QORTI ĊIVILI PRIM' AWLA

S.T.O. PRIM IMĦALLEF
JOSEPH AZZOPARDI

Illum il-Ġimgħa, 12 ta' Ottubru 2018

Kawża Nru: 17

Rikors Ġuramentat Nru: 1005 / 10 JA

Krigar Developments Limited

-vs-

Raymond u Mary Rose konjuġi Spiteri

Il-Qorti,

Rat ir-rikors ġuramentat ippreżentat mis-soċjeta' attriċi fl-4 ta' Ottubru 2010 li permezz tiegħu ġie premess:

Illi l-kumpanija attriċi hija l-proprjetarja ta' blokka appartamenti mibnija fuq is-sit preċedentament magħruf bħala *'The Studio'* ġewwa Qrejten Street, Pieta, limiti ta' Gwardamangia;

Illi l-konvenuti huma l-proprjetarji tal-fond adjaċenti għall-proprjeta' tal-kumpanija attriċi senjatament id-dar bl-isem 'Sabrain', Qrejten Street, Pieta, limiti ta' Gwardamangia;

Illi l-proprjetajiet tal-kumpanija attriċi u l-konvenuti huma mifruda b'ħajt diviżorju;

Illi reċentament, abbużivament, illegalment u saħansitra mingħajr il-permessi meħtieġa għall-iżvilupp, il-konvenuti bnew *'gazebo'* fuq il-bejt tal-proprjeta' tagħhom b'mod illi s-saqaf tal-istess *'gazebo'* u l-istess *'gazebo'* mhux biss jistrieħu fuq il-ħajt diviżorju iżda wkoll jinvadu l-arja tal-bitħa nterna tal-blokka appartamenti proprjeta' tal-kumpanija attriċi u dan kif jidher aħjar mir-ritratti li qegħdin jiġu hawn annessi u mmarkati bħala Dokumenti 'KDL 1-3'. Minn uħud mill-istess ritratti jidher ukoll illi l-konvenuti għamlu katusa jew *'pipe'* li tisporġi għal fuq l-arja msemmija;

Illi dana l-iżvilupp mhux biss jikser l-Artikolu 445 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, iżda wkoll huwa ta' preġudizzju għall-kumpanija attriċi illi għandha kull interess illi ma tinħoloq l-ebda servitu illi taggrava l-proprjeta' tagħha;

Illi l-kumpanija attriċi tħossha aggravata mill-fatt ukoll illi l-arja msemmija qiegħdha tiġi użurpata mill-istruttura tal-*'gazebo'* u l-katusa jew *'pipe'* li jisporġu fl-arja tagħha;

Illi għalkemm debitament interpellati sabiex jiżgumbraw u jivvakaw l-arja minnhom okkupata illegalment u abbużivament billi jneħħu l-*'gazebo'* imsemmi, il-konvenuti baqgħu inadempjenti;

Illi għalhekk kellha ssir din il-kawża;

Illi dawn il-fatti, l-esponenti jafhom personalment.

Għaldaqstant wara li jsiru d-dikjarazzjonijiet neċessarji u illi jingħataw il-provvedimenti opportuni, jgħidu l-konvenut għaliex m'għandhiex din l-Onorabbli Qorti tilqa' t-talbiet tal-kumpanija attriċi illi qiegħda hawn titlob illi din l-Onorabbli Qorti jogħġobha:

1. Tiddikjara illi l-blokka appartamenti mibnija fuq is-sit preċedentament magħruf bħala *'The Studio'* ġewwa Qrejten Street, Pieta, limiti ta' Gwardamangia, proprjeta' tal-kumpanija attriċi, mhijiex soġġetta għal servitu ta' stilliċidju mill-fond tal-konvenuti;

2. Tiddikjara *inoltre* illi l-konvenuti qegħdin jokkupaw u jinvadu l-arja tal-bitħa nterna tal-blokka appartamenti msemmija mingħajr ebda titolu validu fil-liġi u dan billi s-saqaf tal-*'gazebo'* illi jinstab fuq il-bejt tal-proprjeta' tal-konvenuti jisporġi għal fuq l-istess arja u billi l-katusa jew *'pipe'* imsemmija hawn fuq tisporġi wkoll għal fuq l-istess arja;

3. Tikkundanna lill-konvenuti sabiex fi żmien qasir u perentorju illi jiġi stabbilit minn din l-Onorabbli Qorti għal dan il-għan, jagħmlu x-xogħlijiet kollha meħtieġa sabiex ma tinħoloq ebda servitu ta' stilliċidju għaf-favur tal-fond tal-konvenuti u sabiex l-ilma tax-xita li jaqa' fuq il-bejt tal-konvenuti ma jaqax fil-bitħa msemmija u sabiex il-konvenuti jiżgumbraw u jivvakaw l-arja minnhom okkupata llegalment, u dan kollu nkluż billi l-konvenuti jiġu kkundannati jneħħu u jirrimwovu l-imsemmija *'gazebo'* u katusa jew *'pipe';*

4. Tawtorizza lill-kumpanija attriċi tagħmel ix-xogħlijiet kollha neċessarji hija stess f'każ illi l-konvenuti jibqgħu inadempjenti fit-terminu mogħti lilhom u dan taħt id-direzzjoni ta' Perit nominat għal dan il-għan minn din l-Onorabbli Qorti u a spejjeż tal-konvenuti.

5. F’każ illi x-xogħol ta’ tneħħija u rimozzjoni tal-*‘gazebo’* jsir u jitħallas mill-kumpanija attriċi, tikkundanna lill-konvenuti jħallsu lill-kumpanija attriċi l-ispejjeż hekk inkorsi;

6. Tinibixxi lill-konvenuti milli jerġgħu jwaqqfu xi struttura fuq il-bejt tal-proprjeta’ tagħhom illi tista’ toħloq servitu ta’ stilliċidju fuq il-proprjeta’ tal-kumpanija attriċi u / jew tinvadi l-arja tal-istess taħt piena ta’ disprezz lejn l-awtorita’ ta’ din l-Onorabbli Qorti kemm-il darba dawn ma jottemporawx rwieħhom.

Bl-ispejjeż, inklużi dawk tal-protest ġudizzjarju ppreżentat nhar it-13 ta’ Mejju 2008 kontra l-konvenuti, minn issa stess inġunti in subizzjoni.

B’riserva għal kwalijasi azzjoni spettanti lill-kumpanija attriċi għad-danni lilha kkaġunati mill-konvenuti.

Rat id-dikjarazzjoni maħlufa tal-atturi u l-lista tax-xhieda.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenuti ppreżentata fit-3 ta’ Diċembru 2010 li permezz tagħha eċċepew:

1. Illi l-atturi għandhom jippruvaw l-interess ġuridiku tagħhom *stante* illi l-bitħa illi tiġi mal-ħajt diviżorju tal-konvenuti m’għadhiex tagħhom imma ġiet mibjugħa lil terzi.

2. Illi t-talba hija nfondata fil-fatt u fid-dritt għax ma hemmx l-ebda stilliċidju minn fuq is-saqaf tal-*‘gazebo’* għall-bitħa ta’ taħt. Dan qed jingħad mingħajr preġudizzju għall-ewwel eċċezzjoni.

Salv eċċezzjonijiet oħra.

Rat id-dikjarazzjoni maħlufa tal-konvenuti u l-lista tax-xhieda.

Rat il-kontro-talba tal-konventi rikonvenzjonanti:

1. Li l-kumpanija rikonvenuta għamlet xogħlijiet ta' kostruzzjoni fi Qrejten Street, Pieta limiti ta' Gwardamangia magħruf qabel bħala *'The Studio'*.

2. Illi l-konvenuti huma proprjetarji tal-fond adjaċenti bl-isem 'Sabrain', Qrejten Street, Pieta limiti ta' Gwardamangia;

3. Illi l-proprjetajiet tal-kumpanija rikonvenuta u tal-esponenti huma mifruda b'ħajt diviżorju;

4. Illi meta l-kumpanija rikonvenuta kienet qed tagħmel ix-xogħol ta' bini u *'redevelopment'* tal-post li qabel kien magħruf bħala *'The Studio'* fi Qrejten Street, Pieta fasslitu b'mod illi nkisret fil-konfront tal-esponenti l-liġi ċivili kif ukoll il-Kap. 10 tal-liġijiet ta' Malta;

5. Illi dan il-ksur kien jikkonsisti illi hemm twieqi illi ma jżommux id-distanza rikjesta mill-liġi mill-ħajt diviżorju u għal dak li jirrigwarda l-ksur tal-Kapitolu 10 ma ġiex osservat dak illi hemm previst fl-Artikolu 97 (1) (n) (1) u ċjoe' illi l-bitħa ġiet inqas minn tlett metri b'mod illi hemm introspezzjoni manifesta għal fuq il-bejt u l-proprjeta' tal-esponenti.

6. Illi għaldaqstant huma qegħdin jagħmlu din it-talba rikonvenzjonali għar-raġunijiet premessi.

Tgħid il-kumpanija rikonvenuta għaliex din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex tiddikjara:

1. Illi t-twieqi fl-appartamenti mibnija mill-kumpanija rikonvenuta fuq is-sit preċedentement magħruf bħala *'The*

Studio' ġewwa Qrejten Street, Pieta limiti ta' Gwardamangia ma żammewx id-distanza neċessarja kif ukoll il-bitħa bejn iż-żewġ proprjetajiet hija anqas minn dik stabbilita mill-liġi.

2. Konsegwentament tordna lill-kumpanija rikonvenuta biex tqiegħed kollox fl-istat illi jkun hemm osservanza tal-liġi fuq id-distanzi u fuq il-qisien kif jistabbilixxi kemm il-Kodiċi Ċivili u kemm il-Kap. 10 u dan fi żmien qasir u perentorju li jiġi stabbilit minn din l-Onorabbli Qorti u jekk hemm bżonn taħt Perit li jiġi nominat.

3. Fin-nuqqas illi l-kumpanija rikonvenuta tagħmel l-alterazzjonijiet meħtieġa kif ordnata, il-konvenuti rikonvenzjonati jkunu awtorizzati li jagħmlu l-istess xogħlijiet rimedjali bi spejjeż tal-istess kumpanjia rikonvenuta.

4. Bl-ispejjeż u b'riserva għal kull azzjoni għad-danni.

Rat ir-risposta tas-soċjeta' attriċi għall-kontro-talba:

1. Preliminarjament, in-nullita' tal-kontro-talba ppreżentata mill-konvenuti *ai termini* tal-Artikolu 789 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili (Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta) peress illi ma hijiex konformi ma' dak illi jiddisponu l-Artikoli 398 u 156 (1) (3) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta u għar-raġunijiet oħra relatati mal-preżentata tal-kontro-talba kif ser jirriżulta waqt it-trattazzjoni tal-kawża;

2. Preliminarjament ukoll u mingħajr preġudizzju għall-premess, il-kontro-talba intentata mill-konvenuti għandha tiġi miċħuda wkoll peress illi t-talbiet rikonvenzjonali

mhumiex konnessi mat-talbiet tal-kumpanija attriċi kif jeħtieġ l-Artikolu 396 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta;

3. Preliminarjament ukoll u dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, il-karenza ta' interess ġuridiku fil-konvenuti in kwantu l-kontro-talba tagħhom hija bbażata fuq allegata non konformita mal-Kodiċi tal-Liġijiet tal-Pulizija (Kapitolu 10 tal-Liġijiet ta' Malta) u dan peress illi huma la għandhom interess u lanqas jistgħu jittantaw jinforzaw liġi ta' natura penali fil-konfront tal-kumpanija esponanti quddiem din l-Onorabbli Qorti;

4. Il-kumpanija esponenti mhijiex il-leġittima kuntradittriċi għall-kontro-talba tal-konvenuti in kwantu tali kontro-talba hija bbażata fuq allegata non konformita' ta' xi bitħa mal-Kodiċi tal-Liġijiet tal-Pulizija (Kapitolu 10 tal-Liġijiet ta' Malta) peress illi l-kumpanija esponenti mhijiex proprjetarja tal-bitħa in kwistjoni;

5. Il-kontro-talba tal-konvenuti, in kwantu tali kontro-talba hija bbażata fuq allegata non konformita' ta' xi bitħa mal-Kodiċi tal-Liġijiet tal-Pulizija (Kapitolu 10 tal-Liġijiet ta' Malta) hija kompletament infondata fil-fatt u fid-dritt peress illi l-Artikolu 97 (1) (n) (i) tal-Kodiċi tal-Liġijiet tal-Pulizija ċitat mill-konvenuti ma japplikax għall-bitħa msemmija minnhom u dan kif ser jirriżulta ampjament waqt it-trattazzjoni ta' din il-kawża;

6. Fi kwalunkwe każ u fil-mertu, il-kontro-talba tal-konvenuti in kwantu tali kontro-talba hija bbażata fuq allegata non konformita' ta' xi bitħa mal-Kodiċi tal-Liġijiet tal-Pulizija (Kapitolu 10 tal-Liġijiet ta' Malta) hija kompletament infondata fil-fatt u fid-dritt preress illi mhuwiex minnu illi hemm xi ksur tal-imsemmi Kodiċi kif allegat mill-konvenuti;

7. Il-kumpanija esponenti mhijiex il-leġittima kontradittriċi għall-kontro-talba tal-konvenuti in kwantu tali kontro-talba hija bbażata fuq l-allegazzjoni illi ma ġewx osservati d-distanzi meħtieġa mill-liġi għall-ftuħ ta' twieqi peress illi hija mhijiex proprjetarji tat-twieqi kollha in kwistjoni.

8. Il-kontro-talba tal-konvenuti, in kwantu tali kontro-talba hija bbażata fuq l-allegazzjoni illi ma ġewx osservati d-distanzi meħtieġa mill-liġi għall-ftuħ ta' twieqi hija kompletament infondata fil-fatt u fid-dritt peress illi x-xogħlijiet kollha illi saru mill-kumpanija esponenti saru bil-konsapevolezza, kunsens u aċċettazzjoni tal-konvenuti tant illi kemm-il darba jirriżulta illi fil-ftuħ ta' xi twieqi proprjeta' tal-kumpanija attriċi ma ġietx osservata xi distanza legali, il-konvenuti kienu rrinunzjaw li tiġi osservata tali distanza;

9. Fi kwalunkwe każ it-talbiet kollha rikonvenzjonali mressqa mill-konvenuti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda għar-raġunijiet – fost oħrajn – illi l-iżvilupp illi sar mill-kumpanija esponenti mhux biss huwa konformi mal-liġijiet, regolamenti u permessi kollha iżda ċertament ukoll fil-limiti ta' tolleranza u eżiġenzi tal-bwon viċinat. Lanqas hemm ebda introspezzjoni kif allegat.

10. Salv risposta ulterjuri.

Bl-ispejjeż kontra l-konvenuti illi huma minn issa stess inġunti in subizzjoni.

Rat ir-rapport tal-A.I.C. Alan Saliba nominat għall-iskop;

Ikkunsidrat:

Illi kif sewwa rrelata l-perit tekniku s-soċjeta' attriċi bniet blokk ta' ħames appartamenti adjaċenti għal mezzanin tal-konvenuti li jinsab

fil-livell tal-ewwel sular tal-istruttura tal-attriċi. Din tal-aħħar qed titlob it-tneħħija ta' saqaf ta' *'gazebo'* li l-konvenuti bnew fuq il-bejt tagħhom u l-katusa biswit l-istess saqaf peress li dawn jisporġu għal fuq il-bitħa tagħha. Il-konvenuti wieġbu li l-bitħa issa hija proprjeta' ta' terzi u allura l-attriċi m'għandhiex interess ġuridiku fl-azzjoni u li ma ġie kostitwit ebda stilliċidju kif qed issostni l-attriċi. Ipproponew ukoll kontro-talba fejn talbu li l-attriċi ma żammitx id-distanzi legali fit-twieqi tal-appartamenti u l-għeluq konsegwenzjali tagħhom.

Illi qabel ma l-Qorti se tidħol fl-aspett tekniku tal-kawża, tajjeb li tiġi ndirizzata l-kwistjoni tal-proprjeta' tal-bitħa għaliex jekk il-konvenuti għandhom raġun fuq din il-kwistjoni l-azzjoni (u anke l-kontro-talba) m'għandha ebda fondatezza. Dan għaliex l-attriċi biegħet l-appartament in kwistjoni fl-2008 permezz tal-att pubblikat min-Nutar Christine Abela esebit fl-atti tal-kawża.

Illi jidher pero' li fl-istess kuntratt (fol 107) l-attriċi ma biegħetx il-partijiet komuni tal-proprjeta' in kwistjoni u indubbjament il-bitħa li dwarha hemm il-kontestazzjoni hija bitħa nterna u allura parti minn dawn il-partijiet komuni. Għalhekk l-eċċezzjoni mhijiex fondata.

Illi fir-rapport tiegħu l-espert tekniku wasal għal dawn il-konklużjonijiet:

"L-Intimati għandhom 'gazebo' fuq il-bejt tal-mezzanin tagħhom, li ġiet sanzjonata mill-Awtorita' tal-Ippjanar permezz ta' 'Development Notification' bir-referenza DN00713/08 (Dok. 'MEPA3')[1].

---

[1] Xhieda ta' Oliver Magro paġna 8.

4.2 *Is-saqaf ta' din il-'gazebo' tal-Intimati huwa magħmul bit-'tegole' tal-fuħħar imżerżqa f'għamla ta' piramida (ara Dok. 'ASR' ritratti 01/02).*

4.3 *L-aħħar firriela ta' isfel ta' dawn it-'tegole' qed tesporġi bi ftit ċentimetri għal fuq l-arja tal-bitħa nterna (xaft) tal-blokk 'The Studio' żviluppat mir-Rikorrenta (ara ritratti Dok. 'KDL1' fol. 6 u 'KD2-5' fol. 86-89).*

4.4 *Anke l-Intimat jammetti li l-'gazebo' tesporġi "naqra 'l barra mill-ħajt diviżorju", għalkemm l-istess Intimat iżid li din "il-'gazebo' kienet ilha hekk minn qabel inxtara l-post tal-attriċi li twaqqa'"*[2]

4.5 *Din il-bitħa nterna hija aċċessibbli mill-ewwel appartament li jinsab fil-livell tal-pjan terran tal-blokk 'The Studio' (ara pjanta Dok. 'PA5'), liema appartament jirriżulta li m'għadux proprjeta' tar-Rikorrenta wara li dan inbiegħ lil terzi (Norma Cassar*[3]*) permezz ta' kuntratt tas-26 ta' Marzu 2008 fl-atti tan-Nutar Christine Abela (Dok. 'CC1-3' fol. 107-116). Għalkemm ir-Rikorrenta tissottometti li f'kull kuntratt ta' bejgħ ta' partijiet mill-iżvilupp l-arja ma ġietx trasferita*[4]*, mill-istess kuntratt tas-26 ta' Marzu 2008 jirriżulta li r-Rikorrenta ma trasferietx l-arja tal-bejt u mhux l-arja tal-bitħa (fol. 110). Fil-fatt, fir-raba' risposta tagħha għall-kontro-talba, ir-Rikorrenta tgħid li mhix il-proprjetarja tal-bitħa fil-kwistjoni.*

---

[2] Kontro-eżami tal-Intimat paġna 23.

[3] Kontro-eżami ta' Christopher Cuschieri paġna 17. Kontro-eżami tal-Intimat paġna 23.

[4] Affidavit ta' Christopher Cuschieri fol. 79 para. 18. Affidavit ta' Perit Edgar Caruana Montaldo fol. 131 para. 19.

4.6 *Skont l-Artikolu 5(a) tal-att dwar il-'Condominia' (Kapitolu 398 tal-liġijiet ta' Malta) xaftijiet u btieħi u l-arja li tiġi fuq il-proprjeta' huma partijiet komuni tal-'condominium'.*

4.7 ***Għalhekk, jirriżulta li l-firriela ta' isfel tat-'tegole' tas-saqaf tal-'gazebo' tal-Intimati tesporġi għal fuq il-bitħa nterna li tifforma parti mill-komun tal-'condominium' tal-blokk żviluppat mir-Rikorrenta.***

5.0 *IL-KATUSA TESPORĠIX FUQ IL-BITĦA*

5.1 *Jirriżulta li sussegwentament, l-Intimati għamlu 'gutter' (nofs katusa mimduda tal-110mm) sabiex taqbad l-ilma minn fuq il-parti tas-saqaf ta' din il-'gazebo' li kienet tarmi l-ilma għall-bitħa msemmija sabiex minflok l-ilma ġie ddevjat għal fuq il-bejt tal-Intimati wara li l-istess 'gutter' ġie kkumnikat ma' pajp vertikali tal-50mm fuq il-bejt tal-Intimati (ara Dok. 'ASR' ritratti 03/06). L-esponent Perit Tekniku jaqbel mas-sottomissjoni tar-Rikorrenta li din il-katusa tal-ilma tax-xita mhix biżżejjed biex tieħu l-ilma tas-saqaf tal-'gazebo' tal-Intimati*[5] *kemm billi din il-katusa tidher ftit 'il ġewwa mit-tondjatura ta' barra tat-'tegole' ta' isfel (Dok. 'ASR' ritratt 05) u kif ukoll billi t-telut pjuttost wieqaf tas-saqaf tal-'gazebo' jwassal sabiex l-ilma tax-xita li jaqa' fuq l-istess saqaf jiżżerżaq relattivament veloċi b'mod li jista'*

[5] Affidavit ta' Christopher Cuschieri fol. 79 para. 11. Affidavit ta' Perit Edgar Caruana Montaldo fol. 131 para. 12.

faċilment jaqbeż din il-katusa u jaqa' fil-bitħa nterna.

5.2 *Għalkemm l-Intimati jissottomettu li wara li r-Rikorrenta żviluppat huma neħħew il-parti tal-'gazebo' li kienet tesporġi u ma ħallewx illi jaqa' ilma iżjed għall-bitħa billi saru 'channels' li jwasslu l-ilma għal fuq il-bejt tal-Intimati*[6]*, meta wieħed iqabbel ritratt Dok. 'KDL1' fol. 6 (meta kien għadu ma sarx il-'gutter') ma' Dok. 'ASR' ritratt 05 (wara li sar il-'gutter') jidher illi l-Intimati ma neħħew l-ebda parti mis-saqaf tal-'gazebo' oriġinali ħlief għal dik il-parti żgħira fir-rokna fejn il-bini tar-Rikorrenta jaqbeż is-saqaf tal-istess 'gazebo'.*

5.3 *Għalkemm l-Intimat jammetti li din il-katusa tesporġi "naqra 'l barra mill-ħajt diviżorju"*[7]*, kif jidher ċar fuq Dok. 'ASR' ritratt 04, din il-katusa tesporġi <u>kollha kemm hi</u> fuq l-imsemmija bitħa nterna tal-blokk 'The Studio' żviluppat mir-Rikorrenta, liema bitħa nterna hi parti mill-komun tal-'condominium' tal-istess blokk.*

5.4 *Ir-Rikorrenta ressqet ix-xhieda tan-Nutar Marco Burlo li l-proprjeta' tar-Rikorrenta mhix soġġetta għal xi servitu ta' stilliċidju jew inżul tal-ilma favur proprjeta' adjaċenti*[8] *filwaqt li r-Rikorrenta tissottometti li trid li jiġi stabbilit li d-dar akkwistata minnha ma kenitx aggravata bl-ebda*

---

[6] L-ewwel Dikjarazzjoni tal-fatti tal-Intimat paġna 15.

[7] Kontro-eżami tal-Intimat paġna 23.

[8] Affidavit tan-Nutar Marco Burlo' fol. 34.

servitu[9]. Filwaqt li l-esponent Perit Tekniku jirrileva, mingħajr ma jidħol f'aspetti legali, li din id-dar illum twaqqgħet u ġiet żviluppata fil-'condominium' imsemmi, l-esponent jirrileva wkoll illi anke jekk din il-katusa kellha timpedixxi kompletament li jaqa' l-ilma mis-saqaf tal-'gazebo' tal-Intimati għal ġol-bitħa nterna tal-'condominium', xorta waħda jkun hemm servitu ta' stilliċidju billi wieħed jista' jqabbel din iċ-ċirkostanza ma' servitu ta' stilliċidju meta bejt A li jaqleb għal fuq bejt B ta' terzi u mbagħad dan il-bejt B ta' terzi jerġa' jaqleb għal fuq l-ewwel bejt A bid-differenza tkun biss li fejn hemm il-bejt B ta' terzi minflok hemm il-katusa tal-Intimati.

5.5 ***Għalhekk, jirriżulta li l-katusa mimduda li tieħu l-ilma ta' parti mis-saqaf tal-'gazebo' tal-Intimati tinsab fuq il-bitħa nterna li tifforma parti mill-komun tal-'condominium' tal-blokk żviluppat mir-Rikorrenta. Din il-katusa ma taqbadx l-ilma kollu li jaqa' fuq l-istess 'gazebo' u l-ilma xorta jista' jaqa' minn fuq is-saqaf tal-'gazebo' għall-istess bitħa nterna.***

6.0 ID-DISTANZA TAT-TWIEQI MILL-ĦAJT DIVIŻORJU

6.1 *Fil-kontro-talba tagħhom, l-Intimati jilmentaw mit-twieqi li hemm fl-istess bitħa nterna u kif ukoll f'bitħa nterna oħra simili fuq wara li ma jinsabux f'distanza ta' 76cm mill-ħajt diviżorju (Dok. 'ASR' ritratti 01/02/04/05).*

---

9 Affidavit ta' Christopher Cuschieri fol. 79 para. 14. Affidavit ta' Perit Edgar Caruana Montaldo fol. 131 para. 15.

6.2 *Kif jidher mill-pjanti tal-permess Dok. 'PA5' u 'PA6', hemm żewġ aperturi simili f'kull bitħa nterna u f'kull sular tal-blokk 'The Studio' żviluppat mir-Rikorrenta, ċjoe' tmintax aperturi b'kollox (tlieta fil-pjan terran u tlieta oħra fil-'penthouse' u erba' f'kull wieħed mill-ewwel, tieni u tielet sulari l-oħra – ara pjanta Dok. 'PA5'). Huma biss dawk l-aperturi fit-tlett sulari ta' fuq (ċjoe' ħdax-il apertura b'kollox) li jistgħu joffru xi tip ta' introspezzjoni għal fuq il-proprjeta' tal-Intimati, billi l-aperturi fl-ewwel żewġ sulari jinsabu taħt il-bejt tal-Intimati u għalhekk minnhom wieħed jista' jara biss il-ħajt diviżorju.*

6.3 *Madankollu, l-Intimati jilmentaw biss minn tlett itwieqi fit-tielet sular[10] kemm fil-bitħa nterna ta' quddiem u kif ukoll f'dik fuq wara[11].*

6.4 ***Jekk dawn it-twieqi jsiru b'koxxa ta' 76cm mill-ħajt diviżorju, xorta waħda ma tiġix eliminata l-introspezzjoni minn dawn it-tlett itwieqi għal fuq il-bejt tal-Intimati, billi din l-introspezzjoni tista' tiġi eliminata biss bl-alzament tal-istess ħajt diviżorju biex b'hekk din l-introspezzjoni tiġi mblukkata bħalma hija mblukkata għall-aperturi fiż-żewġ sulari l-oħra ta' taħt. Barra minn hekk, hemm aperturi oħra u gallariji mal-ħajt it-twil tal-btieħi nterni (li jidhru fuq Dok. 'ASR' ritratt 02) li mingħajr l-alzament tal-ħajt u għalkemm f'distanza ta' 76cm mill-ħajt diviżorju, xorta waħda jħarsu għal fuq il-bejt tal-Intimati.***

---

[10] Addivat tal-Intimat Rok. 'RS1' fol. 128 para. 3. Kontro-eżami tal-Intimat paġna 23.

[11] Kontro-eżami tal-Intimat paġna 24.

6.5 *Fil-fatt, fil-proċeduri l-Intimat isemmi li kien sar xi diskors mar-Rikorrenta li kellha tgħolli l-ħajt diviżorju mal-btieħi nterni*[12]*.*

6.6 *Mingħajr ma jidħol fil-mertu legali dwar min hu obbligat li jgħolli l-ħajt diviżorju, minn aspett tekniku l-esponent Perit Tekniku jirrileva illi dan l-alzament tal-ħajt diviżorju jaf joħloq sfidi strutturali pjuttost diffikultużi billi jaf ikun jeħtieġ sostenn permezz ta' pilastri jew strutturi oħra laterali li jkollhom isiru fuq il-bejt tal-Intimati jew saħansitra fuq il-komun tal-'condominium'.*

6.7 *Barra minn hekk, jirriżulta wkoll li dawn it-twieqi mhumiex tar-Rikorrenta billi jinsabu f'appartamenti li huma proprjeta' ta' terzi*[13]*.*

7.0 ID-DISTANZA TAL-BITĦA

7.1 *L-Intimat jirreferi għall-btieħi nterni (billi dawn il-btieħi biss imissu mal-proprjeta' tal-Intimati) li m'għandhomx distanza ta' għaxar piedi*[14] *kif previst fl-Artikolu 97 (1) (n) (i) tal-Kapitolu 10 tal-Liġijiet ta' Malta*[15]*.*

7.2 *Artikolu 97 (1) (n) (i) tal-Kapitolu 10 tal-Liġijiet ta' Malta jgħid li "kull dar għandu jkollha warajha bitħa għaliha biss; u dik il-bitħa għandu jkollha t-tul kollu tal-ħajt ta' dik id-dar, u l-wisa' ta' mhux*

---

[12] Kontro-eżami tal-Intimat paġna 24.

[13] Kontro-eżami tal-Intimat paġna 23.

[14] Kontro-eżami tal-Intimat paġna 24.

[15] Ħames dikjarazzjoni maħlufa tal-Intimat fol. 16.

anqas minn tliet metri, jew ta' nofs il-għoli tad-dar, meta dik id-dar tkun ogħla minn sitt metri". F'dan ir-rigward jiġi rilevat li l-btieħi fil-kwistjoni li jinsabu fil-proprjeta' żviluppata mir-Rikorrenta u li jmissu mal-proprjeta' tal-Intimati huma btieħi nterni (jew kif inhuma wkoll magħrufa bħala "xaftijiet") u mhux bitħa ta' wara (jew 'backyard') fit-termini tal-Artikolu 97 (1) (n) (i) tal-liġi. Il-proprjeta' żviluppata mir-Rikorrenta għandha bitħa fuq wara skont dan l-Artikolu 97 (1) (n)(i) tal-liġi li pero' tmiss ma' proprjeta' ta' terzi billi l-proprjeta' żviluppata mir-Rikorrenta hija itwal mill-proprjeta' tal-Intimati (ara pjanta Dok. 'PA5' u Dok. 'ASR' ritratt 01) billi l-proprjeta' tal-Intimati hija fonda biss sal-ħajt ta' wara tal-bitħa nterna (xaft) li hemm fin-nofs tal-proprjeta' żviluppata mir-Rikorrenta.

7.3 *Barra minn hekk, il-pjanti tal-permess tal-iżvilupp tar-Rikorrenta Dok. 'PA5' huma ttimbrati "sanita' approved"[16] u għalkemm l-Intimat jissottometti li l-pjanti tal-permess tal-Awtorita' tal-Ippjanar qegħdin kontra l-liġi[17], dan la ġie sostanzjat permezz ta' provi u lanqas permezz ta' appell quddiem l-awtoritajiet konċernati.*

9.0 KONKLUŻJONIJIET

9.1 ***Il-firriela ta' isfel tat-'tegole' tas-saqaf tal-'gazebo' tal-Intimati tesporġi għal fuq il-bitħa nterna li tifforma parti mill-komun tal-'condominium' tal-blokk żviluppat mir-Rikorrenta.***

---

[16] Xhieda ta' Oliver Magro paġna 27.

[17] Kontro-eżami tal-Intimat fol. 24.

9.2 Il-katusa mimduda li tieħu l-ilma ta' parti mis-saqaf tal-'gazebo' tal-Intimati tinsab fuq il-bitħa nterna li tifforma parti mill-komun tal-'condominium' tal-blokk żviluppat mir-Rikorrenta. Din il-katusa ma taqbadx l-ilma kollu u l-ilma xorta jista' jaqa' minn fuq is-saqaf tal-'gazebo' għall-istess bitħa nterna.

9.3 L-intimati jilmentaw minn tlett itwieqi fil-blokk żviluppat mir-Rikorrenta li jinsabu f'distanza inqas minn sitta u sebgħin ċentimetri (76cm) mill-ħajt diviżorju. L-introspezzjoni minn dawn it-tlett itwieqi għal fuq il-bejt tal-Intimati tista' tiġi eliminata biss bl-alzament tal-istess ħajt diviżorju. Dawn it-tlett itwieqi huma ta' appartament proprjeta' ta' terzi.

9.4 Il-kontro-talba tal-Intimati li r-Rikorrenta ma żammitx id-distanza neċessarja stabbilita mill-liġi fil-bitħa ma tirriżultax."

Illi t-talba attriċi parzjalment hija waħda negatorja billi qed titlob li jiġi dikjarat li l-proprjeta' tal-konvenuti ma għadniex dritt ta' servitu' fil-konfront tal-proprjeta' tal-attriċi. Fuq dan ma nġabet ebda prova da parti tal-konvenuti li dan id-dritt jeżisti u min jallega jrid jipprova (artikolu 562 tal-Kodiċi tal-Proċedura Ċivili).

Illi fir-rigward tal-perizja l-Qrati tagħna għal diversi drabi għamlu tagħhom il-konklużjonjiet peritali bħal per eżempju fil-kawża fl-ismijiet "Giswarda Bugeja vs Emanuele Muscat et" (23 ta' Ġunju 1967) fejn qalet illi *"għalkemm il-Qorti mhux marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet peritali kontra l-konvinzjonijet tagħha nnifisha, u l-konklużjonijiet peritali bħal materjali istruttorji ohrajn kontrollabbli mill-ġudikant, madankollu 'il giudizio del' arte'*

espress mit-tekniku ma jistgħux u ma għandux ... ... jiġi skartat faċilment, ammenokke' ma jkunx jidher sodisfaċentement illi l-konklużjonijiet peritali huma fil-kumpless kollu taċ-ċirkostanzi rraġonevoli." Bl-istess mod il-Qorti (Prim' Awla) ippronunzjat ruħha fil-kawża fl-ismijiet "Josephine Micallef vs Louis Zammit", deċiża fil-11 ta' Ottubru 2010 u kkonfermata mill-Qorti tal-Appell fil-31 ta' Ottubru 2014, u aktar riċentement l-istess Qorti tal-Appell fil-kawża fl-ismijiet "Kummissarju tal-Artijiet vs Mugliette et" deċiża fit-28 ta' Marzu 2014 u "Giulia Curmi et vs Guzeppi Schembri" deċiża fl-24 ta' April 2015.

Il-Qorti wara li eżaminat ir-rapport ma tarax raġunijiet biex twarrab il-konklużjonijiet imsemmija u anke mill-*punto di vista* legali l-Qorti tikkondividi l-konklużjonjiet raġġunti mill-espert tekniku.

DEĊIŻJONI

Għal dawn il-motivi, il-Qorti tiddeċiedi l-kawża billi tilqa' t-talbiet attriċi kollha u tipprefiġġi terminu ta' sitt xhur biex isiru x-xogħlijiet miltuba.

Fiċ-ċirkostanzi tiċħad il-kontro-talba.

L-ispejjeż kollha jkunu a kariku tal-konvenuti.

Moqrija.

Joseph Azzopardi	**Mario Debono**
S.T.O. Prim Imħallef	**Deputat Reġistratur**