QORTI CIVILI PRIM`AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH ZAMMIT MCKEON

Illum il-Hamis 27 ta` April 2017

Kawza numru. 3
Rik. Gur. numru. 726/10 JZM

Edwin Zarb u martu
Emanuela sive Lilian Zarb

kontra

Raymond Bonello u martu
Giuseppa sive Joyce Bonello,
Gilbert Spiteri, Chantelle Testa

Il-Qorti :

I. Preliminari

Rat ir-rikors guramentat prezentat fl-20 ta` Lulju 2010 li jaqra hekk :–

1. Illi r-rikorrenti huma sidien tal-appartament numru hamsa (5) li jinsab numru disgha u disghin (99) Triq l-Imsida, Santa Venera, liema appartament huma xtraw minghand l-intimat konjugi Bonello permezz ta`

kuntratt tal-11 ta` Awissu 1986 fl-atti tan-Nutar Dottor Francis Micallef li kopja tieghu hija annessa u mmarkata Dok. A;

2. Illi sussegwentement permezz ta` kuntratt tas-17 ta` April 2008, fl-atti tan-Nutar Dottor Marco Farrugia u skrittura tal-istess data annessa mal-istess kuntratt hawn annessi u markati Dok. B u Dok. B1, ir-rikorrenti u l-intimati l-konjugi Bonello waslu fi ftehim sabiex isiru xi modifiki fil-kuntratt tal-11 ta` Awissu 1986, hawn fuq imsemmi, fosthom u mhux limitatament dwar it-tank tal-ilma, l-aerial tat-television, kif ukoll dwar l-obbligi tal-intimati Bonello meta huma jizviluppaw l-arja taghhom u meta jifthu t-twieqi u d-dritt ta` prospett mill-istess twieqi ghal fuq il-fond tar-rikorrenti.

3. Illi l-intimati Bonello zviluppaw l-arja tal-fond li jinsab 99, Triq l-Imsida, Santa Venera, u meta sar dan l-izvilupp huma kkawzaw hsarat fil-proprjeta` tar-rikorrenti u ma ottemperawx ruhhom mal-obligazzjonijiet assunti minnhom fil-kuntratt tas-17 ta` April 2008 u tal-iskrittura tal-istess data hawn fuq imsemmija;

4. Illi sussegwentement l-intimat konjugi Bonello bieghu lill-intimati l-ohra Gilbert Spiteri u Chantelle Testa l-appartament li jinsab numru sitta (6) fl-istess blokk fi stat finished skont kuntratt tat-2 ta` Lulju 2009 atti Nutar Dottor Vanessa Bonnici li kopja tieghu hija hawn annessa u markata Dok. C;

5. Illi qabel ma bnew l-arja tal-appartament taghhom l-intimati Spiteri u Testa, r-rikorrenti talbu conditional report tal-proprjeta` taghhom stante li l-intimati Bonello kienu kkawzawlhom hsarat bix-xoghlijiet li ghamlu meta bnew l-arja tal-blokk liema rapport sar mill-Perit Ian Cutajar fit-8 ta` Lulju 2009 hawn anness u mmarkat Dok. D;

6. Illi sussegwentement ukoll l-intimati Gilbert Spiteri u Chantelle Testa bnew l-arja tal-appartament hawn fuq surriferit u qalghu t-tank tal-ilma tar-rikorrenti liema tank tal-ilma ghadu maqlugh sal-lum meta l-intimati jew min minnhom kien obbligaw ruhhom li jwahhlu dan it-tank fi zmien tlett xhur minn meta jaqalghu t-tank;

7. Illi gara li l-intimati jew min minnhom naqsu li jottemperaw ruhhom mal-obbligazzjonijiet assunti minnhom skont il-kuntratt tal-akkwist taghhom u l-iskrittura hawn fuq imsemmija tant li ma ghamlux it-tank tal-ilma tal-elf litru meta qalghuh, ma tellghux il-hajt tat-terrazin f`mhux anqas minn seba filati, ghamlu komunikazzjoni tad-dranagg fil-fond ma` dik tar-rikorrenti oltre dak miftiehem fil-kuntratti hawn fuq imsemmija, fost affarijiet ohra u dan kollu bi ksur tal-istess kuntratti u skrittura;

8. Illi inoltre l-intimati jew min minnhom ikkawzaw hsarat fil-fond tar-rikorrenti fosthom u mhux limitatament billi kisru l-iskylight, u kkawzaw ksur fil-katusa tad-dranagg tant li ghadha qed tillikja u tikkawza danni fil-proprjeta` tar-rikorrenti sal-lum, u dan kif jigi ppruvat waqt din il-kawza;

9. Illi inoltre l-intimati jew min minnhom kkawzaw diversi danni fil-proprjeta` tar-rikorrenti fosthom u mhux limitatament, ftuh ta` aperturi minghajr ma l-intimati jew min minnhom hallew id-distanzi legali, twahhil ta` airconditioner mal-proprjeta` tar-rikorrenti, ghalqu l-ventilatur li r-rikorrenti kellhom jaghti ghal bejt mill-kamra tas-salott taghhom, ziedu l-gholi tal-hajt divizorju bil-bricks minflok bil-gebel kif inhu dak ezistenti, wahlu diversi katusi, pajpijiet tal-ilma, tad-drains u tad-dawl u wires fil-hajt divizorju u n-naha tal-proprjeta` tar-rikorrent, minghajr il-kunsens tar-rikorrenti, b`mod li invadew l-proprjeta` tar-rikorrenti b`mod abbuziv u illegali;

10. Illi r-rapport tal-perit Wilfred Battista u l-ittri interpellatorji li baghtu r-rikorrenti lill-intimati li qed jigu hawn annessi u markati Dok. E, Dok. F, Dok. G u Dok. H jixhdu dan;

11. Illi minkejja li gew interpellati diversi drabi mir-rikorrenti sabiex jottemperaw ruhhom mal-obbligi assunti minnhom, jaghmlu tajjeb ghad-danni u jaghlqu l-aperturi li ma humiex skont id-distanza legali, u li jnehhu l-katusi, l-pajpijiet tal-ilma tad-drains u tad-dawl u l-wires u kwalunkwe xoghol iehor li l-istess intimati jew min minnhom ghamlu fil-proprjeta` tar-rikorrenti u/jew illegalment u abbuzivament, minghajr il-kunsens tal-istess, izda l-istess intimati baqghu inadempjenti.

Jghidu ghalhekk l-intimati ghaliex din l-Onorabbili Qorti ma ghandhiex :

a) Tiddikjara u tiddeciedi li l-intimati jew min minnhom kisru l-kondizzjonijiet fuqhom imposti skont il-kuntratti u skrittura hawn fuq imsemmija.

b) Tiddikjara u tiddeciedi li x-xoghlijiet li ghamlu l-intimati jew min minnhom fosthom ftuh ta` aperturi mhux skont il-ligi, twahhil ta` air condition, ta` katusi, pajpijiet tal-ilma tad-drains u tad-dawl u l-wires fil-hajt divizorju liema air condition, katusi u wires jokkupaw l-arja tal-bitha proprjeta` tar-rikorrenti saru illegalment u abbuzivament.

c) Tikkundanna lill-intimati jew min minnhom sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom prefiss min din il-Qorti sabiex jaqalghu kull oggett li huma wahhlu mal-hajt divizorju, jaghmlu x-xoghlijiet li obbligaw ruhhom li jaghmlu fil-kuntratti u skrittura hawn imsemmija u jsewwu d-danni li kkawzaw fil-proprjeta` tar-rikorrenti u dan taht is-sorveljanza ta` perit arkitett li jigi nominat ghal dawn il-finijiet minn dina l-Qorti.

d) Fin-nuqqas li l-intimati jew min minnhom jaghmlu x-xoghlijiet minnhom ordnati fiz-zmien lilhom moghti, tawtorizza lir-rikorrenti jesegwixxu huma stess ix-xoghlijiet necessarji taht id-direzzjoni tal-istess perit arkitett u a spejjez tal-intimati jew min minnhom.

e) Tiddikjara u tiddeciedi li r-rikorrenti sofrew danni minhabba l-agir abbuziv u llegali tal-intimati jew min minnhom u li ghal dawn id-danni huma responsabbli l-intimati jew min minnhom.

f) Tillikwida d-danni sofferti mill-intimati okkorrendo bl-opera ta` perit arkitett.

g) Tikkundanna lill-intimati jew min minnhom ihallsu lir-rikorrenti in linea ta` danni dik is-somma li tigi likwidata kif fuq indikat.

h) Tinibixxi lill-intimati milli jaghmlu jew ikomplu jaghmlu xoghlijiet li huma lesivi tad-drittijiet proprjetarji u possessorji tal-intimati.

Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-ittra ufficjali tal-4 ta` Awwissu 2009, kontra l-intimati li minn issa ngunti in subizzjoni.

Rat il-lista tax-xhieda u l-elenku ta` dokumenti.

Rat ir-risposta guramentata tal-konvenuti Raymond u Giuseppa sive` Joyce konjugi Bonello li kienet prezentata fil-31 ta` Awissu 2010 li tghid :-

1. Preliminarjament illi t-talbiet attrici ghad-danni huma preskritti fil-konfront tal-mittenti ai termini tal-Artiklu 2153 tal-KAP 16 tal-Ligijiet ta` Malta.

2. Fit-tieni lok u minghajr pregudizzju, l-insostenibilita` tat-talba "h" in kwantu din l-Onorabbili Qorti tista` tinibixxi biss fuq talba maghmula apposita permezz ta` Mandat ta` Inibizzjoni, u in ogni caso, l-esponenti la qeghdin u lanqas sejrin jaghmlu xoghlijiet in kwantu illi l-proprjeta` giet mibjugha lill-ko-intimati f`Lulju 2009, kif dikjarat mill-istess rikorrenti, u ghalhekk konsegwentement jirrizulta illi t-talba "h" fil-konfront tal-mittenti hija zejda u inutili.

3. Fit-tielet lok u wkoll minghajr pregudizzju, illi l-esponenti ma humiex responsabbli ghall-ebda danni allegatament sofferti mir-rikorrenti u lanqas ma huma responsabbli ghal kwalsiasi allegat ksur tal-ftehim tas-17 ta` April 2008, u dan peress illi huma lestew ix-xoghlijiet ta` kostruzzjoni f`nofs is-sena 2008, sa liema perijodu r-rikorrenti di fatti ma kienu ressqu ebda ilment, la dwar allegati danni u lanqas dwar il-ksur tal-ftehim.

4. Fir-raba` lok illi lanqas ma huwa minnu illi l-esponenti ma ottemperawx ruhhom mal-obbligazzjonijiet minnhom assunti fil-kuntratt tas-17 ta` April 2008 u tal-iskrittura privata tal-istess data, u sakemm kienu huma proprjetarji tal-fond mibjugh lill-ko-intimati, huma dejjem osservaw il-kundizzjonijiet kollha tal-istess ftehim. Illi fuq kollox meta bieghu l-fond lill-ko-intimati, l-istess kundizzjonijiet li kienu bihom marbuta mar-rikorrenti, gew ripetuti fil-kuntratt pubbliku ta` bejgh u trasferiment sabiex is-successuri tal-mittenti kienu marbutin bl-istess kundizzjonijiet.

5. Fil-hames lok u wkoll minghajr pregudizzju, l-oneru tal-prova jinsab fuq ir-rikorrenti sabiex mhux biss jippruvaw illi soffrew danni, izda jridu jippruvaw ukoll in-ness kawzali bejn l-izvilupp tal-esponenti li allura tlesta f`Gunju 2008 u l-allegati danni – ness illi fil-fatt ma jezistix kif ser jirrizulta waqt il-kors tal-kawza, hekk ukoll kif ma ghandux jirrizulta illi kienu l-mittenti illi se mai, allegatament kissru l-kundizzjonijiet tal-ftehim mar-rikorrenti, tant illi l-ilmenti tar-rikorrenti bdew biss wara l-izvilupp maghmul mill-ko-intimati.

6. Salv risposta ulterjuri.

7. Bl-ispejjez kollha kontra r-rikorrenti.

Rat il-lista tax-xhieda.

Rat ir-risposta guramentata tal-konvenuti Gilbert Spiteri u Chantelle Testa li kienet prezentata fis-27 ta` Settembru 2010 li taqra hekk :–

1. Illi fl-ewwel lok, l-esponenti Gilbert Spiteri u Chantelle Testa jaghmlu referenza ghall-garanzija tal-pacifiku pussess skont l-artikolu 1409 tal-Kap. 16, li l-konjugi Bonello tawhom permezz tal-kuntratt fl-atti tan-Nutar Vanessa Bonnici tat-2 ta` Lulju 2009, u ghalhekk hija responsabbilita` assoluta tal-konjugi Bonello li jharsu u jipprotegu d-drittijiet kollha li ghandhom l-istess Gilbert Spiteri u Chantelle Testa. Illi l-esponenti Gilbert Spiteri u Chantelle Testa, jirrizervaw minn issa stess d-drittijiet taghhom kollha li jiehdu dawk iltpassi legali kollha li hemm skond il-ligi fil-konfront tal-konvenuti Raymond u Giuseppa sive Joyce konjugi Bonello stante l-fatt li kemm Chantelle Testa u Gilbert Spiteri qatt ma kienu jafu b`xi dizgwid li kien hemm bejn il-konjugi Bonello u l-atturi l-konjugi Zarb, qatt ma kienu jafu li kien hemm xi proceduri legali fil-konfront ta` xulxin u qatt ma kienu jafu liema haga saru jafu bid-dokument B1 flimkien mal-pjanta annessa ma` dak il-ftehim (liema skrittura hija skrittura privata u ma tohrogx mill-insinwi), fejn l-atturi qatt ma kienu jafu b`dawn il-fatt importanti li gew imsattrin lilhom mill-atturi, u saru jafu b`dan id-dokument B1, kif gew notifikati bil-kawza de quo. Illi l-konvenuti kienu anki saqsew lill-konjugi Bonello jekk kien hemm xi proceduri legali jew xi dizgwid fuq il-fond u/jew l-arja u/jew servitujiet u huma kienu nformaw lil Gilbert Spiteri u Chantelle Testa li ma kien hemm ebda problemi.

2. Illi fit-tieni lok u minghajr pregudizzju ghall-eccezzjoni hawn fuq suespost, it-talbiet atturi ghandhom jigu michuda stante l-fatt li kif jirrizulta mill-kuntratt fl-atti tan-Nutar Marco Farrugia tas-17 ta` April 2008 kienet cara l-intiza da parti tal-kontendenti konjugi Zarb u Bonello li Bonello u/jew l-aventi kawza tieghu kellhom id-dritt jifthu twieqi u aperturi (minghajr rizerva ta` kemm) bhala servitujiet fil-konfront tal-proprjeta` servjenti tal-konjugi Zarb, u dan kif jirrizulta fit-Tielet parti ta` dan l-istess kuntratt hawn imsemmi, liema kuntratt certament dahlu ghalih in buona fede u liema kuntratt taha l-fakolta` lil Bonello u/jew l-aventi kawza tieghu sabiex jiftah twieqi ohra fil-futur bi dritt ta` prospett mill-istess twieqi.

3. Illi fit-tielet lok, l-oghla bejt jinsab fuq is-saqaf ta` Leanne Spiteri u Anthony Hawkins li huma proprjetarji tal-fond 99 appartament 7 Triq Msida, Santa Venera, u ghalhekk it-tank tal-ilma tal-konjugi Zarb ghandu jitpogga fuq is-saqaf ta` Leanne Spiteri u Anthony Hawkins, nonostante l-fatt li fil-kuntratt li sar bejn il-konvenuti esponenti Gilbert Spiteri u Chantelle Testa u l-konvenuti konjugi Bonello permezz tan-Nutar Dottor Vanessa Bonnici tat-2 ta` Lulju 2009; l-esponenti konvenuti Chantelle Testa u Gilbert Spiteri kienu ffirmaw u accettaw din is-servitu`. Pero` l-atturi konjugi Zarb m`humiex firmatarji ta` dan il-kuntratt u ghalhekk jibqghu vigenti l-kondizzjonijiet skont il-kuntratt tan-Nutar Dottor Marco Farrugia tas-17 ta` April 2008 anness bhala dokument B mar-rikors guramentat tal-konjugi Zarb, u l-iskrittura (li qatt ma kienu jafu biha l-konvenuti Chantelle Testa u Gilbert Spiteri) bhala dokument B1 anness mar-rikors guramentat tal-konjugi Zarb.

4. Illi fir-raba` lok, u minghajr pregudizzju l-insostenibilita` tat-talba (h) tar-rikors guramentat tal-konjugi Zarb, in kwantu illi din l-Onorabbili Qorti ma tistax tinibixxi xoghlijiet f`kawza izda jista` jsir biss permezz ta` mandat ta` inibizzjoni, fejn wara kollox ix-xoghlijiet kollha huma gja` lesti interament u ilhom lesti ghal diversi xhur.

5. Illi bix-xoghlijiet li saru mill-eccipjenti esponenti dawn ix-xoghlijiet saru bil-kunsens tal-MEPA u ma nholqu ebda servitujiet godda u ma ghamlu xejn sabiex jilledu d-drittijiet tal-atturi, mhux skont il-kuntratti, peress li l-appartament mixtri minn Gilbert Spiteri u Chantelle Testa gie mixtri minghand il-konjugi intimati Bonello fl-istat mibni u finished.

6. Illi inoltre jrid jinghad li l-katusi li wahhlu Chantelle Testa u Gilbert Spiteri huma katusi mqabbdin mas-sistema gja` ezistenti tad-drenagg

u tal-ilma li gja kien hemm qabel fil-washroom/bathroom li kienet tezisti qabel u ma ghamlu zvilupp l-istess esponenti u ma hemm ebda katusi li wahhlu l-esponenti Gilbert Spiteri u/jew Chantelle Testa li qeghdin jisporgu ghal fuq l-arja tal-atturi Zarb, u/jew mal-katusa vertikali li qeghdin jallegaw l-atturi Zarb.

7. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat il-lista tax-xhieda.

Rat id-digriet illi tat fis-26 ta` Ottubru 2010 fejn hatret lill-Av. Dr. Anna Mifsud Bonnici u lill-Perit Mario Cassar bhala periti gudizzjarji sabiex ifittxu u jirrelataw dwar it-talbiet attrici wara li jiehdu konjizzjoni tal-eccezzjonijiet.

Rat il-provi li gabru l-periti gudizzjarji.

Rat in-noti ta` osservazzjonijiet illi saru mill-partijiet qabel mal-periiti gudizzjarji ghaddew biex jestendu r-relazzjoni.

Rat ir-relazzjoni tal-perit gudizzjarji.

Rat id-domandi li saru bil-miktub ghall-eskussjoni tal-periti gudizzjarji, ir-risposti ta` dawn bil-miktub, kif ukoll semghet ix-xiehda taghhom viva voce in eskussjoni fl-udjenzi tal-14 ta` Mejju 2015 u tat-22 ta` Gunju 2015.

Rat in-noti ta` osservazzjonijiet ulterjuri li ghamlu l-atturi u l-konvenuti konjugi Bonello.

Semghet is-sottomissjonijiet tal-ahhar bil-fomm fl-udjenza tas-7 ta` Jannar 2016.

Rat illi wara dik l-udjenza, il-kawza thalliet ghas-sentenza.

Rat l-atti l-ohra tal-kawza.

II. **Provi**

1) **Xiehda**

L-attur Edwin Zarb ipprezenta diversi affidavits.

Fl-ewwel affidavit, xehed illi huwa u martu joqghodu 99/5, Triq l-Imsida, Santa Venera. Dan huwa appartament li jinsab fil-pjan terran. Kien akkwistat minghand il-konvenuti Bonello b`kuntratt tal-11 ta` Awissu 1986 fl-atti tan-Nutar Francis Micallef. Fis-17 ta` April 2008, sar kuntratt fl-atti tan-Nutar Marco Farrugia mal-konjugi Bonello ("**Bonello**") fejn fost hwejjeg ohra l-atturi kellhom id-dritt jistallaw tank tal-ilma u aerial tat-television, waqt li Bonello nghataw id-dritt illi jifthu twieqi, waqt l-izvillup taghhom, fuq l-arja taghhom, skont il-pjantaa annessa mal-kuntratt. Inghataw ukoll id-dritt li jqabbdu kamra wahda, indikata wkoll fil-pjanta, mas-sistema tad-drenagg tal-atturi.

Kompla jghid li b`kuntratt tal-atti tan-Nutar Vanessa Bonnici tat-2 ta` Lulju 2009, il-konvenuti Gilbert Spiteri u Chantelle Testa ("**Spiteri u Testa**") akkwistaw l-appartament numru 6. Fuq il-bejt ta` dan il-flat, l-atturi kellhom it-tank tal-ilma skont il-ftehim tas-17 ta` April 2008 ma` Bonello.

Qal illi fis-6 ta` Gunju 2009, Spiteri u Testa qalghu t-tank tal-ilma taghhom minghajr ebda avviz kif previst fil-kuntratt tas-17 ta` April 2008 u naqsu milli jergghu jwahhlu t-tank fi zmien tlett xhur skont l-istess ftehim. It-tank rega` twahhal fil-11 ta` Settembru 2010, wara li saret din il-kawza. Il-connection pero` saret ma` kamra tal-banju wahda biss taghhom ghalkemm huma ghandhom tnejn. Anke dan sar minghajr pre-avviz u t-tank twahhal minghajr qbil maghhom kontra l-ftehim tas-17 ta` April 2008;

Kompla jghid illi waqt ix-xogholijiet, Spiteri u Testa ghamlu hsara fil-kanen tal-ilma kemm tat-tlugh kif ukoll tal-inzul ; ghalhekk dawn illum ghandhom bzonn jinbidlu. Qalghu l-kanen tal-ilma li kienu ghaddejjin minn fuq il-bejt taghhom u wahhluhom mal-hajt komuni fl-arja tal-atturi minghajr

il-permess. Inoltre Spiteri u Testa ghamlu komunikazzjoni tad-drenagg f`kamra ohra li bnew oltre dak li kien miftiehem, liema kamra tqabbdet mas-sistema tad-drenagg tal-atturi minghajr permess sabiex b`hekk giet aggravata s-servitu`. Kien ikkagunat sadd fid-drenagg li qed ifur ghal gol-bitha u ghal gol-gnien taghhom.

Stqarr illi huwa lmenta li waqt li Spiteri u Testa kienu qeghdin jibnu, ghamlu hsara fil-skylight tal-fond tal-atturi, billi ripetutament waqghu gebel fuqu u diversi drabi gibdu extension tal-elettriku minn fuq il-bejt bir-raba` sular ghal fuq l-iskylight.

Fisser illi Spiteri u Testa fethu bieb u tieqa fir-raba` sular minghajr ma hallew id-distanzi legali fl-izvilupp gdid li ghamlu, liema zvilupp ma kienx jidher fil-pjanta annessa mal-kuntratt tas-17 ta` April 2008.

Barra minn hekk, ikkagunaw hsara u hmieg meta waqgghu gebel u cement fuq is-soqfa tal-kmamar taghhom kif ukoll fil-bitha taghhom.

Kompla jixhed illi fl-24 ta` April 2008, nizzlu haddiema mit-twieqi taghhom tat-tieni sular ghal fuq is-saqaf ta` wahda mill-kmamar tal-atturi fil-bitha interna u wahhlu kanen tal-ilma u tad-drenagg mal-hajt komuni minghajr il-permess taghhom u kontra l-ftehim.

Spjega li minhabba l-fatt li riedu jizviluppaw l-arja taghhom, Bonello wahhlu l-airconditioner u s-satellite dish fuq is-saqaf tal-kamra tal-atturi mal-hajt komuni fl-arja taghhom minghajr permess. Wara li lestew ix-xogholijiet, tnehha s-satellite dish u rega` ttella` fuq il-bejt, filwaqt li l-airconditioner thalla fejn kien. L-airconditioner qed iccarcar l-ilma mal-logg li ghandhom fid-dar, u jarmi ilma fuq is-saqaf tal-kamra taghhom, bil-konsegwenza li qeghda ssir hsara u qed ikun hemm il-hmieg. Ghalkemm Bonello kienu nterpellati b`ittra legali biex inehhu l-airconditioner, dan baqa` ma tnehhiex.

Irrileva illi kontra dak li kien miftiehem, Bonello baqghu jinzlu fil-proprjeta` tal-atturi mit-twieqi taghhom u jwahhlu wires, kanen tal-ilma, tad-drenagg u tad-dawl mal-hajt komuni u fl-arja tal-atturi minghajr permess.

Kompla jghid illi fil-ftehim tas-17 ta` April 2008, Bonello kienu obbligaw ruhhom illi t-terrazini ndikati fil-pjanta kellhom jiddawru b`hajt ta` mhux inqas minn seba` filati ; dan ma sarx.

Xehed illi d-danni li gew ikkawzati mix-xogholijiet ta` Bonello kienu ccertifikati minn zewg periti. Ezatt kif beda x-xoghol ghal habta ta` nofs Awissu 2007, il-Perit Debattista ghamel *condition report* datat 30 ta` Awissu 2007. Saru zewg *condition reports* ohra datati 24 ta` Settembru 2009 u 8 ta` Lulju 2009.

Sostna illi mhuwiex minnu li meta Bonello biegh lil Spiteri u Testa, huwa rabathom bl-istess kondizzjonijiet li kien marbut bihom hu.

Il-hsara li garrbu huma tfaccjat wara li Bonello zviluppaw l-arja taghhom.

Kompla jghid illi huma ghandhom ventilatur fis-salott li kien jiehu l-arja mis-shaft. Meta sar l-izvilupp minn Bonello, insadd is-shaft u llum m`ghandux arja diehla fis-salott. Bonello ziedu l-gholi tal-hajt divizorju tal-gnien u tal-bitha billi ghamlu bricks minflok gebel tal-kantun bil-konsegwenza illi l-hajt gie in parti tal-gebel u parti tal-bricks : ikrah ghall-ghajn.

Dwar ix-xogholijiet li saru minn Spiteri u Testa, stqarr illi fl-10 ta` Ottobru 2009, Gilbert Spiteri u missieru Carmel Spiteri nehhew il-wire tal-aerial tat-television minn mal-appogg. Dan rega` tpogga f`postu mis-sidien tal-flat 7, fejn kien stallat l-aerial tal-atturi.

Kompla jghid illi dawn il-konvenuti fethu diversi toqob fil-hajt komuni.

Saret din il-kawza ghaliex ghalkemm inkitbu diversi ittri legali u ufficjali, il-konvenuti baqghu nadempjenti.

Fit-tieni affidavit, b`zieda ma` dak li kien diga` stqarr fl-ewwel affidavit, l-attur xehed illi safejn ghandhom x`jaqsmu Spiteri u Testa, dawn

qalghu t-tank tal-ilma ta` elf litru minghajr preavviz ta` mhux anqas minn sebat ijiem, kif hemm fil-kuntratt tas-17 ta` April 2008. Qalghu t-tank fis-6 ta` Gunju 2009. Akkwistaw l-appartament fit-2 ta` Lulju 2009. Ghamlu hsara fil-kanen tal-ilma tal-bitha interna. Ghamlu hsara billi waqghu gebel, tikhil u materjal iehor fuq is-soqfa tal-kmamar tal-atturi u fil-btiehi. Minhabba dan il-gebel u materjal, l-ilma tax-xita mhux qieghed jinzel tajjeb u dan qed jikkaguna hsara fis-soqfa.

B`zieda ma` dak li kien diga` stqarr fl-ewwel affidavit, fejn jirrigwarda Bonello, stqarr illi dawn hallew lil Spiteri u Testa jaqilghu it-tank meta dawn kienu ghadhom ma akkwistawx l-appartament. Fil-kuntratt ta` bejn il-konvenuti, Spiteri u Testa kellhom jaghtu preavviz ta` mhux anqas minn sebat ijiem qabel ma` jinqala t-tank tal-ilma, izda ma kienx hemm miktub li t-tank kellu jigi re-istallat. Lanqas ma tnizzel li l-hajt li jinbena madwar t-terrazini kellu jkun gholi seba filati. Lanqas ma tnizzel li l-atturi kienu taw permess sabiex kamra wahda biss titqabbad mas-sistema tad-drenagg taghhom u li ma kellux ikun hemm katusi separati fuq il-faccata ta` wara jew ma` xi hajt iehor. Spiteri u Testa nghataw dritt li Bonello ma kellhomx, jigifieri li jqabbdu katusa “Y” mal-katusa principali tax-xita.

Kompla jghid illi Bonello naqsu milli jisstalla aerial tat-television fil-post indikat u fi zmien tmienja u erbghin siegha kif indikat fil-kuntratt tas-17 ta` April 2008. Fil-fatt l-aerial sar hames xhur wara fis-16 ta` Settembru 2008, jigifieri hames xhur wara.

<u>Fit-tielet affidavit</u>, ipprezenta dokumenti. Qal ukoll illi Spiteri u Testa wahhlu stopcock fil-kanna tal-ilma li tidhol fit-tank biex b`hekk ikun jista` jiftah u jaghlaq id-dhul tal-ilma ghal got-tank. Dan sar minghajr il-kunsens tal-atturi.

Fil-**<u>kontroezami</u>**, l-attur xehed illi ma kienx ghamel ftehim ma` Bonello dwar l-airconditioner u s-satellite dish. Fisser li dawn kienu fuq il-bejt ta` Bonello, u xi sena qabel ma bdew jibnu, nizluhom fl-arja tal-atturi minghajr ma qalulhom xejn. Kien ghalhekk illi pprotesta dwar l-agir ta` Bonello. Dawn min-naha taghhom qalu li tpoggew hemm sakemm jibnu. Ghalhekk kien hemm ftehim verbali li dawn kellhom jitnehhew. L-airconditioner jissemma fil-hames parti tal-kuntratt tas-17 ta` April 2008. Is-satellita tnehhiet ghaliex ma baqax jara biha mhux ghaliex kien hemm ftehim illi din titnehha.

Ikkonferma li ma kienx ta access lil Bonello sabiex isewwi l-pipes, anke wara li kienu cemplulu l-pulizija. Infurmahom li kien hemm kawza bejniethom sabiex jitnehha l-airconditioner.

Sahaq illi Bonello kien jaqbad u jinzel go taghhom u jaghmlu tieghu, minghajr permess. Darba kien wahhal wire tat-telephone ; wara skopra li kien imqabbad mal-kaxxa tat-telephone tal-atturi. Nizel ghandhom ukoll biex iwahhal l-airconditioner u s-satellita. Nizel biex iwahhal l-pipes tal-conduit, tad-drains, tal-ilma u tal-gass. Anke dwar dawn hemm klawsola specifika fil-kuntratt. Meta hu ried imur ghand Bonello, kien javza lil Bonello.

Dwar Dok F xehed illi dak sar wara li bena Bonello. Dak li jidher fid-Dok D sar wara l-ftehim. Ta` Dok G, saru wara li bena.

Muri l-kuntratt tas-17 ta` April 2008 a fol 9, u b`referenza ghad-dikjarazzjoni li tinsab a fol. 17, kien mistoqsi jekk id-dikjarazzjoni kenitx separata mill-kuntratt. Huwa qal li l-iskrittura privata kienet separata mill-kuntratt, ghalkemm kienet iffirmata fl-istess gurnata tal-kuntratt u kienet depozitata dakinhar stess man-Nutar Marco Farrugia. Fil-kuntratt hemm referenza ghal din id-dikjarazzjoni fit-tieni parti, tieni paragrafu a fol 10. Mistoqsi jekk skont il-kuntratt kellux it-tank tal-ilma jigi fuq l-oghla bejt (fol. 11), ikkonferma li t-tank kellu jigi stallat fuq l-oghla bejt fil-kaz li jkun hemm zvilupp iehor. Fil-fatt kien hemm zvilupp iehor. Kienu ftehmu fejn kellhom iwahhlu t-tank tal-ilma u l-aerial tat-television.

Stqarr illi fis-6 ta` Gunju 2009 kien jaf bi Spiteri u Testa fis-sens li kienu qed jibnu u kien isegwi l-permess taghhom il-MEPA.

Muri r-ritratt Dok. EZ 32, u mistoqsi jekk il-katusa hijiex niezla ghand Spiteri u Testa, stqarr illi l-katusa hija mqabbda mas-sistema tad-drenagg tieghu. Cahad illi fil-kuntratt huwa ta dritt lil Bonello jibnu aktar sulari. Bit-tielet paragrafu tal-kuntratt ma kienx ta lil Bonello permess li jibni aktar sulari. Il-kuntratt kien intiz biex jigu regolati kwistjonijiet ta` interess komuni. Sar il-kuntratt ghaliex Bonello riedu jibnu l-arja taghhom u kellhom tank tal-ilma u aerial tat-television fuq il-bejt tal-atturi. Huma riedu illi meta jinqala` t-tank tal-ilma u l-aerial tat-television, ikollhom bil-miktub li sejrin jerga` jitpoggew.

Qal illi fil-kuntratt ma kienx hemm projbizzjoni li jsir bini ta` aktar sulari.

Muri r-ritratt Dok. EZ 34, ikkonferma illi dak li jidher kien it-tank tal-ilma taghhom. Ir-ritratt ittiehed Settembru 2010. It-tank tal-ilma jinsab fuq l-oghla bejt.

Qed jikkontendi illi l-katusi tad-drenagg ma jsirux minn barra ghaliex fil-kuntratt Bonello nghata permess sabiex kamra wahda biss tista` tigi mqabbda mal-katusa taghhom. Spiteri u Testa qabbdu kamra ohra mad-drenagg taghhom.

Mistoqsi jekk il-kamra li hija mmarkata bl-ahmar fuq il-pjanta a fol. 16 tal-process hijiex l-istess kamra li tidher fir-ritratt EZ 34, huwa qal li l-kamra mmarkata bl-ahmar hija l-kamra ta` taht li tidher fir-ritratt. Hemm il-katusa orizzontali. Fl-istess ritratt, tidher kamra fuq ; ma kienx hemm permess li jqabbdu mad-drenagg taghhom.

Mistoqsi jekk fir-raba parti ta` dan il-kuntratt kienx hemm eskluzjoni ta` aktar kmamar, wiegeb illi huwa ma kienx oggezzjona ghal aktar kmamar, izda li dawn ma kellhomx iqabbdu mieghu. It-toilets ta` fuq kienu mqabbdin mas-sistema tieghu. Huma kienu qeghdin joggezzjonaw ghalihom.

Muri Dok. B, ritratt 4, huwa spjega dwar dik il-katusa, kif qed tidher l`isfel baqghet l-istess, u li dak li qed joggezzjona dwaru huwa ghal dak li gara minn hemm `l fuq ghaliex zdied is-servitu.

Fil-proprjeta` tieghu kien hemm bir midfun.

Mistoqsi dwar il-katusi tax-xita, stqarr illi dawn dahlu fl-arja taghhom.

Meta muri ritratt Dok EZ 28, stqarr illi dak huwa s-saqaf taghhom. It-tbajja suwed li jidhru mhux umdita izda huwa hmieg. Ma kienx hemm umdita fuq il-bejt. Il-perspex li jidher fir-ritratti Dok EZ 25 u EZ 26 kien ilu hemm ghaxra jew hdax –il sena ; qabel kien hemm fibreglass.

Stqarr illi qabel Spiteri u Testa qabdu jibnu saret spezzjoni mill-Periti Debattista u Cutajar. Ma sab ebda hsara fl-skylight.

L-attrici Emanuela sive Lilian Zarb ikkonfermat ix-xiehda tal-ewwel affidavit ta` l-attur zewgha.

Perit Ian Cutajar ikkonferma illi r-rapport anness Dok D a fol 39.

Xehed illi huwa kellu l-inkariku illi jaghmel *condition report* qabel il-konvenut Spiteri jibda x-xoghol. Ir-rapport thallas minn Carmel Spiteri li jigi missier il-konvenut Spiteri.

Mar fuq il-post fil-5 ta` Gunju 2009. Kien hemm prezenti l-attur u l-Perit Wilfred Debattista l-perit tal-atturi.

Sa dakinhar ix-xoghol li lahaq sar kien illi nbena sular u *penthouse* fuqu, dawn kienu *duplex* u *flat.*

Huwa kien il-perit kemm ta` Bonello kif ukoll ta` Spiteri.

Qal illi qabel ma bena Bonello kien mar fuq il-post u kien muri fejn ried jibni. Dakinhar ma kienx mar fil-post tal-atturi.

Meta Bonello qalulu biex imur ghall-fini tal-*condition report* ma kienx muri kuntratt.

Dwar xogholijiet stqarr illi l-ewwel ma applika u tella` kien Bonello. Wara Bonello biegh lil Spiteri u lil Anthony Hawkins.

Qal illi fiz-zmien meta ghamel il-*conditional report* kienu diga mibnija z-zewg postijiet ta` Bonello u Spiteri kien ghadu se jibda bix-xogholijiet.

Kompla jixhed li kull hsara li huwa ra meta mar, hija ndikata fir-rapport tieghu.

Meta mbaghad tqabbad minn Spiteri ried jibni kamra fuq il-parti ta` wara fil-livell tal-*penthouse* u kellhom isiru xi alterazzjonijiet fit-tieni sular. Meta bena l-washroom kellu jzid kamra ohra mal-kamra li qeghda livell mal-penthouse. Meta kien qed jaghmel l-applikazzjoni tal-MEPA, ftakar li l-oggezzjoni li kienu ghamlu l-atturi kienet dwar is-setback fuq il-livell tal-penthouse.

Fil-**kontroezami**, xehed illi Dok D sar wara talba tal-atturi jew tal-perit taghhom.

Stqarr illi l-blokk kien ilu mibni hamsin jew sittin sena. Il-konsenturi fl-entratura tal-appartament tal-atturi kienu kkawzati bil-moviment tal-bini. Minn meta ghamel il-*condition report* sa meta sar l-access tal-qorti li ghalih kien prezenti huwa ma rax differenzi. Ghamel ir-rapport tieghu wara li lesta Bonello u qabel bdew Spiteri u Testa.

Mistoqsi dwar il-*movement cracks* taht il-titolu *Living Room* u *Lobby area between living and dining* li jsemmi fil-*condition report*, spjega illi dawk huma konsenturi li jiffurmaw biz-zmien ghaliex jew ma tkunx saret manutenzjoni ordinarja jew minhabba xi xogholijiet. Il-bini kien ikollu bit-tajn ohxon u ghalhekk iktar suxxettibbli ghal moviment. Spjega li ma kienx jintuza l-konkos taht l-pedamenti.

Huwa kkonferma illi kien inkarikat minn Spiteri sabiex jaghmel xi alterazzjonijiet fuq u li dan kollu sar bil-permess tal-MEPA.

Meta kien mitlub sabiex jaghmel ir-rapport, ma kienx gie mitlub li jaghmel stima.

Dwar xogholijiet rimedjali, stqarr illi skont ir-rapport m`hemmx xogholijiet rimedjali x`isiru, hlief ghal xi *minor remedial works*, u cioe` tibjida hija bizzejjed. Ikkonferma illi t-tibdiliet strutturali li ghamel ziedu l-piz fuq il-bini sottostani.

Ippreciza illi anke fir-rigward tal-*movement cracks* li semma qabel, tibjida kienet bizzejjed ghaliex qabel it-tibjid ikun precedut mit-tikhil. L-istess ighodd ghal fejn irrefera ghall-umdita` wara li jkun inghalaq id-dhul tal-ilma. Fejn irrefera ghal *rising damp* dak huwa difett intrinsiku fil-bini. Fejn semma *"water ingress"* taht it-titolu *"Bedroom"* qal illi ma jiftakarx minn fejn kien diehel l-ilma. Dwar ir-*rain water pipe*, jidhirlu li kien fit-terrazzin pero` qal li ma jafx minn fejn kien gej.

Leanne Spiteri xehdet illi toqghod fid-duplex appartament numru 7. Hi u Anthony Hawkins kienu akkwistaw il-fond fl-2009. Raw il-post madwar tmien xhur qabel ghamlu l-kuntratt. Dak iz-zmien kien hemm tankijiet tal-ilma fuq il-bejt u cioe` kien hemm erbgha (4) fuq il-bejt taghhom u wiehed fuq il-bejt tal-appartament numru 6. Prezentement it-tankijiet fuq il-bejt taghhom kienu ghadhom hemm, u l-iehor rega` tqieghed, ghaliex meta kienu qeghdin jibnu Spiteri u Testa, kienu nehhew dan it-tank biex itellghu, izda mbaghad regghu ghamluh. Dan it-tank ma tqeghdix fl-istess post li kien qabel ghalkemm tqieghed fuq l-istess bejt. Spiteri u Testa ghandhom is-saqaf li huwa filata aktar gholi minn taghha.

Fil-**kontroezami**, xehdet illi tigi l-kugina ta` l-konvenut Spiteri. Meta marru jaraw il-post, Raymond Bonello kien qalilhom li tnejn mit-tankijiet tal-ilma kienu tieghu, wiehed ta` Spiteri u l-iehor kien taghhom. Qalilhom li ma setghux inehhuhom. Wara li akkwistaw il-post taghhom, inqalghet kwistjoni u Spiteri qalilhom li t-tank kellu jkun fuq il-bejt taghhom. Kompliet tghid li x-xogholijiet qatt ma saru ghalkemm kienu se jaccettaw illi t-tank ikun fuq il-bejt taghhom.

Qalet illi hija qatt ma rat il-ftehim ok. B1 a fol. 17 ghalkemm rat il-pjanta Dok. A, a fol. 18 wara li sar il-kuntratt taghhom. Fil-pjanta, l-arja li hija mmarkata b`linji blu huwa t-terrazin taghhom, u l-arja mmarkata bit-tikkek hija ta` l-konvenut Spiteri. Tiftakar illi hi u Anthony Hawkins kienu marru jkellmu lill-atturi u dawn kienu qalulhom li kienu ftehmu ma` Bonello illi t-tank tal-ilma kellu jmur fuq il-bejt ta` l-konvenut. Il-ftehim kien thassar ghaliex ma riedux aktar komplikazzjonijiet.

Immarkat b`ittra "X" l-punt fejn kien qieghed qabel t-tank tal-atturi. Wara li bena l-intimat Spiteri, it-tank iccaqlaq u tqieghed fejn immarkat bl-ittra "O". Il-punt li huwa mmarkat "Y" huwa fejn ghandu t-tank tal-ilma l-intimat Spiteri. It-tank tal-atturi kien icaqlaq meta bena Gilbert Spiteri.

Anthony Hawkins xehed illi huwa xtara l-appartament numru 7 flimkien ma` Leanne Spiteri. Meta marru jaraw il-post kien hemm erba` tankijiet tal-ilma fuq il-bejt tieghu u wiehed fuq il-bejt ta` Spiteri. Dawn ghadhom hemm, peress li fuq il-bejt tieghu hemm erbgha, li minnhom wiehed huwa tieghu, tnejn huma ta` Bonello u wiehed huwa ta` Spiteri. Dawn tqeghdu fuq il-washroom wara li hu bena din l-washroom. It-tank l-iehor kien inqala, u rega` tpogga fuq in-naha l-ohra tal-bejt. Meta kien qed jibni l-washroom, jiftakar li kien jara lill-intimat Spiteri u missieru jaghmlu xi xogholijiet, izda lil Bonello ma kienx jarah.

Ikkonferma li l-aturi ghandhom skylight, izda ma rax lil Carmel Spiteri, missier l-intimat, hdejn din l-iskylight. Ra lil Carmel Spiteri jtella` l-gebel u jiksi. Carmel Spiteri kellu *wire* ghaddej mit-tieqa tal-kuritur ghal fuq il-bejt ; hemm qisu sular distanza. Jiftakar illi f`okkazjoni minnhom sema` daqqa ta` oggett taqa` fuq plastik u meta hareg jara x`gara, hareg l-attur u saqsieh jekk kienx hu ; dak il-hin ukoll hareg Carmel Spiteri u qal li kien waqaghlu l-extension tad-dawl. Huwa ma rax l-iskylight miksura.

Fil-**kontroezami**, stqarr illi dan kollu gara wara li akkwista l-post fit-8 ta` April 2009. Qabel il-kuntratt kien sar konvenju fid-9 ta` Ottobru 2008. Cahad illi l-attur kien urih id-dokumenti ezebiti a fol 67 u 68. Mistoqsi dwar il-bejt, stqarr illi fil-prezent l-oghla bejt huwa dak tal-intimat Spiteri. Fl-2008 l-oghla bejt kien tal-appartament numru 7 u cioe` tal-post li xtara hu.

Il-konvenut Raymond Bonello ipprezenta affidavit.

Stqarr illi hu u martu sidien tal-appartament numru 2.

Fil-11 ta` Awissu 1986, huma bieghu lill-atturi l-appartament numru 5 b` kuntratt fl-atti tan-Nutar Francis Micallef.

Fis-17 ta` April 2008, sar kuntratt iehor mal-atturi ghand in-Nutar Dr. Marco Farrugia, sabiex jigu kkjarifikati u mmodifikati xi affarijiet li kienu saru fil-kuntratt ta` l-bejgh.

Skont dan il-ftehim :–

Bonello kkoncedew d-dritt lir-rikorrenti sabiex jinstallaw aerial tat-television u tank tal-ilma ta` mhux aktar minn elf litru, fuq l-oghla bejt tal-blokk tal-appartamenti, inkluz id-dritt li jigu nstallati pipes u wiring sabiex dawn jigu kkomunikati mal-appartament numru 5. Kien wkoll miftiehem li t-tank tal-ilma u l-aerial kellhom jigu nstallati fi zmien 48 siegha minn meta jinqala t-tank l-qadim. Dan kellhu jsir bejn il-21 ta` April 2008 u t-23 ta` April 2008.

Jekk ikun hemm zvilupp ta` aktar sulari, Bonello kellhom id-dritt li jaqalghu t-tank u l-aerial sabiex dawn jigu nstallati fuq l-oghla bejt. Dan kellhu jsir bi preavviz ta` sebat ijiem u l-installazzjoni kellha ssir fi zmien tlett xhur minn meta jinqalghu.

L-atturi taw lil Bonello d-dritt lill-intimati li jifthu twieqi ghal fuq il-fond taghhom u l-intimati obbligaw ruhhom li jdawru t-terrazini b`hajt gholi seba` filati li jkun kulur ahdar.

L-atturi taw id-dritt lill-intimati li jqabbdu l-katusi tad-dranagg li jservu l-kamra tal-banju.

Il-kostruzzjoni tlestiet Gunju 2008. Sa dak iz-zmien ma kienx hemm ilmenti mir-rikorrenti.

L-ewwel ilment sar permezz ta` ittra legali tal-4 ta` Frar 2009, li biha r-rikorrenti kienu qed jitolbu l-likwidazzjoni tad-danni li gew kkawzati mix-xoghol li huma ghamlu fil-proprjeta` taghhom. Ircevew ittra ohra fil-15 ta` Lulju 2009, fejn minbarra l-likwidazzjoni tad-danni, ir-rikorrenti kienu qed jitolbu wkoll sabiex jitnehha l-airconditioner.

Ighid illi fil-frattemp huma bieghu l-appartament numru 6 lill-konvenuti Spiteri u Testa b`kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr. Vanessa Bonnici tat-2 ta` Lulju 2009.

Fis-27 ta` Lulju 2009, Bonello rcevew ittra ohra li fiha r-rikorrenti kienu qed jitolbu sabiex jerga` jitwahhal t-tank tal-ilma, sabiex tinqala` l-komunikazzjoni tad-drenagg li saret minn Spiteri u Testa, u sabiex jizdiedu

zewg filati fuq ic-cint tat-terrazin. Fl-4 ta` Awissu 2009, ir-rikorrenti baghtu ittra ufficjali. Wara sena huma rcevew ittra ohra fil-14 ta` Mejju 2010.

Stqarr illi sakemm kienu ghadhom proprjetarji tal-appartament numru 6, huma dejjem osservaw l-kundizzjonijiet tal-kuntratt tas-17 ta` April 2008. Fil-fatt l-istess kundizzjonijiet kienu ripetuti fil-kuntratt ta` bejgh lil Spiteri u Testa.

Dwar ix-xiehda tal-attur, Raymond Bonello irrimarka dan li gej :–

Ix-xogholijiet tieghu kienu diga` saru qabel il-kuntratt tas-17 ta` April 2008.

Rigward il-wires (ritratt 11) u d-drain (ritratt 12) dawn kienu ilhom fil-post ghal aktar minn ghoxrin sena. Il-conduit u wires - ritratti 13 u 14 – kienu saru qabel il-kuntratt tal-2008.

Qabel l-istess kuntratt, ir-rikorrent kien talbu sabiex inehhi s-satellite dish, mhux l-airconditioner ukoll. It-tnehhija tal-airconditioner ma kinitx wahda mill-obbligi ndikati fil-ftehim tal-2008;

Is-shaft kien ilu maghluq ghal dawn l-ahhar hamsin sena.

Stqarr illi l-ventilatur li jaghti ghal gos-sitting room kien ilu maghluq ghal aktar minn hamsin sena billi l-mara tieghu kienet taghlaq kull ventilatur ghax kienet tibza` mill-wirdien. Madwar hamsin sena ilu, kien ghalqu kemm minn fuq kif ukoll minn isfel u ghalhekk peress li l-atturi xtraw il-post fl-1986, il-ventilatur kien ilu maghluq.

Qal illi r-ritratt 7 anness ma` Dok D ta` l-affidavit ta` l-attur juri drain immarkata bl-ittra X, liema drain ilha hemm aktar minn ghaxar snin u qabel sar il-kuntratt bejniethom. Ir-ritratti 9 u 10 fid-Dok E ta` l-affidavit ta` l-attur juru stat li ma kienx ikkagunat minnu peress li meta ghamel ix-xogholijiet, huwa kien ghamel plastic u wara naddaf. Kompla jghid li dwar ir-ritratt 12 fid-Dok F, id-drain immarkat bl-ittra X kienu ilu hemm aktar minn ghaxar snin filwaqt li l-pipe immarkat bl-ittra X fir-ritratt 7 fid-Dok D kien ilu hemm bejn tlieta u erba` snin ; il-pipe ma kienx tieghu.

Kompla jghid illi fir-ritratt 13 fid-Dok G ma` l-affidavit ta` l-attur, il-kannen immarkati bl-ittra X kienu ilhom hemm zmien twil mentri l-kannen immarkati bl-ittra A , kien ghamilhom huwa stess wara l-kannen immarkati bl-ittra X izda wkoll dawn ilhom hemm. Spjega li fir-rigward tar-ritratt 14 fid-Dok G, il-wires kienu ilhom hemm minn zmien qabel il-kuntratt u li l-wire li hiereg mit-toqba mmarkata bl-ittra B, kien wire ta` l-internet li l-atturi qatghu l-komunikazzjoni tieghu. Kompla jghid li fir-rigward tar-ritratt 16 fid-Dok H, l-airconditioner kien ilu hemm ghaxar snin fiz-zgur u cioe` qabel sar il-kuntratt. Dwar il-logg li jidher fir-ritratt 19 ta` Dok J, il-logg sar mill-atturi ; taht il-logg ma kienx hemm blata. Huwa jsewwi l-airconditioner ghaliex kien bil-hsara izda l-atturi ma riedux jaghtuh permess jidhol jaghmel ix-xogholijiet. Dwar l-airconditioner u l-pipes, dawn diga kienu hemm qabel il-ftehim mar-rikorrent u esebixxa ritratt mmarkat Dok. RB2. Fir-rigward tat-tank tal-ilma, huwa sostna li huwa m`ghandux x`jaqsam ghaliex huwa kien diga` biegh l-appartament lil Spiteri u Testa ; fil-fatt kien Spiteri li caqlaq it-tank.

Fil-**kontroezami**, xehed illi l-attrici tigi ohra il-mara tieghu. Spjega li huwa ma jiftakarx l-ewwel darba li hu u l-atturi dahlu l-qorti fuq il-katusi. Lil Gilbert Spiteri, huwa kien urieh il-kuntratti kollha li kellu ma` l-atturi. Dwar Dok B1 ighid illi halla f`idejn in-nutar ; ma jafx jekk dan urihx lil Spiteri.

Mistoqsi jekk meta biegh lil Gilbert Spiteri, kienx urieh il-ftehim, il-konvenut qal li huwa kien qal lil Nutar Vanessa Bonnici biex taghmel dan, izda ma jafx jekk effettivament in-nutar kienitx urietlu l-ftehim jew le. Pero` huwa nforma lil Spiteri li kien hemm dan il-ftehim u anke dwar t-tankijiet tal-ilma, tant illi Spiteri kien qallu li fil-ftehim hemm imnizzel li jista` jwahhal t-tank fl-oghla bejt.

Muri r-ritratti Dok A1 u A2, huwa spjega li kien qed jirreferi ghall-ventilaturi kollha. Spjega li ghal ftit arja, huma jifthu t-twieqi. Huwa kkonferma l-venitlatur li jidher fir-ritratt Dok A1 huwa gdid. Dan il-ventilatur huwa miftuh bhalma huwa dak tal-kamra tal-banju. Huwa ppreciza li l-pajp tad-drain muri fid-Dok D ritratt 7, sar madwar aktar ricenti fiz-zmien mhux ghaxar snin ilu.

Stqarr illi huwa nkarika lill-haddiema wara li ftiehem mal-atturi. Qal illi ma jafx illi qabel beda jahdem kellu jistaqsi lill-atturi. Huwa kien wissa lill-haddiema biex ma jinzlux fl-arja ta` Zarb. Huwa cahad li l-haddiema qatt

nizzlu sellum. Kellhom jinzlu bit-tavla. Ix-xogholijiet saru fl-24 ta` April 2008.

Dwar il-pipe tad-drain li jidher fir-ritratt 12, stqarr illi dak kien sar meta Zarb kien biddel is-saqaf. Huwa sostna li l-atturi qttghu l-komunikazzjoni tad-dawl ghax rahom huwa stess jaghmlu hekk. Biex bena l-bejt ta` Spiteri, huwa kien ghadda il-komunikazzjoni tad-dawl min-naha ohra billi l-wire kien tnehha minn fuq il-bejt u ghamlu gol-bitha. Spjega li huwa ra lill-atturi jigbduh mill-bitha interna. Huwa spjega li din il-komunikazzjoni ma ghadhiex tintuza u kien ilu ma juzaha minn dakinhar li ngibdet. Huwa kkonferma li meta ghamel il-wire fil-bitha interna, huwa ma kienx talab permess lill-atturi ; dan kien qabel ma sar il-kuntratt. Huwa sostna li meta pogga l-airconditioner, l-arja kienet tieghu u ta` Zarb, dan qabel sar il-kuntratt. Huwa insista li mhux ser inehhi l-airconditioner. Sostna li Zarb kien talbu jnehhi l-airconditioner meta bdew il-kwistjonijiet izda cahad li qatt wieghed li ser inehhih.

Sostna illi meta gie biex jibni, huwa kien ha l-prekawzjonijiet kollha. Huwa spjega li d-dish qalghu fuq parir legali. L-affarijiet li wahhal qabel il-ftehim ghandhom jibqghu hemm. Qabel Spiteri qala` t-tank kien qallu li jrid jaghti preavviz lill-atturi.

Muri r-ritratt Dok. EZ1, huwa qal illi kif jidher dawk huma l-ventilaturi maghluqin minn gewwa. Mir-ritratti jidher li dawn il-ventilaturi saru fi zmien recenti. Meta qal illi kien hemm ventilaturi li kienu ilhom maghluqa hamsin sena, ma kienx qed jirreferi ghall-ventilaturi li jidhru fir-ritratt EZ 3. Dawn tal-ahhar qeghdin fil-proprjeta` tar-rikorrenti.

Muri r-ritratti EZ 5 u EZ 6, huwa qal li l-haddiem li jidher hemm jidher illi huwa haddiem tieghu. Ma kienx jaf illi skont il-ftehim tas-17 ta` April 2008, ma setax jaghmel dawk il-kannen. Muri ritratt EZ 7, ikkonferma illi kien ghadda l-wire minn fuq il-bejt izda illi dak kien tnehha ghaliex l-attrici kienet gibditu u nehhietu minn fuq ic-cint tal-bejt. Il-wire li jidher fir-ritratt EZ 7 ma kienx imwahhal.

Muri r-ritratt EZ 8, xehed illi l-wire li jidher fir-ritratt kien johrog mit-toqba li tidher fir-ritratt, u li t-toqba taghti ghall-proprjeta` tieghu. Fil-fatt il-wire kien imwahhal kif jidher fid-Dok. G, ritratt 14, anness mal-affidavit tal-attur. Dan il-wire mit-toqba kien ikompli ghal go kamra fil-proprjeta` tal-

tieghu u jibqa` sejjer ghall-bitha tar-atturi ; allura l-attrici kienet gibditu min-naha taghha. Mistoqsi jekk qabel sar l-izvilupp kienx dahal fil-bitha interna tar-rikorrenti, qal illi huwa ttawwal minn fuq mhux dahal. Muri ritratt EZ 9, spjega li qabel ma sar l-izvilup, l-kannen kienu kif jidhru fir-ritratt. Muri ritratt EZ 10, qal illi l-kannen rahom kif jidhru fir-ritratt, izda li hu ghamilhom dritti.

Mistoqsi jekk meta ra li x-xogholijiet li kienu qeghdin jaghmlu Spiteri u Testa kienux qed isiru skond il-ftehim, jekk allura kienx qalilhom, il-konvenut irrisponda li huwa kien qalilhom biss dwar it-tank tal-ilma u li ghal dak li ghandu x`jaqsam mal-affarijiet tar-rikorrenti kellhom jinfurmawh. Kompla li huwa qatt ma kien gibdilhom l-attenzjoni ghaliex haseb li kienu se jaghmlu kollox tajjeb.

Mistoqsi dwar is-satellite dish, huwa qal li dan ilu hemm madwar tmien snin. Fil-bidu ma kienx fejn qieghed illum. Ir-ritratt EZ 13 juri fejn kien s-satellite dish qabel, izda dan kien tnehha. Il-wires kienu ghaddejjin kif jidhru fir-ritratt EZ 13, izda anke dawn spiccaw. Qal illi ma jiftakarx jekk il-wire kienx ghaddej mal-kanna tad-drain kif jidher mir-ritratt. Mistoqsi ghaliex ghamel komunikazzjonijiet differenti, huwa qal illi din il-komunikazzjoni issa m`ghadhiex hemm ghax tnizzlet fil-gnien. Muri ritratti EZ 15 u EZ 16, spjega li l-katusa tal-ilma tax-xita kienet kif tidher fiz-zewg ritratti ; huwa kien saqqaf u ghamel is-saqaf ta` fu. Il-kanna tal-ilma tax-xita ghamilha kif tidher fir-ritratt EZ 16. Muri l-fethiet u t-toqob li jidhru fir-ritratt EZ 17, huwa sostna li dawk mhux hu ghamilhom, ghalkemm id-drain li jidher fir-ritratt hu ghamlu. Huwa kahhal it-toqba li tidher wara d-drain.. It-toqob li huma mmarkati b`salib fir-ritratt EZ 18 kienu hemm pero` ma ghamilhomx hu. It-toqba l-ohra li tidher hija l-ventilatur. Fit-toqob mmarkati b`salib kien hemm il-kanen imwahhlin maghhom, u dawn inqalghu mill-haddiema tieghu.

Muri ritratt EZ 19, u mistoqsi jekk kienx nehha l-katusa tax-xita, kif jidher mit-toqba mmarkata bi vlegga, wiegeb li huwa ma kienx nehha dik il-katusa. Hemm illum hemm kamra tas-sodda, u qabel kienet terrazin. Il-katusa ghadha hemm. Kompla jghid li meta hu bena ma kienx nehha katusi u li kien kahhal minn gewwa. Qal li dik li kahhal kienet taghti ghal fuq l-atturi, u li kienet imkahhla minn gewwa u mhux minn barra ghaliex meta kien saqsa lir-rikorrenti biex jinzel inkahhalha, ma kienux hallewh. Muri ritratt EZ 20, huwa qal li qabel ma biegh lil Spiteri l-kannen ma kienux hekk. Il-kannen kienu gejjin min-naha l-ohra, u ghalhekk il-kannen kif jidhru fir-ritratt mhux hu kien ghamilhom hekk. Il-kannen kienu ghaddejjin

min- naha l-ohra u cioe` mill-bitha interna. Muri ritratt EZ 21, u mistoqsi jekk jiftakarx li kellu l-katusa ccarcar min-naha tal-bitha, huwa rrisponda li min-naha tal-bitha qatt ma kienet iccarcar, izda kienet iccarcar min-naha tal-gnien. Kienet issewwiet madwar sentejn u nofs jew tlett snin qabel. Issewwiet min-naha tieghu ; min-naha tal-atturi ma kien hemm xejn.

Qal illi minn barra, il-hajt tar-rikorrenti kien jidher li hu nixef. Mistoqsi jekk jiftakarx li kien ircieva ittri minghand l-atturi dwar hsara li kellu, huwa kkonferma u li kien ghalhekk li kien sghamel tiswija. Ic-carcir li jidher fir-ritratt 17 fid-Dok. I, hu kien sewwa, u li din kienet il-katusa tieghu u ta` Spiteri. Il-hsara mic-carcir li tidher fir-ritratt EZ 21 mhijiex l-istess li tidher fir-ritratt 17 Dok. I. Qal illi huwa qatt ma dahal fil-proprjeta` ta` l-atturi sabiex jikkontrolla.

Muri ritratt EZ 33 u mistoqsi dwar t-tank tal-ilma fejn kien qabel u fejn hu llum, stqarr illi r-ritratt EZ 34 juri fejn qieghed issa t-tank tal-ilma. Il-pajpijiet issa qeghdin kif jidhru fir-ritratt. Anke t-tank tal-ilma tieghu kellu jiccaqlaq ; fil-fatt ghamlu n-naha l-ohra madwar erbgha jew hames snin qabel.

Dwar il-fatt li t-tank tal-ilma suppost twahhal wara tlett xhur, huwa spjega illi mhux hu qala` t-tank. Meta sar it-tank, l-attur kien kuntent fejn tpogga.

Rigward il-komunikazzjoni tad-drenagg, huwa spjega li meta kien qabbad d-drenagg, dawn kienu tajbin. Huwa ma jafx x`ghamlu l-ohrajn. Meta rcieva din l-ittra, tieghu kienet tajbin ; ghalhekk ma marx jikkontrolla.

Dwar dak li hemm fl-ittra dwar t-terrazin u li dan kellu jkun ta` sebgha filati u mhux ta` hamsa, huwa spjega li huwa ghamlu ta` sebgha.

Mistoqsi ghaliex meta biegh lil Spiteri u Testa, hallihom jaqalghu t-tank, huwa rrisponda li huwa ma kienx jaf li kienu se jaghmlu hekk izda it-tank kien f`taghhom. Spjega li fl-14 ta` Mejju 2010, huwa ma kienx ghadu mess it-tank. Fl-14 ta` Mejju 2010, il-post kien ghadu ghandu, izda mhux hu qala` t-tank.

Dwar l-aerial tat-television, stqarr illi mhux hu qalghu. Mistoqsi dwar il-fatt li kellu jerga` jwahhal l-aerial fi zmien tmienja u erbghin siegha, huwa spjega li huwa wahhal f`anqas minn tmienja u erbghin siegha. Ma damx hames xhur kif qed jinghad.

Sostna illi l-haddiema nizlu biex ibajdu u biex inaddfu u li kien qalilhom biex jitolbu permess lill-atturi qabel ma jinzlu fuq s-saqaf. Huwa ma nizilx fuq is-saqaf.

Muri paragrafu sebgha (7) ta` Dok. H a fol. 47, u mistoqsi jekk fil-ftehim il-hajt kellux ikun tal-gebel, huwa wiegeb li ghamlu tal-bricks ; ma kienx ghamlu tal-gebel ghaliex qalulu li tal-bricks huwa l-istess.

Qal illi t-tank tqieghed fejn kien gie mmarkat fuq il-pjanta annessa mal-ftehim. Meta twahhal it-tank, l-attur kien mar jarah u kien kuntent. Ma jiftakarx li kien hemm ftehim iehor ippreparat min-Nutar Vanessa Bonnici.

<u>**Il-konvenut Gilbert Spiteri**</u> xehed li huwa xtara l-appartament numru 6 b`kuntratt tat-2 ta` Lulju 2009 fl-atti tan-Nutar Vanessa Bonnici. Meta akkwista dan l-appartament, ix-xoghol ta` kontruzzjoni kien kwazi kollu lest, u l-appartament kien fi stat finished bil-bejt u l-arja tieghu. Fil-kuntratt kien hemm mahsub li jkun hemm permess ghal washroom u li jinbena bejt. Bonello kienu lestew ukoll l-appartament numru 7 li bieghu lil Leanne Spiteri u Anthony Hawkins. Kull ma ghamel hu kienet estensjoni ta` zewgt ikmamar u kamra tal-banju. Ir-rapport tal-Perit Cutajar sar qabel akkwista hu u qabel hu ghamel xogholijiet. Meta ghamel il-kuntratt ma kienx jaf li kien hemm pendenzi jew kawzi bejn l-atturi u Bonello.

Kompla jghid illi lanqas ma kien jaf illi ftehim tas-17 ta` April 2008 bejn l-atturi u Bonello. Sar jaf bil-ftehim meta kien notifikat bl-atti ta` din il-kawza. Hadd mill-partijiet l-ohra ma qallu bih u lanqas irrizulta fir-ricerki. Fit-8 ta` Lulju 2009, talab lil Perit Ian Cutajar sabiex jipprepara rapport dwar il-post tal-atturi – Dok. TGSS 1. Mir-rapport irrizulta li l-post tar-rikorrenti kellu diga hafna hsarat u ma kienx f`kundizzjoni perfetta. Ir-rapport sar qabel ma nbnew iz-zewgt ikmamar u l-kamra tal-banju. Il-permess tal-MEPA hareg fil-2010. Ma bediex jahdem qabel hareg il-permess.

Cahad li huma hallew lir-rikorrenti minghajr tank tal-ilma. Meta staqsa lir-rikorrent dwar it-tank, qallu illi seta` jwahhlu fejn ried, basta jsiru l-komunikazzjonijiet tal-ilma ghall- kmamar tal-banju tal-appartament tieghu. Tant li qed jinghad mir-rikorrent mhuwiex veru illi kif jidher minn ritratt GS 3, kien hemm komunikazzjoni temporanja tal-ilma.

Rigward l-iskylight li jsemmi r-rikorrent, dan huwa tal-perspex antik. Meta akkwista l-appartament, diga` kien inbena wkoll l-appartament ta` Leanne Spiteri. Bil-permess tar-rikorrenti, hu u missieru naddfu u bajjdu l-bitha tar-rikorrenti a spejjez taghhom mhux tar-rikorrenti – ara Dok TGSS 4.

Fil-**<u>kontroezami</u>**, xehed illi l-kuntratt ta` bejn Zarb u Bonello ma kienx anness mal-kuntratt tal-akkwist tieghu. Sar jaf bil-ftehim meta beda jibni u bdew jinqalghu l-problemi mar-rikorrenti. Billi l-kuntratt tieghu kien "subject to permit", li kieku dan l-ftehim kien gie anness mal-kuntratt tieghu, kien ovvju li l-kmamar ta` fuq ma setghux jinbnew.

Kompla jghid illi gab kopja tal-ftehim wara li saeret ricerka.

Mistoqsi jekk wara li kiseb il-ftehim sarx jaf fejn kellu jitwahhal it-tank tal-ilma, huwa rrisponda li sar jaf, izda hu mexa ma` dak li kellu fil-kuntratt tieghu.

Mistoqsi ghaliex ma riedx li t-tank isir skont il-ftehim ta` bejn Zarb u Bonello, wiegeb illi fil-kuntratt tieghu ma kellux miktub hekk.

Mistoqsi jekk kienx kellem lir-rikorrenti dwar it-tank tal-ilma, stqarr illi missieru kellem lil Zarb.

Qal illi mal-kannen u mat-tank kien hemm stopcock imwahhal. Ghamlu hu ghal Mejju 2010 ghaliex Zarb kien qed jallega li kien qed johodlu l-ilma. Cahad illi t-tank twahhal f`Settembru 2010. Meta mistoqsi jekk jafx li r-rikorrenti ghadhom minghajr konnessjoni bejn il-kamra tal-banju u t-tank, stqarr illi jaf li hemm xi pajpijiet li mhumiex imqabbdin, izda ma jafx fejn jaghtu ghaliex r-rikorrenti ma kienx hallih ikompli bix-xoghol.

Kompla jixhed illi r-rikorrenti b`kollox ghandhom tlett kmamar tal-banju. Cahad illi meta jcarcar ilma mit-tank li qieghed fuq l-opramorta dan jinzel ghand Zarb. It-tank qieghed fuq l-injam ; jekk jinzel l-ilma, dan jiskula ghal ghandu. Irrefera ghal Dok. EZ 34, u qal illi z-zewg sulari li jidhru taht it-tank huma proprjeta` tieghu ghaliex t-tank qieghed fuq il-washroom. Meta xtara hu, il-komunikazzjoni tal-ilma kienet diga lesta.

Mistoqsi jekk jafx li fil-ftehim ta` bejn Zarb u Bonello kien hemm miktub li seta` jaqbad ma` katusa wahda biss, huwa qal li fil-kuntratt tieghu ma kellux miktub hekk ; anke li kieku kien hemm katusa wahda biss, dik ma zzidx il-komunikazzjoni.

Muri ittra datata 25 ta` Gunju 2009 – Dok. (i), ipprezentat mal-affidavit ulterjuri tar-rikorrenti Dok. EZ2 – Spiteri kkonferma li kien rcieva dik l-ittra u li dak iz-zmien kien diga ffirma l-konvenju. Mistoqsi ghaliex ghalkemm ircieva dik l-ittra, xorta wahda resaq ghal kuntratt finali, huwa qal li huwa fil-kuntratt tieghu ma kellu xejn minn dan kollu. Mistoqsi jekk meta fetah bieb u tieqa, kienx jaf li seta` jibni biss skon il-pjanta annessa mal-ftehim li sar bejn Bonello u r-rikorrenti, huwa rrisponda li hu bena skond il-permess PA 02733/99 tal-MEPA. Huwa bena fl-arja tieghu.

Cahad li kien hemm hsara fl-iskylight tal-atturi.

Ma kienx prezenti meta sar l-*condition report* mill-Periti Debattista u Cutajar.

Cahad illi huwa qaccat xi kannen tal-ilma. Il-kannen ma kienux kif jidhru fir-ritratti 1 u 2. Fir-ritratt 1, it-tank tal-ilma kien fuq in-naha tax-xellug u l-kanna titla` fuq l-opramorta. Hu bidel il-kannen li jidhru fiz-zewg ritratti. Meta xtara, il-kannen kienu kif jidhru fir-ritratt 1. Minn dan ir-ritratt jidher li kienu ghaddejin x-xogholijiet tieghu. Il-katusa u l-pajpijiet kienu hemm, izda mhux kif qeghdin jidhru fir-ritratt. Issa dawn il-katusi u pajpijiet qeghdin kif jidhru fir-ritratt 3 u 4 fid-Dok. B. Ikkonferma illi hu ghamilhom hekk.

Qal illi ra l-*condition report.*

Dwar it-tank, cahad illi Zarb qallu biex it-tank jerga` jitwahhal fejn kien. Jaf li t-tank kellu jitwahhal fi zmien stipulat.

Mistoqsi kemm damu sejrin x-xogholijiet, huwa qal li damu minn Gunju 2009 sa Mejju 2010.

Stqarr illi fl-istess zmien li qed jibni hu, kien qed jibnigar taghhom li qieghed sular fuq ir-rikorrenti.

Qal illi fil-kuntratt tieghu huwa kellu miktub illi r-rikorrenti ghandhom access biex imorru fuq il-bejt u jaraw it-tank tal-ilma b`avviz ta` tmienja u erbghin siegha. Dan qatt ma sar.

Charles Spiteri ipprezenta affidavit.

Xehed illi huwa jigi missier Gilbert Spiteri.

Qabel akkwista ibnu la kien jaf bl-inkwiet ta` bejn Zarb u Bonello ; lanqas bil-ftehim tas-17 ta` April 2008.

Qal illi meta ghamlu x-xogholijiet fuq is-saqaf ta` fuq l-appartament ta` ibnu, poggew t-tank ta` Zarb fuq il-bejt tal-washroom kif hemm stipulat fil-kuntratt ta` ibnu. Kompla jghid li meta kien gie miftiehem fejn se jitqieghed dak it-tank,, ir-rikorrenti kienu qablu fuq il-post. Sabiex isehh dak miftiehem, mar ikellem lil Zarb sabiex jinghata permess iccaqlaq t-tank u dan mar mill-bejt ta` ibnu ghal fuq il-bejt ta` Leanne Spiteri, li kien l-oghla bejt. Waqt li kien qed isir dan, bit-tank diga fuq il-bejt ta` Leanne Spiteri, izda qabel ma kien ikkomunikat, peress li t-tank kellhu jitwahhal fi zmien 48 siegha, Zarb ried li ssir skrittura sabiex jekk it-tank ma jitwahhalx fi zmien 48 siegha, ikun hemm penali ta` mitejn euro (€200) kull gurnata. Dan qajjem kjass kbir u missier Leanne ma riedx iwahhal it-tank b`dawk il-kundizzjonijiet. Minhabba dan kollu t-tank ta` Zarb rega` mar fuq il-bejt ta` ibnu. Mhux tort ta` ibnu li t-tank baqa` ma twahhalx ghal mhux aktar minn gimgha, ghalkemm xorta wahda r-rikorrenti dejjem kellhom l-ilma.

Huwa spjega li l-kamra li bena ibnu ma ghandha l-ebda tieqa li taghti fuq l-arja tar-rikorrenti ; ghalhekk dak li qed jitlob fir-rigward ta` servitujiet m`ghandux japplika ghal ibnu. Ikkonferma li huma naddfu u bajjdu l-bitha ta` Zarb.

Stqarr illi ibnu xtara l-appartament fi stat *finished* u ghalhekk l-unika haga li bena kienet l-washroom li ma fiha l-ebda tieqa li taghti fuq l-arja ta` Zarb.

Sahaq li ibnu u l-gharusa tieghu ma ghamlu danni lil hadd.

2) <u>Ir-relazzjoni tal-periti gudizzjarji</u>

Il-periti gudizzjarji pprezentaw relazzjoni flimkien.

Fil-parti legali tar-relazzjoni, u allura ta` kompetenza tal-perit legali, il-perit legali marret mill-ewwel ghall-kuntratt tas-17 ta` April 2008 ta` bejn Zarb u Bonello (Dok B) u ghall-iskrittura li ggib l-istess data bejn l-istess persuni (Dok B1).

Ghamlet referenza ghall-Art 992(1), 998 u 1001 tal-Kodici Civili, kif ukoll ghall-gurisprudenza fejn abbazi tal-principju *res inter alios acta*, ftehim li jkun sar bejn zewg partijiet ma jistax jippregudika terzi li jkunux parti minn dak il-ftehim.

Il-perit legali kkonkludiet illi Spiteri u Testa mhux vinkolati bl-obbligi tal-ftehim bejn Zarb u Bonello tas-17 ta` April 2008. Huma marbuta bl-obbligi li jirrizultaw mill-kuntratt tal-akkwist taghhom.

Irrimarkat illi s-servitujiet li gew kostitwiti bil-kuntratt tas-17 ta` April 2008 bejn Zarb u Bonello jolqtu lil Spiteri u Testa wkoll, waqt illi dawk li jirrizultaw mill-iskrittura tas-17 ta` April 2008 tghodd biss ghal Zarb u Bonello.

Dwar l-eccezzjoni tal-preksrizzjoni, il-perit legali tghid hekk :-

"Illi f`din il-kawza, r-rikorrenti qeghdin jitolbu danni kemm ghal vjolazzjoni ta` obbligi da parti tal-intimati, liema obbligi kienu jirrizultaw minn skrittura, u li ghalhekk f`dan il-kaz ma tapplikax il-preskrizzjoni ai termini tal-Artikolu 2153, tal-Kodici Civili, u qeghdin jitolbu wkoll hsarat li ma jirrizultawx minn vjolazzjoni tal-obbligi kontrattwali, izda li allegatament saru waqt li kienu qed isiru xi xogholijiet. F`dan l-ahhar kaz imbaghad tapplika l-preskrizzjoni ta` sentejn ai termini tal-Artikolu 2153."

Dwar l-istess eccezzjoni, il-konkluzjonijiet tal-perit legali kienu :-

It-tank ta` l-ilma **:-**

L-allegazzjonijiet ta` Zarb kienu jirrigwardaw ksur kontrattwali. Ghalhekk l-Art 2153 tal-Kap 16 ma kienx japplika.

L-iskylight **:-**

Dan ma kienx parti mill-ftehim tas-17 ta` April 2008.

Zarb jikkontendu li Spiteri u Testa ghamlu hsara waqt li kienu qed jibnu.

Dwar Bonello ma nghad xejn.

Il-preskrizzjoni skont l-Art 2153 tal-Kap 16 ma nghatatx konsiderazzjoni.

Il-ventilatur **:-**

Il-perit legali qalet hekk :-

Ma gie miftiehem l-ebda obbligu kontrattwali dwar il-ventilatur. Dwar il-ventilatur fis-salott, r-rikorrent jghid illi meta l-intimat Bonello zviluppa l-arja huwa sadd s-shaft ta` dan l-ventilatur, u li ghalhekk m`ghandux arja. Dawn il-ventilaturi kienu ghadhom miftuhin f`Jannar 2007. Ir-rikorrent jaghmel din l-allegazzjoni fil-konfront tal-intimat Bonello. Min-naha tieghu l-intimat Bonello jghid illi dawn ilhom maghluqin ghal aktar minn hamsin sena, u li ghalhekk ma kienx hu li sadd dan l-ventilatur. Ikompli li dawn mhumiex il-ventilaturi li jidhru fir-ritratt EZ 23, u li izda anke dawk ilhom maghluqin madwar ghoxrin sena. Dwar dan il-ventilatur tas-salott ma gie

rrapurtat xejn mill-periti ex parte. Minbarra din id-dikjarazzjoni tar-rikorrent, ma hemm l`ebda prova li dan seta nghalaq mill-intimat Bonello.

Anke jekk wiehed jikkonsidra illi dan l-ventilatur inghalaq waqt li l-intimat Bonello kien qed jizviluppa l-arja tieghu, huwa ddikjara li huwa lesta mix-xogholijiet ta` kostruzzjoni f`Gunju 2008. Ghalhekk jekk tigi kkonsiderata l-preskrizzjoni ai termini tal-Artikolu 2153, fir-rigward ta` hsara li setghet giet kkawzata mill-fatt li naghlaq dan l-ventilatur, minhabba l-fatt li din il-kawza giet ipprezentata fil-20 ta` Lulju 2010, t-terminu ta` sentejn necessarju sabiex jigu reklamati danni minn hsara li ma tirrizultax minn reat, ghadda u ghalhekk f`dan il-kaz ma jistghux jigu reklamati danni. Din il-preskrizzjoni ma gietx interotta permezz tal-ittra ufficjali pprezentata fil-4 ta` Awissu 2009 (Dok viii) stante li dik l-ittra ufficjali tirreferi ghal danni kkawzati bhala konsegwenza tax-xogholijiet ta` kostruzzjoni u ghal ilma li kien qed icarcar mill-airconditioner."

Jekk jitqies dak ikkostatat mill-perit tekniku waqt l-access, jirrizulta illi l-ventilatur kien ilu maghluq ghal zmien twil.

Il-periti gudizzjarji flimkien jaghmlu dawn l-osservazzjonijiet :-

<u>Dwar tank ta` l-ilma</u>

Il-perit legali osservat li :

"Fil-ftehim tas-17 ta` April 2008, hemm illi (It-Tieni Parti) l-intimati Bonello taw d-dritt lir-rikorrenti li jaghmlu tank tal-ilma tal-kapjenza ta` mhux aktar minn elf litru (1000) fuq l-ghola bejt, li jkun jezisti minn zmien ghal zmien tal-blokk ta` appartamenti. Il-partijiet qablu wkoll illi t-tank tal-ilma ghandu jigi nstallat fil-post miftiehem bejn il-partijiet. It-tank ta` l-ilma kellhu jigi nstallat fil-post indikat fi zmien 48 siegha minn meta jinqala. Dan it-tank seta jinqala bejn il-21 ta` April 2008 u t-23 ta` April 2008. Illi jekk l-intimati Bonello, jizviluppaw sular iehor, huma jkollhom d-dritt li jaqalghu t-tank mill-post fejn ikun jinsab u jinstallawh fuq l-ghola bejt li jirrizulta wara li ssir l-kostruzzjoni. Illi qabel ma jinqala dan it-tank tal-ilma ghandu jinghata preavviz ta` mhux inqas minn sebat ijiem lir-rikorrenti. Illi dan t-tank ghandu jigi reinstallat fuq l-ghola bejt, fil-post mifitehem bejn il-partijiet, fl`inqas zmien possibli u f`perijodu ta` mhux aktar minn tlett xhur mid data meta t-tank jinqala`.

Illi fil-kuntratt ta` akkwist tal-intimati Spiteri u Testa, fir-rigward tat-tank hemm illi jekk il-intimati jtellghu aktar sulari, huma ghandhom iccaqalqu dan t-tank tal-ilma fuq l-oghla bejt f`post miftiehem bejn il-intimati u r-rikorrenti. Qabel ma jinqala dan it-tank ghandu jinghata preavviz ta` mhux inqas minn sebat ijiem.

*<u>Rigward it-tank tal-ilma, l-allegazzjonijiet tar-rikorrent huma fil-konfront tal-intimati Spiteri u Testa u mhux l-intimat Bonello</u> u dan kif jidher mill-affidavit tar-rikorrent. Ir-rikorrent jghid li l-intimat Spiteri qala t-tank fis-6 ta` Gunju 2009, minghajr l`ebda preavviz u rega twahhal fil-11 ta` Settembru 2010. Li dan twahhal f`post differenti minn fejn kien qabel, izda in kontro-ezami ikkonferma **li dan twahhal finalment fuq l-oghla bejt**. Da parti tieghu l-intimat Spiteri jghid illi x-xogholijiet kollha kienu lesti sa Mejju tas-sena 2010 u li t-tank tal-ilma dejjem kien imwahhal. Fir-rapport tal-Perit Debattista datat 22 ta` Ottobru 2009, Dok. F, hemm rrapurtat li sa dik id-data t-tank ma kienx ghadu konness. F`ittra mibghuta mir-rikorrenti lill-intimati Spiteri u Testa fis-27 ta` Ottobru 2009, l-intimati gew nterpellati sabiex iwahhlu t-tank tal-ilma. Jidher minn ittra mibghuta mir-rikorrenti lill-intimati Spiteri tal-14 ta` Mejju 2010 – Dok. G – li dan t-tank ma kienx ghadu nstallat. F`ittra datata 26 ta` Lulju 2010, r-rikorrenti nterpellaw lil intimati sabiex t-tank jitqieghed fejn kien qabel. Ir-rikorrent imbaghad jezebixxi zewg ritratti Dok. EZ 33 u Dok EZ 34, fejn jidher li fit-2 ta` Awissu 2010, t-tank ghandu ma kienx imwahhal u mbaghad jidher imwahhal fit-12 ta` Settmebru 2010.*

Jidher ghalhekk mill-provi li gew ipprezentati illi saret l-prova da parti tar-rikorrenti li t-tank tal-ilma ma kienx imwahhal sa Awissu 2010. Il-fatt li nqala fis-6 ta` Gunju 2009, ma giex kontradett mill-intimat. Ghalhekk jirrizulta mill-provi li dan t-tank baqa maqlugh zgur ghal sena u xahar. Il-intimat ma gab l`ebda prova li dan t-tank kien fil-fatt imwahhal f`dan il-perijodu kollhu, kif iddikjara. Rigward il-obbligu kontrattwali li kellhu jigi reinstallat fuq l-oghla bejt, dan gie kkonfermat mix-xhieda kemm ta` Leanne Spiteri u ta` Anthony Hawkins, kif ukoll l-istess rikorrent in kontro-ezami kkonferma li tqieghed fuq l-oghla bejt. Rigward il-fatt li ma giex mqieghed fuq il-post fejn r-rikorrenti u l-intimati Bonello kienu mmarkaw fuq il-pjanta annessa mal-iskrittura, dan ma jistax ireggi ghaliex wara li saret dik il-pjanta nbena sular iehor. "

Min-naha tieghu, il-perit tekniku ighid :-

Jidher illi finalment it-tank tal-ilma ta` kapacita` ta` 1000 litru gie stallat fuq l-oghla bejt (Dok MC1/2). Ma hemm l-ebda mod kif teknikament

jista` jigu kkalkulati danni ghall-perijodu illi t-tank tal-ilma kienx stallat skont il-ftehim pattwit.

Il-konkluzjoni kienet illi :-

fir-rigward tat-tank tal-ilma, t-talba tar-rikorrenti qeghda tigi milqugha fis-sens illi dan ma twahhalx fi zmien tlett xhur minn meta nqala`.

<u>Dwar l-iskylight</u>

Il-konkluzjoni tal-perit legali kienet :-

"Ir-rikorrent jghid illi l-intimati Spiteri u Testa waqghu xi gebel fuq dan l-skylight waqt li kienu qeghdin jibnu, u li din l-hsara zgur saret waqt dawn ix-xogholijiet ghaliex l-Perit Debattista u l-Perit Cutajar fir-rapport taghhom kienu ccertifikaw illi ma kien hemm l-ebda hsara fl-iskylight. Min-naha tieghu l-intimat Spiteri filwaqt li jichad li kienet saret xi hsara, jghid ukoll illi dan huwa maghmul minn Perspex antik u li meta huwa xtara, l-appartament tieghu u ta` Leanne Spiteri diga` kienu nbnew, u li ghalhekk ma setghetx issir hsara lil din l-iskylight. Il-intimat Spiteri jghid ukoll illi fil-perijodu meta kienu qeghdin jibnu huma, kien hemm bini iehor ghaddej. Minbarra dan, jghid illi hu u missieru kienu naddfu l-bitha u bajjdu madwar din l-iskylight, kif jidher minn ritratti Dok. TGSS 4. Rigward dan il-fatt ix-xhud Anthony Hawkins jghid li kien sema` xi haga taqa` fuq dan l-iskylight u li kien rrizulta li kien waqa xi extension tad-dawl lil Carmel Spiteri, li jigi missier l-intimat Spiteri. Jirrizulta mir-rapport tal-perit Debattista tat-22 ta` Ottobru 2009, illi – "Photo 3 shows the state of the polycarbonate of the skylight over the breakfast room, It is full of cement grouting. Moreover, due to the falling pieces, water has entered the cavity of the polycarbonate glazing, rendering a permanent orange stain. The polycarbonate glazing has to be changed;"

Min-naha tieghu, il-perit tekniku rrimarka :-

Jidher illi l-iskylight garrbet hsara b`rizultat tax-xogholijiet li ghamel l-intimat u dawn il-hsarat jidhru cari fir-ritratti Dok MC2 1/2/3 fejn jidher ic-carcir tal-konkos u anke toqba fil-olycarbonate.

L-esponent jistma d-danni biex jinbidel il-polycarbonate u jigi

sealed ghal €600.

<u>L-airconditioner</u>

Il-perit legali osservat :

Illi rigward dan ma kien hemm l-ebda obbligi kontrattwali skond l-ftehim tas-17 ta` April 2008. <u>Illi l-allegazzjoni tar-rikorrent fir-rigward ta` l-airconditioner tirrigwarda lill-intimat Bonello u mhux l-intimati Spiteri u Testa.</u> Ir-rikorrent jallega illi l-intimat Bonello wahhal airconditioner fuq is-saqaf tal-kamra mal-hajt komuni u li qieghed icarcar ilma li ghalhekk qed jikkaguna hsara, u li dan jidher minn ritratt 19 f`Dok J. Min-naha tieghu l-intimat Bonello minbarra li jichad li saret jew qed issir hsara, jghid li meta twahhal dan l-airconditioner, l-arja dak iz-zmien kienet tat-tnejn u li dan sar qabel ma kien hemm il-ftehim bejniethom.

Il-perit tekniku kkonkluda li :

L-esponent ikkonstata illi d-drain tal-outdoor unit tal-A.C. huwa skunnettjat u ghandu jerga` jigi kkonnetjat immedjatament Dok MC3/1. Dan l-istat ta` fatt qieghed igieghel li l-ilma tad-drain jaqa` ghal fuq il-bejt tal-kamra sottostanti. Per se dan l-ilma mhux qieghed jaghmel hsara izda jista` jkun kagun ta` gbir ta` nemus fi-sajf. Dok MC3 2/3.

Ghalhekk it-talba dwar hsara kienet respinta.

<u>Dwar il-hajt divizorju fil-gnien u l-bitha</u>

Il-perit legali kkonkludiet li :-

Dwar din l-allegazzjoni ma kien hemm l-ebda obbligu kontrattwali. <u>Ir-rikorrent qieghed jallega illi l-intimat Bonello, ghalhekk il-intimati Spiteri u Testa huma esklużi,</u> zied l-gholi ta` dan l-hajt u ghamlu tal-bricks minflok ma` ghamlu tal-gebel – Dok. I ritratt 18. Illi ghalhekk bhala konsegwenza ta` dan huwa naqqas l-valur tal-proprjeta. Min-naha tieghu l-intimat Bonello filwaqt li jikkonferma li rega bnieh tal-bricks u mhux tal-gebel, jispjega li dan ghamlu ghaliex kienu qalulu li ma taghmilx differenza jekk dan isirx tal-gebel jew tal-bricks.

Min-naha tieghu, il-perit tekniku rrileva :-

Illi dwar hitan li jaqsmu zewg btiehi, l-artikolu 408 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta` Malta ma jispecifikax ta` liema materjal ghandu jinbena dan il-hajt, izda huwa specifikat illi jista` jinbena tas-sejjiegh.

F`dan il-kaz, l-estensjoni vertikali tal-hajt saret bil-blokki tal-brikks tal-konkos. L-arti u s-sengha jitolbu illi l-hajt kollu ghandu jigi miksi bir-ramel u siment, minn fuq sa isfel u ghandu jitbajjad (Dok MC5/1/2)

Ghalhekk kienet milqugha mill-periti t-talba tar-rikorrenti fis-sens illi Bonello ghandhom jiksu bir-ramel u s-siment u jbajjdu l-hajt divizorju.

<u>Dwar wires</u>

Il-perit legali fissret illi :-

Dwar din l-allegazzjoni ma kien hemm l`ebda obbligu kontrattwali. Ir-rikorrent jallega illi l-intimat Bonello, wahhal wires mal-hajt komuni u dan kif jidher mir-ritratt numru 11 – Dok. F. In kontro-ezami mbaghad jghid li dan sar wara li bena l-intimat Bonello u ma kienx cert jekk sarux qabel jew wara ma gie ffirmat l-ftehim. Min-naha tieghu l-intimat Bonello jghid li dawn ilhom hemm akter minn ghoxrin sena. Waqt il-gbir tal-provi, qamet il-kwistjoni wkoll li dan il-wire gie maqtugh. Izda mill-premessi tar-rikors guramentat tar-rikorrenti, l-allegazzjoni taghhom tirrigwarda t-twahhil ta` dawn il-wires mal-hajt divizorju u huwa dwar dan li l-esponenti se taghmel l-konsiderazzjonijiet legali taghha.

Il-perit legali rreferiet ghall-Art 419 tal-Kap 6.

Irreferiet ukoll ghas-sentenza ta` din il-Qorti tas-26 ta` Gunju 2002 fil-kawza "**<u>Portelli vs Cini</u>".**

Il-konkluzjoni tal-perit legali kienet illi :-

… jidher car li f`dan il-kaz, il-fatt li hemm dan l-wire mwahhal mal-hajt divizorju ma jostakolax jew ifixkel l-estensjoni vertikali tal-hajt kemm prezenti u kemm futura. Ghalhekk ma hemmx bzonn li dan l-wire jinqala kif

qieghed jitlob l-attur.

Illi ghalhekk din it-talba qeghda tigi michuda".

<u>Dwar l-aerial tat-television</u>

Il-perit legali qieset illi :-

L-allegazzjoni dwar l-aerial tat-television ssir fil-konfront tal-intimat Bonello. Ir-rikorrent jallega li dan twahhal mill-intimat Bonello mhux fil-post li kien gie ndikat u mhux wara tmienja u erbghin siegha kif miftiehem, izda fis-16 ta` Settembru 2008, jigifieri hames xhur wara. Fil-ftehim tas-17 ta` April 2008, kien gie miftiehem illi dan l-aerial kellhu jigi nstallat fil-post miftiehem bejn il-komparenti. Iktar 'l quddiem hemm miftiehem illi jekk jigu zviluppati aktar sulari, l-intimat Bonello jkollu d-dritt jaqla dan l-aerial u jqeghdu fuq l-oghla bejt, fil-post li jigi miftiehem bejniethom. Qabel ma jinqala dan l-aerial kellhu jinghata preavviz ta` sebat ijiem. Pendenti x-xogholijiet ta` kostruzzjoni r-rikorrenti kellhom jinghataw servizz temporanju ta` aerial. Illi jekk jigi maqlugh, r-ripristinar kellhu jsir f`perijodu ta` mhux aktar minn tlett xhur. Kif jidher fil-pjanta Dok. A, l-aerial kellhu jigi nstallat fil-parti mmarkata bl`isfar.

Min-naha tieghu l-intimat Bonello jghid illi meta kien qala dan l-aerial, kien twahhal lura fi zmien tmienja u erbghin siegha u mhux wara hames xhur.

Ma saret l`ebda prova da parti tal-attur ta` meta effettivament, jigifieri bhala data, meta inqala dan l-aerial u ghalhekk l-esponenti ma tistax tasal ghal konkluzzjoni jekk kienx hemm jew le vjolazzjoni kontrattwali. Huwa l-attur li jrid jipprova dak li jallega u li ghalhekk fin-nuqqas ta` tali prova, din l-allegazzjoni ma gietx ippruvata.

Ghalhekk dwar il-fatt li kien hemm vjolazzjoni kontrattwali li l-aerial ma regax twahhal fi zmien tmienja u erbghin siegha, dan ma giex ppruvat.

Min-naha tieghu, il-perit legali rrimarka kif gej :-

Dwar il-posizzjoni final ital-aerial tat-television, l-ebda wahda mill-partijiet ma gibdet l-attenzjoni tal-esponenti, ghalhekk ma humiex f`qaghda li jikkonfermaw o meno jekk l-aerial twahhalx fil-punt ezatt kif kien miftiehem bejn il-partijiet.

Il-konkluzjoni kienet illi t-talba attrici kif dedotta dwar l-aerial ghandha tkun rigettata.

<u>Dwar kannen tal-ilma u drenagg</u>

Il-perit legali taghmel dawn il-konsiderazzjonijiet :-

Din l-allegazzjoni ssir fil-konfront taz-zewg intimati. Rigward il-kannen tal-ilma, r-rikorrent jallega li l-intimati Spiteri u Testa wahhlu dawn il-kannen mal-hajt komuni fuq l-arja tieghu u minghajr il-kunsens tieghu. Minbarra dan jallega li l-intimati Spiteri u Testa ghamlu komunikazzjoni tad-drenagg ma` zewg kmamar tal-banju minflok wahda u li ghalhekk giet aggravata s-servitu. Fir-rigward tal-intimat Bonello, ir-rikorrent jallega illi meta ghamlu l-komunikazzjoni tad-drenagg mas-sistema tieghu, giet ikkagunata hsara ghaliex beda iccarcar l-ilma mal-hajt ghal gol-bitha.

Min-naha taghhom, il-intimati Spiteri u Testa, jghidu illi dawn il-kannen kienu gew ikkomunikati mill-intimati Bonello u li huma kull ma ghamlu biddluwhom u ghamluwhom kif jidhru fir-ritratti 3 u 4 f`Dok. B. Il-intimat Spiteri jikkonferma wkoll li katusa wahda hemm. Il-intimat Bonello ghal ewwel jghid illi dawn il-kannen ilhom hemm ghoxrin sena u wara jikkoreggi ruhu u jghid li ilhom hemm xi tlieta jew erbgha snin u li meta kien ghamilhom r-rikorrenti ma kienu qalulu xejn.

Fil-ftehim tas-17 ta` April 2008, bejn r-rikorrenti u l-intimat Bonello, kien gie miftiehem illi r-rikorrenti kienu qeghdin jikkoncedu lil intimati Bonello li jqabbdu il-katusi tad-drenagg li jservu l-kamra tal-banju li tinsab fl-appartament li qieghed jinbena fit-tielet sular. Din il-komunikazzjoni ghandha ssir biss mal-katusa vertikali ezistenti fil-bitha/giardina u dan billi jsiru estensjonijiet vertikali u/jew semi-orizzontali ghall-istess katusa mal-istess hajt u b`hekk m`ghandhomx jitnizzlu katusi separati mal-faccata ta` wara.

Skond ir-rapport tal-Perti Debattista tat-22 ta` Ottobru 2009, jghid – "As may be noted from photo No. 2, a drain pipe and water pipes have been placed within the airspace over the breakfast room."

Il-perit tekniku jaghmel din l-osservazzjoni :-

Dwar il-kwistjoni tal-katusi jirrizulta illi mal-katusa vertikali tad-drenagg tqabbdu zewg kmamar tal-banju. L-esponent huwa tal-fehma illi galadarba kien hemm ftehim bejn Bonello u r-rikorrenti illi l-intimat seta`

jizviluppa aktar minn arja wahda, dan awtomatikament ifisser illi ghandu dritt illi jikkomunika il-katusi tad-drenagg u tad-drains mal-katusa ezistenti. Jekk dan ma jithalliex isir, il-ftehim dwar l-izvilupp tal-arjiet sovraposti ghall-propjeta` gtar-rikorrenti ma jistax isehh.

Biex l-esponent ikun car, jispjega illi "zvilupp" jinkludi dak kollu li jaghmel parti minn binja biex din tklun funzjonabbli, u ma jistax ikollok wahda minghajr l-ohra Dok MC6/1/3.

L-esponent ma kkostatax illi l-katusi ghamlu hsarat mal-appogg.

<u>Dwar aperturi</u>

Il-perit legali osservat illi :-

Din l-allegazzjoni ssir fil-konfront tal-intimati Spiteri u Testa. Ir-rikorrent jallega illi l-intimati fethu bieb u tieqa minghajr ma nzammu d-distanzi legali, jghid li t-tieqa hi biss wiesgha brick wahda, skond r-rikorrent sitta u erbghin centrimetru (46cm) il-boghod mill-hajt komuni, waqt li l-bieb huwa wiesgha ta` tlett bricks, mija disgha u tletin centrimetru (139cm) l-boghod mill-hajt komuni, u dan kif jidher fir-ritratt 8 Dok D. L-intimat Spiteri min-naha tieghu jghid li huwa bena skond il-permess tal-MEPA li kellhu u li ghalhekk bena tajjeb.

Fil-kuntratt tas-17 ta` April 2008, r-rikorrenti kienu kkoncedew a favur tal-intimati Bonello bhala proprjetarju tal-fond dominanti, d-dritt li jinfethu twieqi u d-dritt ta` prospett mill-istess twieqi ghal fuq il-fond taghhom. Dawn id-drittijiet qeghdin jigu kostitwiti bhala servitu reali ghal fuq il-fond serventi u jinkludi s-servitu luminum. Aktar `l quddiem hemm illi ghal finijiet ta` din s-servitu l-fondi dominanti huma l-appartament tnejn u l-appartament u l-penthouse li qed jinbnew fit-tielet u r-raba sular.

Ghalhekk minn dan huwa car illi l-intimati Spiteri u Testa huma l-proprjetarji tal-fond dominanti u li ghalhekk nghatalhom d-dritt ta` prospett u s-servitu ta` luminum. Fil-fatt r-rikorrenti mhumiex qed jallegaw li ma setghetx tinfetah tieqa, izda li ma nzammitx d-distanza legali.

Ir-rikorrenti qeghdin jilmentaw li ma zammewx id-distanza legali tat-twieqi mill-hajt divizorju, ai termini tal-Artikolu 443 (1) tal-Kodici Civili

... Rigward l-intepretazzjoni tal-Artikolu 443, gie ritenut mill-qrati taghna li dan huwa Artikolu car li jistabilixxi distanza legali li hija facilment

accertabbli u li ma taghti ebda lok ghal interpretazzjoni. L-intenzjoni tal-legislatur kienet cara, huwa impona certi distanzi legali minimi li ghandhom jigu rispettati f`aperturi li jkunu vicin hajt divizorju, sabiex b`hekk jillimita f`certa mizura d-dritt assolut ta` proprjeta, fl-interess reciproku ta-zewg proprjetarji ta` fondi kontigwi.

Illi kif jirrizulta mir-ritratti li gew ezebiti din t-tieqa thares ghal go terrazin li huwa proprjeta` tal-intimati u ma tharisx ghal fuq l-arja tar-rikorrenti. Mill-gurisprudenza tal-qrati taghna, jidher li l-intenzjoni ta` dan l-Artikolu kienet dejjem sabiex ma jkunx hemm introspezzjoni minn proprjeta` ghal proprjeta` ohra u sabiex ukoll jigi salvagwardat l-ingress tad-dawl ghal go proprjeta.

... Fil-kaz in kwistjoni, qeghdin nitkellmu dwar tieqa li l-intimat fetah fil-proprjeta` tieghu, liema tieqa taghti ghal fuq terrazin tieghu. Ghalhekk huwa car illi permess ta` din it-tieqa ma hemm l`ebda introspezzjoni ghal fuq l-proprjeta` tar-rikorrent. Meta ma hemmx din il-biza ta` introspezzjoni, l-gurisprudenza tghallimna li l-Artikolu 443(1) tal-Kodici Civili m`ghandux ikollu dik l-interpretazzjoni stretta li tinghata meta jkun hemm introspezzjoni

... F`dan il-kaz, r-rikorrenti mhumiex qed jigu lezi bil-fatt li din t-tieqa ma tinsabx fid-distanza legali li trid il-ligi.

Il-perit tekniku jaghmel din l-osservazzjoni :-

1) Illi dwar dan il-punt, l-esponent huwa tal-fehma illi d-distanza msemmija fit-talbiet tar-rikorrenti skont l-artikolu 443 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta` Malta ma tapplikax u dan ghaliex :

2) Fl-gholi li jinsabu l-aperturi ma jikkostitwix appogg tar-rikorrenti Dok MC7/1/2/3 ;

3) Illi l-ligi in kwistjoni kienet intiza ghal aperturi fuq il-faccata u biex jissalvagwardja s-sigurta` fis-sens illi propjetarju ta` fond ma jkunx jista` jaqbez u jaccedi ghal gol-fond adjacenti ;

4) Illi dan jidher aktar car meta wiehed jikkonsidra illi internament u specifikament fi btiehi nterni jistghu jinfethu hafna twieqi mal-appoggi, sakemm l-appogg jibqa` tiela` `il fuq mil-livell tat-tieqa, u ghalhekk jaqta` kull introspezzjoni u kull nuqqas ta` sigurta`.

Il-konkluzjoni kienet illi t-talba tar-rikorrenti li ma nzammitx id-distanza legali ghandha tkun rigettata.

<u>Dwar umdita`</u>

Il-perit legali qalet hekk :-

Ir-rikorrent jallega li l-umdita li tidher fir-ritratt Dok. EZ 21, giet kkawzata minn sadd u li ghalhekk beda icarcar l-ilma. Jghid li dan gara wara li bena l-intimat Bonello izda qabel ma bena l-intimat Spiteri. <u>Ghalhekk r-rikorrent qieghed jallega li din l-umdita giet ikkawzata minn agir tal-intimat Bonello.</u>

Mill-conditional report tal-Perit Cutajar – Dok. 8 – tat-8 ta` Lulju 2009, jirrizulta li fl-entratura tal-appartament tar-rikorrenti – "There is also evidence of water ingress on the wall of the main entrance door". Ikompli li fil-lobby area – "There is also flaking of paint at the lower courses of the lobby area, probably due to raising damp." Fl-ahhar b`referenza ghal kamra tas-sodda li taghti ghal bitha, jghid illi – "There is also evidence of water ingress on the left hand side of the study on the wall separating the bedroom and the bathroom. The damp stain is at the roof level coinciding with the position of a rain water pipe draining an adjacent terrace."

Fix-xhieda tieghu mbaghad il-Perit Cutajar jghid li minn meta ghamel dan ir-rapport jigifieri fit-8 ta` Lulju 2009, sa meta kien hemm l-access da parti tal-perit tekniku ma rax differenzi minn dak li kien kkonstata fir-rapport tieghu. Jghid ukoll li skond l-opinjoni tieghu ma hemmx bzonn ta` xogholijiet rimedjali u huwa bizzejjed li jsiru xogholijiet zghar, fil-fatt jghid, li tibjida hija bizzejjed.

Fir-rapport tal-Perit Debattista datat 30 ta` Awissu 2007, huwa jirrapporta illi – "Dampness along the party wall together with the wall adjacent to it …" "Water stain in the ceiling of the room prior to the washroom" u "Dampness stains in the ceiling of the bathroom and corridor prior to the same bathroom." F`dan ir-rapport izda, il-Perit Debattista ma jikkonstatax x`seta kkawza dan kollu. Dan kollhu rega` gie rrapurtat fir-rapport tieghu tal-24 ta` Settembru 2009 – Dok. EZ1.

Min-naha tieghu l-intimat Bonello jsostni li x-xoghol ta` kostruzzjoni li ghamel tlesta sa Gunju 2008, u dan huwa korroborat in parti, minn ritratt datat 24 ta` April 2008, fejn jidhru l-haddiema li kellu.

Il-perit tekniku jaghmel din il-konsiderazzjoni :-

Illi dwar il-kwistjoni tal-hsarat l-esponent huwa tal-fehma illi bi probabilita` kbira l-fond tar-rikorrenti garrab hsarat fil-finituri bhala rizultat dirett tal-izvilupp sovrastanti. Dawn il-hsarat iggarrbu waqt jew ftit wara li tlestew ix-xogholijiet tal-kostruzzjoni. Jista` jigi kkunsidrat perijodu ta` madwar sena wara li tlestew ix-xogholijiet.

Ghalhekk l-esponent huwa tal-fehma illi l-fond attrici sofra danni Dok MC8/1/2/3/4/5/6, u dawn jammontaw ghal madwar €1,500 sabiex jerga` jitbajjad il-fond.

Il-konkluzjoni tal-periti gudizzjarji kienet :-

Illi ghalhekk stante li l-perit tekniku kkonstata li jirrizultaw danni li jammontaw ghal € 1,500 u stante li din t-talba kienet qed ssir fil-konfront tal-intimat Bonello, l-esponenti ghandha tikkonsidra jekk dawn id-danni humiex preskritti ai termini tal-Artikolu 2153….Minhabba n-natura tal-hsara li qed tigi allegata hawn, ssir referenza ghal kawza deciza mill-Qorti ta` l-Appell fil-14 ta` Jannar 2002, fl`ismijiet* ***<u>Abela vs Cassar…</u>*** *Illi f`din il-kawza rrizulta illi din l-hsara diga bdiet tidher fis-sena 2007, u dan skond ir-rapport tal-Perit Debattista. Ir-rikorrent jispjega li din l-hsara bdiet tidher l-aktar wara li spiccaw ix-xogholijiet ta` kostruzzjoni tal-intimat Bonello u qabel ma bdew x-xogholijiet tal-intimat Spiteri. Fl`ahhar l-perit tekniku jirrelata li din l-hsara grat waqt jew ftit wara li spiccaw x-xogholijiet ta` kostruzzjoni, jigifieri f`Gunju jew xi zmien wara tas-sena 2008, u din l-kawza nfethet fil-20 ta` Lulju 2010. Ghalhekk f`dawn il-kazijiet u b`applikazzjoni tal-principju surriferit li meta hemm sitwazzjoni fejn huwa difficli sabiex d-dannegjat japprezza l-gravita tal-problema l-Qorti ghandha tiffavorixxi lill-persuna li kontra taghha qeghda tiddekorri l-preskrizzjoni – l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni f`dan il-kaz ghandha tigi michuda.

Ghalhekk t-talba tar-rikorrent ghal danni minhabba l-hsarat kkawzati mill-umdita ghandha tigi milqugha".

<u>Dwar it-terrazin</u>

Il-perit legali tghid hekk :-

Ir-rikorrent allega li l-hajt tat-terrazin ma giex imtellgha ghal minimu ta` seba` filati. Din l-allegazzjoni hija diretta lejn il-intimat Spiteri. Fil-ftehim

tas-17 ta` April 2008, hemm illi l-intimati Bonello ntrabtu illi jdawru t-terrazzini bil-kulur ahdar fil-pjanta annessa b`hajt ta` gholi ta` mhux anqas minn seba` filati mill-livell tal-madum. Dan l-obbligu ma giex inkluz fil-kuntratt ta` akkwist tal-intimati Spiteri u Testa u stante li ma jikkostitwix servitu, m`ghandux japplika ghalihom u ghalhekk il-intimati Spiteri u Testa mhumiex marbutin bl`obbligu li t-terrazini kellhom jigi mdawrin b`hajt ta` mhux anqas minn seba` filati.

Min-naha tieghu, il-perit tekniku jghid :-

Illi dwar dan il-punt l-esponent ikkonstata illi l-gholi tal-hajt tat-terrazzin li jhares fuq il-propjeta` tar-rikorrenti huwa mtela` sa hames filati u nofs u ghalhekk huwa anqas minn seba` filati kif stipulate fil-fethim tas-17 ta` April 2008 Dok MC9/1/2.

Il-konkluzjoni tal-periti kienet illi t-talba attrici safejn tolqot it-terrazzin ghandha tkun respinta.

<u>Dwar it-tmien talba attrici</u>

Il-perit legali tghid :-

Rigward din it-talba l-intimati Bonello eccepew illi din t-talba hija insostenibbli ghaliex il-qrati jistghu jinibixxu biss fuq talba maghmula appositament permezz ta` mandat ta` inibizzjoni minbarra l-fatt illi bhala xogholijiet dan saru u fil-fatt il-proprjeta` giet mibjugha lil intimati Spiteri u Testa. Din l-istess eccezzjoni nghatat mill-intimati Spiteri u Testa, fejn huma wkoll affermaw illi x-xogholijiet tlestew u ilhom hekk ghal diversi xhur.

Minbarra l-fatt li din il-kawza ma gietx preceduta minn mandat ta` inibizzjoni kawtelatorju da` parti tar-rikorrenti, gie ripetutament ritenut mill-qrati taghna illi din hija talba guridikament insostenibbli….. Illi a bazi ta` dan kollu premess, u stante li x-xogholijiet ta` kostruzzjoni li kienu qed isiru mill-intimati spiccaw, u stante ukoll kif diga ntqal li ma kien hemm l-ebda mandat ta` inibizzjoni da parti tar-rikorrenti, t-tmien talba tar-rikorrenti ma tistax tigi milqugha.

3) <u>Riassunt</u>

Ghall-iskop ta` aktar kjarezza u allura aktar facilita`, il-Qorti sejra tigbor il-konkluzjonijiet tal-periti gudizzjarji dwar dak li kien qed jintalab mill-atturi :-

a) <u>It-tank tal-ilma</u> :

It-talba saret kontra l-konvenuti kollha.

Sabu vjolazzjoni kontrattwali ghal dak li ghandu x`jaqsam maz-zmien meta t-tank kellu jerga` jitwahhal.

Billi t-tank tqieghed fuq l-oghla bejt, it-talba kellha tkun michuda.

b) <u>L-iskylight</u> :

It-talba saret kontra l-konvenuti Spiteri u Testa biss.
Il-hsara kienet ikkostatata.
It-talba kienet milqugha.

c) <u>L-airconditioner</u> :

It-talba saret kontra l-konvenuti Bonello biss.
Ma kenitx riskontrata hsara.
It-talba kienet michuda.

d) <u>Il-ventilatur :</u>

It-talba saret kontra konvenuti Bonello biss.
Sabu li l-ventilatur kien ilu zmien maghluq.
It-talba kienet michuda.

e) <u>Il-hajt divizorju</u>

It-talba saret kontra l-konvenuti Bonello biss.
It-talba kienet milqugha fis-sens illi kellu jsir kisi u tibjid kif qal il-perit tekniku.

f) **Il-wires**

It-talba saret kontra l-konvenuti Bonello biss.
It-talba ghandha tkun respinta.

g) **L-aerial tat-television**

It-talba saret kontra l-konvenuti Bonello biss.
It-talba kellha tkun respinta ghaliex mhux ippruvata.

h) **Il-kannen**

It-talba saret kontra l-konvenuti Spiteri u Testa biss.
Billi l-ftehim sar biss bejn Zarb u Bonello, it-talba kienet respinta.
Dwar hsara, il-pretensjoni kienet diretta biss kontra l-konvenuti Bonello.
It-talba kienet michuda.

i) **L-aperturi**

It-talba saret kontra l-konvenuti Spiteri u Testa biss.
It-talba ghandha tkun michuda.

j) **L-umdita`**

It-talba saret kontra l-konvenuti Bonello biss.
Kienet respinta l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni.
Kienu accertati danni ta` €1,500.
It-talba kienet milqugha.

k) **It-terrazzin**

It-talba saret kontra l-konvenuti Spiteri u Testa biss.
L-obbligi ex contractu saru bejn Zarb u Bonello.
It-talba kellha tkun respinta.

l) **It-tmien talba**

Kellha tkun michuda.

4) **Il-piz probatorju tal-prova teknika**

Il-kostatazzjonijiet, konsiderazzjonijiet u konkluzjonijiet ta` natura teknika li jsiru minn perit mahtur mill-Qorti jikkostitwixxu prova importanti ghall-gudikant biex ikun jista` jasal ghad-decizjoni tieghu.

Fis-sentenza li tat fid-19 ta` Novmebru 2001 fil-kawza "**Calleja vs Mifsud**", il-Qorti ta` l-Appell irriteniet illi :-

"Kemm il-kostatazzjonijiet tal-perit tekniku nominat mill-Qorti kif ukoll il-konsiderazzjonijiet u opinjonijiet esperti tieghu jikkostitwixxu skond il-ligi prova ta` fatt li kellhom bhala tali jigu meqjusa mill-Qorti . Il-Qorti ma kenitx obbligata li taccetta r-rapport tekniku bhala prova determinanti u kellha dritt li tiskartah kif setghet tiskarta kull prova ohra. Mill-banda l-ohra pero` huwa ritenut minn dawn il-Qrati li kellu jinghata piz debitu lill-fehma teknika ta` l-espert nominat mill-Qorti bili l-Qorti ma kellhiex leggerment tinjora dik il-prova. Hu manifest mill-atti u hu wkoll sottolinejat fir-rikors ta` l-apell illi l-mertu tal-prezenti istanza kien kollu kemm hu wiehed ta` natura teknika li ma setax jigi epurat u deciz mill-Qorti minghajr l-assistenza ta` espert in materja. B` danakollu dan ma jfissrix illi l-qorti ma kellhiex thares b` lenti kritika lejn l-opinjoni teknika lilha sottomessa u ma kellhiex tezita li tiskarta dik l-opinjoni jekk din ma tkunx wahda sodisfacentement u adegwatament tinvesti l-mertu, jew jekk il-konkluzzjoni ma kenitx sewwa tirrizolvi l-kwezit ta` natura teknika."

In linea ta` principju, ghalkemm qorti mhix marbuta li taccetta l-konkluzjonijiet ta` perit tekniku kontra l-konvinzjoni tagha (*dictum expertorum numquam transit in rem judicatam*), fl-istess waqt dak ma jfissirx li *"qorti dan tista` taghmlu b` mod legger jew kapriccjuz. Il-konvinzjoni kuntrarja taghha kellha tkun ben informata u bazata fuq ragunjiet li gravament ipoggu fid-dubju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b` ragunijiet li ma ghandhomx ikun privi mill-konsiderazzjoni ta` l-aspett tekniku tal-materja taht ezami."*(**"Grima vs Mamo et noe"** – Qorti ta` l-Appell – 29 ta` Mejju 1998).

Ghalhekk, "*qorti ma tistax tinjora r-relazzjoni peritali sakemm ma tkunx konvinta li l-konkluzjoni ta` tali relazzjoni ma kinitx gusta u korretta. Din il-konvinzjoni pero` kellha tkun wahda motivata minn gudizzju ben informat, anke fejn mehtieg mil-lat tekniku.*" (**"Cauchi vs Mercieca"** – Qorti ta` l-Appell – 6 ta` Ottubru 1999 u **"Saliba vs Farrugia"** – Qorti ta` l-Appell – 28 ta` Jannar 2000).

Fid-decizjoni ta` din il-Qorti tal-1 ta` Marzu 2004 fil-kawza "**<u>Champalin Company Limited vs Debono et</u>**" inghad hekk :-

" … il-konkluzjonijiet ta` perit tekniku jikkostitwixxu prova u mhux semplici opinjoni jew suspett. Tali fehmiet ghandhom is-sahha ta` prova bhal kull prova ohra ammissibbli fil-ligi, u jibqghu jgawdu din il-kwalita` sakemm ma jigux kontestati, jew permezz ta` provi ohrajn kuntrarji ghalihom jew inkella b`sottomissjonijiet serji u tajbin bizzejjed li juruhom bhala fehmiet inattendibbli u li ma jitwemmnux. Ghalkemm il-Qorti m`hijiex marbuta li toqghod ghall-fehmiet ta` perit minnha mahtur kontra lkonvinzjoni taghha nnifisha, madanakollu, il-giudizio dell` arte ma jistax u m`ghandux jitwarrab facilment, sakemm ma jkunx jidher b`mod car li l-fehmiet u konkluzjonijiet tal-perit huma irragonevoli."

Bhala fatt, fil-kaz tal-lum, il-partijiet illimitaw ruhhom ghal eskussjoni tal-perit tekniku, ghal sottomissjonijiet bil-miktub, u ghal sottomissjonijiet bil-fomm, qabel il-kawza thalliet ghas-sentenza tal-lum.

III. <u>Konsiderazzjonijiet ta` din il-Qorti</u>

1. <u>Il-preskrizzjoni</u>

Tajjeb osservat il-perit legali illi dak li jrid ikun huwa min mill-konvenuti huwa marbut bl-iskrittura tas-17 ta` April 2008.

Jirrizulta illi fuq din l-iskrittura dehru l-atturi u l-konvenuti Bonello.

Bl-iskrittura kienet intiza sabiex tibdel il-kuntratt ta` akkwist li l-atturi kienu ghamlu tal-appartament numru 5 bis-sahha tal-kuntratt tal-11 ta` Awissu 1986 fl-atti tan-Nutar Francis Micallef.

Dak li sar bl-iskrittura tas-17 ta` April 2008 jorbot lill-konvenuti Bonello stante li skont l-Art 992 u 1001 tal-Kap 16, il-kuntratti li jsiru skont il-ligi ghandhom sahha ta` ligi ghal dawk li jkunu ghamluhom ; inoltre l-kuntratti ghandhom effett bejn il-partijiet li jikkontrattaw biss u ma jistghux ikunu ta` hsara jew ta` gid ghal haddiehor, hlief fil-kaz stabbiliti mil-ligi.

Dwar il-kliem *haddiehor* u *terzi persuni* din il-Qorti fis-sentenza li tat fl-1 ta` Ottubru 1935 fil-kawza "**<u>Giuseppe Ricardo Bugeja vs Carlo Pace</u>**" qalet illi : *"… 'terzi' huma biss dawk li qabel l-insinwazzjoni kellhom relazzjonijiet li jimpurtaw l-akkwist ta` drittijiet relativi ghad-dritt ta` l-uzu u tal-godiment ta` l-attur, u kwindi mhux `terz` fis-sens tal-ligi kif interpretata mill-gurisprudenza."*

L-istess kien inghad mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza li tat fl-24 ta` Ottubru 1884 fil-kawza "**<u>Giuseppe Micallef vs Vincenzo Mifsud et</u>**" :

" … intendendosi per terzi coloro I quali abbiano prima dell` adempomento di una tale formalita` trattato coll` alienante medesimo silla stessa cosa e non ad altri, che su quella cosa non abbiano, ne prima ne dopo l` inscrizione, avuto coll` alienante relazioni importanti l` acquisto della cosa medesima od un diritto qualunque su di essa."

Ghalhekk l-ebda kuntratt ma jista` jkun ta` hsara jew gid ghal terzi persuni li jkollhom xi relazzjoni mal-proprjeta` in kwistjoni precedentement ghall-iskrizzjoni ta` kuntratt.

Minn esami tal-kuntratt ta` akkwist li ghamlu l-konvenuti Spiteri u Testa mal-konvenuti Bonello fit-2 ta` Lulju 2009 fl-atti tan-Nutar Dottor Vanessa Bonnici, ma saret l-ebda referenza ghall-ftehim tas-17 ta` April 2008 bejn Zarb u Bonello, u ghad-diversi obbligi li kienu hemm imposti.

Madanakollu kien ippruvat wkoll li l-ftehim tas-17 ta` April 2008 kien insinwat bin-nru 6846/2008 u ghalhekk fid-dawl ta` l-Art 458 tal-Kap 16, is-servitujiet bdew japplikaw nke fil-konfront ta` Spiteri u Testa.

Din il-Qorti tikkondividi l-konkluzjoni tal-perit legali dwar l-applikabbilita` ta` l-Art 2153 tal-Kap 16, stante li l-preskrizzjoni tal-azzjoni skont dik id-disposizzjoni tghodd ghal azzjonijiet ghal danni derivanti minn *culpa aquiliana* jew minn kwazi delitt.

Il-preskrizzjoni ghal danni naxxenti minn obbligazzjonijiet kontrattwali hija regolata b`disposizzjonijiet ohra mhux l-Art 2153 tal-Kap 16.

Fis-sentenza li tat il-Qorti tal-Appell fil-5 ta` Ottubru 1998 fil-kawza "**Carmelo sive Charles Magri vs Il-Kummissarju tal-Pulizija et**" inghad illi l-ligi u l-gurisprudenza jiddistingwu tliet xorta ta` danni : dawk derivanti minn delitt veru u proprju [fejn il-preskrizzjoni hija dik ta` l-azzjoni kriminali] ; dawk derivanti minn htija akwiljana [fejn il-preskrizzjoni hija dik ta` sentejn] ; u dawk derivanti minn inadempjenza kontrattwali [fejn il-preskrizzjoni hija dik ta` hames snin] (ara wkoll : **Emanuele Cassar vs Marija Ciappara** : Qorti ta` l-Appell : 2 ta` Marzu, 1953).

Fis-sentenza ta` din il-Qorti tal-31 ta` Ottubru 1959 fil-kawza "**Mary Xuereb vs Nutar Emanuel Agius**" (Kollez Vol XLIII-II-789) kien precizat illi danni li ghalihom ighodd l-Art 2153 tal-Kap 16 ghandhom ikunu danni li jirrizultaw minn htija extra-kontrattwali u hu mehtieg li l-vjolazzjoni ma jkollhiex ebda relazzjoni diretta mal-kuntratt pre-ezistenti.

Kien ritenut fis-sentenza li tat din il-Qorti diversament presjeduta fit-23 ta` Mejju 2003 fil-kawza "**Giovanni Laurenti et vs Mapa Holdings Ltd**" illi :-

"Il-fatt illi hemm relazzjoni kuntrattwali bejn il-partijiet ma jfissirx illi kull hsara li ssir tkun bil-fors konsegwenza ta` inadempiment ta` xi obbligazzjoni li li tohrog mill-kuntratt. Il-preskrizzjoni ta` tali ghemil illecitu, li ma jammontax ghal reat, hija dik ta` sentejn taht l-art. 2153." Sabiex tirrizulta din il-preskrizzjoni, huwa mehtieg li d-danni jkunu jidderivaw minn culpa aquiliana u cioe` minn htija mhux kontrattwali, kif ukoll li ma jkunux il-konsegwenza ta` reat.

Ghalhekk ghal dak li jirrigwarda vjolazzjoni ta` obbligi da parti tal-konvenuti liema obbligi kienu jirrizultaw minn kuntratt ma tapplikax il-preskrizzjoni skont l-Art 2153 tal-Kap 16.

2. L-ilmenti tal-atturi

a) L-aerial tat-television

L-atturi lmentaw illi l-aerial tat-television ma twahhalx fi zmien 48 siegha wara t-23 ta` April 2008 izda twahhal minn Bonello fis-16 ta` Settembru 2008.

Fl-ahhar nota ta` sottomissjonijiet taghhom, l-atturi ghamluha cara li attwalment ma hemmx pendenzi dwar l-aerial tat-television ghajr li kien hemm ksur kontrattwali kemm fid-dati li kellu jinqala` u kif ukoll fid-data li kellu jehel, u cioe` ma nqalax bejn il-21 u t-23 ta` April 2008 u ma twahhalx sa 48 siegha wara.

Skont il-kuntratt tas-17 ta` April 2008, kien miftiehem illi :-

Tieni Parti –

(i) Bonello kkoncedew favur l-atturi u l-aventi kawza taghha d-dritt li jistallaw aerial tat-television u tank tal-ilma ta` kapjenza ta` 1000 litru fuq l-ghola bejt li jkun jezisti minn zmien ghal zmien tal-blokk 99Triq l-Imsida Santa Venera inkluz d-dritt li jigu nstallati l-pipes u l-wiring necessarju sabiex jigu komunikati l-imsemmija tank u aerial mal-imsemmi appartament numru hamsa (5) u dan fil-post miftiehem bejn il-partijiet jew l-aventi kawza taghhom.

(ii) Bonello obbligaw ruhhom li jtellghu u jistallaw a spejjez taghhom l-imsemmi tank ta` l-ilma u aerial tat-televiion fil-post indikat fi zmien 48 seigha minn meta jinqala` t-tank tal-ilma mill-post fejn indikat illum.

(iii) Tali tank u aerial jistghu jinqalghu bejn il-21 ta` April 2008 u 23 ta` April 2008 u f` kull kaz sakemm spustat t-tank fa` l-ilma fil-post miftiehem bejn il-partijiet, il-komparenti konjugi Bonello jobbligaw ruhhom li jipprovdu lill-atturi servizz temporanju tal-ilma u uzu ta` aerial.

Dwar dan, il-perit legali sostniet li ma saritx prova da parti tal-atturi ta` meta effettivament inqala` l-aerial.

L-atturi sostnew li mir-ritratti Dok EZ 3 u EZ 7, l-aerial jidher li kien ghadu fil-post f`Awissu 2007 meta ttiehdu dawk ir-ritratti.

Madanakollu, ma jirrizulta minn imkien li dawk ir-ritratti ttiehdu dak iz-zmien. Infatti whud mir-ritratti ghandhom id-data ta` meta ttiehdu.

Ghalhekk mhux sodisfacentement ippruvat meta nqala` l-aerial.

Dwar meta rega` twahhal, l-atturi sostnew li mir-ritratt Dok EZ 6 mehud tal-24 ta` April 2008 jidher illi l-aerial kien ghadu ma twahhalx, bhalma jidher imbaghad imwahhal fir-ritratt Dok EZ12 datat 21 ta` Gunju 2009.

Madanakollu ghal darb` ohra l-Qorti ma tarax li gie ppruvat li l-aerial dam ma` twahhal ghal aktar minn 48 siegha minn mindu nqala` u dana peress li ma hemmx provi sodisfacjenti dwar meta effettivament inqala` l-aerial. Jinghad ukoll li Bonello nnega illi dam ma wahhal l-aerial.

Ghalhekk mhux sodisfacjentement ippruvat illi kien hemm ksur tal-obbligi kontrattwali assunti minn Bonello dwar l-aerial.

b) **<u>It-tank tal-ilma</u>**

L-atturi jilmentaw illi l-konvenuti ma taw l-ebda pre-avviz li ser jinqala` t-tank.

Sar l-ilment illi Bonello halla lil Spiteri jaqla` t-tank meta dan kien ghadu ma akkwistax l-appartament minghand Bonello kif ukoll li Bonello naqas li jnizzel fil-kuntratt ma` Spiteri u Testa illi t-tank kellu jigi nstallat fi zmien ta` mhux aktar minn tliet xhur mid-data minn meta jinqala`.

Apparti l-kundizzjonijiet fuq citati relatati ma` l-aerial, li kienu applikabbli wkoll ghat-tank ta` l-ilma, kien miftiehem ukoll dan li gej :-

(iv) F` kaz li Bonello jew l-aventi kawza taghhom fil-futur jizviluppaw sular u/jew sulari ohra fuq l-imsemmija bejt u arja Bonello jew l-aventi kawza taghhom ikollhom d-dritt li jaqalghu l-imsemmija aerial tat-television u tank tal-ilma mill-post fejn ikunu jinsabu u jinstallawhom fuq l-ghola bejt tal-blokk li jirrizulta wara li ssir il-kostruzzjoni l-gdida fil-post li ghandhom jaqblu bejniethom l-komparenti jew l-aventi kawza taghhom bi spejjez ghal Bonello jew l-aventi kawza taghhom.

(v) Malli jinqalghu l-aerial tat-televixin u t-tank tal-ilma kif kontemplat fil-paragrafu precedenti Bonello ghandhom jaghtu pre-avviz ta`

mhux anqas minn sebat ijiem lill-atturi li dawn ix-xogholijiet ser isiru minghajr pregudizzju ghal dak li qed jinghad fit-tieni paragrafu tat-Tieni parti ta` dan l-att.

(vi) Illi pendenti li jsir x-xogholijiet ta` kostruzjoni minn Bonello jew l-aventi kawza taghom l-atturi jinghatalhom servizz temporanju tal-ilma u uzu ta` aerial immedjatament wara l-qlugh tat-tank ta` l-ilma u l-aerial u dan kif ikun l-aktar opportun a spejjez tal-komparenti konjugi Bonello.

Irrizulta mill-provi illi skont Bonello, huwa qala` t-tank ta` l-ilma qabel Gunju 2008, u l-atturi kienu kuntenti fejn tpogga t-tank. Min-naha taghhom, l-atturi qalu fin-nota ta` osservazzjonijiet finali taghhom illi meta Bonello caqlaq it-tank f`April 2008 huma kienu kuntenti izda imbaghad Bonello rega` caqlaq it-tank ad insaputa taghhom wara din id-data u minghajr il-kunsens taghhom bi ksur tal-kuntratt tas-17 ta` April 2008.

In sostenn ta` dan, l-atturi ghamlu referenza ghall-fatt li meta Bonello biegh lil Spiteri u Testa, it-tank taghhom kien fuq il-bejt ta` dawn ta` l-ahhar kif jidher mill-kuntratt tat-2 ta` Lulju 2009 fl-atti tan-Nutar Vanessa Bonnici u ghalhekk irrizulta li f`April 2008, Bonello kien qieghed it-tank fuq il-bejt ta` Leanne Spiteri u Anthony Hawkings, u wara caqlaq dak it-tank in-naha l-ohra ta` l-opramorta ghal fuq il-bejt ta` Spiteri u Testa xi zmien qabel ma` biegh lil Spiteri u Testa. Din hija bazikament il-lamentela ta` l-atturi, peress li t-tank ta` l-ilma seta` biss jinqala` f`kaz li jsir zvilupp.

Din il-Qorti tara incertezza fil-mod kif l-atturi qed igibu `l quddiem l-ilment taghhom. Qed jinghad dan ghaliex f`zewg affidavits tieghu, l-attur ilmenta biss dwar il-fatt li Bonello halla lil Spiteri jaqla` t-tank ta` l-ilma meta dan kien ghadu ma bieghx l-appartament u dwar il-fatt li fil-kuntratt ta` bejgh tat-2 ta` Lulju 2009 Bonello naqas illi jnizzel l-obbligu li t-tank kellu jerga` jigi nstallat fi zmien ta` mhux aktar minn tlett xhur mid-data minn meta jinqala`. Ghaldaqstant, huma dawn l-ilmenti li semmai kellhom jigu indirizzati u mhux dak li kien indikat fin-nota ta` sottomissjonijiet taghhom ossija li Bonello qala` t-tank hu u poggih go post minghajr ma ta l-ebda preavviz lill-atturi.

Dwar l-ilment li Bonello halla lil Spiteri u Testa jaqilghu t-tank qabel ma biegh l-appartament, din il-Qorti ma tarax li kien hemm b` daqshekk xi ksur tal-ftehim kontrattwali peress li Bonello seta` jinkariga jew jawtorizza lil terzi sabiex jaqilghu t-tank. Dwar imbaghad in-nuqqas li titnizzel il-

klawsola li t-tank kellu jitwahhal fi zmien tlett xhur minn mindu jinqala`, ghandu jirrizulta li ghalkemm kien ikun aktar ahjar li kieku tnizzlet tali kondizzjoni, il-fatt li din il-kundizzjoni ma tnizzlitx, ma jfissirx li ma baqghetx tapplika fil-konfront ta` l-aventi kawza ta` Bonello ghaliex kif inkitbet saret referenza espressa ghall-aventi kawza ta` Bonello. Kien imbaghad jinkombi fuq l-aventi kawza li jaghmlu dawk ir-ricerki li kien hemm bzon biex jiehdu konjizzjoni tal-kontenut ta` l-ftehim. Ghalhekk il-Qorti ssib illi l-ilmenti kif diretti kontra Bonello ma jregux.

Fil-kaz ta` Spiteri u Testa, l-atturi sostnew li dawn qalghu t-tank ta` l-ilma minghajr ma tawhom pre-avviz. Ilmentaw li dawn damu ma wahhlu t-tank ta` l-ilma ghal aktar minn tliet xhur kif ukoll illi dan it-tank ta` l-ilma baqa` ma twahhalx fuq l-oghla bejt.

Dwar li t-tank ta` l-ilma nqala` minghajr ma nghata pre-avviz, jidher li hemm konflitt fix-xiehda peress li l-atturi sostnew li ma gewx moghtija ebda pre-avviz, mentri Spiteri u missieru jghidu li huma kienu kellmu lill-attur u dan kien tahom il-permess li jaqilghu dan it-tank ta` l-ilma. Din il-Qorti ma tarax ghaliex m`ghandhiex temmen lil Spiteri u lil missieru. Jinghad ukoll li din il-kundizzjoni ta` preavviz kienet imnizzla fil-kuntratt ta` Spiteri u Testa u ghalhekk Spiteri kien jaf biha. Din il-Qorti ma tarax li Spiteri li kien ghadu diehel go ambjenti godda ghalih u li kellu l-intenzjoni li jghix bil-kwiet mal-girien tieghu, kif hija n-norma, kellu jaghmel il-maqlub u litteralment *idardar l-ghajn li jrid jixrob minnha* – kif ighid il-Malti. Ghaldaqstant tara li kienet iktar verosimili l-verzjoni ta` Spiteri illi inghata pre-avviz lill-atturi u dan fuq il-kejl tal-bilanc ta` probabilitajiet.

Dwar l-ilment ta` l-atturi li t-tank ta` l-ilma twahhal aktar tard minn tlett xhur minn mindu nqala`, il-Qorti tikkondividi dak stabbilit mill-perit legali taghha fis-sens illi ma kienx hemm kontestazzjoni li t-tank inqala` fis-6 ta` Gunju 2009 u kif ukoll li mill-ittri interpellatorji mibghuta, kif ukoll mir-ritratti ezebiti bhala Dok EZ33 u EZ 34 flimkien mar-rapport tal-Perit Debattista tat-22 ta` Ottubtru 2009, irrizulta li t-tank ta` l-ilma ma kienx imwahhal sa Awissu 2010. B`hekk irrizulta li t-tank baqa` maqlugh ghal madwar sena u xahar. Madanakollu, kif diga` nghad qabel, dak li jorbot lill-konvenuti Spiteri u Testa huma s-servitujiet. Il-kondizzjoni li t-tank ta` l-ilma kellu jigi mwahhal fi zmien ta` mhux aktar minn tliet xhur minn mindu nqala` ma jaqax, fil-fehma ta` din il-Qorti, fid-definizzjoni ta` servitu`. Ghalhekk kontra dak rilevat mill-perit legali, il-fatt li t-tank ma twahhalx fi zmien tliet xhur minn mindu nqala` ma ghandux jitqies li kien ksur ta` xi obbligu kontrattwali da parti tal-konvenuti Spiteri u Testa.

Dwar l-ilment ta` l-atturi li t-tank ma twahhalx fuq l-oghla bejt, l-atturi lmentaw li t-tank tpogga fejn riedu Spiteri u Testa mhux fil-post li kellu jigi miftiehem bejn il-partijiet. Irrizulta li mill-kuntratt ta` akkwist ta` Spiteri u Testa, hemm imnizzel illi :

Fl-eventwalita` l-kumpraturi jtellghu aktar sulari huma jkollhom jispustjaw dan it-tank u pipes, jekk ezistenti fuq l-oghla bejt il-gdid a spejjez taghhom (tal-kompraturi) fil-post li ghandhom jaqblu bejniethom il-kumpraturi u l-konjugi Zarb.

Minn din il-klawsola jidher li kien hemm obbligu kontrattwali fuq Spiteri u Testa li t-tank ta` l-ilma jitpogga f`post li jkun miftiehem bejn il-partijiet.

Il-perit tekniku kkonferma li t-tank ta` l-ilma kien imqieghed fuq l-oghla bejt.

Dwar imbaghad il-kwistjoni ta` fejn tqieghed preciz, abbazi tax-xiehda, jidher li Spiteri qieghed it-tank ta` l-ilma fejn xtaq hu, u mhux billi ftiehem mal-atturi. Ghaldaqstant l-ilment tal-konjugi Zarb huwa fondat fis-sens imfisser.

c) <u>Il-komunikazzjoni ta` l-ilma wara li t-tank tal-ilma tqieghed fuq l-oghla bejt</u>

L-atturi lmentaw illi meta Spiteri u Testa stallaw it-tank ta` l-ilma, huma qabbdu kamra tal-banju wahda mat-tank meta qabel l-atturi kellhom zewgt ikmamar tal-banju mqabbdin mat-tank.

L-atturi lmentaw li Spiteri u Testa kkomunikaw il-kamra tal-banju li hemm fin-naha tal-bitha ta` wara mat-tank ta` l-ilma, mentri l-kamra tal-banju tal-bitha nterna ma kenitx ikkomunikata mat-tank.

Dwar dan l-ilment, jinghad li minkejja li l-perit tekniku in eskussjoni sostna li ma ngabux provi dwar kemm il-kamra tal-banju kien jissupplixxi t-tank ta` l-ilma, il-Qorti hija tal-fehma illi l-atturi dejjem ilmentaw dwar dan il-fatt fl-affidavits taghhom.

Il-Qorti hadet konjizzjoni ukoll tal-fatt li llum-il gurnata Testa, li saret is-sid ta` l-appartament, hadet hsieb li l-pajpijiet gew ikklippjati pulit mal-hitan, u l-kamra tal-banju tal-bitha interna giet ikkomunikata mat-tank ta` l-ilma.

Din il-Qorti tghid illi meta twahhal it-tank ta` l-ilma, il-konvenuti Spiteri u Testa kellhom jiehdu hsieb li jikkomunikaw dak kollu li kien hemm qabel imwahhal mat-tank ta` l-ilma, kif ukoll li l-pajpijiet ma jithallewx imdendla u mhux ikklippjati pulit mal-hajt.

Madanakollu ladarba l-ilment kien rimedjat fil-mori tal-kawza, il-Qorti sejra tqis illi l-ilment kien rimedjat, b`dan illi sejra tqis il-kwistjoni fil-kap ta` l-ispejjez.

d) <u>Ftuh ta` aperturi</u>

L-atturi lmentaw li huma ma tawx permess lill-konvenuti Spiteri u Testa sabiex jifthu aperturi ghal fuq il-proprjeta` taghhom meta ghamlu l-izvilupp tal-appartament numru 6.

L-atturi lmentaw li Spiteri u Testa fethu tieqa u bieb ghal fuq l-arja taghhom minghajr ma zammew id-distanza legali.

Fil-kuntratt tas-17 ta` April 2008, kien miftiehem illi :

l-atturi Zarb kkoncedew a favur Bonello u/jew l-aventi kawza taghhom id-dritt li jinfethu twieqi u dritt ta` prospett mill-istess twieqi ghal fuq il-fond taghhom. Dawn id-drittijet qeghdin jigu kostitwiti bhala servitu reali ghal fuq il-Fond Serventi u jinkludi bhala parti integrali mill-istss is-servitu` luminum u dan minghajr pregudizzju ghall-istrutturi li gia jezistu u li gew installati mill-atturi inkluz it-tank ta` l-ilma li jinsab fil-bitha interna u s-satellite dish li hemm stallata fil-bitha/gardina ta` wara u kif ukoll minghajr pregudizzju ghal kwalunkwe struttura (inkluz tankijiet ta` l-ilma aerials tat-televixin, sattelite dishes) ohra li jistghu jinstallaw il-komparenti Zarb jew l-aventi kawza taghhom fl-arja proprjeta` taghhom.

(ix) Tali drittijiet jgawduhom appartament numru 2, u l-appartament u l-penthouse fl-istess blokk.

Din kwistjoni ta` holqien ta` servitu`. Ghalhekk il-patt ighodd ukoll Spiteri u Testa.

Il-Qorti taf bil-gurisprudenza citata mill-perit legali.

Taf ukoll b`gurisrudenza ohra fejn inghad illi l-hsieb wara l-Art 443(1) tal-Kap 16 dejjem kienet sabiex ma jkunx hemm introspezzjoni minn propjeta` ghal proprjeta` ohra u sabiex ukoll jigi salvagwardat l-ingress tad-dawl ghal go proprjeta`. Fost is-sentenzi hemm : **Angelo Micallef vs Giuseppe Muscat** deciza minn din il-Qorti fil-5 ta` Gunju 1950 ; **George Sacco pro et vs John Pace et** deciza mill-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Gurisdizzjoni Superjuri fil-11 ta` Dicembru 2009 ; **Carmel Zammit vs Anthony Sultana** deciza minn din il-Qorti fil-31 ta` Jannar 1994 ; **Peter Paul Muscat vs Peter Muscat Scerri**` deciza mill-Qorti tal-Appell fit-28 ta` Jannar 2005 ; sentenza ta` din il-Qorti ta` l-4 ta` Gunju 2007 fil-kawza **Joseph Zammit et vs Michael Debono et** deciza minn din il-Qorti fl-4 ta` Gunju 2007. Hemm ukoll ohra fejn kienet applikata b`mod rigidu d-distanza legali : **Alfred Mizzi vs Frank Corso et** deciza mill-Qorti tal-Appell fit-8 ta` Mejju 2003 ; u Godwin Azopardi et vs Paul Azzopardi et deciza mill-Qorti tal-Appell fl-24 ta` Settembru 2004.

Il-Qorti taghmel riferenza ghas-sentenza li tat fit-8 ta` Jannar 2013 fil-kawza "**Alberta sive Bertha Cassar Torregiani *kontra* Michael Stivala et**" fejn esponiet il-pozizzjoni taghha dwar l-applikazzjoni ta` l-Art 443(1) tal-Kap 16 :-

"Din il-Qorti rat il-gurisprudenza kollha li kienet citata kemm mill-perit legali fir-relazzjoni kif ukoll dik li ghaliha rreferew il-partijiet fin-noti ta` osservazzjonijiet taghhom. Tirrikonoxxi li fil-gurisprudenza taghna hemm konflitt aktar milli dwar it-test tal-Art.443(1) tal-Kap.16 bhala tali izda fl-applikazzjoni tad-disposizzjoni ....

Dwar l-Art.443(1) tal-Kap.16, din i-lQorti taghmel dawn il-konsiderazzjonijiet. Meta tqis id-diposizzjoni ut sic, anke fil-kuntest tasserje ta` disposizzjonijiet tal-Kodici Civili fejn iddisposizzjoni de qua hija nserita, tghid illi huwa vitali ghaliha li tara ghala l-legislatur mhux biss wasal biex ghamel dik id-disposizzjoni izda ffissa dik id-distanza. Altrimenti d-disposizzjoni ma tistax tilhaq il-milja taghha. Huwa altru milli evidenti illi fil-kuntest ta` d-disposizzjoni ut sic id-distanza ta` sitta u sebghin centimetru (76 cm) mill-hajt divizorju (zewg piedi u nofs kif kienet il-ligi qabel) kienet stabbilita sabiex fl-ewwel lok tittutela gar mill-introspezzjoni ta` gar iehor li

jiftah tieqa hdejh, u fit-tieni lok sabiex tkun mizura ghas-sigurta` tal-ewwel gar gewwa daru.

Wisq probabbli ghax influwenzata mill-fattispece ta` l-kaz, din il-Qorti tghid illi l-Qorti tal-Appell fis-sentenza taghha tat-8 ta` Mejju 2003 fil-kawza `Alfred Mizzi et vs Frank Corso et` hadet linja rigida u posittivita. F`dik ilkawza, l-appellanti sostnew illi huma bnew hajt b`mod illi tieqa li kienet saret fuq il-wara ta` fond u fejn ma kenitx inzammet id-distanza tghattiet lateralment u ghalhekk linsistenza fuq osservanza tad-distanza legali mill-appellati kienet vessazzjoni.

Din il-Qorti tghid li dak l-insenjament li hareg missentenza citata fil-paragrafu precedenti ghandu ssib applikazzjoni b`mod generali izda fl-istess waqt ghandu jibqa` flessibbli bizzejjed biex isib applikazzjoni u adattament ghal kull sitwazzjoni jew cirkostanza. Fi kliem iehor, aktar milli enfasi fuq il-kejl tad-distanza l-enfasi ghandha jkun fuq l-iskop ghala sar il-kejl ta` dik id-distanza. Altrimenti d-disposizzjoni ma tkunx taghmel sens lanqas biex ikun riaffermat l-ordni pubbliku.

Dan premess u minghajr ma terga` tirreferi fiddettall wahda wahda ghall-kawzi kollha li ghalihom diga` saret riferenza waqt din il-kawza, din il-Qorti hija tal-fehma illi accertat illi kif saru z-zewg twieqi u filpost fejn saru ma tista` qatt issir lezjoni tad-drittijiet tal-attrici, ghar-ragunijiet fuq imfissra, aktar u aktar illum bil-hajt divizorju kif imtella` sa fuq nett, ma jistax ikun hemm ksur tal-ispirtu tal-Art.443(1) tal-Kap.16 u cioe` mhux daqstant id-distanza hemm indikata izda tar-raison d`etre li ghalih dik id-disposizzjoni trid tasal u li ghalih hija ntiza. Ghal din il-Qorti dak huwa lkwistjoni krucjali u essenzjali.”

Fil-kaz tal-lum jirrizulta mir-ritratti ezebiti li t-tieqa thares ghal go terrazzin li huwa prorpjeta` ta` l-konvenuti mhux ghal fuq l-arja tal-atturi.

Anke l-bieb li dwar sar l-ilment jaghti ghal fuq it-terrazzin tal-konvenuti.

Ghalhekk bl-applikazzjoni tal-principju fuq espost, din il-Qorti issib illi ladarba ma hemmx introspezzjoni ghal fuq il-proprjeta` tal-atturi, l-ilment tal-atturi mhuwiex fondat.

e) It-terrazzin

L-atturi lmentaw li l-konvenuti naqsu milli jdawwru t-terrazzin b`hajt gholi seba` filati.

Fil-kuntratt tas-17 ta` April 2008, jinghad :-

"Dan bil-kondizzjoni li Bonello jdawwru t-terrazzini indikati bil-kulur ahdar fil-pjanta annessa u mmarkata Dok A b` hajt ta` gholi ta` mhux anqas minn 7 filati mil-livell tal-madum."

Fir-rigward tal-konvenuti Spiteri u Testa, il-Qorti tirrimarka li l-perit tekniku kkonstata illi l-gholi tal-hajt tat-terrazzin taghhom huwa mtella` sa hames filati u nofs biss.

Il-patt kontrattwali jinvolvi l-kostituzzjoni ta` servitu`.

Dan qed jinghad peress li meta nghatat il-fakolta` li jinfethu aktar twieqi, kiene moghti ukoll id-dritt ta` prospett mill-istess twieqi ghal fuq il-fond serventi. Izda mbaghad kien dikjarat li ladarba Zarb ikkoncedew id-dritt tal-ftuh ta` twieqi, kien hemm l-obbligu li t-terrazzini jiddawru b`hajt ta` gholi ta` mhux anqas minn seba` filati mil-livell tal-madum. Din il-kondizzjoni kienet tifforma parti mill-kostituzzjoni ta` servitu` ta` twieqi u ta` prospett li giet krejata bis-sahha ta` dak il-ftehim. Inoltre l-Qorti tifhem li l-gholi tal-hajt kien hekk miftiehem sabiex titnaqqas kemm jista` jkun l-introspezzjoni ghal fuq il-proprjeta` ta` l-atturi.

Ghaldaqstant, fir-rigward tat-terrazzin fil-proprjeta` ta` Spiteri u Testa, din il-Qorti ma tikkondividix tal-perit legali u hija tal-fehma li kienu obbligati josservaw dak il-patt li l-hajt jinbena gholi ta` seba` filati.

Fir-rigward ta` Bonello, il-Qorti ma tarax li l-perit tekniku kkonstata terrazzini ohra li kienu indikati fil-pjanta annessa mal-ftehim bhala Dok A u mmarkati bil-kulur ahdar.

Fl-ewwel nota ta` sottomissjonijiet, l-atturi jaghmlu referenza ghar-rapport tal-Perit Wilfred Debattista datat 22 ta` Ottubru 2009 bir-ritratt numru 5 anness ma` l-istess rapport. Izda dak it-terrazzin hemm indikat huwa l-istess wiehed li sab il-perit tekniku u li jinsab at *penthouse level plan* fejn hemm il-bieb u t-tieqa li lmentaw minnha l-atturi. Ghalhekk, jidher li ma tressqux provi dwar l-allegat gholi tal-hitan ta` terrazzini ohra, li setghu jaqghu taht ir-responsabbilita` ta` Bonello.

f) **<u>L-uzu tat-twieqi</u>**

L-atturi lmentaw illi Bonello jew haddiema taghhom nizlu diversi drabi minn got-twieqi ta` l-proprjeta` ta` Bonello bi ksur ta` dak specifikat fil-kuntratt fejn inghad li twieqi u partikolarment dawk li jinsabu fit-tieni sular ma kellhomx jintuzaw bhala mezz ta` access ghal fuq is-saqaf tal-kmamar ta` l-atturi.

L-atturi pprezentaw ritratti EZ5 u 6 fejn dehru haddiema li nizlu fl-arja ta` l-atturi kuntrarjament ghal dak li kien xehed il-konvenut precedentement fis-sens li l-haddiema kienu jinzlu bit-tavla.

g) **<u>Il-kannen tal-ilma u tad-drenagg</u>**

L-atturi lmentaw illi Spiteri u Testa ghamlu komunikazzjoni ta` kamra ohra mas-sistema tad-drenagg tal-atturi.

Fil-ftehim tas-17 ta` April 2008 jinghad illi :-

L-atturi taw permess lil Bonello li jqabbdu a spejjez tal-istess Bonello l-katusi tad-drenagg li jservu l-kamra tal-banju li tinsab fl-appartament li qieghed jinbena fit-tielet sular (second floor) tal-blokk numru 99 Triq l-Imseida SantaVenera liema kamra hija indikata bl-ahmar fuq il-pjanta annessa mal-kuntratt u mmarkata Dok A mas-sistema tad-drenagg li itnsab fil-bitha/giardina ta` wara u li sservi l-apparatament numru 5 li jinsab fl-istess blokk proporjeta ta` l-atturi. Li tali kommunikazzjoni ghandha ssir biss mal-katusa verikali ezistenti fil-bitha/giardina ta` wara u dan billi jsiru estensjonijiet vertikali u/jew semiorizzontali ghall-istess katusa mal-istess hajt ta` wara a spejjez tal-komparenti konjugi Bonello u b`hekk ma

ghandhomx jitnizzlu katusi separati mal-faccata ta` wara jew ma` xi hajt iehor in kwantu dan jirreferi ghall-kamra tal-banju imsemmija.

L-ilment jikkonsisti fil-fatt li Spiteri u Testa ziedu kamra tal-banju ohra mas-sistema tad-drenagg tal-aturi b`mod illi s-servitu giet aggravata.

Madanakollu din il-Qorti hija tal-fehma li l-fatt li tnizzel li kienet qeghda tigi awtorizzata komunikazzjoni mas-sistema tad-drenagg ta` kamra wahda tal-banju ma jeskludix li seta` jkun hemm komunikazzjoni ta` aktar kmamar tal-banji mas-sistema tad-drenagg ezistenti. Dan qed jinghad peress li huwa risaput li appartament bhalma huwa dak proprjeta` ta` l-atturi huwa soggett ghal servitujiet attivi u passivi rizultanti mill-posizzjoni fizika tieghu.

Il-Qorti taghmel referenza ghas-sentenza li tat fit-8 ta` Marzu 2012 fil-kawza "**<u>Alfred Mizzi et kontra Warren Attard</u>**" fejn qalet hekk :-

L-atturi qeghdin jibbazaw l-istanza taghhom fuq l-Art.475 tal-Kap.16 li jaqra hekk –

Kull min ghandu jedd ta` servitù ghandu jinqeda b`dan il-jedd skont it-titolu tieghu, u ma jista` jaghmel la filfond serventi u lanqas fil-fond dominanti ebda tibdil li jista` jtaqqal izjed il-piz tal-fond serventi. (ara s-sentenza Vol. XXXVII.II.637).

Dan id-dispost tal-ligi hu korrispondenti ghallArtikolu 1067 tal-Kodici Civili Taljan, li dwaru l-Burdese ("Servitu` Praediali", numru. D. 141) jikkummenta hekk:-

"Le innovazioni di cui al prima coma sono tutte e soltanto quelle suscettibili di essere introdotte senza che il contenuto della servitu` risultanto dal titolo (o dal possesso) ne venga intaccata, e che la norma autorizza (a condizione che non siano tali da rendere piu` gravosa la condizione del fondo serviente) muovendo dal presupposto che la maggior utilita` derivante dalla loro introduzione deve reputarsi gia potenzialmente compresa nel titolo costitutivo."

… Jidher li l-komunikazzjoni tad-drenagg tal-ambjenti zviluppati sejra titqabbad mas-sistema ezistenti. Fl-istess waqt din il-Qorti mhijiex sodisfatta wara analizi oggettiva tal-assjem tal-provi li dak li se tigi mill-ambjenti zviluppati mill-konvenut sejjer jaggrava s-servitu` li kien jezisti meta akkwista l-konvenut. Lanqas ma hija sodisfatta illi dak li sejjer jigi mill-

izvilupp tal-konvenut se jikkaguna hsara lis-sistema ezistenti. Din il-Qorti m`ghandhiex il-prova ta` perit tekniku … li jaccerta lill-Qorti mqar fuq bilanc ta` probabilitajiet li s-sistema esitenti ma tiflahx l-aggunta tal-ambjenti l-godda. Li certament irrizulta kien illi s-sistema esistenti kienet soggett ta` tiswijiet ghal kollox mhux relatati malambjenti l-godda tal-konvenut. Kull meta kien hemm bzonn tiswija din saret a spejjez tas-sidien tat-tliet fondi. Jekk fil-futur ikun hemm bzonn ta` aktar tiswija, l-ispiza terga` tkun a kariku tas-sidien anke jekk tinqala` l-htiega li tigi sostitwita l-medda esistenti. Dik pero` hija n-natura tal-affarijiet mhux kwistjoni ta` aggravament tas-servitu`. Ghalhekk din il-Qorti ma hi sejra taghti l-ebda provvediment dwar il-kwistjoni tad-drains u drenagg.

Tajjeb jinghad illi l-ftehim jistipola illi *kull dritt u/jew pretensjoni vantata minn xi komparenti kontra l-iehor u mhux kontemplata jew imsemmija f` dan il-kuntratt jibqa` impregudikat.* Dan ifisser li l-kwistjoni jekk tistax issir komunikazzjoni mas-sistema tad-drenagg ta` aktar kmamar tal-banju hija materja li baqghet impregudikata, u li dwarha l-Qorti diga` qalet li kienet possibbli li ssir minghajr ma sabet ksur kontrattwali jew aggravament tas-servitu.

Din il-Qorti taqbel ukoll ma` dak li kkonkluda l-perit tenkiku fis-sens ladarba l-intimati gew moghtija l-fakolta` li jizviluppaw aktar minn arja wahda, dan ifisser li ghandhom dritt li jikkomunikaw il-katusi tad-drenagg u tad-drains mal-katusi ezistenti. Infatti, skont il-perit tekniku, jekk dan ma jithalliex li jsir, il-ftehim dwar l-izvilupp tal-arjiet sovrapposti ghall-proprjeta` tar-rikorrenti ma jistax isehh.

L-atturi lmentaw illi saret hsara fil-fond taghhom meta Bonello ghamel il-komunikazzjoni tad-drenagg liema hsara kienet konsistenti fic-carcir li nizel mill-katusi tad-drenagg ta` Bonello.

Il-Qorti qieset b`reqqa l-eskussjoni li saret kemm lil-periti gudizzjarji dwar dan il-punt u tikkondividi r-risposti moghtija minnhom fis-sens li ma kienx hemm hsara kkagunata minn carcir mill-katusi tad-drenagg izda l-hsara li kien hemm kienet gejja minn ingress ta` ilma mis-saqaf waqt l-izvilupp, liema hsara kienet inkluza f`parti ohra tar-rapport ta` l-perit tekniku.

B`zieda ma` dan, l-atturi lmentaw ukoll dwar diversi katusi u pajpijiet ta` l-ilma, tad-drains u tad-dawl li twahhlu mill-konvenuti, liema lmenti kienu trattati minn pag 11 sa 13 tan-nota ta` sottomissjonijiet finali ta` l-atturi.

Il-Qorti hadet konjizzjoni tal-konkluzjoni tal-perit legali skont l-Art 419(b) tal-Kap 16, u taqbel mal-gurisprudenza hemm riportata, fis-sens li jekk il-wires, pajpijiet u/jew katusi ma jostakolawx jew ifixklu l-estensjoni vertikali tal-hajt, kemm prezenti u kemm futura, dawn ghandhom jigu permessi.

Il-Qorti ma tarax ksur tal-ftehim tas-17 ta` April 2008 bit-twahhil ta` wires, pajpijiet u/jew katusi, billi minn imkien ma jirrizulta li l-konvenuti kienu espressament ipprojbiti milli jaghmlu dawk il-wires, pajpijiet u/jew katusi.

Ghal darb`ohra, jigi ribadit li din kienet kwistjoni li thalliet impregudikata u li l-Qorti tikkondividi l-fehma tal-periti gudizzjarji fis-sens li tali pajpijiet, kannen u wires ghandhom jithallew fejn huma.

Tinsisti li dawk il-pajpijiet, kannen u wires ghandhom ikunu kklippjati b`mod pulit mal-hitan u mhux jithallew imdendlin.

h) **<u>Hmieg</u>**

Mhijiex kondiviza minn din il-Qorti l-pretensjoni tal-atturi li ghandhom jigu ndennizzati ghaliex kellhom inaddfu wara x-xoghol li ghamel Spiteri.

Fil-fatt Spiteri u missieru t-tnejn xehdu li naddfu wara li sar ix-xoghol.

Fl-istess waqt il-Qorti hija sprovvista mill-prova ta` xiex kien jikkonsisti l-hmieg li thalla.

i) L-iskylight

L-atturi lmentaw li tkissret l-iskylight taghhom, meta Spiteri u Testa waqqghu fuqha gebel waqt li kienu qed jibnu.

Il-perit legali sabet illi mic-certifikati rilaxxjati mill-Perit Debattista u l-Perit Caruana, l-iskylight ma kellhiex hsara qabel bdew ix-xogholijiet.

Il-Qorti taghti piz lix-xiehda ta` Anthony Hawkins, li stqarr illi sema` wkoll xi haga taqa` fuq l-iskylight in kwistjoni.

Il-Qorti ghalhekk tikkondividi l-fehma tal-perit tekniku fis-sens li l-iskylight garrbet hsara b` rizultat tax-xogholijiet li saru minn Spiteri u Testa.

Tikkonferma l-quantum tad-danni determinat mill-perit tekniku fl-ammont ta` EUR 600.

Dwar l-allegazzjoni ulterjuri, li saret hsara ukoll fil-lostru ta` bank li kien qieghed taht l-iskylight, il-Qorti mhijiex sodisfatta li saret prova sal-grad rikjest mil-ligi li tassew kien hemm bank li garrab dannu konsegwenza tal-hsara li garrbet l-iskyslight. Tghid dan anke ghaliex waqt l-eskussjoni, il-perit tekniku xehed illi l-iskylight ixxaqqaq, u ma ttaqqabx.

j) L-airconditioner

L-atturi lmentaw illi Bonello wahhlu airconditioner fuq is-saqaf tal-kamra mal-hajt komuni meta dan ma setax isir hlief bil-kunsens esplicitu taghhom.

Jidher li dan l-airconditioner kien ilu li twahhal f`din il-parti tas-saqaf ferm qabel sar il-ftehim tas-17 ta` April 2008.

L-atturi jsostnu li l-kwisjtoni ta` l-airconditioner kienet thalliet impregudikata peress li ma ssemma xejn dwarha fil-kuntratt.

Il-Qorti tara li t-twahhil ta` l-air conditioner fl-arja tal-bitha ta` l-atturi kellu necessarjament isir b` awtorizazzjoni espressa tal-atturi.

Fis-sentenza li tat fl-24 ta` Marzu 1975 fil-kawza "**Apap vs Galea**" il-Qorti tal-Appell kienet qalet illi sid ta` bitha ghandu l-proprieta` tal-arja sovrastanti, tant li l-proprjetarju tal-fond sovrastanti lanqas jista` jonxor mit-twieqi tal-fond tieghu ghal fuq il-bitha ta` haddiehor minghajr il-kunsens ta` s-sid tal-bitha. F`dik il-kawza, il-konvenut ma thalliex jizviluppa l-arja tieghu b`mod li jiftah twieqi ohra li jaghtu ghall-bitha tal-attur. Dan il-principju kien segwit fis-sentenza ta` din il-Qorti tal-20 ta` Lulju 1992 fil-kawza "**Valletta vs Caruana**".

Ghalkemm il-kaz tal-lum jittratta it-tqeghid ta` airconditioner fl-arja tal-bitha ta` l-atturi, il-Qorti sejra tapplika dawn l-insenjamenti, u tordna li l-airconditioner jitnehha minn fejn qieghed.

Dwar l-allegazzjoni li l-airconditioner ikkaguna hsara lill-atturi, din il-Qorti taqbel mal-konkluzjoni tal-perit tekniku fis-sens li ma saritx hsara lill-atturi.

k) Il-ventilatur tas-salott

Fl-ewwel nota ta` sottomissjonijiet, l-atturi lmentaw illi l-ventilatur li mis-salott taghhom jaghti ghax-shaft gie maghluq. Issemma ukoll li x-shaft li Bonello kien ghalaq meta zviluppa l-arja ghal fuq il-bejt ghandu jigi wkoll miftuh.

Fit-tieni nota ta` sottomissjonijiet, l-atturi sostnew li l-ventilatur li ghandhom fis-salott huwa miftuh. Sostnew li dak li hemm maghluq u li ma ghadux jezisti hija l-bokka tal-ventilatur li kien hemm fuq il-bejt ta` Bonello u li minnha l-ventilatur tal-atturi kien jiehu l-arja.

Fil-konkluzjonijiet tieghu, il-perit tekniku jirreferi biss ghall-ventilatur li hemm fis-salott u kkonkluda li dan kien ilu maghluq ghal zmien twil. Mill-banda l-ohra, il-perit legali kkonkludiet li talba dwar dan il-ventilatur hija preskritta ai termini ta` l-Art 2153 tal-Kap 16, ladarba din mhijiex kwistjoni

kontrattwali, kif ukoll ladarba li x-xoghol ta` kostruzzjoni tlesta f`Gunju 2008 waqt li r-rikors guramentat kien ipprezentat f`Lulju 2010.

Din il-Qorti tqis illi l-atturi ma gabux `il quddiem provi konvincenti dwar dan l-ilment taghhom hekk kif relatat mal-bokka tal-venitlatur li allegatament kien hemm fuq il-bejt ta` Bonello. Ghalhekk l-ilment ta` l-atturi qieghed jigi respint anke ghaliex naha kien deskrit u naha ohra kien deskritt mod iehor.

l) <u>Il-hajt divizorju tal-gnien u l-bitha</u>

Ilment iehor huwa li l-hajt li bena Bonello kien mibni bil-*bricks* minflok b`gebel tal-kantun ; ghalhekk dan naqqas il-valur tal-proprjeta` taghhom.

Il-perit tekniku kkonkluda li hajt li jaqsam zewg btiehi jista` jinbena tas-sejjjieh ghalkemm il-ligi ma tisspecifikax ta` liema materjal ghandu jinbena.

L-atturi sostnew li l-hajt divizorju jifred parti bitha u parti gnien.

Milli fehmet il-Qorti, l-atturi ma qablux mal-konkluzjoni tal-perit tekniku illi l-hajt kollu ghandu jigi miksi bir-ramel u bis-siment minn fuq sa isfel, u li ghandu jitbajjad.

Din il-Qorti tifhem illi hajt li jkun mibni parti b` gebel u parti bi bricks mhuwiex prodott ottimu.

Fl-istess waqt, il-perit tekniku ma qalx illi hekk kif tela`, il-hajt mhuwiex mibni b` mod sod u stabbli.

Dan premess, il-Qorti sejra toqghod fuq il-konkluzjoni tal-perit tekniku ghaliex tqis illi r-rimedju opportun ikun il-kisi tal-hajt bir-ramel u bis-siment u wara t-tibjid.

m) L-umdita`

Il-Qorti taghmel taghha l-konkluzjoni tal-perit tekniku fis-sens illi saret hsara bhala konsegwenza diretta ta` l-izvilupp sovrastanti waqt jew ftit wara li tlesta x-xoghol ta` kostruzzjoni, liema hsara tammonta ghal EUR 1,500.

Irrizulta wkoll li kien hemm ilment mill-atturi li kien hemm xi bibien li ma kinux jinfethu sew u li tali somma ma kinitx inkluza fis-somma ta` EUR 1,500. Il-perit tekniku stima l-ispiza tat-tiswija fl-ammont ta` EUR 200.

Il-Qorti taqbel ma` l-atturi li dwar l-ilment taghhom tat-toqob li thallew miftuha u li jinsabu fil-bitha ta` wara u fil-bitha tan-nofs, dawn it-toqob ghandhom jinghalqu ladarba Bonello accetta li kien fetahom hu jew il-haddiema tieghu, u dan b`riferenza ghall-Art 419 tal-Kap 16.

3. L-ahhar talba attrici

L-atturi talbu lill-Qorti sabiex tinibixxi lill-konvenuti milli jaghmlu jew ikomplu jaghmlu xoghlijiet li huma lesivi tad-drittijiet taghhom.

Il-Qorti ma taqbilx mal-konkluzjoni tal-perit legali.

Tajjeb jinghad illi din ma kenitx talba sabiex mandat ta` inibizzjoni jigi konfermat in perpetwita`. Talba ta` dik ix-xorta ma kinitx tkun ammissibbli billi mhux possibli li mandat ta` inibizzjoni jigi konfermat permanentement, stante li dak huwa mandat hu ta` natura kawtelatorja u ntiz biss sabiex iservi ta` garanzija ghall-pretensjoni ta` r-rikorrent dment li jkun hemm proceduri gudizzjarji pendenti (ara : **Simon Debono vs H.S.B.C. Bank Malta p.l.c.** deciza minn din il-Qorti fit-23 ta` Gunju 2002 ; **Rainbow Productions Limited vs Awtorità tax-Xandir** deciza minn din il-Qorti fil-5 ta` Ottubru 1999 ; **Doris Spiteri vs Carmel Spiteri** deciza minn din il-Qorti fit-28 ta` April 1999 u **Data-Byte Computer Services Limited vs Michael Mallia noe** deciza minn din il-Qorti fit-22 ta` Frar 2005).

Fil-kuntest ta` din it-talba, issir referenza li tat il-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Gurisdizzjoni Superjuri - Sezzjoni ta` Gurisdizzjoni Generali fis-27 ta` Ottubru 2015 fil-kawza "**Rita Mifsud pro et noe vs Joseph Buttigieg**" fejn saret talba ghall-inibizzjoni permanenti fil-konfront ta` l-konvenuti kif ukoll haddiema nkarigati minnhom, *"sabiex fl-ezekuzzjoni tax-xogholijiet taghhom huma jiddesistu milli jghaddu mill-istess spazju hawn fuq deskritt, li jizbokka ghat-Triq ta` Gorf, Xaghra, Ghawdex b`vetturi u makkinarju li jaccedu l-ghaxar (10) tunnellati".* Waqt il-kawza sar l-argument li t-talba kellha l-forma ta` talba ghall-konferma permanenti ta` mandat ta` inibizzjoni b` mod permanenti .

Il-Qorti qalet hekk :-

"Fl-eccezzjoni ulterjuri taghhom tas-17 ta` Gunju 2015, il-konvenuti jghidu li mhux moghti lill-atturi li jitolbu l-perpetwazzjoni ta` Mandat ta` Inibizzjoni minghajr ma jressqu talba dwar id-dritt sostantiv, u dwar din l-eccezzjoni jiccitaw diversi sentenzi fin-Nota tal-Osservazzjonijiet responsiva taghhom.

Intqal f`cirkostanzi fejn saret talba simili ghat-tieni talba tal-atturi li :

"Fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell tas-27 ta` Novembru 1991 fil-kawza "Aquilina vs Aquilina" inghad hekk in linea generali - `Kull mandat kawtelatorju min-natura tieghu stess, ghandu validita` u hajja, sakemm u biex il-kreditur ikollu opportunita` li jikkonkretizza l-kreditu tieghu f`titolu ezekuttiv ……… u jippermetti jesegwixxi kreditu li b` hekk ma jkollux bzonn ta` aktar kawtela`.

Kien ghalhekk li saret distinzjoni bejn id-dritt ta` kawtela u cioe` id-dritt procedurali u d-dritt sostantiv li huwa haga diversa. U ghalhekk ghax huma distinti, dawn iz-zewg drittijiet ma jistghux jigu konfuzi u jsiru wiehed.

Fil-kawza `Sullivan vs Stivala et` deciza mill-Qorti tal-Kummerc fis-17 ta` Marzu 1992, kienet saret talba wahda semplici u cioe` il-konferma ta` mandat kawtelatorju. Hemm il-Qorti qalet li ma hemm l-ebda fondament legali sabiex issir talba ta` dik ix-xorta stante li `il-ligi trid li mandati simili jigu msahhin u mwettqa b`citazzjoni, li tkun allura allaccjata mal-pretensjoni tar-rikorrenti u mhux ma rikonferma ta` digriet gja` moghti.`

Kull meta saru talbiet sabiex qorti tikkonferma mandat ta` inibizzjoni "sic et simpliciter" il-linja traccjata mill-Qrati taghna kienet dik ta` cahda ghaliex filwaqt li l-mandat johrog ghaliex ikun jirrizulta dritt `prima facie`, fil-kawza trid issir talba ghall-pronunzjament gudizzjarju dwar il-mertu tad-

dritt innifsu ("Giordmaina vs Giordmaina" – PA/GV - 7 ta` Novembru 1995 ; "Axisa vs Patiniott" – PA/AM - 21 ta` Marzu 1996 ; u "Cuschieri vs Grech noe" – PA/GV - 9 ta` Jannar 1997).

Fil-kawza "Cassar vs Mallia" (PA/JF - 22 ta` Mejju 1995) inghad hekk – `Li kieku l-attur strah u llimita ruhu ghall-ewwel talba biss (konferma b`mod definittiv tal-Mandat ta` Inibizzjoni), allura il-konvenut kien ikollu ragun li jeccepixxi n-nullita` tal-azzjoni attrici. F`dan is-sens ukoll inghataw is-sentenzi citati mill-konvenut bhal "Sullivan vs Stivala et" (13 ta` Marzu 1992) u "Galea vs Gauci" (4 ta` Ottubru 1993). A differenza ta` dawn id-decizjonijiet, l-attur zied talba addizzjonali li tindika kjarament li l-bazi tal-azzjoni attrici tohrog mill-fatt li x-xogholijiet de quo kienu qed isiru fuq proprjeta` komuni ...`

Riferibbilment ghall-kaz tal-lum, din il-Qorti tghid li ghalkemm il-konvenut ma ressaq l-ebda eccezzjoni fir-rigward tal-ewwel talba, eccezzjoni ta` dik ix-xorta kienet tigi respinta ghar-raguni li fil-kaz tal-lum jirrizulta li l-ewwel talba attrici mhix distakkata mill-bqija tat-talbiet specjalment it-tieni talba. Fil-kaz tal-lum, l-atturi talbu mill-qorti affermazzjoni gudizzjarja tal-jedd sostantiv minnhom pretiz mhux il-kawtela perpetwa u definittiva ta` dritt `prima facie`. Li allura jkompli jfisser li jekk id-dritt sostantiv ikun jirrizulta pruvat skond il-ligi, hemm allura l-ewwel talba tkun tista` tigi akkolta ("Fenech et vs Malta Dairy Products Limited" – PA/RCP – 30 ta` Ottubru 2003).

L-ewwel talba attrici kif dedotta hija proceduralment korretta. Huwa evidenti kemm mill-premessi kif ukoll mit-talbiet l-ohra li l-iskop tal-atturi bil-presentata tal-azzjoni ma kienx semplicement sabiex izommu fis-sehh il-Mandat ta` Inibizzjoni numru. 961/2006, u allura li jestendu d-dritt procedurali li kienu kisbu permezz tad-digriet tas-26 ta` Gunju 2006, izda riedu li din il-Qorti tippronunzja ruhha dwar id-dritt pretiz minnhom u cioe` id-dritt sostantiv."

L-istess fil-kaz in ezami, l-atturi mhumiex semplicement jitolbu perpetwazzjoni tal-Mandat ta` Inibizzjoni. Id-dritt sostantiv li jippretendu li ghandu jigi salvagwardjat huwa dak tal-inkolumita` tal-proprjeta` taghhom."

Dawn l-insenjamenti jghoddu ghall-kaz tal-lum ghaliex dak li qed jintalab mill-atturi mhuwiex semplici perpetwazzjoni ta` mandat izda harsien ta` jeddijiet. Fit-talba setghet intuzat frazi ohra minflok *tinibixxi* pero` l-effett kien jkun l-istess. Ghalhekk it-talba se tkun milqugha.

<u>Decide</u>

Ghar-ragunijiet kollha premessi, il-Qorti qeghda taqta` u tiddeciedi din il-kawza billi :-

Tichad l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti Raymond u Giuseppa sive` Joyce konjugi Bonello u cioe` dik tal-preskrizzjoni skont l-Art 2153 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta` Malta.

Tichad l-eccezzjonijiet kollha l-ohra tal-konvenuti Raymond u Giuseppa sive` Joyce konjugi Bonello.

Tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenuti Gilbert Spiteri u Chantelle Testa.

Riferibbilment ghall-ewwel u ghat-tieni talbiet, tiddikjara u tiddeciedi li l-konvenuti Raymond u Giuseppa sive` Joyce konjugi Bonello kisru uhud mill-kondizzjonijiet li kienu mposti fuqhom bil-kuntratt tas-17 ta` April 2008 fl-atti tan-Nutar Dottor Marco Farrugia fuq riferit, meta utilizzaw twieqi, partikolarment dawk li jinsabu fit-tieni sular tal-bini taghhom, bhala mezz sabiex jaccedu ghal fuq is-saqaf tal-kmamar tal-fond tal-atturi.

Riferibbilment ukoll ghall-ewwel u ghat-tieni talbiet, tiddikjara u tiddeciedi illi l-konvenuti Gilbert Spiteri u Chantelle Testa kisru uhud mill-kondizzjonijiet li bihom kienu obbligati skont il-kuntratt tas-17 ta` April 2008 fl-atti Nutar Dottor Marco Farrugia fuq riferit u skont il-kuntratt tat-2 ta` Lulju 2009 fl-atti tan-Nutar Dottor Vanessa Bonnici fuq riferit, meta qeghdu t-tank ta` l-ilma tal-atturi f`post li ma kienx miftiehem qabel ma` l-atturi, u naqsu milli jghollu l-hajt tat-terrazzin tal-fond taghhom ghal gholi ta` mhux inqas minn seba` filati mil-livell tal-madum.

Riferibbilment ukoll ghall-ewwel u ghat-tieni talbiet, tiddikjara li l-konvenuti Raymond u Giuseppa sive` Joyce konjugi Bonello qeghdu airconditioner fl-arja tal-proprjeta` tal-atturi minghajr il-kunsens tal-atturi.

Riferibbilment ghat-tielet talba, tordna lill-konvenuti Gilbert Spiteri u Chantelle Testa sabiex sa zmien xahrejn mil-lum iqeghdu t-tank ta` l-ilma tal-atturi f`post li ghandu jkun miftiehem ma` l-atturi, jghollu l-hajt tat-terrazzin tal-fond taghhom sa gholi ta` mhux anqas minn seba` filati mil-livell tal-madum, taht is-supervizjoni tal-Perit Mario Cassar illi l-Qorti qeghda tahtar ghal dan l-iskop.

Riferibbilment ukoll ghat-tielet talba, tordna lill-konvenuti Raymond u Giuseppa sive` Joyce konjugi Bonello sabiex sa zmien xahrejn mil-lum inehhu l-airconditioner taghhom li jinsab fl-arja tal-fond tal-atturi, jiksu l-hajt divizorju tal-gnien u tal-bitha fuq riferiti bir-ramel u siment minn fuq sa isfel u jbajjdu l-istess, jaghlqu it-toqob li thallew miftuha u li jinsabu fil-bitha ta` wara u fil-bitha tan-nofs tal-fond tal-atturi, taht is-supervizjoni tal-Perit Mario Cassar illi l-Qorti qeghda tahtar ghal dan l-iskop.

Riferibbilment ghar-raba` talba, fl-eventwalita` li l-konvenuti Gilbert Spiteri u Chantelle Testa jonqsu milli jezegwixxu x-xogholijiet ordnati skont it-tielet talba, allura tawtorizza lill-atturi sabiex jezegwixxi dawk ix-xogholijiet huma, a spejjez tal-konvenuti Gilbert Spiteri u Chantelle Testa, taht is-supervizjoni tal-Perit Mario Cassar illi l-Qorti qeghda tahtar ghal dan l-iskop.

Riferibbilment ukoll ghar-raba` talba, fl-eventwalita` li l-konvenuti Raymond u Giuseppa sive` Joyce konjugi Bonello jonqsu milli jezegwixxu x-xogholijiet ordnati skont it-tielet talba, allura tawtorizza lill-atturi sabiex jezegwixxu dawk ix-xogholijiet huma, a spejjez tal-konvenuti Raymond u Giuseppa sive` Joyce konjugi Bonello, taht is-supervizjoni tal-Perit Mario Cassar illi l-Qorti qeghda tahtar ghal dan l-iskop.

Riferibbilment ghall-hames talba, tiddikjara u tiddeciedi li l-konvenuti Gilbert Spiteri u Chantelle Testa huma responsabbli lejn l-atturi ghad-danni li dawn garrbu fl-iskylight tal-fond taghhom, waqt li tiddikjara u tiddeciedi li l-konvenuti Raymond u Giuseppa sive` Joyce konjugi Bonello huma responsabbli lejn l-atturi ghall-hsara li dawn garrbu waqt li dawn l-istess konvenuti kienu qeghdin jaghmlu zvilupp sovrastanti l-fond tal-atturi kif fuq inghad.

Riferibbilment ghas-sitt talba, tillikwida d-danni tal-atturi imputabbli ghall-agir tal-konvenuti Gilbert Spiteri u Chantelle Testa fl-ammont ta` sitt mitt Ewro (€600), waqt illi tillikwida d-danni tal-atturi mputabbli ghall-agir tal-konvenuti Raymond u Giuseppa sive` Joyce konjugi Bonello fl-ammont ta` elf u seba` mitt Ewro (€1,700).

Riferibbilment ghas-seba` talba, tikkundanna lill-konvenuti Gilbert Spiteri u Chantelle Testa sabiex ihallsu lill-atturi s-somma ta` sitt mitt Ewro (€600) bl-imghax legali b`effett mil-lum, u tikkundanna lill-konvenuti Raymond u Giuseppa sive` Joyce konjugi Bonello sabiex ihallsu lill-atturi s-somma ta` elf u seba` mitt Ewro (€1,700) bl-imghax legali b`effet mil-lum.

Tilqa` t-tmien talba fil-konfront tal-konvenuti kollha.

Tordna illi l-ispejjez kollha ta` din il-kawza, inkluzi dawk tal-ittra ufficjali tal-4 ta` Awissu 2009, ghandhom jithallsu in kwantu ghal nofs mill-konvenuti Gilbert Spiteri u Chantelle Testa, u in kwantu ghal nofs mill-konvenuti Raymond u Giuseppa sive` Joyce konjugi Bonello.

Onor. Joseph Zammit McKeon
Imhallef

Amanda Cassar
Deputat Registratur