QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMĦALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 25 ta' Jannar, 2023.

Numru 5

Rikors numru 856/17/2 JVC

Charles Attard, Ronald Camilleri, Mario Abela, Mariella Abela, Nancy Vincenti, Louis Vincenti, Paul Gauci, Valerie Gauci, Martin Messina u Patricia Messina Klein

v.

Geraldine Noel

1. Din is-sentenza titratta appell tal-konvenuta minn sentenza li tat il-Qorti Ċivili, Prim' Awla fl-14 ta' Lulju 2022 li ddikjarat il-mertu tal-kawża ta' spoll bħala eżawrit u ordnat li l-ispejjeż tal-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuta jibqgħu bla taxxa bejn il-partijiet, filwaqt li dawk tat-tieni eċċezzjoni u l-bqija tal-ispejjeż jitħallsu mill-konvenuta.

2. Fir-rikors tal-appell il-konvenuta qalet li l-ispejjeż tal-ewwel eċċezzjoni għandhom jibqgħu bla taxxa, filwaqt li dawk relattivi għat-tieni eċċezzjoni u l-kumplament tal-ispejjeż għandhom jitħallsu mill-atturi u mhux minnha.

Il-Fatti.

3. Il-fatti li wasslu għall-appell huma dawn:

3.1. Il-partijiet huma proprjetarji ta' appartamenti fil-blokka bl-isem Feria Apartments fi Triq Raddet ir-Roti, San Pawl il-Baħar. L-atturi huma l-proprjetarji tal-appartamenti numri 2, 3, 4, 5 u 6, filwaqt li l-konvenuta hija l-proprjetarja tal-appartament numru 1. L-attur Carmel Attard huwa l-proprjetarju tal-appartament numru 3 kif ukoll l-amministratur tal-blokka;

3.2. Matul il-ġurnata tal-20 ta' Lulju 2017, il-konvenuta jew nies inkarigati minnha poġġew kompressur ta' *air conditioner* fil-parti ta' quddiem tal-binja fuq l-art bejn il-bankina u l-ħajt ta' barra,[1] li l-attur Carmel Attard qal li hu parti komuni tal-kondominju;

[1] Fol. 46.

3.3. L-attur Carmel Attard xehed li kien intebaħ bil-kompressur meta wasal id-dar tard bil-lejl. Isostni li dan ġie installat mingħajr il-kunsens tas-sidien l-oħra. Xehed illi peress li dak il-ħin il-konvenuta kien għad kellha d-dawl mixgħul mar ikellimha iżda insolentatu u keċċietu[2];

3.4. Permezz ta' ittra uffiċjali ppreżentata fis-17 ta' Awwissu 2017, l-atturi sejħu lill-konvenuta sabiex terġa' tpoġġi kollox fl-istat oriġinali u żammewha responsabbli għad-danni[3];

3.5. Fl-20 ta' Settembru 2017 fetħu l-kawża. Fir-rikors maħluf talbu lill-Ewwel Qorti sabiex:

> *"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;*

[2] Fol. 45.
[3] Fol. 5.

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".

3.6. L-ilmenti tal-atturi kienu li l-konvenuta:

i. Poġġiet *air conditioner* fil-partijiet komuni ta' Feria Apartments, Triq Raddet ir-Roti, San Pawl il-Baħar;

ii. Qalgħet il-*pipes* tad-*drain* tal-*air conditioner* tal-attur Attard;

iii. Għamlet id-*drain pipes* ta' dawk iż-żewġ *air conditioners* b'tali mod li l-ilma beda jinżel mal-pedamenti ta' Feria Apartments;

3.7. Permezz ta' rikors ippreżentat fit-12 ta' Ottubru 2017 il-konvenuta allegat li l-Qorti Ċivili, Prim' Awla ma kellhiex il-kompetenza sabiex tisma' u tiddeċiedi l-kawża peress li l-kawża kellha ssir fit-Tribunal tal-Arbitraġġ. Talbet li pendenti deċiżjoni f'dan ir-rigward jiġi sospiż it-terminu biex hija tippreżenta tweġiba;[4]

[4] Fol.17.

3.8. B'deċiżjoni mogħtija fil-11 ta' Jannar 2018 ċaħdet l-eċċezzjoni dwar nuqqas ta' kompetenza u tat lill-konvenuta żmien sabiex tippreżenta t-tweġiba, bl-ispejjeż kontriha.[5]

3.9. Fl-udjenza tas-16 ta' Jannar 2018 l-atturi ddikjaraw li se jappellaw mid-deċiżjoni tal-11 ta' Jannar 2018;[6]

3.10. Permezz ta' risposta preżentata fil-25 ta' Jannar 2018[7], il-konvenuta eċċepiet: (i) in-nullità tal-azzjoni stante li ma ġietx notifikata lilha bil-lingwa Ingliża; (ii) in-nullità tal-azzjoni stante li ma saritx mill-amministratur tal-*condominium*; u (iii) illi fil-mertu l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet tal-atturi huma infondati fil-fatt u fid-dritt;

3.11. B'rikors tal-appell imressaq fil-31 ta' Jannar 2018, l-atturi lmentaw mill-fatt li l-Ewwel Qorti tat iktar żmien lill-konvenuta sabiex tippreżenta t-tweġiba maħlufa;

3.12. Permezz ta' sentenza mogħtija minn din il-Qorti fis-27 ta' Settembru 2019 l-appell ġie miċħud, bl-ispejjeż tal-appell bla taxxa bejn il-partijiet.

[5] Fol. 23 *et seq*.
[6] Fol. 27.
[7] Fol. 28 *et seq*.

3.13. Lura quddiem l-Ewwel Qorti ngħata differiment għall-provi tal-atturi[8], differiment ieħor sabiex il-partijiet jirregolaw ruħhom[9], żewġ differimenti minħabba l-pandemija u differiment ulterjuri għall-provi tal-atturi[10]. Fl-udjenza tal-10 ta' Novembru 2020 l-atturi ddikjaraw il-mertu hu eżawrit peress li l-*unit* tneħħa u ppropenew li l-ispejjeż jibqgħu bla taxxa bejn il-partijiet.[11] Il-kawża tħalliet għall-provi dwar il-kap tal-ispejjeż. Waqt is-smigħ il-konvenuta u d-difensur tagħha ma dehrux.

3.14. Permezz ta' affidavit ippreżentat fit-18 ta' Frar 2021[12], filwaqt li l-attur Charles Attard ta rendikont tal-kwistjoni, qal li kien biss wara li fetħu l-kawża li l-konvenuta ħadet il-passi sabiex tirrimedja għall-aġir tagħha li wassal għall-kawża; [13]

3.15. Il-konvenuta min-naħa l-oħra sostniet illi dik il-parti tal-binja fejn hija installat l-*air conditioner* hija proprjetà tagħha.[14] Tgħid li sigħat wara li l-*unit* tpoġġa l-attur Carmel Attard beda' jgħajjat magħha u kissru b'dan illi hija kellha tinstalla *unit* ieħor. Tisħaq iżda li l-*air conditioner* il-ġdid reġa' twaħħal eżattament fejn dak ta' qablu. Iddikjarat ukoll li hija qatt ma misset il-*pipe* tad-*drains* tal-*air conditioner unit* tal-attur Carmel Attard u li sal-lum il-*pipe* tad-*drains* tal-*air*

[8] Fol. 36.
[9] Fol. 37.
[10] Fol. 40.
[11] Fol. 41.
[12] Fol. 43 *et seq*.
[13] Fol. 45.
[14] Fol. 48.

conditioner unit tiegħu għadu jinsab fejn kien oriġinarjament.[15] F'dan ir-rigward ippreżentat ritratti mmarkati 'Dok GN 2' u 'Dok GN3';

3.16. Fis-seduta tat-12 ta' Mejju 2021,[16] il-kawża ġiet differita għall-kontroeżamijiet tal-attur Charles Attard u tal-konvenuta li saru fis-seduta tal-14 ta' Lulju 2021.[17] Il-konvenuta *inter alia* kkonfermat li l-*unit* kien tpoġġa xi sena u nofs jew sentejn wara l-ewwel wieħed, u filwaqt li dak tal-ewwel kien tad-ditta '*Airwell'* il-*unit* ta' wara kien '*Panasonic'* u li r-ritratti mmarkati 'Dok GN 2' u 'Dok GN3' ġew ilkoll meħuda fid-9 ta' Frar 2021[18]. Min-naħa l-oħra l-attur Charles Attard ikkonferma illi l-*unit* il-ġdid tal-konvenuta għadu fejn kien dak ta' qablu iżda m'hemmx ħtieġa li titkompla din il-kawża għaliex il-*pipe* tad-*drain* ġie rranġat[19];

3.17. L-udjenzi tal-14 ta' Ottubru 2021 u tal-11 ta' Jannar 2022 ma ġewx utilizzati għaliex ix-xhud li kellu jixhed, is-*surveyor* Edward Calleja, ma ġiex notifikat bit-taħrikiet[20];

3.18. Is-*surveyor* Edward Calleja xehed fl-udjenza tat-12 ta' April 2022[21] u kkonferma li huwa ma kienx għamel verifiki dwar min huwa l-

[15] Fol. 49.
[16] Fol. 562.
[17] Fol. 73.
[18] Fol.566.
[19] Fol. 572.
[20] Fol. 578.
[21] Fol. 587.

proprjetarju tal-'*alcove'* fejn twaħħal l-*air conditioner unit* tal-konvenuta. Jgħid li dik l-informazzjoni ngħatatlu mill-konvenuta nnifisha jew mill-perit tagħha. Wara dik ix-xhieda saret it-trattazzjoni dwar il-kap tal-ispejjeż.

4. B'sentenza mogħtija fl-14 ta' Lulju 2022, il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili ddeċidiet billi:

> *" ... 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".*

5. L-Ewwel Qorti mmotivat is-sentenza b'dan il-mod:

> *"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".*

6. Il-konvenuta appellat u talbet lil din il-Qorti sabiex:-

> *"tikkonferma s-sentenza appellata fl-ismijiet premessi tal-14 ta' Lulju 2022 f'dik il-parti tagħha fejn ġie deċiż illi l-ispejjeż ġudizzjarji marbuta mal-ewwel eċċezzjoni tal-appellanti jibqgħu bla taxxa bejn il-partijiet, tibdel l-istess sentenza appellata fl-ismijiet premessi tal-14 ta' Lulju 2022 f'dik il-parti tagħha fejn ġie deċiż illi l-ispejjeż tat-tieni eċċezzjoni u tal-kumplament tal-eċċezzjonijiet sollevati mill-appellanti għandhom jiġu supportati mill-appellanti u takkolla minflok tali spejjeż ġudizzjarji lill-appellati, bl-ispejjeż ta' din l-istanza ukoll imorru kontra l-appellati".*

7. L-atturi wieġbu li l-appell hu fieragħ u vessatorju li s-sentenza appellata għandha tiġi konfermata.

8. L-Ewwel Qorti ssoġġettat lill-konvenuta għall-ħlas tal-ispejjeż tat-tieni eċċezzjoni u għall-bqija tal-ispejjeż għar-raġunijiet segwenti:

> *"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 pprezentata 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".

Konsiderazzjonijiet.

9. Fir-rikors tal-appell tagħha l-konvenuta tilmenta li hija ma kellhiex teħel l-ispejjeż tat-tieni eċċezzjoni u tal-kumplament tal-eċċezzjonijiet. Semmiet is-seduti li saru sabiex jinġabru l-provi dwar il-kap tal-ispejjeż u tisħaq li hija ma ħliet l-ebda ħin tal-Qorti u li dan kien l-uniku aspett li kellha tqis sabiex tiddetermina l-kwistjoni tal-ispejjeż. Telenka wkoll xi ġurisprudenza varja dwar l-Artikolu 223 tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta. Tisħaq imbagħad li wara kollox, għalkemm l-atturi ddikjaraw il-mertu eżawrit, l-*air conditioner unit* innifsu li huwa mertu ta' tlieta minn ħames eċċezzjonijiet, sal-lum għadu fejn dejjem kien.

10. Hu fatt li fis-seduta tal-10 ta' Novembru 2020 deher id-difensur tal-atturi, *"...... li kkonferma li l-meritu tal-kawża huwa eżawrit stante li l-ispoll ġie spurgat"*. Madankollu ma ppreżentawx nota ta' ċessjoni tat-talbiet.

11. Għalkemm skont il-verżjoni li ta l-attur Attard fil-kontroeżami (seduta tal-14 ta' Lulju 2021) il-kompressur tal-*air conditioner* li tpoġġa mill-konvenuta tħalla fejn poġġietu maġenb l-ispazju li l-konvenuta tirreferi għalih bħala *alcove*, il-verżjoni li tat il-konvenuta hi differenti. Tant hu hekk li fir-ritratti li ppreżentat mal-affidavit jidher li f'xi żmien matul il-kawża l-kompressur tpoġġa fil-fetħa li hemm taħt l-appartament ta' Attard (ara ritratti a fol. 62 u 67). Saħansitra f'*survey plan* li ppreżenta Edward

Calleja[22] ta' ECA Consultants Limited datata 22 ta' Frar 2018, il-kompressur kien għadu jidher proprju fejn jidher fir-ritratti mehmuża mal-affidavit tal-attur Attard u mhux f'dak l-ispazju li x-xhud irrefera għalih bħala l-*alcove*.[23] Dak id-dokument jikkontradiċi lill-konvenuta li xehdet li l-*unit* dejjem kien fl-*alcove "and I have never commissioned its removal (not even during the pendency of this case)"*. Għall-Qorti hu evidenti li f'xi żmien matul il-kawża l-konvenuta ddeċidiet tneħħi l-kompressur minn fejn poġġietu inizjalment u daħħlitu fl-*alcove*.

12. Għalkemm il-konvenuta ssostni li l-*alcove* hi proprjetà tagħha, f'kawża ta' din ix-xorta l-Qorti ma tiddeċidix kwistjonijiet ta' proprjetà. Għall-Qorti hu evidenti li dak l-ispazju kien fil-pussess tal-kondomini kollha tal-blokka. Hu spazju miftuħ. Madankollu hu evidenti li l-atturi mhumiex joġġezzjonaw li l-*unit* jitħalla f'dak l-ispazju.

13. Min-naħa l-oħra għal dak li jirrigwarda d-*drain pipe* mqabbad mal-*air conditioner* tal-konvenuta, paragun bejn l-ewwel ritratt esebit mill-attur Attard mal-affidavit (Dok. CA1 a fol. 46) u r-ritratt Dok. GN3 a fol. 62 esebit mill-konvenuta, hu evidenti li fil-mori tal-kawża nbidlet id-direzzjoni tad-*drain pipe* biex tpoġġa b'mod li jarmi l-ilma fl-istess post fejn jinżel l-ilma mid-*drain pipe* tal-*unit* tal-attur Attard. Fil-fatt fir-ritratt GN3 jidher id-*drain pipe* ħiereġ mill-fond tal-konvenuta u jibqa' sejjer maġenb dak tal-attur

[22] Il-konvenuta ppreżentat l-affidavit tiegħu.
[23] Ara fol. 46.

Attard. Dan ma jidhirx fir-ritratt CA1 li ppreżenta l-attur. Fatt li fih innifsu hu prova li fil-mori tal-kawża l-konvenuta bidlet id-direzzjoni tad-*drain pipe* tal-*air conditioner* tagħha.

14. Magħmula dawn il-konsiderazzjonijiet il-Qorti tqis ukoll iktar kredibbli l-verżjoni tal-attur Attard li l-konvenuta kienet ukoll neħħiet id-*drain pipe* tiegħu u minflok poġġiet tagħha (ara affidavit a fol. 44).

15. Magħmula dawn il-konsiderazzjonijiet il-Qorti hi tal-fehma li l-Ewwel Qorti kellha raġun tikkonkludi li l-ispejjeż tal-kawża kellha tagħmel tajjeb għalihom il-konvenuta. Il-ħtieġa tal-kawża kienet minħabba l-aġir tal-konvenuta, li rrimedjat għalih fil-mori tal-kawża.

Għal dawn il-motivi tiċħad l-appell bl-ispejjeż kontra l-konvenuta.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
gr