QORTI CIVILI - PRIM'AWLA

IMHALLEF

ONOR. DR JOANNE VELLA CUSCHIERI
B.A., MAG. JUR. (EUR. LAW.), LL.D.

Illum il-Hamis, 14 ta' Lulju 2022

Kawza Numru: 7

Rikors Ġuramentat Numru:- 856/2017 JVC

Charles Attard [detentur tal-karta ta' l-identita' nru. 1018747(M)], Ronald Camilleri [detentur tal-karta ta' l-identita' nru. 231660(M)], Mario Abela [detentur tal-karta ta' -identita' nru. 250954(M)], Mariella Abela [detentrici tal-karta ta' l-identita' nru. 575161 (M)], Nancy Vincenti [detentrici tal-karta ta' l-identita' nru. 237229(M)], Louis Vincenti [detentur tal-karta ta' l-identita' nru. 631128(M)], Paul Gauci [detentur tal-karta ta' l-identita' nru. 376854(M)], Valerie Gauci [detentrici

tal-karta ta' l-identita' nru. 225754(M)], Martin Messina [detentur tal-karta ta' l-identita nru. 778158(M)] u Patricia Messina Klein [detentrici tal-karta ta' l-identita' nru. 17026(A)]

vs

Geraldine Noel [detentrici tal-karta tal-identita' nru. 61462(A)]

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat fejn ir-rikorrenti Charles Attard et li kkonfermat bil-gurament u talbu kif isegwi:

1. Illi l-atturi huma propjetarji ta' l-appartamenti bin-numri tnejn (2), tlieta (3), erbgha (4), hamsa (5) u sitta (6), fi blokk ta' appartamenti bl-isem Feria Apartments, fi Triq Raddet ir-Roti, San Pawl il-Bahar, Xemxija;

2. Illi l-konvenuta hija propjetarja tal-appartament bin-numru wiehed (1) fl-istess blokk;

3. Illi l-atturi kellhom pussess konsistenti fl-uzu tal-partijiet komuni tal-blokk ta' appartamenti taghhom;

4. Illi recentement, il-konvenuta jew persuni inkarigati minnha, abbuzivament, legalment, klandestinament u bi vjolenza installat air condition fil-partijiet komuni tal-blokk bil-konsegwenza li l-atturi gew abbuzivament spoljati mid-drittjiet taghhom billi

sofrew diminuzzjoni tal-pussess, tfixkil fid-drittijiet taghhom u hsara fil-hwejjeg komuni;

5. Illi oltre dan, il-konvenuta jew persuni inkarigati minnha, abbuzivament, illegalment, klandestinament u bi vjolenza, qalghet il-pipes tad-drain tal-air condition installat ma' l-appartament numru 3, propjeta' tal-attur Charles Attard, b'mod illi spoljat lill-attur Charles Attard fil-pussess u tgawdija tal-istess;

6. Illi bkonsegwenza ta' dan l-agir tal-konvenuta, l-ilma tad-drain tal-air condition tal-konvenuta u anke tal-attur Charles Attard beda jinzel mal-pedamenti tal-binja u b'hekk jikkaguna hsara struttura li fil-pedamenti tal-istess binja;

7. Illi dawn ix-xoghljiet saru minghajr l-gharfien u minghajr il-kunsens tal-atturi;

8. Illi ghalkemm interpellata diversi drabi, anke permezz ta' ittra ufficjali (Dok. CA 1) sabiex taghmel dawk ix-xogholijiet kollha mehtiega sabiex tirripristina propjeta' tal-atturi ghall-istat li kienet qabel, il-konvenuta baqghet inadempjenti.

Ghaldaqstant, in vista tal-premess, ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett illi l-Onorabbli Qorti, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni, ordni u provvediment opportun joghgobha:

i. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-konvenuta ikkommettiet spoll abbuziv, illegali, klandestin u vjolenti meta installat air condition fil-partijiet komuni tal-blokk ta’ appartamenti bl-isem Feria Apartments, fi Triq Raddet ir-Roti, San Pawl il-Bahar, Xemxija, u b'hekk arbitrarjament spoljat lill-istess

atturi mid-drittijiet taghhom billi sofrew diminuzzjoni tal-pussess, fixklithom fid-drittijiet taghhom u ghamlet hsara fil-hwejjeg komuni;

ii. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-konvenuta ikkommettiet spoll abbuziv, illegali, klandestin u vjolenti meta qalghet il-pipes tad-drain tal-air condition installati ma’ l-appartament numru tlieta (3), Feria Apartments, fi Triq Raddet ir-Roti, San Pawl il-Bahar, Xemxija;

iii. Tikkundanna lill-konvenuta sabiex f’terminu qasir u perentorju li jigi ffissat mill-Onorabbli Qorti taqla' l-air condition li hija nstallat abbuzivament u illegalment u konsegwentement tqieghed kollox fl-istat li kien qabel, taht is-sorveljanza ta' perit nominandi;

iv. Tikkundanna lill-konvenuta sabiex f'terminu qasir u perentorju li jigi ffissat mill-Onorabbli Qorti terga' tirripristina l-pipes tad-drain ta' l-air condition installat ma’ l-appartament numu tlieta (3), Feria Apartments, fi Triq Raddet ir-Roti, San Pawl il-Bahar, Xemxija, u konsegwentement tqieghed kollox fl-istat li kien qabel, taht is-sorveljanza ta' perit nominandi;

v. Fin-nuqqas, tawtorizza lill-atturi sabiex jaghmlu dak kollu necessarju biex jerga jigi ripristinat l-ispoll maghmul kif hawn fuq inghadu dan kollu a spejjez tal-konvenuta.

B'rizerva ghal kull azzjoni inkluza dik ghad-danni spettanti lill-atturi minhabba dan l-agir illegali tal-konvenuta u bl-ispejjez kollha kontra l-konvenuta li hija minn issa ngunta ghas-subizzjoni.

Rat ir-risposta guramentata ta' l-intimata Geraldine Noel kif isegwi:

1. In-nullita ta l-azzjoni odjerna stante li baqghet ma gietx notifikata lilha bil-lingwa Ingliza ai termini tal-artikolu 5 (1) Kap 189 tal-Ligijijet ta Malta kif dal resto kienet giet notifikata lilha l-ittra ufficcjali numru 2976/17 li si tratta fuq istess meritu;

2. Illi fit-tieni lok u minghajr pregudizzju ghal premess, in-nullita tal-azzjoni odjerna stante li din ma gietx intavolata mill-amministratur tal-condominium f'tali kapacita tieghu kif dal resto fil-fatt kienet giet ipprezentata l-ittra ufficcjali fuq dan l-istess meritu numru 2976/17 datata Awissu 2017;

3. Illi fit-tielet lok u minghajr pregudizzju ghal premess, it-talbiet attrici kif dedotti ghandhom jigu respinti stante li huma ghal kollox infondati kemm legalment u kif ukoll fattwalment kif ser jigi spjegat ahjar aktar il-quddiem f'din ir-risposta u waqt l-ismiegh ta' dan il-process;

4. Illi ma jinkorrux l-elementi rikjesti fil-ligi biex tirnexxi l-odjerna kawza ta' spoll privileggjat;

5. Illi l-agir tal-intimata bl-ebda mod ma tista tigi meqjusa bhala li fixklet jew iddisturbat il-pussess tal-atturi fuq il-partijiet komuni tal-blokk li dal resto tali pussess tgawdi minnu l-istess intimata wkoll;

6. Illi l-intimata b'ebda mod ma agixxiet bi vjolenza jew b'mod klandestin fil-konfront tal-atturi;

7. Illi l-azzjoni odjerna giet prezentata fuori termine cioe oltre t-terminu ta xahrejn kif ser jirrizulta mir-rapporti li saru mal-pulizija esekuttiva fuq dan l-istess meritu;

8. Illi fi kwalunkwe kaz, l-intimata ma qalghet ebda pipes proprjeta ta l-attur Charles Attard u kwindi wisq anqas kienet il-kagun ta xi allegata hsara fil-pedamenti tal-binja.

9. Illi l-fatti li jifformaw il-meritu ta l-odjerna risposta huma maghrufa personalment lill-eccippjenta li kkonfermat -istess wara li l-istess kontenut gie lilha mfisser bil-lingwa Ingliza.

Bl-ispejjes kontra l-atturi li mkinn issa qed jigu ngunti personalment ghas-subizzjoni.

Rat illi fil-verbal datat 12 ta' April 2022 ir-rikors gie differit ghal-lum ghad-decizjoni dwar il-kap tal-ispejjez stante li l-mertu bejn il-partijiet gie dikjarat sorvolat fil-mori.

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti esebiti.

Ikkunsidrat;

Illi l-kaz odjern jikkonsisti f'allegat spoll vjolenti u klandestin fejn ir-rikorrenti sidien ta' diversi appartamenti bl-isem 'Feria Apartments' fi Triq Raddet ir-Roti, San Paul il-Bahar, Xemxija allegaw li l-intimata Geraldine Noel wettqet l-allegat spoll meta fl-20 ta' Lulju, 2017, hija jew persuni nkarigati minnha, nstallat apparat ta' arja kundizzjonata f'parti esterna tal-blokka li jsostnu li hija proprjeta' komuni u wkoll wettqet tibdil f'pajp tal-ilma tal-

apparat ta' arja kundizzjonata ta' wiehed mir-rikorrenti Charles Attard b'tali mod li l-ilma kemm ta' dan il-pajp kif ukoll tal-pajp il-gdid tal-arja kundizzjonata tal-intimata stess gew li jitfghu l-ilma fil-pedamenti tal-blokka tal-appartamenti. Ir-rikorrenti jsostnu li dan l-agir jikkonsisti fi spoll anki ghaliex il-fatt li l-ilma jaqa' fil-pedamenti tal-appartamenti jwassal ghal hsara fil-pedamenti tal-blokka li snin qabel intefqu flus kbar fuqhom mis-sidien sabiex jigu msahha.

Da parti taghha l-intimata filwaqt li tressaq eccezzjonijiet preliminari dwar nullita`, teccepixxi fil-mertu li l-elementi sabiex tirnexxi l-kawza ta' spoll mhux sodisfatti partikolarment l-infra bimestre deduxisse, tichad li hija wettqet spoll, tinsisti li nstallat l-apparat fi proprjeta' taghha u li bl-ebda mod ma messet il-pajp tal-apparat tar-rikorrent Charles Attard.

Kif gia nghad jirrizulta li fil-mori l-partijiet waslu ghal ftehim u l-Qorti giet infurmata li l-mertu tal-ispoll gie ezawrit izda baqghu ma waslux ghal ftehim dwar l-ispejjez tal-kawza odjerna u ghalhekk tressqu l-provi limitatament ai fini tal-kap tal-ispejjez.

Illi f'dan ir-rigward din il-Qorti tirrileva s-segwenti:

(i) Illi permezz ta' digriet ta' din il-Qorti diversament preseduta datat 11 ta' Jannar, 2018 dik il-Qorti cahdet talba tal-intimata sabiex il-Qorti tiddikjara li mhux kompetenti *rationae materiae* u l-intimata nghatat zmien sabiex tipprezenta r-risposta guramentata taghha.

Rat li fid-digriet suespost gie deciz li l-ispejjez kollha tar-rikors li wassal ghall-istess digriet kellhom jigu sopportati mill-intimata;

(ii) Illi d-digriet suespost gie appellat mir-rikorrenti izda l-appell gie michud permezz ta' decizjoni tal-Qorti tal-Appell datata 27 ta' Settembru, 2019. F'dik id-decizjoni, dwar l-ispejjez sa dak l-istadju gie deciz kif isegwi:

'bl-ispejjez ta' dan l-appell jibqghu bhal taxxa bejn il-partijiet, filwaqt li dawk determinati mill-ewwel Qorti jibqghu kif decizi minn dik il-Qorti;'

Isegwi ghalhekk li sa dak l-istadju l-ispejjez bejn iz-zewg partijiet huma definittivament decizi;

(iii) Illi fil-kawza odjerna ma sar xejn sakemm gie effettivament deciz l-appell suespost. Sa minn wara li gie deciz l-appell ma tressqu l-ebda provi mill-partijiet fil-mertu stante li mill-4 ta' Frar, 2020 ntalbu differimenti stante possibbli transazzjoni bejn il-partijiet.

Jirrizulta li fil-verbal tal-10 ta' Novembru 2020, ir-rikorrenti dwar l-ispejjez ddikjaraw li saret proposta minghajr pregudizzju da parti taghhom illi l-ispejjez tal-kawza jibqghu bla taxxa bejn il-partijiet. Nonostante dan izda ma kienx hemm ftehim bejn il-partijiet u l-Qorti pprosegwiet sabiex tisma' l-provi limitatatment ghall-ispejjez. Bla dubju dan in-nuqqas ta' qbil wassal sabiex l-ispejjez bejn il-partijiet ikomplu jizdiedu.

Illi dwar l-ewwel zewg eccezzjonijiet preliminari li tqajjmu mill-intimata, l-Qorti fir-rigward tal-allegat nullita' tal-azzjoni ghar-raguni li r-rikors ma giex notifikat lill-intimata bil-lingwa Ingliza rat li l-intimata inghatat l-opportunita' li tipprezenta r-risposta

taghha u li wara tali risposta l-proceduri baqghu ghaddejjin bil-lingwa Maltija minghajr ebda talba ulterjuri dwar il-lingwa ghajr ghall-affidavit tal-intimata li gie pprezentat bil-lingwa Ingliza minghajr ebda ostaklu. Stante li l-kwistjoni tal-lingwa ma jidhirx li b'xi mod illediet il-jeddijiet tal-intimata qua intimata l-Qorti ser tghaddi sabiex tichad din l-eccezzjoni filwaqt li fic-cirkustanzi l-ispejjez relatati mal-istess ghandhom jibqghu bla taxxa bejn il-partijiet;

Illi dwar it-tieni eccezzjoni li tallega nullita' ghar-raguni li r-rikors guramentat ma giex ipprezentat mill-amministratur tal-blokka l-Qorti tqis li din l-eccezzjoni hija ghal kollox frivola u vessatorja stante li ma hemm l-ebda kontestazzjoni li r-rikorrenti huma lkoll proprjetarji tal-appartamenti fil-blokka in kwistjoni u pprezentaw il-kawza fil-vesti taghhom ta' sidien li allegatament igawdu wkoll pussess tal-partijiet komuni tal-blokka. Ghalhekk il-Qorti ser tghaddi sabiex tichad din l-eccezzjoni bl-ispejjez kontra l-intimata;

Illi fil-mertu l-Qorti tirrileva li ghalkemm il-partijiet fl-atti dahlu fil-kwistjoni dwar proprjeta' ta' min hi l-parti tal-blokka fejn twahhal l-apparat kundizzjonata in kwistjoni, taghmilha cara li f'kawza ta' spoll mhux moghti l-poter lil din il-Qorti li tidhol fi kwistjonijiet petitorji izda semplicement il-Qorti trid tara jekk gewx sodisfatti it-tlett elementi ta' spoll:

1. Illi dwar l-*infra bimestre deduxisse* l-unika prova li tressqet hija l-affidavit ta' Carmel Attard li jsostni li dan l-apparat gie nstallat u l-hsara fil-pajp tal-apparat tieghu saret nhar l-20 ta' Lulju, 2017. Da parti taghha l-intimata, ghalkemm eccepiet li dan twahhal qabel u wkoll issemmi fl-affidavit taghha rapporti li saru mal-pulizija, xejn minn dawn mir-rapporti ma gie esebit sabiex

possibilment tigi kontestata d-data moghtija mir-rikorrent. Stante li dak li xehed bil-gurament ir-rikorrent Attard ma gie bl-ebda mod kontestat u stante li l-kawza odjerna giet ipprezentata fl-20 ta' Settembru, 2017 l-Qorti tqis li dan l-element huwa sodisfatt.

2. Illi dwar il-pussess johrog mill-atti li r-rikorrenti jsostnu li l-parti in kwistjoni hija proprjeta' komuni tas-sidien kollha tal-appartamenti u cioe' kemm tar-rikorrenti kif ukoll tal-intimata. L-intimata ma tichadx li din il-parti tal-blokka hija liberament accessibbli ghas-sidien kollha. Jirrizulta ghalhekk pruvat li s-sidien kollha kellhom access liberu ghal din il-parti tal-blokka b'dan li allura lkoll kemm huma, dakinhar tal-allegat spoll, kellhom kontemporanemant pussess bejniethom. Dan l-element ghalhekk huwa sodisfatt izda bil-kwalifika li ma kienux ir-rikorrenti biss li kellhom pussess izda kienet ukoll l-intimata li kienet tezercita pussess kontemporaneament fuq dik il-parti tal-fond. Dwar il-pedamenti tal-blokka fejn beda jinzel l-ilma mill-pajpijiet kif installati ma jidhirx li hemm kontestazzjoni li dan huwa fil-pussess tas-sidien kollha tal-blokka. Dwar il-pajp tal-arja kundizzjonata tar-rikorrenti Charles Attard, il-Qorti ma ghandha l-ebda dubju li hu kien jezercita pussess esklussiv fuqu la darba dan kien iservi unikament l-apparat tieghu.

3. Illi jibqa' l-element tal-ispoll vjolenti u klandestin. Il-Qorti rat li l-intimata tammetti fl-atti li hija ma talbitx il-kunsens tar-rikorrenti qabel ma wahhlet l-apparat tal-arja kundizzjonata f'dik il-parti tal-fond fil-pussess tas-sidien kollha izda qabdet u pprocediet sabiex twahhlu ghaliex skontha dik il-parti tal-fond huwa proprjeta' taghha. Dan l-agir jevidenzja l-vjolenza u l-klandestinita' tal-att. Apparti minn hekk jirrizulta li b'xi mod ix-xoghlijiet li ghamlet l-

intimata effettwaw b'mod negattiv il-pajp tar-rikorrent Charles Attard li rizultat ta' dawn ix-xoghlijiet beda jitfa' l-ilma fil-pedamenti bhal ma beda jaghmel il-pajp tal-intimata b'detriment ghall-istabilita' tal-pedament tal-blokka. Ma tressqet l-ebda prova kuntrarju mill-intimata. Ir-rikorrent spjega kif l-ilma fil-pedamenti tal-blokka kien jikkonsisti f'periklu ghall-pedamenti tal-istess blokka in vista tal-fragilita' tal-blat li fuqu jinsabu mibnija l-appartamenti. Huwa car ghall-Qorti li kieku r-rikorrenti ma ndunawx b'dak li ghamlet l-intimata, minghajr il-kunsens taghhom, il-konsegwenzi tal-agir taghha fuq il-proprjeta' tar-rikorrenti partikolarment fuq il-pedamenti u l-bini ta' fuqhom setghu kienu ferm aghar minn semplici kawza ta' spoll. In vista ta' dak kollu suespost l-Qorti tqis li anki dan it-tielet element huwa sodisfatt.

Stante li jirrizulta lill-Qorti li fil-mertu l-elementi sabiex tirnexxi l-kawza ta' spoll kienu jissussistu l-Qorti ser tghaddi sabiex tiddeciedi li l-ispejjez kollha li ghadhom mhux decizi jigu sopportati mill-intimata.

Decizjoni

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet kollha suesposti, filwaqt li tiddikjara l-mertu tal-kaz odjern sorvolat, dwar il-kap tal-ispejjez l-Qorti tghaddi sabiex taqta u tiddeciedi l-ispejjez f'din il-kawza li ghadhom mhux decizi, cioe' eskluzi dawk relatati mad-digriet datat 11 ta' Jannar, 2018 u d-decizjoni tal-appell datata 27 ta' Settembru, 2019, kif isegwi:

1. L-ispejjez tal-ewwel eccezzjoni tal-intimata jibqghu bla taxxa bejn il-partijiet;

2. L-ispejjez tat-tieni eccezzjoni tal-intimata ghandhom jigu sopportati mill-intimata;

3. Il-bqija kollha tal-ispejjez ghandhom jigu sopportati mill-intimata.

Moqrija.

Onor. Imhallef Dr. Joanne Vella Cuschieri
B.A., Mag. Jur. (EUR.LAW), LL.D.
14 ta' Lulju 2022

Karen Falzon
Deputat Registratur
14 ta' Lulju 2022