MALTA

QORTI CIVILI

PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF

ANTHONY ELLUL

Seduta tas-16 ta' Jannar, 2015

Citazzjoni Numru. 1146/2012

Ramon Mizzi u martu Catherine Mizzi

Vs

SMEL Limited u Ryan Coleiro

Permezz ta' rikors prezentat fit-8 ta' Frar 2013, l-atturi ppremettew u talbu:-

1. Illi fl-1 ta' Novembru 2008 l-atturi u l-kumpanija SMEL wara sentenza tal-Qorti tal-Appell ghamlu kuntratt biex jirregolaw is-sitwazzjoni li nholqot billi l-kumpanija bniet fuq arja tal-atturi u holqot servitujiet, fuq il-fond Roseff, Triq de Brockdorff, Msida. F'dak iz-zmien l-istess kumpanija kienet bniet fil-post biswit, illum Kimskye Flats fl-istess triq;

2. Illi skont l-istess kuntratt tal-1 ta' Novembru 2008 il-kumpanija kellha taghmel gelozija biex telimina l-introspezzjoni minn tieqa minnhom ghal fuq il-proprjeta' tal-atturi. Minflok gelozija illi giet spjegata kif kellha tkun waqt id-diskussjonijiet u cioe' kif hija komunament maghrufa, il-kumpanija konvenuta ghamlet xkaffa tal-perspex illi qed tohloq aktar inkonvenjent barra illi ma kinitx kif kellha tkun. Illi in oltre' saret komunikazzjoni tal-ilma illi tinvadi l-arja tal-istess atturi;

3. Illi f'parti ohra kellha ssir tieqa b'soll baxx u dan bl-iskop specifiku li jitqieghed tank tal-gass izda fil-fatt dan sar bieb u l-atturi kellhom itellghu grada tal-hadid ghas-sigurta' u l-istess soll illi kellu uzu specifiku ghat-tank tal-gass minflok qieghed jintuza ghal skopijiet ohra. Illi fix-xogholijiet illi ghamlu l-kumpanija SMEL fis-sular ta' fuq nett bnew il-bini fit-tielet sular u ghamlu gallerija b'mod illi l-istess gallerija ma zzommx id-distanza mill-hajt divizorju;

4. Illi waqt l-istess xogholijiet huwa manifest illi l-livell tal-madum fil-post il-gdid li bniet il-kumpanija SMEL u cioe' Kimskye Apartments il-madum gie oghla mill-qatran u ghalhekk bdiet diehla l-umdita' li qed thassar in-naha tal-hajt tal-atturi li tmiss mal-konvenuti;

5. Illi ricentement meta dahlu jew inkwilin jew inbieghu l-proprjeta' minhabba l-kostruzzjoni illi saret u ghamlet ix-xita ghalkemm l-arja ta' fuq it-terran tal-atturi huwa mibni, dahal l-ilma tax-xita fis-saqaf tal-atturi b'mod illi jindika effettivament illi tali perkolazzjoni tal-ilma gejja mill-bini ta' fuq illum okkupat mill-konvenut Coleiro;

6. Illi l-istess konvenut Coleiro wahhal antenna parabolika tat-televixin b'mod illi tinvadi l-arja tal-atturi.

Għaldaqstant, l-atturi jitolbu għar-raġunijiet premessi, lil din l-Onorabbli Qorti sabiex:-

1. Tordna lill-kumpanija konvenuta SMEL Ltd li tesegwixxi x-xogholijiet fl-appartmenti Kimskye Triq de Brockdorff, Msida, li ma ghamlitx jew m'ghamlitx sewwa, li dwarhom obbligat ruhha fil-kuntratt tal-1 ta' Novembru, 2008, skond l-arti u s-sengha u l-ligi u l-intenzjoni tal-partijiet, u dan fi zmien qasir u perentorju, u fin-nuqqas tawtorizza lill-atturi li jaghmlu l-istess xogholijiet bi spejjez tal-kumpanija konvenuta;

2. Tiddikjara lill-konvenuti SMEL Ltd u lill-konvenut Ryan Coleiro bhala responsabbli tal-infiltrazzjoni tal-ilma mill-fondi superjuri ghat-terran tal-atturi, Roseff, Triq de Brockdorff Msida, u li SMEL Ltd huma responsabbli ghall-umdita' li gejja ghand l-atturi mill-fond ta' SMEL Ltd, u tordnalhom li fi zmien qasir u perentorju jirriparaw b'mod permanenti tali difetti, bl-awtorizzazzjoni li x-xoghol isir mill-atturi fin-nuqqas bi spejjez tal-konvenuti;

3. Tikkundanna lill-konvenuti li jnehhu kull servitu' mhux patwita bejn il-partijiet skond il-kuntratt tal-1 ta' Novembru, 2008, u dan fi zmien qasir u perentorju u fin-nuqqas bl-awtorizzazzjoni lill-atturi li jaghmlu x-xoghol huma bi spejjez tal-konvenuti;

4. Tinnomina perit tekniku ghal dawn il-finijiet imsemmija, u ghall-esekuzzjoni ta' kull xoghol ordnat jew li jaghmlu l-atturi in difett li jsir mill-konvenuti.

Permezz ta' risposta prezentata fit-23 ta' Jannar 2013, is-socjeta' konvenuta SMEL Limited wiegbet:-

Illi t-talbiet attrici in kwantu diretti kontra s-socjeta' esponenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt fit-totalita' taghhom u ma jistghux jigu akkolti u dan stante illi l-istess talbiet huma ibbazati fuq premessi inveritieri [partikolarment it-tieni, it-tielet u r-raba' premessa tar-rikors promotur] peress illi kuntrarjament ghal dak allegat fir-rikors promotur tal-atturi s-socjeta' intimata osservat bl-aktar mod skrupoluz l-obbligazzjonijiet kontrattwali taghha naxxenti, mill-kuntratt tal-1 ta' Novembru 2008 iffirmat bejn il-partijiet jew inkella skond kull ftehim milhuq bejn l-istess partijiet sussegwentement wara tali kuntratt kif ser jirrizulta waqt it-trattazzjoni orali ta' din il-kawza.

Permezz ta’ risposta prezentata fit-12 ta’ April 2013, il-konvenut Ryan Coleiro wiegeb:-

1. Illi preliminarjament, l-eccipjenti m’huwiex il-legittimu kontradittur ta’ l-ewwel talba stante li hu ma obbliga ruhu li jaghmel ebda xogholijiet fil-konfront tar-rikorrenti.

2. Illi t-tieni talba tar-rikorrenti hija nfondata fil-fatt u fid-dritt stante li m’huwiex minnu li kien hemm infiltrazzjoni tal-ilma mill-fondi superjuri ghat-terran tar-rikorrenti.

3. Illi sussidjarjament u minghajr pregudizzju ghat-tieni eccezzjoni, dato ma non concesso li kien hemm infiltrazzjoni ta’ ilma, tali infiltrazzjoni ta’ ilma ma tista’ qatt tkun responsabilita’ ta’ l-eccipjenti stante li hu m’ghamilx xogholijiet li setghu ikkawzaw u/jew iggravaw tali allegata infiltrazzjoni.

4. Illi t-tielet talba tar-rikorrenti hija nfondata fil-fatt u fid-dritt stante li l-eccipjenti ma kkreja l-ebda servitu in vjolazzjoni tal-kuntratt tal-1 ta’ Novembru 2008.

5. Salv eccezzjonijiet ulterjuri li jistghu jinghataw waqt il-prosegwiment tal-kawza u l-prezentata tad-dokumentazzjoni kollha li bhalissa m’hijiex fil-pussess tal-eccipjenti.

Kwistjoni.

L-atturi huma proprjetarji tal-fond Roseff, Triq de Brockdorff, Msida. Il-kumpannija konvenuta (SMEL) bniet blokk ta’ sitt appartamenti bl-isem ta’ Kimske Flats, li jikkonfina mal-proprjeta tal-atturi. Fid-29 ta’ Lulju 2010 il-konvenut Coleiro xtara minghand SMEL l-appartament numru 2 (fol. 43).

Bejn l-atturi u SMEL kien hemm kawza **Ramon Mizzi et vs Smel Company Limited** (279/06) deciza mill-Qorti tal-Appell fit-30 ta’ Mejju 2008 (fol. 12). Sussegwentement fl-1 ta’

Novembru 2008 il-partijiet f'dik il-kawza ffirmaw kuntratt li bih ttransigew il-kwistjonijiet ta' bejniethom. Il-konvenuta Ryan Coleiro ma kienx parti ghal dak il-kuntratt.

Il-kawza titratta dwar:-

1. Xogholijiet li saru fl-appartamenti u li l-atturi jallegaw li m'humiex konformi mal-kuntratt tat-30 ta' Mejju 2008;
2. Xogholijiet li saru minghajr il-kunsens tal-atturi;
3. Umdita' minn perkolazzjoni ta' ilma.

Konsiderazzjonijiet.

Il-konvenut Coleiro jsostni li m'huwiex legittimu kontradittur fir-rigward tal-ewwel talba. L-ewwel talba hi ndirizzata biss fil-konfront ta' SMEL. Ovvjament ghal dak li jikkoncerna l-appartament numru tnejn (2), SMEL ma tistax tigi kkundannata taghmel xogholijiet gialadarba fid-29 ta' Lulju 2010 bieghet il-fond lil Coleiro.

Fl-eccezzjonijiet il-konvenut Coleiro qal li hu ma holoq l-ebda servitu. Ghalkemm Coleiro ma kienx parti ghall-kuntratt tal-1 ta' Novembru 2008:-

i. Hemm affarijiet li l-atturi qeghdin jilmentaw minnhom li saru minn Coleiro. Hekk per ezempju l-kompressur tal-*airconditioner* u *satellite dish*.
ii. Colerio hu s-sid tal-appartament numru tnejn (2). Hu stess xehed li meta xtara kien jaf bil-kuntratt li sar bejn l-atturi u SMEL fl-1 ta' Novembru 2008. B'dak il-kuntratt inholqu certu servitujiet favur l-appartament li eventwalment inxtara minn Coleiro, pero' dawn huma soggetti ghal certu kondizzjonijiet. Hekk per ezempju s-servitu ta' wahda mit-twieqi fl-appartament numru tnejn inghata bil-kundizzjoni li quddiemha ssir gelozija. Coleiro, bhala s-successur ta' SMEL Limited ma ghandux dritt li jippretendi li jiehu l-beneficcju tas-servitu' minghajr ma tigi osservata l-kundizzjoni. Sabiex il-proprjeta' tieghu tkompli tgawdi s-servitujiet Coleiro jrid jizgura li l-kondizzjonijiet jigu osservati. Obbligazzjonijiet li min-natura taghhom huma accessorji ghas-servitjiet u ghalhekk ighaddu mal-proprjeta.

Il-qorti ser tghaddi biex tikkunsidra kull wiehed mill-ilmenti tal-atturi kif spjegati fir-rikors guramentata:

1. **<u>Gelozija</u>** – Fir-rigward ta' wahda mit-twieqi tal-appartament numru 2 filwaqt li giet kostitwita servitu favur il-proprjeta ta' SMEL, fil-kuntratt jinghad:

   *"F'dan ir-rigward, SMEL Company Limited qieghda tintrabat bl-obbligu li twahhal **gelosija** taht din it-tieqa specifikata f'dan is-subartiklu sabiex **tghatti l-vista diretta jew l-harsien dirett ghal go l-istess bitha nterna tal-istess fond** ossija terran igib l-isem ta' Rosseff fi Triq C. de Brockdorff, gja msemmija bhala Triq San Luigi, Msida, u din il-gelosija tikkostitwixxi limitazzjoni tas-servitu' mahluqa b'dan l-att".*

   Fl-20 ta' Mejju 2013 il-qorti ghamlet access fil-proprjeta tal-kontendenti. Minn dak li rat hi tal-fehma li SMEL ma wahhlitx gelozija izda xkaffa tal-perspex li fil-posizzjoni li qeghda m'hijiex ***"tghatti l-vista diretta"*** (kliem tal-kuntratt). Kliem li ghall-qorti hu car fis-sens li l-partijiet ftehemu li talli SMEL nghatat servitu ta' tieqa, obbligat ruhha li mit-tieqa ma jkunx hemm veduta. Fil-fatt il-ftehim li ghamlu l-atturi u SMEL jeskludi:

   i. **Vista diretta**;
   ii. Harsien dirett ghal go l-istess bitha interna, li ghall-qorti tfisser introspezzjoni.

   L-ixkaffa tal-perspex li hemm illum qeghda tippermetti l-vista diretta u wkoll partijiet mill-bitha u gnien tal-atturi ghadha tidher. Il-kliem li ntuza fil-kuntratt jista' jfisser biss li meta thares mit-tieqa tara l-gelozija. Dan ma jfissirx li t-tieqa tkun issiggillata izda li jkun hemm bizzejjed spazju biex jidhol fil-kamra jidhol id-dawl.

   Ghaldaqstant dan l-ilment hu gustifikat.

2. **<u>Tieqa</u>** – fil-kuntratt tal-1 ta' Novembru 2008 jinghad:-

   "il-kumpannija ghandha taghlaq il-bieb li hemm fl-ewwel sular li kien jaghti ghal fuq it-terrazzin u tibdlu f'tieqa b'soll baxx, u taht l-istess tieqa taghmel platform zghir ta' cirka metru b'nofs metru (1m b'0.5m) li jista' jzomm fuqu sa zewg cilindri tal-gass domestiku, liema tieqa u platform jidhru ahjar delineati b'kulur kannella fuq il-pjanta hawn mehmuza markata dokument ittra B, u titnehha l-opramorta li nbiet billi tithalla biss filata".

It-terrazzin hu proprjeta' tal-atturi. L-atturi jsostnu li minflok tieqa Smel zammet il-bieb. Il-perit tekniku rrelata li din l-apertura, li tinsab fl-appartament numru tnejn (2), ghandha wisa' ta' tletti piedi u hames pulzieri (2'5" – 105 centimetri) u **l-gholi hu ta' seba' piedi u tmien pulzieri (7'8" – 234 centimetri)** b'soll gholi pied u hames pulzieri (1'5" – 44 centimetri) [fol. 94-95]. Kif osserva l-perit tekniku llum fil-gallarija hemm kompressur ta' air conditioner u mhux cilindri tal-gass.

Fir-rigward ta' dan l-ilment il-qorti tosserva:-

i. Wahda mill-pjanti mehmuza mal-kuntratt tal-1 ta' Novembru 2008 hi mmarkata bhala Dok. B, kopja ta' liema tinsab a fol. 10 tal-process. Il-qorti fehemet li l-atturi m'humiex jilmentaw mill-wisa' tal-apertura izda mill-gholi taghha ghaliex isostnu li dak li hemm hu bieb. Mill-pjanta, li hi parti integrali mill-ftehim, jirrizulta b'mod car li l-gholi ta' dik li fil-kuntratt issejjhet bhala 'tieqa' kellha tkun ftit iktar mill-gholi ta' cilindru tal-gass. F'dan ir-rigward il-qorti taghmel riferenza ghal dik il-parti tal-pjanta fejn hemm il-kelma ***Section*** u hemm impingi tank tal-gass. Pjanta li saret mill-perit Noel Debattista u fuqha hemm ***"Client: SMEL Co Ltd"***. Il-pjanta hi skalata 1:100. L-gholi jidher li kellu jkun ta' metru. Il-qorti tifhem li l-pjanta tirrifletti u turi dak li riedu u ftehemu l-partijiet, tant li giet mehmuza mal-att u ffirmawha;
ii. Hu evidenti li l-klawzola hawn fuq citata giet inserita sabiex SMEL tkun tista' tpoggi t-tankijiet tal-gass fuq il-gallarija. Kieku ma kienx hekk ma kienux ser jissemmew espressament. Il-qorti ma tistax tara li dan kien sar iwassal biex il-partijiet jiftehemu li tinfetah tieqa gholja seba' piedi u tmien pulzieri, li hu iktar gholi ta' bieb milli ta' tieqa.
iii. Il-ftehim kien li fuq il-gallarija jitpoggew tankijiet tal-gass. Wiehed jista' jargumenta li ghall-atturi mhu ser jaghmel l-ebda differenza jekk ikunx hemm tank tal-gass jew kompressur. Pero' *pacta sunt servanda*. Wiehed ma jridx jinsa li l-arja ta' fuq it-terrazzin hi propjeta' tal-atturi. Il-gallarija saret fil-proprjeta tal-atturi bil-permess taghhom u gie miftiehem x'jista' jitqieghed fuqha. Ghaldaqstant, ghandhom kull jedd li joggezzjonaw.

3. **Katusa** – l-atturi jilmentaw minn katusa li jsostnu li qeghda tinvadi l-arja taghhom. Jidher li din il-katusa kienet diga' tezisti u tferra' l-ilma ghal gol-bir li hemm fil-bitha tal-atturi. L-attrici qalet: *"4. Servitu tal-ilma tax-xita li kien ga ezistenti tnehha mill-kumpannija SMEL u tpogga ghal fuq dan l-istess bejt taghna bla ebda ftehim jew konsultazzjoni. Dan ghandu jitnehha u jerga' jsir ezatt fejn u kif kien qabel"* (fol. 34). B'dak li sar il-qorti ma tarax li kien hemm zieda ta' piz fis-servitu' li kienet diga' tezisti. F'dan ir-rigward ma jidhirx li SMEL hadet xi beneficcju.

4. **Gallarija fit-tielet sular** – ilment iehor hu li meta SMEL bniet il-gallarija fit-tielet sular ma zammitx id-distanza legali. Skond l-Artikolu 443 tal-Kodici Civili:

"(1) Is-sid ta' bini ma jistax jiftah twieqi f'boghod ta' anqas minn sitta u sebghin centimetru mill-hajt divizorju.

(2) Fil-kaz ta' gallariji jew opri ohra bhalhom li johorgu 'l barra mill-hajt, il-boghod mehtieg taht is-subartikolu (1) ta' dan l-artikolu jitqies mill-linja ta' barra ta' dak il-genb tal-gallarija jew opra ohra mahruga 'l barra, li tkun l-aktar qrib ghall-hajt divizorju sal-linja ta' gewwa ta' dan il-hajt".

L-atturi qeghdin ifettqu ghalkemm mir-rapport tal-perit tekniku (fol. 128) jidher li t-tezi taghhom hi korretta. Fil-fatt il-perit irrelata u pprezenta wkoll skizz XX (fol. 130):

"1. Id-distanza bejn ix-xifer tal-gallarija u x-xewka tal-binja hi ta' tmenin centimetru (80cm).
2. Id-distanza bejn it-tarf tal-gallarija u l-genb ta' gewwa tal-hajt li jifforma x-xewka tal-binja hi ta' tlieta u hamsin centimetru (53 centimetri)".

Madankollu fil-kuntratt tal-1 ta' Novembru 2008 l-atturi ddikjaraw hekk:

"Il-komparenti mizzewwgin Mizzi qed jiddikjaraw prezentement ukoll illi huma ***ma ghad fadlilhom ebda pretensjoni, claim u/jew dritt kontra il-Kumpannija SMEL Company Limited, in generali****, inkluz izda mhux limitatament ghall-effetti emanenti mis-sentenza moghtija fit-tletin (30) ta' Mejju tas-sena elfejn u tmienja (2008) fl-ismijiet Ramon Mizzi u martu Catherine v SMEL Company Limited (Citazzjoni numru 279/2006)……".*

L-attrici xehedet:

"Nikkonferma illi l-gallarja li dwarha qeghda nilmenta jiena, hemm kienet fid-data tal-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' transazzjoni. Pero' jiena ma qghadtx, qabel naghmel il-kuntratt, inkejjel ghal dak li ghandu x'jaqsam tad-distanza" (fol. 112).

Bid-dikjarazzjoni li l-atturi ghamlu fil-kuntratt tal-1 ta' Novembru 2008 ma jistghux joholqu kwistjonijiet godda. Kienu huma li fil-kuntratt iddikjaraw li ma kien fadal ebda pretensjoni kontra SMEL. Dikjarazzjoni li ma saritx ghal finijet biss tal-effetti tas-sentenza tat-30 ta' Mejju 2008. 'Il fatt li qabel l-atturi ffirmaw il-kuntratt setghu ma kejlux id-distanza bejn il-gallarija u l-hajt divizorju ma jistax iservi ta' beneficcju ghalihom biex jaharbu minn dak li huma stess iddikjaraw fil-kuntratt u jaghtu lok ghal kwistjonijiet godda. Ghalhekk dan l-ilment ser jigi michud.

5. <u>**Umidita' f'parti mill-hajt divizorju, min-naha tal-proprjeta tal-atturi**</u> – dwar dan l-ilment il-perit tekniku rrelata hekk:

"Mill-accessi li saru jidher car li l-livell tal-art tal-fond Roseff hu filata baxx mill-art tal-appartamenti u dan kif spjegat fuq a freehand sketch, Dok. JEV/1,

u b'hekk hemm filata bejn iz-zewg livelli tal-art li mhux protetta b'xi membrane u b'xi haga ohra biex tipprotegi din il-filata milli tixrob l-umdita' mill-filling material" (fol. 89).

Ir-rimedju li ppropona l-perit tekniku hu:-

"Hemm bzonn li tinqata' trinka mal-hajt tal-appogg, minn naha tal-konvenuti, li tibqa' niezla cirka filata sa mal-qatran li hemm fil-livell tal-art ta' l-attrici u f'din it-trinka titqieghed membrane vertikali biex b'hekk jigi izolat il-materjal li jinsab taht il-madum tal-konvenuti.

Spiza biex isir xoghol ta' tqattiegh ta' trinka, tqeghid ta' membrane, mili mill-gdid tat-trinka u biex il-hajt tal-appogg fl-intrata tal-attrici jimbaraxx u jerga' jitbajjad hu stmat li dan iqum circa erba' mitt Ewro (€400)".

Hadd mill-konvenuti ma ressaq prova teknika li tista' xxejjen l-opinjoni tal-perit tekniku. Ghalkemm lill-perit tekniku sarulu domandi in eskussjoni dwar l-umdita' fl-intrata, il-qorti m'hijiex tal-fehma li nghad xi haga li tiggustifika li tigi skartata l-opinjoni tal-perit. Edward Licari, direttur ta' SMEL isostni li l-umdita fl-intrata kienet ezistenti qabel inbena l-blokk appartamenti. Prova ta' dan m'hemmx. L-attrici kkontestat din id-dikjarazzjoni[1]. F'kull kaz jekk l-affarijiet huma kif qal Licari, kien fl-interess tieghu bhala zviluppatur li qabel jibni jinkariga perit biex jispezzjona l-proprjeta biswit u jhejji condition report dettaljat. Fil-kaz in ezami m'hemmx prova li dan sar.

6. **Umdita' fis-soqfa tal-kamra tas-sodda u tal-salott** – il-perit tekniku rrelata li s-sors tal-umdita' hi perkolazzjoni ta' ilma mis-shower tray fl-apparament numru 1 u/jew perkolazzjoni ta' ilma minn xaft li jmiss mal-kamra tas-shower. Ghal dak li jikkoncerna x-xaft, il-perit tekniku spjega li hemm gulley u:

"Jekk dan il-gulley jinstadd, l-ilma tal-washing machine m'ghandux fejn imur u ghalhekk jidhol gos-saqaf li hu propju fuq il-bedroom u s-salott ta' l-attrici. Il-konvenut innifsu ddikjara waqt l-access illi xi zmien ilu l-gulley mikxuf kien instadd ghax waqghet peduna fih u kien dan 'il fatt li kkaguna dhul ta' ilma fis-saqaf ta' l-attrici" (fol. 91).

Mill-provi rrizulta kif fil-mori tal-kawza SMEL inkarigat persuna u ghamlet xoghol ta' manutenzjoni gewwa s-shower tray (ara verbal tas-seduta tat-12 ta' Mejju 2014 u dokument EL1 a fol. 120). Ma jirrizultax li saru xi xogholijiet fis-xaft.

[1] *"L-istess rigward l-umdita' u l-hsara li qed issir mal-hajt komuni tal-intrata. Qatt ma farfar jew waqghu bicciet mill-hajt qabel"* (affidavit tal-attrici, fol. 34).

Ghal dak li hu sadd gewwa x-xaft irrizulta li kien hemm okkazzjoni fejn il-gulley instadd (ara deposizzjoni tal-konvenut Coleiro u affidavit ta' Edward Licari). Licari spjega li dan kien f'Lulju 2013:

"Fil-fatt f'Lulju 2013 konna morna l-blokka tal-flats u innotajna tebghat ta' ilma mal-hajt tal-komun li jmiss max-xaft zghir imsemmi. Cempilna lill Ryan Coleiro biex insaqsuh jara ghalfejn kien hareg l-ilma mix-xaft tal-flat tieghu. Huwa ikkonfermalna li sfortunatament kien hemm borza fix-xaft li bblokkat id-drejn tax-xaft bil-konsegwenza li x-xaft far bl-ilma peress li huwa zghir hafna u beda jinfiltra l-hitan. Il-borza tnehhiet minnufih u llum jekk tmur il-blokka tal-flats tista tara li l-hajt kwazi nixef u qed ifarfar ftit, pero jekk jinzebagh tigi eliminata l-problema kollha".

L-access ghal gewwa dan ix-xaft hu mill-appartament ta' Coleiro. Waqt l-access irrizulta li dan ix-xaft hu msaqqaf. M'hemmx prova li x-xaft kien instadd f'xi okkazzjoni ohra qabel dik f'Lulju 2013. Minn dak li rat il-qorti waqt l-access l-umdita' zviluppat ghaliex kien hemm perkolazzjoni ta' ilma fuq meddha ta' zmien. Licari ghamel riferenza ghall-sadd li sehh f'Lulju 2013. L-access mill-qorti sar fl-20 ta' Mejju 2013 (fol. 54). It-tbajja li kien hemm fis-saqaf tad-dar tal-atturi ma kenitx friska. Il-konkluzjoni tal-qorti hi li fuq bazi ta' probabilita' l-perkolazzjoni ta' ilma kienet mis-shower tray fl-appartament ta' SMEL. Ghalkemm SMEL attribwit il-perkolazzjoni ta' ilma ghal incident simili ghal dak li sehh f'Lulju 2013, m'hemm l-ebda prova li qabel dakinhar kien hemm sadd fix-xaft.

7. ***Satellite dish* li twahhlet mill-konvenut Coleiro u tisporgi fuq il-proprjeta tal-atturi** – il-qorti tiftakar li waqt l-access intweriet dan l-apparat ghalkemm ma jissemmiex fil-verbal tal-access. Il-konvenut Colerio xehed li dan hu tieghu (fol. 83). L-atturi ghandhom dritt li jitolbu li din titnehha gialadarba ma jirrizultax li twahhlet bil-kunsens taghhom. Dan l-apparat qieghed jesorgi fl-arja ta' fuq il-bitha tal-fond proprjeta tal-atturi.

Ghal dawn il-motivi l-qorti tiddeciedi l-kawza billi:-

1. **Fir-rigward tal-ewwel talba tiddikjara li in kwantu din tirreferi ghall-appartament numru tnejn (2), Kimskye, Triq de Brockdorff, Msida, gialadarba l-fond m'ghadux proprjeta tal-kumpannija konvenuta ma tistax tigi kkundannata taghmel xogholijiet fih biex jitwettaq dak kontemplat fil-kuntratt pubbliku tal-1 ta' Novembru 2008. Ghalhekk f'dan ir-rigward qeghda tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju.**

2. **Tilqa' t-tieni eccezzjoni ta' Coleiro u tichad it-tieni talba in kwantu hi diretta fil-konfront tieghu.**

3. Tilqa' t-tieni talba tal-atturi fil-konfront ta' SMEL Limited u tikkundannaha sabiex sas-16 ta' April 2015 u ghas-spejjez taghha:-

i. Taghmel ix-xogholijiet li ddeskriva l-perit tekniku ghal dak li jirrigwarda l-umdita' fl-intrata tad-dar tal-atturi (ara 3[a] tal-ewwel rapport, fol. 92).

ii. Tirrimedja ghall-umdita' fis-soqfa tal-kamra tas-sodda u salott tad-dar tal-atturi u cjoe' tindif mill-moffa u jinghataw zewg passati water paint tal-hitan u soqfa (fol. 93). B'dan li l-perit tekniku ghandu jaghmel ukoll verifiki jekk ix-xoghol li sar minn SMEL Limited fil-mori tal-kawza gewwa s-*shower tray*, sarx skond is-sengha u l-arti. Jekk hu tal-fehma li ghad hemm xi jsir ghal dak li jirrigwarda x-xoghol minnu propost (ara l-ewwel rapport, fol. 93), allura SMEL Limited ghandha taghmel ix-xoghol fi zmien tletin (30) jum minn meta jgharrafha l-perit tekniku.

Fl-eventwalita' li SMEL Limited tibqa' moruza, tawtorizza lill-atturi sabiex jaghmlu x-xogholiijet huma ghas-spejjez tal-istess konvenut.

4. B'riferenza ghat-tielet talba tikkundanna lil Ryan Coleiro bhala s-sid tal-appartament numru tnejn (2), Kimskye Apartments, Triq de Brockdorff, Msida sabiex sat-18 ta' Marzu 2015 u ghas-spejjez tieghu:-

i. Inehhi s-satellite dish li qieghed jesporgi fuq l-arja tal-bitha tad-dar tal-atturi.

ii. Fir-rigward tal-apertura li taghti ghal fuq it-terrazzin tal-atturi, inaqqas l-gholi taghha ghad-daqs li jidher fil-pjanta Dok. B a fol. 10 tal-process (dik il-parti bil-kliem Section u fejn jidher it-tank tal-gass) in kwantu dik ezistenti ma tirriflettix is-servitu kostitwita bl-att tal-1 ta' Novembru 2008.

iii. Fir-rigward tat-tieqa markata bil-kulur ikhal fil-pjanta Dok. B a fol. 10, l-ixkaffa tal-perspex li hemm fil-post tittella' 'l fuq b'mod li mill-wicc tat-tieqa tkun tesporgi 'l barra bizzejjed biex thalli dawl u arja biex ighaddu izda li ma tippermettix vista diretta jew introspezzjoni ghall-gewwa l-bitha u gnien tal-atturi. Inoltre, fil-gnub ghandu jsir ukoll il-perspex sabiex ma jkunx hemm introspezzjoni laterali.

iv. Jitnehha l-kompressur tal-arja kondizzjonata mill-gallarija li tesporgi fl-arja tal-proprjeta tal-atturi.

Fl-eventwalita' li l-konvenut Coleiro jibqa' moruz, tawtorizza lill-atturi sabiex jaghmlu x-xogholiijet huma ghas-spejjez tal-istess konvenut.

5. **B'referenza ghat-tielet talba tichad it-talba tal-atturi sabiex titnehha l-katusa li saret riferenza ghaliha f'din is-sentenza, u l-ilment dwar il-gallarija.**

6. **Tordna li x-xogholijiet isiru taht id-direzzjoni u supervizjoni tal-perit Joseph Ellul Vincenti ghas-spejjez tal-konvenuti.**

Spejjez tal-atturi jinqasmu nofs bin-nofs bejn il-konvenuti, b'dan li l-atturi ghandhom jaghmlu tajjeb:-

i. **ghall-ispejjez relatati mar-rapport addizzjonali li l-perit tekniku pprezenta fis-16 ta' Gunju 2014 (fol. 127) u li jitratta dwar id-distanza bejn il-gallarija u l-hajt divizorju, kif ukoll 10% tal-ispejjez l-ohra nkluzi tal-konvenuti minhabba li dan l-ilment tal-atturi gie michud[2].**
ii. **ghal 25% tal-ispejjez tal-konvenut Coleiro gialadarba t-tieni talba giet michuda fil-konfront taghhom.**

Ghal kumplament il-konvenuti ghandhom jaghmlu tajjeb ghall-ispejjez taghhom.

< Sentenza Finali >

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

[2] Dan mehud ukoll in konsiderazzjoni li michud l-ilment dwar il-katusa.