MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
NOEL CUSCHIERI

Seduta tat-28 ta' Novembru, 2005

Citazzjoni Numru. 1480/1994/1

Kawza fil-lista: 7

Brian Bajada
Vs
Anton Zerafa sive Zerafa Gregory, Angela mart Joseph Balzan u l-istess Joseph Balzan bhala amministratur tal-komunjoni ta' l-akkwisti, u Pierre Balzan

Il-Qorti,

Rat l-att tac-citazzjonii ta' l-attur li permezz tieghu ppremetta u talab hekk:

Peress illi l-attur huwa l-proprjetarju tas-sub utile dominju temporanju fuq il-fond No.1, St. Julian Court, Triq Manwel Dimech, San Giljan fejn jirrisjedi mal-familja tieghu.

Peress illi l-konvenut Zerafa Gregory jokkupa taht titolu ta' lokazzjoni l-fond No 25 Triq il-Karmelitani, San Giljan, liema fond huwa sottopost ghal dak ta' l-attur u proprjeta' tal-konvenuti Balzan.

Peress illi l-konvenut Zerafa Gregory jopera u jhaddem l-fond tieghu bhala "supermarket u grocery shop" bl-isem "Balluta Self-Service" u ghal dan l-iskop ghamel bosta xogholijiet ta' natura strutturali mhux biss internament fil-fond tieghu izda fil-partijiet komuni ta' l-imsemmi blokk ta' appartamenti cioe St Julian Court.

Peress illi in partikolare, il-konvenuti saqqfu parti sostanzjali ta' bitha, b'mod li rrendew d-daqs taghha ghall-anqas minn dak rikjest mill-ligi, liema bitha hija komuni ghal blokk shih ta' appartamenti u li fiha jinsabu katusi tad-drenagg u "inspection chamber" ta' l-attur kif ukoll dawk tad-detenturi ta' l-appartamenti l-ohra, u dana kontra l-ligi.

Peress illi l-konvenuti ghamlu xoghol ta' kostruzzjoni fil-proprjeta' in kwistjoni bis-sahha ta' applikazzjoni lill-Awtorita' ta' l-Ippjanar, liema applikazzjoni ggib Nru 92/93 u tikkontjeni nformazzjoni rregolari u impreciza u li ma tirriflettiex l-istat li fih kien verament jinsab il-fond in kwistjoni u b'hekk ingannaw lill-Awtorita' billi wrew li l-bitha komuni kienet ga msaqqfa meta dan m'huwiex minnu u ghalhekk abbusivament qabdu u saqqfu sabiex jigwadanjaw aktar spazju fil-fond minn Zerafa Gregory okkupat u bil-konsegwenza li l-attur qieghed jigi molestat fil-godiment tad-drittijiet tieghu ta' uzu tal-bitha komuni u ta' access ghall-katusi u l-medda tad-drenagg li kienu jinsabu fil-bitha u li llum jinsabu nkorporati fil-fond okkupat mill-konvenut Zerafa Gregory.

Peress illi l-konvenut Zerafa Gregory wahhal "netting" taht l-aperturi tal-fond ta' l-attur f'bitha ohra komuni fil-blokk ta' appartamenti fuq imsemmi u dana bla permess ta' l-attur u b'konsegwenza li jnaqqsu s-sigurta tal-fond ta' l-attur.

Peress illi oltre x-xogholijiet fuq indikati, l-konvenut Zerafa Gregory wettaq xoghol iehor ta' kostruzzjoni fil-partijiet

komuni tal-blokk ta’ appartamenti Nru 1 sa 4, St. Julian Court, M Dimech Street, St Julians, billi waqqa parti mill-hajt divizorju bejn il-fond minnu okkupat u dak li jaghti ghal taht it-tarag komuni ghall-blokk fuq imsemmi, u b’hekk niffed u kabbar il-fond tieghu u llum qieghed jokkupah u juzah ghall-bzonnijiet tieghu u dana kollu minghajr il-kunsens tal-proprjetarji tal-blokk imsemmi u kwindi kontra l-ligi.

Jghid il-konvenuti ghaliex din l-Onorabbli Qorti m’ghandhiex:

1. tiddikjara anke okkorrendo periti nominandi li x-xogholijiet premessi saru b’mod abbussiv u illegali

2. tiddikjarahom responsabbli ghad-dannu li kkagunaw lill-attur bl-agir abbusiv u illegali taghhom fuq premess;

3. tordna li fi zmien stipulat jirrendu l-proprjeta’ premess cioe’ l-btihi u taht it-tarag tal-blokk ta’ appartamenti Nru 1-4 St. Julian Court, Manwel Dimech Street, St Julians fl-istat li kien qabel ix-xogholijiet illegali mwettqa minnhom u fil-kaz li jonqsu milli jaghmel dan fi zmien lilhom moghti, tawtorizza l-attur jaghmel x-xoghol mehtieg a spejjes tal-konvenuti.

4. tillikwida d-danni kkagunati mill-konvenuti u

5. tordna li jhallsu lill-attur id-danni hekk likwidati.

Bl-ispejjes kontra l-konvenuti li jibqghu ngunti minn issa ghas-subizzjoni.

Rat in-nota ta’ l-eccezzjonijiet tal-konvenut Pierre Balzan li biha eccepixxa: illi huwa mhuwiex il-legittimu kontradittur f’dina l-kawza u ghalhekk jitlob illi jigi lliberat mill-osservanza tal-gudizzju stante illi huwa mhux il-proprjetarju tal-fond in kwistjoni, u lanqas ma jgawdi ebda titolu fuq l-istess proprjeta’.
Rat in-nota ta’ l-eccezzjonijiet tal-konvenuta Angela Balzan li biha eccepiet:

1. Illi, preliminarjament, il-gudizzju f'dina l-kawza ma huwiex integru, u konsegwentement, l-esponenti titlob illi tigi lliberata mill-osservanza tal-gudizzju.

2. Illi, minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-talbiet u pretensjonijiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt, kif ser jigi ppruvat aktar dettaljatament fil-kors tal-kawza, stante illi ma huwiex minnu illi x-xogholijiet ezegwiti mill-konvenut Anthony Zerafa sive Zerafa Gregory illegew xi dritt ta' l-attur.

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenut Anton Zerafa li biha eccepixxa illi preliminarjament l-attur irid jipprova t-titolu tieghu fuq il-fond tieghu. Sekondarjament, u minghajr pregudizzju, illi t-talbiet kollha ghandhom jigu michuda stante illi dak kollu li sar mill-eccipjent, sar bil-permess shih u bl-approvazzjoni espressa ta' l-Awtoritajiet kollha koncernati, inkluzi d-Dipartimenti tas-Sanita', il-Pulizija u l-Awtorita' ta' l-Ippjanar;

Rat id-dikjarazzjonijiet guramentati tal-partijiet u l-listi tax-xhieda;

Rat in-nota prezentata mill-attur fis-7 ta' Marzu 1995 li biha ceda l-kawza fil-konfront tal-konvenut Joseph Balzan filwaqt li zamm ferm l-atti fil-konfront tal-konvenuti l-ohra kollha;

Rat ir-relazzjoni tal-perit gudizzjarju l-AIC Joseph Ellul Vincenti minnu debitament mahlufa;

Rat l-atti kollha tal-kawza;

Semghet il-provi bil-gurament;

Ikkunsidrat;

Illi jirrizulta nkontestat li l-attur jokkupa l-appartament numru 1 fi blokk A f' St.Julian's Court Triq Manwel Dimech, San Giljan li huwa kien akkwista s-sub utile dominju temporaneju tieghu ghal zmien rimanenti ta' circa 18 il-sena permezz ta' kuntratt ippubblikat minn Nutar

Dottor Carmel Martinelli fl-1 ta' Novembru 1984. Fl-istess kuntratt hemm specifikat li "dan il-flat ghandu l-entrata, it-tarag, il-bejt u s-sistema tad-dranagg komuni mal-flats l-ohra kollha ta' l-imsemmi blokk A."[1]

Illi sottostanti ghal dan l-appartament hemm il-fond numru 25 Triq Karmelitani San Giljan li l-konvenut Anton Zerafa qed jidditjeni b' titolu ta' lokazzjoni koncessa lilu mill-proprjetarja l-konvenut Angela Balzan; u kontigwu ma' dan, hemm il-garage numru 24 li wkoll huma proprjeta' tal-konvenuta Balzan.

Illi bejn l-ahhar tas-sena 1992 u l-bidu tas-sena 1993, il-konvenut Anton Zerafa, bil-permess tas-sid tal-fond mikri lilu, beda jagheml xogholijiet fil-bitha li hemm bejn il-garages numru 25 u 24, xogholijiet fix-shaft, kif ukoll nehha xi tlett iknaten minn hajt fil-fond mikri lilu biex b' hekk gwadana access ghall-ispazju ta' taht it-tarag ta' l-imsemmi blokk, liema spazju huwa ta' circa erba jew hames filati u li ghalih qatt ma kien hemm access mill-entrata tal-flats.

L-attur qed jsostni li dan ix-xoghol, ghalkemm kien kopert b' permess mahrug mill-Awtorita' ta' l-Ippjanar, sar b' mod illegali u abusiv, stante li sar minghajr il-kunsens tal-blokk, u inoltre l-permess tal-Awtorita' ta' l-Ippjanar gie ottenut b' ingann rizultat ta' informazzjoni hazina moghtija fl-applikazzjoni minn naha tal-konvenut Anton Zerafa. Huwa ghalhekk qed jitlob li l-konvenuti jigu kundannati jirrepristinaw l-imsemmija ambjenti u jghamlu tajjeb ghad-danni kaggjonati lilu konsegwenza ta' l-imsemmija xogholijiet.

[A] Xogholijiet fil-bitha

Illi wiehed mill-ilment ta' l-attur jikkonsisti fix-xoghol li sar fil-bitha sovrastanti ghal fond tieghu u li tifforma parti integrali mill-fond numru 25 lokat lill-konvenut Anton Zerafa.

[1] Fol.25

Fl-ewwel lok jigi osservat li rrizulta li hafna zmien ilu qabel ma' l-attur akkwista l-fond tieghu u qabel ma Zerafa kera l-fond numru 25, il-bitha de quo kienet imsaqqfa b' pilastri orizzontali tal-hadid u hgieg. Maz-zmien il-hgieg inkiser u baqet biss l-istruttura ta' hadid, u l-sar il-wire netting, bhala saqaf fil-bitha. Dan jirrizulta car mir-ritratti esebiti[2]. Kien thalla spazju adegwat minn mal-hitan fejn il-katusi kienu jinzlu l-isfel. Dan kien l-istat ta' fatt meta Anton Zerafa dahal fil-fond.

Illi x-xogholijiet li saru fil-bitha, u li minnhom hemm ilment mill-attur, jikkonsistu f'kostruzzjoni ta' hajt tal-konkos f' nofs il-bitha u saqaf tal-konkos bejn iz-zewg appoggi jistrih fuqu, biex b' hekk fil-bitha nbniet kamra zghira li taghi dirett ghall-fond okkupat mill-konvenut Zerafa. Rizultat ta' dawn ix-xogholijiet il-katusi vertikali gew mghodija minn gos-saqaf u l-katusa li tiehu l-ilma minn fuq il-bejt twesset u giet spustjata sabiex l-ilma jaqa' fl-istess bitha izda fil-parti mhux imsaqqfa. L-inspection chamber tad-dranagg issa giet maghluqa bil-kamra, b' mod li l-access ghaliha tbiddel mill-fond numru 24 ghal fond adjacenti numru 25, it-tnejn proprjeta' tal-konvenuta Angela Balzan li bil-permess taghha wkoll saru dawn ix-xogholijiet.

Jigi osservat li x-xoghol kollu li minnu qed jilmenta l-attur, sar taht l-istruttura tal-hadid u wire netting li kienet ilha sservi ta' saqaf ghall bitha kollha ghal zmien twil.

Illi fir-relazzjoni tieghu l-perit tekniku kkonkluda li "id-drittijiet li l-attur kien igawdi issa mbiddlu billi l-access ghal katusi u inspection chamber inbidel." Huwa spjega wkoll li l-fatt li l-katusi tad-dranagg u gulley tal-flats issa gew li jghaddu minn gos-saqaf fl-kamra, dan il-fatt "irrenda il-manutenzjoni ta' dawn il-katusi aktar difficli milli kieku kienu baqghu mikxufa. Il-probabilita' ta' hsara fil-katusi wkoll kibret."[3]

In tema legali jigi osservat, li jinsab ritenut fil-gurisprudenza li s-sid ta' bitha ghandu l-proprjeta' ta' l-arja sovrastanti. Din il-presunzjoni juris tantum tohrog mid-

[2] Ritratti fols.82 sa 85 u 175 sa 174
[3] Fol.237 u 238

dispost ta’ l-artikolu 323 tal-Kodici Civili li jiddisponi li min ghandu l-proprjeta’ tal-art, ghandu wkoll dik tal-arja ta’ fuqha u ta’ dak kollu li jinsab fuq jew taht wicc l-art. *Solum cujus est ejus usque ad caelum et usque ad inferum*. B’ hekk sid il-bitha huwa preznunt li ghandu l-proprjeta’ ta’ l-arja sovrastanti, u bhala proprjetarju ghandu d-dritt li jgawdi minn hwejjgu bl-aktar mod assolut purche’ ma jaghmilx uzu projibit mill-ligi.

Fil-kaz in disamina, filwaqt li rrizulta li l-bitha tifforma parti integrali mill-fond numru 25, fil-kuntratt ta’ l-akkwist da parti ta’ l-attur, din mhux inkluza fil-partijiet indikati bhala “komuni” ma’ l-appartamenti kollha tal-blokk.

Ghaldaqstant mhux legalment korrett li jinghad li li l-bitha de quo hi “komuni” fis-sens li tappartjeni lill-okkupanti tal-flats kollha. Din tappartjeni biss lill-proprjetarju tal-fond numru 25 li mieghu taghmel parti integrali; u l-proprjetarji tal-fondi sovrastanti ghandhom biss dritt ta’ servitu li f’ dan il-kaz huwa limitat ghad-dawl u arja u twahhil ta’ katusi, tad-dranagg u tal-ilma, li jibqghu nizlin sal-bitha tal-fond numru 25: il-katusa ta’ l-ilma li tiehu l-ilma tal-bir ghal gol-bitha, u l-katusi tad-dranagg li jisbokkaw go inspection chamber fl-art ta’ l-istess bitha.

L-artikolu 474 [1] jiddisponi li “s-sid tal-fond servienti ma jistax jaghmel xejn li jista’<u>jnaqqas l-uzu </u>tas-servitu’ jew li jaghmel li dan <u>l-uzu jkun ta’ xkiel akbar</u>..”[4] jew li jiddestina ghall-esercizju tas-servitu’ parti ohra mill-fond. Izda s-sub inciz [2] jaghti fakolta’ lis-sid tal-fond servienti li, f’ kaz li dan irid jaghmel “xogholijiet, tiswijiet jew miljoramenti” fil-fond tieghu huwa jista’ joffri parti ohra xorta wahda tajba ghall-esercizju tas-servitu u s-sid ma jistax jirrifjutaha.

Fil-kaz in disamina, il-Qorti tosserva li l-katusa ta’ l-ilma li tiehu l-ilma tal-bejt ghal gol-bitha ghadha hemm ghalkemm giet spostjata sabiex l-ilma jaqa’ fil-parti mhux imsaqqfa – fattur li ma jippregudika bl-ebda mod lill-attur. Il-katusa tad-dranagg baqaghet l-istess tizbokka go l-insepection chamber fl-art tal-bitha tal-konvenuti, u l-fatt li

[4] Sottolinear ta’ din il-Qorti

dina issa giet mghottija, ma tarax kif dan il-fatt jista' jippregudika lis-sidien tal-fondi sovrastanti. Se mai dan huwa ta' inkonvenjent ghall-okkupanti tal-bitha u mhux ghas-sidien l-ohra. Sa hawn il-Qorti ma tarax pregudizzju jew menomazzjoni tad-drittijiet ta' l-attur bhala sid tal-fond dominanti.

Izda rigward il-fatt li l-katusi li jghaddu minn gos-saqaf, jigi osservat li, fid-dawl tal-konkluzjonijiet peritali fis-sens li l-manutenzjoni taghhom giet reza aktar difficli, u l-probabilita' tal-hsara fihom kibret, il-Qorti thoss li l-ilment ta' l-attur huwa gustifikat, limitatament ghal dan il-fatt. Ghandu jrrizulta car li l-fatt tal-katusi midfunin jew mghoddija minn go saqaf tal-konkos jipprezentaw ferm aktar diffikulta' f' kaz ta' tibdil fihom. Ghalhekk f' dan is-sens l-ilment tal-attur huwa gustifikat, u x-xogholijiet li jmissu mal-katusi ghandhom jigu rimossi sabiex tigi riprestinata l-posizzjoni f' dan ir-rigward u l-manutenzjoni taghhom ma tkunx aktar difficli.

Rigward l-access ghall-inspection chamber fil-bitha, jigi osservat li dan ghadu jezisti, izda minflok l-access qieghed mill-garage numru 24, issa din il-kaxxa hija accessibbli mill-fond kontigwu numru 25. Iz-zewg fondi huma proprjeta' ta' l-istess sid il-konvenuta Balzan. Ghalhekk f' dan ir-rigward ma hemmx xkiel ta' l-fondi dominanti fl-esercizju ta' din il-parti tas-servitu.

[2] Spazju taht it-tarag

Dan l-ilment da parti ta' l-attur huwa dirett ghal spazju komuni taht it-tarag li qabel ma dahal fil-fond il-konvneut Zerafa ma kien accessibbli ghal hadd, stante li jidher li kien maghluq. Dan huwa spazju ta' circa erba jew hames filati kagunat minn dizlivell dovut ghall-konfigurazzjoni tat-triq. Il-Perit irrelata hekk in propositu "Ghal dan l-ispazju la l-attur u lanqas it-tenants l-ohra tal-flats qatt ma kellhom ebda access, u ma kienx jezisti, u lanqas ma jezisti illi ebda access mill-intrata/tarag tal-flats."

Jirrizulta li l-konvenut Anton Zerafa nehha xi knaten fil-hajt divizorju u b' hekk holoq access ghal dan l-ispazju zghir. L-attur jilmenta li Zerafa approprija ruhhu minn dan l-

ispazju. Minn naha l-ohra, huwa jghid li "kieku ridt, stajt naghmel access billi naghmel indana u ninzel fih."[5] Il-Qorti fehmet li dan l-ispazju huwa komuni ghall-okkupanti tal-blokk kollu inkluz il-konvenuti. Kien spazju vojt, mghaluq u li ghalhekk hadd ma kellu access ghalih.

F' dan ir-rigward ir-referenza maghmula mill-attur ghad-dispozizzjonijiet tal-Att dwar il-Condominia Kap.398[6] hija opportuna u relevanti, stante li l-ispazju ta' taht it-tarag, ghalkemm mghaluq, jidhol fit-terminu ta' common parts kif indikat fis-sub inciz [a] tal-Artikolu 5 li fost il-common parts issemmi "the land on which the condominium is constructed, the foundations .. the shaft… the stairs…" L-istess ligi fl-artikolu 8 tippreskrivi l-procedura li ghandha tigi segwita biex isiru alterazzjonijiet f' dawn il-common parts.

Fil-kaz in disamina, l-ispazju de quo jappartjeni lil condomini kollha, u nonostante li ma kienx hemm access ghalih, ma setgha jsir ebda alterazzjoni dwaru jekk mhux skond l-artikolu 8 Ghalhekk il-konvenut Anton Zerafa, anki bil-permess tas-sid, ma setghax jiftah access ghal dan l-ispazju minghajr il-kunsens tal-condomini l-ohra – multo magis ma setghax japproprijah ghall-uzu esklusiv tieghu. Ghaldaqstant l-ilment ta' l-attur f' dan ir-rigward huwa gustifikat, u l-posizzjoni f' dan ir-rigward ghandha tigi riprestinata.

[3] Xoghol fis-shaft

Jirrizulta li inizjalment l-access ghal dan is-shaft zghir kien mill-fond numru 24, izda rizultat tax-xogholijiet li saru, dan il-bieb illum jinsab imblukkat, u fil-fatt l-access illum hu minn naha tal-fond 25 okkupat mill-konvenut Zerafa. Sa hawn il-Qorti ma tarax li gew lezi xi drittijiet tal-condomini l-ohra.

Izda, kif fuq indikat, din il-bitha zghira, indikata mix-xhieda u mill-perit tekniku bhala shaft tidhol fit-termini tal-Artikolu 5 tal-ligi precitata u tifforma parti mill-common parts fil-

[5] Fol.129

[6] Jigi osservat li skond l-artikolu 31 [1] ta' dan l-att id-disposizzjonijiet ta' l-artikoli 2, 4, 5, 6, 8, 9 10 u 22[7][d] japplikaw ukoll ghal condomina ezistenti qabel ma gie fis-sehh l-istess att.

condominium. Minn dan isegwi li, gja la darba din il-bitha tikwalifika bhala shaft bir-rizultat li tofforma parti mill-common parts, ma jista' jsir xejn fiha minhajr il-permess tal-condomini l-ohra kif jesigi l-artikolu 8 fuq indikat.

Fil-kaz in disamina jirrizulta li x-xogholijiet li saru mill-konvenuti Anton Zerafa, konsistenti fl-istallazzjoni ta' toilet [wc], sink [washhand basin], kisi ta' l-art bic-ceramica u tqieghed ta' wire netting taht il-livell tat-tieqa ta' l-attur, u ghalkemm dawn saru bil-kunsens tal-proprjetarja, ma gietx segwita l-procedura preskritta fl-artikolu 8, u ghalhekk dawn ix-xogholijiet saru b' mod illegali u abbusiv u ghandhom jigi rimossi biex tigi riprestinata l-posizzjoni fis-shaft de quo.

Ghaldaqstant l-ilmenti ta' l-attur fir-rigward tax-xogholijiet fuq indikati huma gustifikati fis-sens tal-konsiderazzjonijiet premessi.

Illi fl-att tac-citazzjoni l-attur ippremetta wkoll li l-peremess tal-Awtorita' ta' l-Ippjanar giet ottenut b'ingann da parti tal-konvenut Zerafa. In propositu l-Qorti tirrileva li, ghalkemm rrizulta li kif xehed il-building inspector il-konvenut inizjalment ma ma mexiex skond il-permess u kien hemm xi diskrepanzi, sussegwentement il-posizzjoni ta' Zerafa giet sanata bid-decizjoni tal-Bord, u ghalhekk din il-premessa ta' l-attur hija nfondata.

Illi l-attur qed isostni wkoll li, rizultat tax-xogholijiet de quo u konsegwenzjali ghall-istess, huwa sofra hsara fil-proprjeta' tieghu konsistenti f' konsenturi u hsara "li ghad nista' nsofri l' quddiem."[7] In propositu japplika l-principju legali onus probandi ei qui dicit non ei qui negat, b' applikazzjoni tal-istess, minn jallega d-danni ghandu l-oneru tal-prova taghhom. Ghalhekk l-attur kien obbligat isostni din il-pretensjoni bi provi konkreti. F' dan ir-rigward, il-Qorti tosserva li l-attur ma gab ebda prova dwar din il-pretensjoni, u t-talba tieghu maghmula fin-nota tal-osservazzjonijiet tieghu ghal fissazzjoni ta' kumpens ghad-danni *arbitrio boni viri* mhijiex gustfikata, stante li

[7] Fol.44 - affidavit

dan mhux kaz fejn l-attur kien fl-impossibilita' li jressaq provi f' dan ir-rigward. Inoltre, ma giex provat li dana sofra xi danni. Ghaldaqstant din il-pretensjoni tal-attur mhix sostenibbli la fil-fatt u lanqas fid-dritt.

Illi rigward l-eccezzjoni tal-konvenut Pierre Balzan li huwa ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju stante li hu mhux il-legittimu kontradittur u dan peress li mhuwiex propretarju tal-fond de quo u ma jgawdi ebda titolu fuqu, il-Qorti tosserva li mill-provi rrizulta car li dan il-konvenut ha parti attiva fit-trattattivi li saru mal-konvenut Anton Zerafa dwar ix-xogholijiet li kellhom isiru fil-proprjeta' ta' ommu. Ghaldaqsant ma jistax jinghad li huwa m' ghandu x' jaqsam xejn. B' hekk din l-eccezzjoni hija nfondata.
Dan premess u kkunsidrat il-Qorti hija tal-fehma li t-talbiet attrici in kwantu ghax-xogholijiet li minnhom qed jilmenta l-attur huma gustifikati limitatament kif ser jinghad:

[1] Ix-xoghol fil-bitha in kwantu imiss il-katusi tad-dranagg u jirrendi l-manutenzjoni taghhom aktar difficli u dispendjuza;
[2] Il-ftuh ta' access ghall-ispazju ta' taht it-tarag; u
[3] It-tqieghed ta' wc, sink fis-shaft, u kisir ta' l-art bic-ceramica, u tqieghed ta' wire netting.

Ghal dawn il-motivi tiddecidi billi tilqa' t-talbiet attrici fil-limiti tal-konsiderazzjonijiet premessi, u filwaqt li tilqa' t-talbiet numru wiehed [1] u tnejn [2] tordna lill-konvenuti sabiex fi zmien xahar jirrimwovu x-xogholijiet fuq indikati; u f' kaz li dawn jibqghu inadempjenti tawtorizza lill-attur jaghmel hu x-xogholijiet mehtiega a spejjez tal-konvenut, occorrendo taht is-supervizjoni tal-Perit Joseph Ellul Vincenti li qed jigi nominat espert ghal dan l-iskop. Tichad it-talbiet numri tnejn [2], erba [4] u hamsa [5].

L-ispejjez ghandhom jigu sopportati bil-mod segwenti: tlett kwarti [3/4] jigi sopporatati mill-konvenuti, u r-rimanenti kwart [1/4] jibqa' a kariku tal-attur.

< Sentenza Finali >

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