.

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ic-citazzjoni attrici datata 17 ta’ Ottubru 1994 a fol. 1 tal-process, u pprezentata quddiem din il-Qorti kif diversament presjeduta mill-Onorevoli Mhallef Godwin Muscat Azzopardi fejn gie premess:-

Illi l-atturi huma l-proprjetarji tal-appartamenti internament numerati wiehed (1), tlieta (3) u erba’ (4) rispettivament fil-korp ta’ bini li jgib in-numru sbatax (17), Triq Karm Galea Sliema; u jgawdu wkoll id-drittijiet tal-access u tal-uzu tal-bejt komuni sovrastanti;

Illi l-konvenuti min-naha taghhom huma l-proprjetarji tal-appartament internament numerat hamsa (5) fl-istess korp ta’ bini;

Illi recentement il-konvenuti kkostruwixxew “*penthouse*” fuq il-bejt tal-imsemmi korp ta’ bini; kif ukoll ikkostruwixxew hajt divizorju u xi kostruzzjonijiet ohra fuq il-bejt il-gdid rizultanti;

Illi bhala rizultat tal-kostruzzjonijiet il-konvenuti gew li cekknu b’mod konsiderevoli l-ispazju tal-bejt komuni; u li dwaru l-atturi jgawdu d-drittijiet tal-access u tal-uzu skond kif fuq premess;

Illi l-konvenuti kkostruwixxew ukoll cumnija illi tisporgi ‘l barra mis-saqaf tal-*“penthouse*” taghhom fl-arja ta’ dik il-parti komuni il-gdid rizultanti b’tali mod illi holqu inkonvenjament u perikoli ghall-atturi fl-access taghhom ghall-bejt komuni il-gdid rizultanti;

Illi l-konvenuti ukoll abbuzivament u llegalment fethu twieqi u aperturi ohra mill-“*penthouse*” minnhom ikkostruwit liema twieqi u aperturi jaghtu ghal fuq l-arja tal-bitha ta’ wara tal-appartament numru wiehed (1) proprjeta` tal-attrici Josephine Gerada b’tali mod illi dawn l-istess twieqi u aperturi illi nfethu mill-konvenuti jaggravaw is-servitu` ta’ twieqi ghal liema servitu` l-istess appartament numru wiehed (1) proprjeta` tal-attrici Josephine Gerada huwa soggett;

Illi l-konvenuti wkoll waqt ix-xoghlijiet ta’ kostruzzjoni fuq premessi kkawzaw danni lil kull wiehed mill-atturi, sew fil-proprjeta` taghhom individwali kif ukoll fil-proprjeta` taghhom komuni, ghal liema danni l-istess konvenuti huma unikament responsabbli skond il-ligi;

Illi ghalhekk l-istess atturi talbu lill-konvenuti jghidu ghaliex din il-Qorti:-

1. M’ghandux jigi ddikjarat u deciz minn din il-Qorti illi l-konvenuti illedew u ttrasgredixxew id-drittijiet tal-atturi tal-access u tal-uzu tal-bejt tal-fond 17, Triq Karm Galea, Sliema.

2. M’ghandhomx il-konvenuti jigu kkundannati minn din il-Qorti sabiex jipprestinaw lill-atturi fl-access u uzu shih tal-istess bejt u dan okkorrendo taht is-sorveljanza ta’ periti nominandi u fiz-zmien li ghandu jigi lilhom prefiss minn din l-istess Qorti u/jew, in kwantu mhux possibbli, sabiex ihallsu lill-atturi dawk id-danni li ghandhom jigu llikwidati minn din il-Qorti okkorrendo *per opera di periti nominandi* rappresentanti t-telf tad-drittijiet tal-atturi ghall-uzu u access ta’ dik il-parti tal-bejt komuni;

3. M’ ghandhomx il-konvenuti jigu kkundannati minn din il-Qorti sabiex inehhu c-cumnija minnhom ikkostruwita f’dik il-parti taghha illi tisporgi ‘l barra mis-saqaf tal-“*penthouse*” tal-istess konvenuti fl-arja tal-bejt komuni, fiz-zmien li ghandu jigi lilhom prefiss minn din l-istess Qorti u okkorrendo taht is-sorveljanza ta’ periti nominandi u fin-nuqqas m’ghandhomx l-istess atturi jigu awtorizzati minn din il-Qorti sabiex jesegwixxu x-xoghlijiet necessarji huma stess a spejjes tal-konvenuti;

4. M’ ghandux jigi ddikjarat u deciz minn din il-Qorti illi x-xoghlijiet ta’ kostruzzjoni effetwati mill-konvenuti konsistenti fl-estensjoni tal-tarag interni u komuni illi jaghti ghall-bejt tal-korp ta’ bini f’numru 17, Triq Karm Galea, Sliema, jikkostitwixxu deprivazzjoni mill-kumditajiet illi ghalihom huma ntitolati l-atturi fl-access taghhom ghall-istess bejt u ma jikkonformawx ruhhom mat-tarag ezistenti f’ dak li huwa wisa’ u sura;

5. M’ghandhomx il-konvenuti jigu kkundannati minn din il-Qorti sabiex jesegwixxu dawk ix-xoghlijiet kollha necessarji sabiex l-estensjoni tat-tarag intern u komuni tikkonforma ruhha f’kull rispett mat-tarag ezistenti u dan okkorrendo taht is-sorveljanza ta’ periti nominandi u fiz-

zmien illi ghandu jigi prefiss minn din l-istess Onorabbli Qorti;

6. M’ghandhomx il-konvenuti jigu kkundannati minn din il-Qorti sabiex jaghlqu dawk it-twieqi u l-aperturi l-ohra kollha illi nfethu minnhom abbuzivament u llegalment mill-‘*penthouse*’ minnhom ikkostruwit liema twieqi u aperturi jaghtu ghal fuq l-arja tal-bitha ta’ wara tal-appartament numru wiehed (1) proprjeta` tal-attrici Josephine Gerada, prevja dikjarazzjoni illi dawn l-istess twieqi u aperturi illi nfethu mill-konvenuti jaggravaw is-servitu` ta’ twieqi ghal liema servitu` l-istess appartament numru wiehed (1) proprjeta` tal-attrici Josephine Gerada huwa soggett;

7. M’ghandhomx il-konvenuti jigu ddikjarati minn din il-Qorti unikament responsabbli lejn kull wiehed mill-atturi ghad-danni kollha illi huma sofrew fl-appartamenti rispettivi proprjeta` taghhom, kif ukoll fil-proprjeta` taghhom komuni.

8. M’ghandhomx il-konvenuti jigu kkundannati minn din il-Qorti sabiex ihallsu lil kull wiehed mill-attur dawk id-danni hekk likwidati *ai termini* tad-domanda precedenti.

Bl-ispejjez kontra l-konvenuti illi huma ngunti sabiex jidhru ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni u l-lista tax-xhieda ta’ l-atturi a fol. 3 u 4 tal-process;

Rat li din il-kawza kienet appuntata ghas-smigh minn din il-Qorti kif diversament presjeduta mill-Onorevoli Mhallef Godwin Muscat Azzopardi ghas-seduta tat-9 ta’ Jannar 1995.

Rat in-nota ta’ l-eccezzjonijiet tal-konvenuti datata 22 ta’ Novembru 1994 a fol. 9 tal-process fejn gie eccepit:-

(1) Illi fl-ewwel lok ic-citazzjoni hija nulla billi bhala citazzjoni kollettiva kien hemm il-htiega li l-atturi jispjegaw sewwa d-diversi drittijiet taghhom;

(2) *Inoltre* l-konvenuti ghandhom eccezzjonijiet differenti fir-rigward tad-diversi atturi billi kwalsiasi dritt spettanti lill-istess atturi jirrizulta mill-kuntratti ta' vendita differenti u distinta;

(3) Illi fil-mertu illi l-atturi ma ghandhomx id-dritt li jippretendu u l-konvenut ma ghamel xejn li b'xi mod ittrasgredixxa d-drittijiet tal-istess atturi kif deskritti u specifikati fil-kuntratti tal-akkwisti taghhom.

Rat id-dikjarazzjoni tal-konvenuti a fol. 10 u 11 tal-process.

Rat il-lista tax-xhieda u d-dokumenti esebiti u mmarkati minn Dok. "A" sa Dok "E" tal-konvenuti kif jidher minn fol. 11 sa fol. 48 tal-process.

Rat il-verbali tas-seduti mizmuma quddiem il-Qorti kif diversament presjeduta mill-Onorevoli Mhallef Geoffrey Valenzia fejn fis-seduta tas-27 ta' April 1995 dehru l-partijiet assistiti. Il-Qorti semghet lill-avukati tal-partijiet. Dr. Kevin Dingli accetta li jaghmel nota fejn jispecifika x' inhuma t-talbiet u l-kawzali ta' kull attur individwali. Il-Qorti nnominat lill-Perit M. A. Refalo bhala Perit Tekniku u lil Dr. Kris Borg bhala Perit Legali. Il-periti kellhom jibdew bis-seduti wara li jikkonstataw li n-nota minn Dr. Dingli tkun saret. Il-kawza giet differita ghat-30 ta' Ottubru 1995 ghar-rapport.

Rat il-verbali tas-seduti kollha mizmuma quddiem il-Qorti kif diversament presjeduta mill-Onorevoli Mhallef Noel Arrigo fejn fis-seduta tal-15 ta' Lulju 1998 il-kawza giet differita ghar-rapport ghas-17 ta' Frar 1999.

Rat il-verbali tas-seduti kollha mizmuma quddiem il-Qorti kif diversament presjeduta mill-Onorevoli Mhallef David Scicluna.

Rat ir-rapport peritali ta' l-espert legali l-Avukat Kris Borg u l-espert tekniku, il-Perit Michael A. Refalo datat 22 ta' April 2005 debitament mahluf mill-istess.

Rat x-xhieda migbura u d-dokumenti esebiti mill-istess periti (fol. 128 sa fol. 328).

Rat il-verbali tas-seduti kollha mizmuma quddiem il-Qorti kif diversament presjeduta mill-Onorevoli Mhallef Noel Cuschieri.

Rat ir-rapport tal-Periti Perizjuri l-Perit Mario Cassar, il-Perit Alan Saliba u Dr. Joseph P. Bonnici datat 8 ta' Novembru 2006 u mahluf mill-istess.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet ta' l-atturi datata 18 ta' Mejju 2007 a fol. 398 tal-process.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-konjugi Sant datata 18 ta' Gunju 2007 a fol. 417 tal-process.

Rat il-verbali tas-seduti mizmuma quddiem din il-Qorti fejn id-difensuri tal-partijiet trattaw il-kaz u l-kawza giet differita ghas-sentenza ghas-26 ta' Gunju 2008.

Rat ix-xhieda kollha hemm moghtija.

Rat l-atti kollha pprezentati mill-partijiet.

Rat id-dokumenti esebiti.

Rat l-atti kollha l-ohra tal-kawza.

II. KONSIDERAZZJONIJIET.

Illi din il-kawza saret mill-atturi Gerada bhala proprjetarji ta' Flat 1, Anastasi proprjetarji ta' Flat 3, u Burmen proprjetarju ta' flat 4 rispettevimanet fi blokk ta' hames appartamenti f'numru 17, Triq Karm Galea Street, Sliema, fil-waqt li l-konvenut huwa proprjetarju ta' *flat* 5 tal-istess kumpless u bena *penthouse* fuq l-arja ta' l-istess blokk.

Illi l-azzjoni attrici tallega li l-atturi gew pregudikati peress li bil-bini tal-istess *penthouse* (a) ccekken l-ispazju tal-bejt li fuqu jgawdu drittijiet ta' access u uzu u ghalhekk talbu l-

iprestinar tal-istess u fin-nuqqas ta’ hlas ta’ danni; (b) li titnehha c-cumnija li tisporgi fil-bejt komuni peress li din saret bi ksur tad-drittijiet tal-atturi fuq l-istess bejt; (c) li l-estensjoni tat-tarag sabiex jaccedu ghall-bejt hija ferm idjaq u icken minn dik li kien hemm u b’hekk din hija ta’ nkonvenzja ghall-atturi u perikoluza ghall-uzu taghhom; (d) li l-konvenuti fethu twieqi u aperturi fuq l-arja tal-bitha tal-appartment numru 1 appartenenti lill-attrici Gerada b’dan li l-istess proprjeta’ giet aggravata b’servitu; (e) li bix-xoghlijiet li saru gew ikkawzati danni fil-proprjetajiet rispettivi tal-atturi u fil-partijiet komuni tal-istess *flats* u ghalhekk talbu l-likwidazzjoni u hlas ta’ l-istess.

Illi l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti hija fis-sens li l-azzjoni hija nulla peress li *si tratta* ta’ azzjoni kollettiva, izda din l-eccezzjoni ma tistax tintlaqa’ kemm peress li d-drittijiet tal-atturi huma simili jekk mhux identici u dan apparti li jidher li dan huwa permess li jsir meta l-istess kawza tissodisfa d-disposizzjoni tal-**artikolu 156 A tal-Kap 12** u cjoe’ fejn hemm konnessjoni ta’ suggett jew meta d-decizjoni ta’ wahda mill-kawzi tista’ taffettwa d-decizjoni ta’ kawza l-ohra jew meta il-provi ghal citazzjoni wahda jkunu b’mod generali l-istess li jkunu jistghu jingiebu f’kawza jew kawzi ohra. Illi f’dan il-kaz il-pretensjonijiet attrici huma pjuttost simili u l-oggett u r-raguni tal-kawza attrici huma mfissra sewwa u b’mod car, anke tenut kont tan-nota tas-27 ta’ April 1995 u ghalhekk din l-eccezzjoni qed tigi michuda.

Illi dwar il-mertu jinghad li fil-kuntratt ta’ l-atturi Anastasi u ta’ Burmen datati 26 ta’ Dicembru 1991 (Dok. “C” u Dok. “JB 1”) fl-atti tan-Nutar Henri Vassallo u 22 ta’ Novembru 1991 fl-atti tan-Nutar Pierre Falzon ghall-akkwist rispettivament tal-*flats* numru 3 u 4, hemm indikat li klawsoli 3,4, u 5 fl-ewwel kuntratt hawn imsemmi, u fi klawsoli 4, 5 u 6 tat-tieni kuntratt hawn indikat is-segwenti kondizzjonijiet:-

“5. The purchaser shall have the right to use of the common parts of the said block of flats, that is, the entrance hall, lift, drains and drainage system, and common television aerial with the other owners of the flats in the said block”.

"7. The vendors are reserving unto themselves the ownership of the airspace and roof of the whole block of flats and are hereby reserving in their favor the right to build further storey and/or stories on the said roof and vendors shall have the right to communicate the drainage and water systems existing in the said block, as well as to open windows and/or balconies overlying flats from the façade and back and shafts of the said block. The vendors shall also have the right to extend the lift and lift shafts and to do all the necessary structural alterations for the building of such things. Should the vendors so develop and/or construct a further storey and or stories on the roof of the said block, it is expressly agreed between the parties that the purchaser shall not have the right to limit in any way vendors' or their successors in title the right to the utilization in perpetuity of the said parts of the block of flats, including the stairs and lift which vendors shall have the right to extend at their own expense. The vendors hereby undertake to pay all expenses connected with the removal and fixing of the water tanks and television aerial on the new roof of the said block".

"8 "The right of the purchaser to use the roof of the said block shall be restricted to the hanging and drying of clothes which are to be hung in the areas indicated from time to time in initially by the vendors and thereafter by the Owners Association hereunder mentioned. The word roof applies to the existing roof as well as to the future roof or roofs resulting from the construction of a further storey and/or stories".

Illi fil-verita' jirrizulta li l-istess kundizzjonijiet jinsabu nseriti fil-kuntratt ta' akkwist *da parte* tal-konvenuti tal-flat numru 5 skond kuntratt datat 3 ta' April 1991 fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino (Dok. "B" u Dok. "JB3").

Illi fil-kaz tal-attrici Josephine Gerada fl-att ta' l-akkwist tal-*flat* numru 1 permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Peter Carbonaro datat 19 ta' Ottubru 1991 (Dok. "E" u Dok. "JB4") jinghad li *"flimkien mad-dritt ta' uzu tal-partijiet komuni tal-korp ta' appartamenti u cjoe' l-entrata, it-tarag,*

il-lift u gawdenti s-servitu` tad-dritt ta' access ghall-bejt komuni jew eventwali bjut tal-blokk u d-dritt ta' stallar ta' aerial tat-television u tank tal-ilma ta' kapacita' ragonevoli, liema aerial u tank ta' ilma jigu stallati a spejjez tal-vendituri u suggett dana l-apparatament ghall-komuni sistema ta' katusi ta' l-ilma u tad-drenagg flimkien mal-koproprjetarji tal-korp u ghas-servitu' tat-twieqi tal-fondi sovrastanti jharsu gol-bitha retroposta ghall-appartamenti u servitujiet passivi ohra inerenti fil-posizzjoni tieghu" u " jiftiehemu l-partijiet illi l-proprjeta' nuda tal-bejt tal-korp ta' appartamenti (salv is-servitujiet hawn koncessi) ghandha tibqa' riservata ghall-vendituri fil-waqt li jirriserva d-dritt li jkun jista' jaghmel xoghlijiet strutturali u ta' kostruzzjoni fuq l-imsemmi bejt f'data futura. Jibqa' miftiehem ukoll bejn il-partijiet illi f'kaz illi dawn ix-xoghlijiet strutturali jsiru, allura qaulsiasi spostament jew inkonvenjenza kawzata minn tali kostruzzjoni ghandha tkun kompensata mill-vendituri illi jintrabtu wkoll illi anke waqt ix-xoghlijiet imsemmija, huma m'ghandhom ebda dritt juzaw il-partijiet ta' gewwa u komuni tal-korp".

Illi jirrizulta wkoll li b'kuntratt datat 12 ta' Dicembru 1991 fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino (Dok. "A" u Dok. "JB 5") l-konvenuti xtraw wkoll l-arja kollha fuq l-istess blokk ta' *flats* bid-dritt li jizviluppaw l-istess arja skond il-permessi tal-awtoritajiet kompetenti u bl-approvazzjoni tal-perit Paul Camilleri, b'dan skond klawsola 4 *"the roof overlying the penthouse which may be built on the said airspace by the purchaser, shall be used by all the residents/owners in the said block of flats and the purchaser moreover hereby undertakes to grant the use of the said newly constructed roof to the other residents/owners within six weeks from the date of the commencement of the building of said penthouses, for which purpose he shall provide a new access to the new roof through the present staircase".*

Illi skond klawsola 7 tal-istess kuntratt jinghad li:-

"The new roof overlying the said penthouse is to be used by all residents/owners for the hanging of clothes as the restriction is at present, which is the same for all the flats in the block".

Illi din il-Qorti thoss li d-dritt ta’ l-uzu tal-bejt tal-konjugi Anastasi u Burmen li dawn kellhom dritt ghall-uzu tal-istess bejt biss ghall-manutenzjoni ta’ *aerial* u tank ta’ l-ilma u ghall-inxir u dawn id-drittijiet ta’ uzu bl-ebda mod ma gie pregudikat bil-bini tal-istess *penthouse*, fil-waqt li fil-kaz ta’ Gerada hija kellha access ghall-bejt ghal manutenzjoni ta’ l-*aerial* u tank ta’ ilma, u dan peress li ghall-inxir u tnixxif jidher li kellha l-uzu tal-bitha taghha u din il-Qorti ghalhekk thoss bl-istat ta’ bini kif sar id-dritt ta’ l-access ghall-istess bejt baqa’ l-istess b’dan pero’ li l-istess attrici Gerada ghandha tinghata kopja tac-cwievet taz-zewg gradi tal-hadid li presentament jaghlqu l-access mit-tarag sottostanti. Illi l-argumenti tal-istess attrici anke fin-nota ta’ osservazzjonijiet ma jistghux jigu accettati u dan peress li jirrizulta li d-dritt ta’ access li ghandha l-attrici ma kienx biss ghall-bejt ezistenti meta sar il-kuntratt izda kien ghall- eventwali bejt jew bjut li kienu ser jinbnew fuq l-istess blokk u dan peress li huwa car mill-istess kuntratt li l-vendituri rriservaw id-dritt li jaghmlu xoghlijiet strutturali fuq l-istess bejt tant li d-dritt ta’ proprjeta’ fuq l-istess bejt baqa’ f’idejn l-istess vendituri u dak li nghata lill-komprattrici kien dritt ta’ access u dan ghall-iskopijiet hemm indikati.

Illi dwar il-limitazzjoni tad-dritt ta’ access tal-istess attrici Gerada apparti dak li hemm fl-istess kuntratt hemm ix-xhieda wkoll tal-Perit Paul Camilleri li kien inkarigat mill-progett u bhala direttur u azzjonista tal-kumpanija venditrici li sostna li d-dritt ta’ access tal-istess Gerada kien limitat ghall-istallar ta’ *televison* u tank ta’ ilma u dan jinsab ukoll ikkonfermat mix-xhieda ta’ George Tabone fejn jinghad li dejjem kien hemm l-intenzjoni li jinbena l-bejt li kien ghadu ezistenti meta kien sar il-kuntratt ma’ Gerada, u din fil-fatt ghazlet li tiehu l-flat fejn kien hemm bitha u fil-fatt lanqas kienet interessata fil-bejt; ma dan jizdied li ma jirrizultax li l-attrici qatt ghamlet uzu mill-istess bejt ghall inxir u allura jirrizulta li d-dritt ta’ access taghha ghall-istess bejt kien biss limitat ghal tali skop u ghal xejn izjed u fil-fatt ma jirrizultax li l-istess attrici Gerada qatt uzatu ghal xi skop iehor u ghalhekk *in vista* ta’ dan it-

talbiet attrici ma jistghux jigu milqugha hlief sabiex jinghataw ic-cwievet ghaz-zewg gradi ndikati.
Illi dwar ic-cumnija din il-Qorti thoss li mill-provi prodotti jirrizulta li l-konvenut kellu d-dritt jaghmel l-istess u din bl-ebda mod ma ppregudikat id-drittijiet tal-atturi limitat ghall uzu jew ghall-access tal-istess bejt fil-limiti ndikati fl-istess kuntratti tal-akkwist taghhom. Lanqas jirrizulta li hemm xi molestja gravi li qed tigi sofferta *da parte* tal-atturi li b'xi mod jista' jinghad li teccedi l-limiti ta' tolleranza **("John Testa vs Anthony Bruno et nomine" –** A.C. – 30 ta' Mejju 1988) u fil-fatt provi f'dan ir-rigward lanqas ingabu mill-istess atturi.

Illi dwar l-estensjoni tat-tarag ghall-bejt il-gdid jirrizulta li ma kien hemm ebda obbligu li ladarba jsir il-bini l-gdid fuq il-bejt dak in-nhar ezistenti kellu jkun hemm estensjoni tal-*lift*; mhux biss izda din il-Qorti thoss li abbazi anke tal-konkluzjonijiet peritali l-access ghall-istess bejt bit-turgien bir-ragg huwa tajjeb ghall-iskop ta' access li ghandhom l-atturi kollha nkluza dik Gerada.

Illi dwar il-ftuh ta' twieqi u aperturi jirrizulta fl-ewwel lok li fil-kuntratti tal-atturi s-socjeta' venditrici zammet favur taghha l-arja fuq il-blokk ta' appartamenti u rriservat favur taghha d-dritt li jigu miftuha twieqi u gallerji ulterjuri fuq il-faccata u wkoll fuq in-naha ta' wara tal-blokk ta' appartamenti u dan jirrizulta per ezempju minn klawsola 7 tal-kuntratt t' akkwist tal-flat numru 5 fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino datat 3 ta' April 1991 (Dok. "JB 3").

Illi ghal dak li jirrigwarda l-*flat* akkwistat minn Gerada jirrizulta li l-istess kien soggett *"ghal servitu` ta' twieqi tal-fondi sovrastanti jharsu gol bitha retroposta ghall-apartament u servitujiet passivi ohra inerenti fil-posizzjoni tieghu"* u din il-Qorti thoss li dan is-servitu kien jinkludi l-istess bini li kellu eventwalment jitla' fuq dak li kien dak iz-zmien il-bejt ezistenti. Dwar il-konkluzjoni tal-periti perizjuri dwar l-gholi tal-hajt din il-Qorti thoss li din ma hijiex parti mit-talbiet attrici u ghalhekk ma tistax tigi nkorporata f'din id-decizjoni. F'dan il-kuntest jinghad li minhabba d-*dicitura* f'dawn il-kuntratti l-kwistjoni dwar l-istess servitujiet hija differenti mill-kaz indikat ta' **"Herman Magro et vs Mark**

Anthony Borg et" – P.A. (JRM) – 23 ta' Jannar 2004, u dan *proprio* ghaliex f'din il-kawza fil-kuntratti kollha tal-atturi hemm indikat id-dritt ta' servitujiet mill-bini li kien ghadu ser jinbena fuq il-proprjeta' rispettiva akkwistata mill-atturi u ghalhekk kien hemm provizzjoni ghall-istess.

Illi fl-ahharnett dwar l-allegati danni sofferti mill-atturi waqt il-bini tal-istess *penthouse* jidhru li gew ikkagunati mill-konvenuti bil-mod kif indikat mill-periti perizjuri u ghalhekk taddota l-konkluzjoniijiet tal-istess periti perizjuri dwar l-istess, salv ghal dak li ser jinghad iktar 'il quddiem u b'hekk l-attrici Josephine Gerada ghandha tithallas is-somma ta' Lm482, l-atturi Anastasi l-ammont ta' Lm532 u l-atturi Burmen l-ammont ta' Lm1,064 u dan *oltre* l-ammont ta' Lm93 ghall-partijiet komuni. L-allegati danni l-ohra din il-Qorti thoss li ma jirrizultawx u f'dan il-kuntest din il-Qorti thoss li ma taqbilx mal-ammont ta' Lm100 likwidat *arbitro boni viri* ghaliex ma thossx li l-atturi kissru l-klawsola 6 tal-istess kuntratt u certament ma gew ikkawzati l-ebda danni fil-kuntest ta' l-istess.

III. KONKLUZJONI.

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi,** billi filwaqt li tilqa' l-eccezzjonijiet tal-konvenuti biss in kwantu l-istess huma b'xi mod kompatabbli ma' dak hawn deciz, **tichad t-tielet, r-raba' u l-hames u s-sitt talbiet attrici** peress li huma nfondati fil-fatt u fid-dritt **u hlief ghal kif hawn provdut tichad l-ewwel u t-tieni talba attrici, u tilqa biss is-seba', tmien, u disa' talbiet attrici** biss fis-sens hawn deciz b'dan illi:-

1. Tichad l-ewwel talba attrici hlief li jigi ddikjarat li l-attrici Gerada ghandha dritt li jkollha c-cwievet tal-*gates* li hemm fit-tarag.

2. Tichad it-tieni talba salv li l-konvenut ghandu jaghti lilll-attrici Gerada kopja tac-cwievet tal-*gates* li hemm fit-tarag.

7. Tiddikjara lill-konvenuti responsabbli lejn kull wiehed mill-atturi ghad-danni kollha illi huma sofrew fl-

appartamenti rispettivi proprjeta` taghhom, kif ukoll fil-proprjeta` taghhom komuni kif hawn deciz.

8. Tillikwida d-danni li l-konvenuti ghandhom ihallsu lill-attrici Josephine Gerada fl-ammont ta' elf, tliet mija u disgha u tletin Ewro (€1,339) ekwivalenti ghall-hames mija u hamsa u sebghin Lira Maltija (Lm575); lill-atturi ahwa Anastasi l-ammont ta' elf, erba' mija u sitta u hamsin Ewro u hamsa u ghoxrin centezmu (€1,456.25) ekwivalenti ghal sitt mija u hamsa u ghoxrin Lira Maltija (Lm625) u lill-atturi Burmen fl-ammont ta' elfejn, sitt mija u hamsa u disghin Ewro u wiehed u tmenin centezmu (€2,695.81) ekwivalenti ghal elf, mija u sebgha u hamsin Lira Maltija (Lm1,157) u dan *ai termini* tad-domanda precedenti.

9. Tikkundanna lill-konvenuti jhallsu bhala danni lill-attrici Josephine Gerada l-ammont ta' elf, tliet mija u disgha u tletin Ewro (€1,339) ekwivalenti ghall-hames mija u hamsa u sebghin Lira Maltija (Lm575); lill-atturi ahwa Anastasi l-ammont ta' elf, erba' mija u sitta u hamsin Ewro u hamsa u ghoxrin centezmu (€1,456.25) ekwivalenti ghal sitt mija u hamsa u ghoxrin Lira Maltija (Lm625) u lill-atturi Burmen fl-ammont ta' elfejn, sitt mija u hamsa u disghin Ewro u wiehed u tmenin centezmu (€2,695.81) ekwivalenti ghal elf, mija u sebgha u hamsin Lira Maltija (Lm1,157).

Bl-ispejjez kwantu ghal tlieta minn hamsa (3/5) ghall-atturi u ghal tnejn minn hamsa ghall-konvenuti (2/5).

Moqrija.

< Sentenza Finali >

--------------------------------TMIEM--------------------------------