MALTA

# QORTI CIVILI
# PRIM' AWLA

## ONOR. IMHALLEF
## PHILIP SCIBERRAS

Seduta tat-30 ta' Gunju, 2005

Citazzjoni Numru. 1706/1997/1

**Marie-Louise Scerri Montaldo u Ronald Schembri**

**Vs**

**Frank Giordmaina Medici u Albert Stagno Navarra f' isimhom proprju u s-socjeta` Medici Estates Limited; U b' digriet tat-2 ta' Lulju 1999 giet kjamata in kawza s-socjeta` Heritage Estates Limited**

**Il-Qorti;**

Rat l-Att tac-Citazzjoni pprezentat fil-25 ta' Lulju 1997 li bih l-atturi premessi d-dikjarazzjonijiet necessarji u moghtija l-provvedimenti opportuni;

Premess illi l-atturi huma s-sidien tal-fond bin-numru sittax, Sqaq II, Triq Santa Marija, Balzan, liema fond imiss mal-parti ta' wara tal-fond kontigwu Nru. 24, Triq Santa Marija, Balzan;

U premess ukoll li l-atturi huma s-sidien tal-bejt u ta’ l-arja sovrastanti tal-fond bin-numru 23, Triq Santa Marija, Balzan, liema fond hu mikri lil Paul u Mary konjugi Zammit, u liema bejt huwa parti tal-fond numru 16, Sqaq II, Balzan;

U premess illi s-socjeta` Medici Estates qeghda tezegwixxi xi xoghlijiet ta’ ristrutturazjoni fil-fond numru 24, Triq Santa Marija, Balzan;

U premess illi fil-kors ta’ dawn ix-xoghlijiet is-socjeta` konvenuta nehhiet xi filati mill-gholi tal-hajt divizorju bejn il-fond numru 16, Sqaq II, Triq Santa Marija, Balzan u l-fond numru 24 Triq Santa Marija, Balzan, u dan minghajr il-kunsens ta’ l-atturi;

U premess illi fil-kors ta’ dawn ix-xoghlijiet is-socjeta` konvenuta nehhiet xi zewg terzi tal-wisgha ta’ l-istess hajt divirozju, ukoll minghajr il-kunsens ta’ l-istess atturi;

U premess illi dan il-hajt divizorju hu proprjeta` *pro indiviso* kemm ta’ l-atturi u kif ukoll tas-socjeta` Medici Estates, u ghalhekk is-socjeta` konvenuta ma setghet tezegwixxi l-ebda xoghlijiet minghajr il-kunsens ta’ l-atturi;

U premess illi kagun ta’ dawn ix-xoghlijiet ezegwiti fuq il-hajt divizorju, l-istess hajt divizorju ddghajjef u l-istabbilita` tieghu hi pperikolata;

U premess illi meta nehhew l-imsemmija zewg terzi tal-wisgha tal-hajt divizorju, is-socjeta` konvenuta spustat il-linja ta’ demarkazzjoni bejn iz-zewg proprjetajiet fid-direzzjoni tal-proprjeta` ta’ l-atturi, u ghalhekk hadu f’ idejhom parti tal-proprjeta ta’ l-atturi;

U premess illi fil-kors tal-fuq imsemmija xoghlijiet is-socjeta` konvenuta ghamlet xi hofor fil-hajt divizorju ta’ bejn il-fond numru 23 Triq Santa Marija, Balzan, u numru 24 Triq Santa Marija, Balzan;

U premess illi dawn il-hofor qed jipperikolaw l-istabbilita` tal-hnejjiet fuq liema hu mibni il-bejt tan-numru 23 Triq Santa Marija, Balzan, liema bejt hu, kif fuq inghad, proprjeta` ta' l-atturi;

U premess illi s-socjeta` konvenuta kienet bniet fl-istess hajt divizorju ta' bejn il-fond numru 23 Triq Santa Marija, Balzan, u numru 24 Triq Santa Marija, Balzan, filata ohra ta' gebel li tisporgi 'il barra fuq l-arja ta' l-atturi;

U premess illi minhabba l-agir tas-socjeta` konvenuta, l-atturi qed isofru diversi danni;

U premess illi hemm il-periklu li dawn id-danni jaggravaw ruhhom minhabba il-fatt li x-xoghlijiet ezegwiti affettwaw l-istabbilita` tal-hajt divizorju u tal-hnejjiet tal-fond numru 23, Triq Santa Marija, Balzan;

Talbu ghalhekk l-atturi lil din l-Onorabbli Qorti sabiex:-

1. Tiddikjara li bix-xoghol li l-konvenuti wettqu fil-hitan divizorji, impussessaw ruhhom u hadu proprjeta` li kienet ta' l-atturi;

2. Tordna r-ripristinu tal-fond u x-xoghlijiet a spejjez tal-konvenut fi zmien qasir u perentorju taht id-direzzjoni ta' Perit nominandi;

3. In difett tawtorizza l-atturi jezegwixxu huma stess dawn ix-xoghlijiet a spejjez ta' l-istess konvenuti;

4. Tiddikjara lill-konvenuti responsabbli tad-danni sofferti mill-atturi billi l-istess konvenuti naqqsu milli jesegwixxu x-xoghol skond l-arti u s-sengha;

5. Tillikwida l-istess danni, okkorrendo b' opera ta' periti nominandi;

6. Tikkundanna lill-konvenuti jhallsu d-danni hekk likwidati;

Bl-ispejjez;

Rat id-dikjarazzjoni guramentata ta' l-istess atturi, il-lista tax-xhieda minnhom indikati u l-elenku tad-dokumenti esebiti ma' l-att tac-citazzjoni;

Rat in-Nota ta' l-Eccezzjonijiet tal-konvenuti,ipprezentata fil-5 ta' Mejju 1998 li permezz taghha huma eccepew:-

1. Illi t-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez stante li l-konvenuti kollha ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju u dan peress li dawn l-istess m' ghandhomx interess guridiku f' dawn il-proceduri;

2. Illi subordinatament u minghajr pregudizzju ghall-ewwel eccezzjoni, kwalunkwe xoghlijiet ezegwiti fil-fond numru 24, Triq Santa Marija, Balzan, saru skond is-sengha u l-arti u fil-proprjeta` li ma tappartjenix lill-atturi;

Salvi eccezzjonijiet ohra;

Bl-ispejjez kontra l-atturi;

Rat id-dikjarazzjoni guramentata ta' l-istess konvenuti u l-lista tax-xhieda minnhom indikati;

Rat id-digriet tat-2 ta' Lulju 1999 li permezz tieghu giet kjamata in kawza s-socjeta` Heritage Estates Limited;

Rat in-Nota ta' l-Eccezzjonijiet ipprezentata fl-24 ta' Awissu 1999 mis-socjeta` kjamata in kawza Heritage Estates Limited li permezz taghha eccepiet:-

1. Illi t-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez stante li kwalunkwe xoghlijiet ezegwiti fil-fond numru 24, Triq Santa Marija, Balzan saru skond is-sengha u l-arti u fi proprjeta` li ma tappartjenix lill-atturi;

2. Salv eccezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-kaz;

Rat id-dikjarazzjoni guramentata ta’ l-istess socjeta` kjamata in kawza u l-lista tax-xhieda minnha indikati;

Rat id-digriet tat-13 ta’ Lulju 2001 li permezz tieghu gew nominati AIC Anthony Bailey u Dr. Mark Chetcuti bhala periti gudizzjarji biex ifittxu u jirrelataw dwar il-fondatezza tad-domandi attrici, wara li jiehdu konjizzjoni ta’ l-eccezzjonijiet, u jaghmlu l-osservazzjonijiet kollha li ghandhom x’ jaqsmu mal-kaz; kif ukoll id-digriet tal-15 ta’ Ottubru 2002 li permezz tieghu giet sostitwit il-perit Anthony Bailey bil-perit Joseph Ellul Vincenti fl-istess inkarigu u bl-istess fakoltajiet;

Rat ir-relazzjonijiet ta’ l-esperti nominati li jinsabu a fol. 161 *et sequitur* tal-process u li gew minnhom debitament konfermati fis-seduta tal-15 ta’ Ottubru 2003;

Semghet ix-xhieda ta’ l-espert tekniku AIC Joseph Ellul Vincenti;

Rat in-nota ta’ l-atturi pprezentata fit-2 ta’ Frar 2005; kif ukoll dik tal-konvenuti pprezentata fit-13 ta’ Mejju 2005;

Rat l-atti kollha tal-process;

Ikkonsidrat:

Il-kwestjoni bejn il-kontendenti qamet meta l-konvenuti u s-socjeta` msejha fil-kawza riedu jizviluppaw propjeta` taghhom numru 24 Triq Santa Marija, Balzan li, fil-parti retroposta taghha tikkonfina mal-fond numru 16, Sqaq 2, Triq Santa Marija, Balzan, proprjeta` ta’ l-atturi, u f’ parti ohra mal-fond numru 23 fl-istess triq, sottopost dan ta’ l-ahhar ghall-arja tal-bejt appartenenti lill-fond numru 16;

Mill-att tac-citazzjoni u tad-dikjarazzjoni akkumpanjanti l-istess citazzjoni, l-atturi jaghmlu l-ilmenti taghhom fil-konfront tax-xoghlijiet ezegwiti jikkonsistu fis-segwenti:-

I. Tnehhija bla kunsens ta’ xi filati mill-gholi tal-hajt bejn il-fondi numri 16 u 24 u ta’ zewg terzi (2/3) tal-wisgha ta’ l-istess hajt divizorju komuni;

II. Dan gab dghjufija fl-istess hajt u spustar tal-linja ta’ demarkazzjoni;

III. Saru hofor fil-hajt bejn il-fondi 24 u 23 b’ dan li l–istabilita` tal-hnejjiet li fuqhom hu mibni l-bejt tal-fond numru 23, u formanti parti bi proprjeta` tal-fond numru 16, giet perikolata;

IV. Inbniet filata gebel li tisporgi ‘l barra fuq l-arja tal-fond numru 23;

Fir-rigward ta’ l-ewwel zewg ilmenti hemm bzonn li jigu stabbiliti l-fatti segwenti qabel ma wiehed jinoltra fl-aspetti teknici u guridici tal-vertenza:-

(1) Il-hajt divizorju jifred bitha minn naha tal-fond numru 16, proprjeta` ta’ l-atturi u *garage* fil-pjan terran minn naha tal-fond numru 24, proprjeta` tal-konvenuti;

(2) Fuq wara tal-*garage* hemm tarag li jiehu ghall-ewwel sular u minn hawn ghat-tieni sular fejn hemm kamra ta’ abitazzjoni;

(3) Skond l-espert tekniku l-hajt divizorju kien originarjament gie kostruwit tas-singlu (9”) pero` minn naha tal-fond tal-konvenuti, fil-livell tat-tieni sular, kellha tittella qoxra fuq travu tal-hadid. Dan kien hekk mehtieg mil-ligi sanitarja in vista tal-kamra ta’ abitazzjoni. Huwa jiddeduci li l-hajt kien singlu mic-cirkostanza ta’ fatt illi meta spezzjona l-hajt huwa kkonstata li kien ghad hemm traccja ta’ skorca ta’ zebgha antika. Ghal dik li hi l-irdobblatura fil-livell tat-tieni sular tal-fond tal-konvenut l-istess espert tekniku jistrieh kemm fuq ix-xhieda tal-

konvenut Frank Giordmaina Medici kif ukoll fuq il-verifika *de visu* tat-travu qadim li kien ghad hemm fil-post wara li dan inqala'. Taht it-tirocinju ta' l-eskussjoni l-perit tekniku jispjega sew din l-osservazzjoni: "Is-sens komun juri li fejn hemm il-*garage* u tarag ma hemmx bzonn ta' hajt dobblu, imma fejn kien hemm kamra abitabbli kien hemm bzonn ta' hajt dobblu u allura kien jitqieghed travu u tirdobbla" (fol. 219);

Fir-relazzjoni tieghu l-espert tekniku AIC Joseph Ellul Vincenti affronta kemm l-ilment dwar il-hajt divizorju u l-ilmenti l-ohra sottomessi kif gej:-

(1) Gjaladarba l-qoxra ta' l-irdobblatura nbniet ghall-uzu biss tal-fond tal-konvenuti u kienet hekk servjenti biss lil dan il-fond din l-istess qoxra eretta fuq art tal-konvenuti kienet tappartjeni esklusivament lil dan l-istess fond. Huwa ghalhekk ikkonkluda li meta din il-qoxra inhattet ma saret l-ebda uzurpazzjoni lill-fond ta' l-atturi. Fil-fehma ta' l-espert il-linja medjana tal-hajt ta' l-appogg bejn l-art ta' l-atturi u dik tal-konvenuti baqghet l-istess f' kull livell tal-hajt;

(2) In bazi ghall-verifiki okulari u minn ezami tar-ritratti esebiti l-ilment dwar l-isporgenza ta' faxxa li l-konvenuti hargu ghal fuq l-arja tal-fond numru 23 kien gustifikat u l-konvenuti kellhom inehhu din il-faxxa;

(3) Il-formazzjoni ta' armarji fil-hajt bejn il-fondi numri 24 u 23 ma jnaqqsux mis-sahha tal-hajt ta' l-appogg. Konsegwentement il-bejt ta' l-atturi sovrastanti l-fond numru 23 ma hu f' ebda perikolu ta' kollass;

(4) L-ingaljar tat-tarag fil-hajt li jiddividi l-fondi numri 16 u 24 ma gabx hlief hsara minima fit-tikhil u tibjid tal-kamra tal-banju tal-fond numru 16 u fil-hajt ta' l-appogg;

(5) Una volta li l-hajt ta' l-appogg 'il fuq minn sitt piedi (6') jappartjeni eskluzivament bi proprjeta` lil fond tal-konvenuti dawn kienu fakoltizzati jcekknu l-gholi basta li

jhallu opra morta ta’ gholi ta’ sitt piedi biex b’ hekk tkun imharsa l-privatezza ta’ l-atturi;

Fermi dawn ir-ragjonamenti u konkluzjonijiet tal-perit tekniku, li ma gewx kuntrastati b’ opinjoni teknika kuntrarja, anke ghaliex l-atturi rrinunzjaw ghall-hatra ta’ periti addizzjonali (ara verbal tad-9 ta’ Gunju 2004, fol. 207), huwa l-kaz li f’ dan l-istadju l-Qorti tghaddi biex taghmel il-konsiderazzjonijiet taghha in materja, tenut rigward tas-sottomissjonijiet ventilati mill-atturi fin-nota ta’ kritika taghhom (fol. 222);

Il-Kodici Civili taghna taht it-Titolu “Fuq il-Hitan u Fossijiet li jifirdu fond minn iehor ta’ ma genbu” jistabilixxi diversi presunzjonijiet dwar il-komunjoni jew non-komunjoni. Hekk fl-Artikolu 409 (1) hu provvdut illi jekk ma jkunx hemm sinjal jew prova ohra li juru l-kuntrarju, il-hajt li qieghed biex jaqsam bini minn bini iehor jitqies li huwa komuni sal-quccata. Hekk ukoll bl-istess mod skond l-Artikolu 410 (1) hajt li jaqsam btiehi, gonna jew ghelieqi, jitqies ukoll komuni. Invece, l-Artikolu 409 (3) jistabilixxi illi “jekk minn naha wahda jkun hemm bini, u, minn naha l-ohra bitha, gnien jew ghalqa, il-hajt jitqies li hu kollu ta’ sid il-bini”. Dan in bazi ghall-massima maghrufa “*eius est murus cui servit*”. Naturalment dawn huma kollha presunzjonijiet “*juris tantum*” u mhux “*juris et de jure*”, u ghalhekk jammettu l-prova kuntrarja;

Dan premess, isegwi li biex wiehed jinvoka l-presunzjoni “*juris tantum*” tal-komunjoni tal-hajt iridu jikkonkorru zewg presupposti u, cjoe, (i) li si tratta ta’ hajt divizorju, u (ii) li l-hajt ghandu l-funzjoni li jiddividi bini, btiehi, gonna jew ghelieqi. Huwa biss fejn tinsorgi kontroversja dwar il-komunanza tal-hajt illi l-oneru hu mixhut fuq min jivvanta li ghandu l-proprjeta` eskluziva tieghu. Xort’ ohra, jekk ma jirnexxielux jaghmel tali prova, il-presunzjoni legali tibqa’ imperanti;

Fil-hsieb ta’ din il-Qorti, imbaghad, ghandu jigi osservat illi l-komunjoni tal-hajt ma ghandhiex tigi ntiza fis-sens illi kull wiehed mill-komproprejtarji ghandu l-proprjeta` assoluta ta’ nofs il-hajt skond xi linja medjana idejali izda pjuttost fis-sens illi kull wiehed minnhom hu sid, anke jekk *pro indiviso*, tal-hajt intier, fl-estensjoni u ampjezza tieghu. Minn dan il-kuncett isegwu d-disposizzjonijiet l-ohra relattivi ghat-tiswijiet u rikostruzzjoni tal-hajt komuni [Artikoli 411 (1), 420 u 421, Kodici Civili] jew x’ xoghlijiet huma permissibbli, jew le, li jsiru (Artikolu 414, 419 u 425, Kodici Civili). Hekk, *ad exemplum*, jekk xi hadd fost il-komproprjetarji jiddemolixxi arbitrarjament parti mill-hajt, l-iehor ghandu dritt ghar-rikostruzzjoni tieghu u ghar-rizarciment tad-danni. Huwa pacifikament stabbilit illi dak li jinghad fid-disposizzjonijiet relattivi ghal hitan divizorji mhumiex hlief l-applikazzjoni ekwitattiva tal-principju tal-komunjoni tal-fondi, u l-ligi stess, f’ materja ta’ komunjoni, fl-Artikolu 493 Kodici Civili tistabbilixxi l-principju li “ebda komproprjetarju ma jista’ jaghmel tibdil fil-haga in komuni minghajr il-kunsens tal-komproprjetarji l-ohra, lanqas jekk jidhirlu li dak it-tibdil hu ta’ gid ghal kulhadd”, u fl-Artikolu ta’ wara [Artikolu 494 (1)] tistabbilixxi li fin-nuqqas ta’ ftehim bejn il-komproprjetarji, tissupplixi l-Qorti. (Ara **Kollez. Vol. XLII P I p 43** u **Vol. XXXIII P I p 169**);

Issa fil-kaz in ezami, ghallanqas minn dak li din il-Qorti ttantat tirrikava mill-perizja teknika, l-atturi ma rnexxielhomx jiddemostraw illi huma kellhom il-komunanza tal-hajt divizorju bejn iz-zewg fondi fil-gholi u fl-ampjezza tieghu kollu. Jinsab infatti sostnut illi mill-ewwel sular ‘il fuq tal-fond tal-konvenuti l-hajt kien servjenti biss bini ta’ l-istess konvenuti u, dippju, il-qoxra zejda fil-livell tat-tieni sular ta’ l-istess fond kienet hekk mehtiega mil-ligi sanitarja, trattasi ta’ kamra fil-fond tal-konvenuti ad uzu ta’ abitazzjoni. Indubitament, dawn ic-cirkostanzi ta’ fatt, hekk verifikati u stabbiliti, jassumu importanza vitali ghar-rizoluzzjoni tal-vertenza, u mhux facli ghal din il-Qorti li tisktartahom hekk facilment, anke jekk hu veru wkoll illi l-Qorti ma hijiex tenuta jew marbuta li taccetta l-konkluzjonijiet tar-rapporti tal-periti kontra l-konvinzjoni taghha nfisha (Artikolu 681, Kapitolu 12). Kif,

pero` jinsab deciz, "il-konvinzjoni kuntrarja taghha kellha tkun ben informata u bazata fuq ragunijiet li gravement ipoggu fid-dubju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b' ragunijiet li ma ghandhomx ikunu privi mill-konsiderazzjoni ta' l-aspett tekniku tal-materja taht ezami." ("**Philip Grima -vs- Carmelo Mamo *et nomine***", Appell, 29 ta' Mejju 1998);

Kif gja rilevat l-atturi jikkritikaw il-konkluzjonijiet peritali. In succint, huma jikkontendu dawn:-

(a) Anke jekk il-hajt kellu ma jitqiesx komuni fil-gholi kollu tieghu, l-Artikolu 427 tal-Kodici Civili jesigi li fil-kaz ta' hajt divizorju l-bini fejn ikun hemm tarag li jiehu ghall-bejt ghandu jkollu gholi sa metru u tmenin centimetru mill-invell tal-bejt;

(b) L-izmantellar tal-hajt jikkostitwixxi xoghol abuziv u illegali;

(c) Meta l-konvenut haffru l-hxuna tal-hajt dan iddghajjef u nbiddlet ukoll il-linja medjana, b' mod li dan it-thaffir gab spussessament minn porzjoni ta' l-art ta' l-atturi u allura dan ghandu jigi repristinat;

Kwantu ghall-ahhar zewg sottomissjonijiet propunjati mill-atturi gja gie kummentat illi skond il-perit tekniku x-xoghlijiet konnessi mal-hajt divizorju bejn il-fondi 16 u 24 kienu konsentiti li jsiru mill-konvenuti u mis-socjeta` msejha fil-kawza. Ir-ragunijiet jinsabu riportati *supra* u mhux il-kaz li din il-Qorti toqghod tiddilunga aktar dwarhom. Sufficit li jigi ribadit illi x-xoghlijiet la gabu tibdil fil-linja medjana li, kif gja inghad, tibqa' wahda biss idejali, izda fuq kollox l-ebda spossessar ta' xi parti mill-proprjeta` ta' l-atturi;

Riferibilment ghall-ewwel gravam huwa accettat illi l-Artikolu 427 invokat jikkontempla hajt divizorju, u mhux ukoll komuni. Dan jidher car mil-lokuzzjoni ta' dak l-

artikolu. Li jffiser li l-obbligu *ut sic* tar-rikostruzzjoni ta' l-opra morta jinkombi fuq min waqqa' dak li kien gja jezisti;

Hija gurisprudenza konkordi li min jaghmel <u>uzu abitwali</u> tal-bejt tal-fond tieghu huwa ghandu a spejjez tieghu jgholli l-hajt ghal-livell li jsemmi l-artikolu nvokat mill-atturi (ara **Kollez. Vol. VIII p 93** u **Vol. XXVI P II p 385**). Dan kemm jekk l-access ghal bejt ikun permezz ta' tarag regolari jew irregolari, bhal skalapiza (**Kollez. Vol. XLII P II p 989**) jew sellum (**Kollez. Vol. XXIX P II p 885**). Dan ghaliex anke f' dawn l-ahhar cirkostanzi "xorta wahda hemm l-inkonvenjent ta' l-introspezzjoni fil-fond l-iehor li l-ligi trid tnehhi" (**Kollez. Vol. XXXII P II p 36**). Hi ghalhekk enuncjazzjoni korretta sostenuta fid-decizjoni riportata a **Vol. XLI P I p 251** illi "jekk il-hajt li jrid jinbena biex isir l-opra morta kien gie mnehhi arbitrarjament minn wiehed mis-sidien tal-fondi kontigwi, l-ispiza biex dak il-hajt jigi repristinat *in statu ante quo* ghandu jbatiha dak li nehha l-hajt, u mhux iz-zewg sidien kontigwi";

Fil-verita, il-perit tekniku ma naqasx li jaccenna ghal dan l-aspett. *In calce* ghar-relazzjoni tieghu, filwaqt li jsostni l-punt illi l-gholi tal-hajt divizorju hu komuni sas-sitt piedi legali u minn dan il-limiti 'l fuq ta' appartenenza lill-fond tal-konvenuti jenfasizza wkoll illi l-konvenuti ghandhom jikkonformaw ruhhom mal-ligi u jhallu opra morta tal-gholi dettat mil-ligi fil-precitat Artikolu 427. Kif jinsab affermat mill-istess perit tekniku, sorrett mill-gurisprudenza, l-imsemmi artikolu hu mahsub biex "jelimina kull introspezzjoni ghal go proprjeta` ta' haddiehor bil-konsegwenti skomdu lil min jghammar fil-fond suggett ghal dik l-introspezzjoni" ("**Enoch Buhagiar -vs- Joseph Mallia**", Appell, 5 ta' Ottubru 1998 u s-sentenzi riferenzjati fiha);

L-atturi jaghmlu wkoll sottomissjoni dwar hofor li jinghad li saru fil-hajt bejn il-fondi 23 u 24. Issa huwa veru li ma jistghux isiru bla kunsens inkavi fil-hajt komuni [Artikolu 419 (a) Kodici Civili] jew isiru opri ohra li jistghu jikkompromettu l-istabilita` tieghu jew b' xi mod iehor

jiddanneggjawh. Naturalment wiehed irid per forza jezamina dan l-ilment fl-ambitu ta’ l-ilment propost fic-citazzjoni. Il-hajt fejn saru l-inkavi jaqsmu il-fond 24 u l-fond 23 u dan ta’ l-ahhar ma jirrizultax mill-provi li hu proprjeta` ta’ l-atturi, hlief ghall-arja tieghu li tifforma parti mill-fond 16. Aktar fundamentali minn hekk pero` hi l-konstatazzjoni ta’ l-espert tekniku illi dawn l-inkavi, ossija armarji, fil-hajt in kwestjoni ma jnaqqsux mis-sahha u stabilita` tal-hnejjiet ta’ l-istess hajt li fuqhom tinsab l-arja u l-bejt, proprjeta` ta’ l-atturi. Lapidarjament, il-perit tekniku jesprimi l-opinjoni illi “l-hajt u saqaf tal-fond ta’ l-atturi mhu f’ ebda perikolu ta’ kollass” (fol. 180);

Fl-ahharnett ghandu jigi osservat illi l-istess perit gudizzjarju jeskludi li saret xi hsara fl-ambjenti tal-fond ta’ l-atturi. Issa hu minnu li kulhadd iwiegeb ghall-hsara li ssir bi htija tieghu izda meta din hi non-ezistenti jew insinjifikanti u minimali – twaqqigh ta’ xi gir, tikhil jew tibjid – almenu zgur *rebus sic stantibus*, din il-Qorti ma ssibx li tezisti raguni jew dik is-serjeta` ghall-insistenza ghad-danni jew ghar-rizarciment taghhom.

Ghal dawn il-motivi;

Taqta’ u tiddeciedi l-kawza billi tilqa’ l-ewwel tliet talbiet ta’ l-atturi limitatament pero` ghall-ilment dedott dwar l-isporgenza ta’ filata gebel ghal fuq l-arja tal-fond numru 23 liema arja tappartjeni bi proprjeta` lill-atturi. Mill-kumplament, bl-adozzjoni tar-ragonamenti u konkluzjonijiet tar-rapport peritali ta’ l-espert tekniku, din il-Qorti, salv ghal dak hawn deciz, tichad l-ilmenti l-ohra u allura t-talbiet l-ohra kollha ta’ l-atturi. Filwaqt li tillibera lil konvenut Frank Giordmaina Medici personalment u lis-socjeta` Medici Estates Limited mill-osservanza tal-gudizzju, tordna li l-konvenut Albert Stagno Navarra u s-socjeta` Heritage Estates Limited, kjamata in kawza, biex zmien xahrejn inehhu l-isporgenza tal-faxxa li taghti ghal fuq l-arja u bejt tal-fond numru 23 Triq Santa Marija, Balzan u li, ukoll, jghollu l-opra morta bejn il-fond 24 u l-fond 16 ghal-livell dettat mil-ligi fl-Artikolu 427 tal-Kodici

Civili. Fic-cirkostanzi l-ispejjez gudizzjarji kollha jitbatew kwantu ghal sesta (1/6) parti mill-imsemmija konvenut u s-socjeta` imsejha fil-kawza u kwantu ghal kumplament mill-atturi.

**< Sentenza Finali >**

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