QORTI CIVILI - PRIM'AWLA

IMHALLEF

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

Illum it-Tlieta, 3 ta' Ottubru 2023

Kawża Numru: 14
Rikors Guramentat Numru:- 841/2021JVC

Carmel Cutajar (ID 1008044M) u martu Maria Dolores Cutajar (ID 0961147M)

vs

Stephen Bonello (ID 0423882M) u martu Marlene Bonello (ID 0327464M)

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat illi permezz tieghu r-rikorrenti Carmel Cutajar et talbu kif isegwi:

‘1. Illi r-rikorrenti xtraw u jippossjedu *animo domini* il-*maisonette* 66, Triq is-Sajf, Ħal Qormi, flimkien mal-parti retroposta mill-bejt sovrastanti l-blokka, liema parti hija diviża u mdawwra b'ċint, u flimkien ukoll ma' tromba tat-taraġ privata u *washroom* li jagħtu għall-istess bejt; tali pussess ilu f'idejhom sa minn meta fl-2003 xtraw l-imsemmija *maisonette*, taraġ, *washroom* u bejt permezz tal-kuntratt anness bħala Dok.A, nota ta' l-insinwa relattiva Dok.B;

2. ILLI l-intimati għandhom il-*maisonette* li jinsab sovrappost għall-*maisonette* tar-rikorrenti u sottopost għall-bejt in kwistjoni;

3. ILLI inqas minn xahrejn ilu, l-intimat ġab skuża biex talab il-permess tar-rikorrenti sabiex jitla' fuq il-bejt tar-rikorrenti; wara li ottjena tali aċċess taħt pretiżi foloz, huwa waħħal u installa fuq l-arja tal-bejt tagħħom l-*outdoor unit* ta' sistema ta' arja kundizzjonata; u dan mingħajr il-permess tar-rikorrenti;

4. ILLI wara li l-intimat għamel dan u r-rikorrenti ipprotestaw ruħhom, l-intimati bdew javvanzaw pretiżi ta' titolu u jiċħdu t-titolu li jgawdu r-rikorrenti fuq il-bejt in kwistjoni;

5. ILLI dawn il-fatti jikkostitwixxu spoll vjolenti u klandestin ai termini ta' l-art. 791 tal-Kap.12 u ta' l-art.535 tal-Kap.16; għalhekk qed issir din il-kawża;

Jgħidu għalhekk l-intimati għaliex m'għandhiex din l-Onorabbli Qorti, prevja kull dikjarazzjoni neċessarja u opportuna:

i. Tiddikjara li l-intimati jew min minnhom ikkommettew spoll fil-konfront ta' r-rikorrenti bil-fatt li mingħajr il-kunsens tar-rikorrenti installaw apparat ta' arja kundizzjonata fuq l-arja ta' parti diviża mill-bejt sovrastanti l-proprjetajiet rispettivi tal-partijiet, liema parti diviża ta' l-imsemmi bejt kienet tinsab fil-pussess esklussiv tar-rikorrenti;

ii. Tordna lill-intimati sabiex entro terminu qasir u perentorju prefiss minn din l-Onorabbli Qorti jirripristinaw il-bejt in kwistjoni għall-istat li kien fih qabel ma saru tali xogħlijiet, u dan billi jneħħu l-apparat imsemmi u kwalunke grampun jew boltijiet li ntużaw u billi jkaħħlu u jirrestawraw kull ħsara riżultanti, u dan taħt is-sorveljanza ta' perit maħtur għal dan il-għan;

iii. Tawtorizza lir-rikorrenti sabiex, f'każ illi l-intimati ma jeżegwux ix-xogħlijiet ordnati entro t-terminu prefiss, jeżegwixxu tali xogħlijiet a spejjeż ta' l-intimati, dejjem taħt is-sorveljanza tal-perit nominat; tordna li tali spejjeż jiġu intaxxati

mill-perit maħtur minn din l-Onorabbli Qorti għal dan il-għan u tikkundanna lill-intimati jħallsu tali spejjeż hekk intaxxati.

Bl-ispejjeż, bir-riżerva ta' kull azzjoni ulterjuri fil-liġi, u bl-inġunzjoni ta' l-intimati minn issa in subizzjoni.

Rat ir-risposta guramentat ta' Stephen Bonello et li taqra kif isegwi:

1. 'Illi, preliminarjament, l-esponenti jirrilevaw li l-istess bejt huwa ukoll il-mertu ta' kawża oħra li ġiet istitwita wara din il-kawża odjerna fl-ismijiet "*Bonello Stephen et vs. Cutajar Carmel et*" b'rikors ġuramentat numru 978/2021 AJD quddiem din l-Onorabbli Qorti iżda diversament presjeduta, intavolata nhar l-04 ta' Ottubru 2021. Ikun opportun, anke fl-interess ta' l-aħjar amministrazzjoni tal-ġustizzja, kif ukoll għall-ekonomija tal-ġudizzju, li mal-proċeduri odjerni jiġu konnessa mal-kawża surreferita fl-ismijiet "*Bonello Stephen et vs. Cutajar Carmel et*" b'rikors ġuramentat numru 978/2021 AJD, u dan sabiex tinstema quddiem din l-Onorabbli Qorti hekk kif presjeduta, u kontestwalment mal-kawża *de quo,* nonostante li waħda hija ta' natura possessorja u l-oħra ta natura petitorja stante li x-xhieda, kif ukoll il-periti nominandi, ser ikunu qed jagħmlu l-istess referenza u aċċess, u dan

abbażi tal-Artikolu 793 ta′ Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta′ Malta.

2. Fl-ewwel lok, jispetta lir-rikorrenti li jressqu prova tal-elementi kostitutivi tal-ispoll, li qed jiġi eċċepit li huma karenti f`din il-Kawża de quo.

3. Illi mingħajr preġudizzju għas sueċċepit, kull xoghol li sar mill-esponenti relatati ma′ l-istallazzjoni ta` l-apparat tal-arja kundizzjonata sar bil-konsapevolezza totali tar-rikorrenti, u ċertament mhux bi vjolenza jew b'xi mod klandestin, tant illi r-rikorrenti kienu mgħarraf bix-xogħlijiet qabel mal-istess xogħlijiet saru u tlestew, dan kif ser ikun spjegat fil-mori tal-kawża.

4. Illi subordinament, r-rikorrenti qatt ma setgħu jivvantaw pussess, ta' l-ebda tip, u dan għaliex qatt ma kellhom pussess iżda kienu jinqdew mil-bejt in deżamina a bażi ta' mera tolleranza min-naħa tal-konvenuti, liema bejt huwa sovra stanti l-fond propjetà esklussiva tal-konvenuti.

5. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Rat li l-ewwel eccezzjoni tal-intimati giet sorvolata permezz tal-verbal tas-16 ta' Diembnru, 2021 fejn din il-Qorti ordnat li r-rikors guramentat 978/2021 AJD jinstema' ukoll minn din il-Qorti kif preseduta;

Rat li fil-verbal tad-29 ta' Marzu, 2022 l-partijiet talbu li l-provi esebiti f'din il-kawza jaghmlu stat ukoll fil-kawza 978/21 u vice-versa u rat li l-Qorti laqghet it-talba fl-istess verbal.

Rat l-affidavits, xhieda, ritratt, kuntratti, kontro-ezamijiet, dokumenti u l-provi kollha esebiti fl-atti;

Rat ukoll l-atti kollha tal-kawza bin-numru 978/21 sakemm dawn l-atti huma rilevanti ghall-kawza ta' spoll odjerna;

Semghat it-trattazzjoni tad-difensuri tal-partijiet fis-seduta tal-4 ta' Lulju, 2023.

Rat illi fil-verbal datat 4 ta' Lulju, 2023 ir-rikors gie differit ghal-lum ghad-decizjoni.

Rat l-atti kollha.

Ikkunsidrat:

Illi l-kawza odjerna tikkonsisti f'kawza ta' allegat spoll, vjolenti u klandestin fejn ir-rikorrenti jsostnu li huma fil-pussess ta' bejt li akkwistaw flimkien mal-mezzanin taghhom fis-sena 2003. Izidu li f'Gunju tas-sena 2021 l-intimati wehhlu apparat tal-arja kundizzjonata minghajr il-kunsens taghhom mal-opramorta tal-bejt in kwistjoni (ara ritratt a fol. 17 tal-process). Konsegwentement stante li l-intimati naqsu milli jnehhuh ghalkemm interpellati, anzi bdew isostnu li l-bejt in kwistjoni huwa proprjeta' taghhom, ir-rikorrenti ntavolaw il-kawza odjerna sabiex din il-Qorti tordna li jigi ripristinat l-istatus quo ante. L-intimati da parti taghhom ma jichdux li wahhlu l-apparat in kwistjoni izda jeccepixxu li ma jikkonkorrux l-elementi kollha sabiex tirnexxi kawza ta' spoll, li kienu r-rikorrenti stess li taw il-kunsens taghhom sabiex jitwahhal l-apparat in kwistjoni u li l-uzu tar-rikorrenti tal-bejt in kwistjoni huwa biss abbazi ta' mera tolleranza.

Bazi legali:

Illi l-azzjoni odjerna hija l-hekk imsejha spoll privilegjat li hija regolata bl-Artikoli 535 u 536 tal-Kodici Civili Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta li jipprovdu kif isegwi:

‘535. (1) Jekk persuna tiġi, bil-vjolenza jew bil-moħbi, mneżżgħa mill-pussess, ta’ liema xorta jkun, jew mid-detenzjoni ta’ ħaġa mobbli jew immobbli, hija tista’, fi żmien xahrejn mill-ispoll, titlob, b’azzjoni kontra l-awtur tal-ispoll, li terġa’ tiġi mqiegħda f’dak il-pussess jew f’dik id-detenzjoni, kif jingħad fl-artikolu 791 tal-Kodiċi ta’ Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili.

(2) Dan it-tqegħid mill-ġdid fil-pussess jiġi ordnat mill-qorti, wkoll jekk il-konvenut ikun is-sid tal-ħaġa li tagħha l-attur ikun bata l-ispoll.

536. It-tqegħid mill-ġdid fil-pussess fil-każ imsemmi fl-aħħar artikolu qabel dan, ma jneħħix il-jedd tal-eżerċizzju ta’ kull azzjoni possessorja oħra li għaliha jkollu jedd kull pussessur.’.

Illi dwar l-azzjoni ta’ spoll privilegjat fid-decizjoni tal-Prim’Awla tal-Qorti Civili deciza nhar it-12 ta’ April, 1958 fl-ismijiet **Margherita Fenech -vs- Pawla Zammit** gie ritenut illi:

‘L-“actio spolii” hija radikata pjuttost fuq l-esigenzi ta’ utilita’ socjali milli fuq il-principju assolut ta’ gustizzja, u hija eminentement intiza sabiex tkun estiza l-protezzjoni lil ta’ kwalunkwe pussess u jigi mpedut lic-cittadin privat li jiehu l-ligi f’idejh; b’mod li l-fini taghha huwa dak li jigi restawrat l-istat tal-pussess li jkun gie skonvolt jew turbat.’.

Illi mill-gurisprudenza tal-Qrati nostrana jirrizultaw tlett (3) elementi rikjesti sabiex azzjoni ta' spoll privilegjat tirnexxi, u cioe':

1. **Actor docere debet possedisse** – il-pussess;

2. **Spoliatum fuisse** – l-azzjoni spoljattiva li tkun saret bil-mohbi jew kontra l-volonta' tal-attur; u

3. **Infra bimestre deduxisse** – l-azzjoni ssir fi zmien xahrejn minn meta jkun sehh l-ispoll.

Provi fil-mertu:

Il-Qorti rat a fol. 3 et seq tal-process il-kuntratt ta' akkwist tar-rikorrenti datat 24 ta' Novembru, 2003 li fir-rigward tal-bejt in kontestazzjoni jaqra kif isegwi:

'Flimkien mal-imsemmi maisonette, qieghed ukoll jigi trasferit parti diviza mill-bejt tal-blokk li minnu l-maisonette jifforma parti, li jinkludi l-washroom sovrastanti, u li taghti access ghall-istess bejt, u dan, cioe' l-porzjon tal-bejt hu tal-kejl ta' cirka hdax (11) il-pied b'ghaxar (10) piedi, u liema porzjoni ta' bejt hi mdawra b'hajt divizorju, u hi l-porzjon retrostanti tal-istess bejt tal-blokka. Din il-porzjon ta' bejt hi accessibbli minn tarag intern gio l-maisonette, u tifforma parti ntegrali mill-istess maisonette.'

Rat a fol. 17 ritratt tal-apparat in kontestazzjoni, il-hajt u l-bejt koncernat.

Rat l-affidavit tar-rikorrenti **Maria Dolores Cutajar** a fol. 91 et seq tal-process. Hija tispjega li meta xtraw il-fond hi u zewgha lura fis-sena 2003 kien ghogobhom il-fatt li l-fond kellu mieghu bejt privat li kien cirkondat b'hajt w'accessibbli biss minn tarag mill-mezzanin taghhom. Fil-fatt mill-opramorta tal-istess bejt wiehed ihares fuq il-bitha interna tal-istess rikorrenti. Dwar il-pussess taghhom fuq dan il-bejt tixhed:

'Fil-kamra tal-bejt ghandna mejjilla, *washing machine* u *box-room*, u bieb u tieqa jaghtu ghal fuq il-bejt taghna. Fuq il-bejt innifsu ghandna l-hbula ta' l-inxir u xejn iktar. L-ilma tal-bejt taghna jingabar f'katusa li tinzel ghal go l-bir taghna, fil-bitha interna taghna; l-ilma tal-bejt tal-konvenuti jinzel minn katusa ghal go x-x-*shaft* intern taghna, u jibqa' sejjer ghal barra.'

Izzid li kien madwar sena qabel l-allegat spoll li l-intimata bdiet tressaq pretensjonijiet fuq il-bejt in kwistjoni meta harget twaqqaf xi haddiema tar-rikorrenti milli jaghmlu xoghlijiet ta' 'wires' fuq in-naha tal-bejt li r-rikorrenti jsostnu li hu taghhom. Izzid li jumejn qabel l-Imnarja tas-sena 2021 l-intimat habbtilha u talabha permess jitla' fuq il-bejt biex iwahhal musmar u peress li talabha

bl-edukazzjoni tixhed li qaltlu iva. Meta izda bdiet tisma' li x-xoghlijiet damu ghaddejjin hija telghet fuq il-bejt u sabet li kienu qed iwahhlu *air conditioner* fuq il-bejt taghha u mhux musmar. Hija mill-ewwel qalet lill-intimat li dak mhux musmar u l-intimat qalla 'Skuzani, insejt nghidlek'. Ir-rikorrenti tghid li b'hekk l-intimat dahak biha. Tghid li avzat mill-ewwel lill-intimati biex inehhu l-*air conditioner* u kellmu l-Avukat li avzathom li kien hemm terminu ta' xahrejn. Meta raw li fir-risposta tal-avukat taghhom sahansitra l-intimati bdew isostnu li l-bejt huwa taghhom kellhom jiprezentaw il-kawa odjerna. Il-kawza fethuha jumejn qabel l-iskadenza tax-xahrejn minn meta twahhal l-*air conditioner*. Izzid li ghalkemm wara li nfethet il-kawza l-intimati ammettew li ghamlu hazin, ma riedux ihallsu l-ispejjez tal-kawza u l-*air conditioner* baqa' mwehhel fejn kien.

Ir-rikorrenti Maria Dolores Cutajar xehdet in kontro-ezami nhar it-23 ta' Marzu, 2023 a fol. 107 et seq tal-process. Tghid li mihiex certa ezatt meta twehhel l-apparat izda tinsisti li l-kawza giet intavolata jumejn qabel l-iskadenza tax-xahrejn. Tghid li hija taf li l-bejt huwa taghhom mill-kuntratt. Izzid li hemmhekk hemm xi disa' partijiet fuq il-bejt, bjut imdawrin, u li l-intimata minn disa' taghha trid.

L-intimata **Marlene Bonello** xehdet in subizzjoni a fol. 99 et seq tal-process. Hija tghid li meta hi u r-ragel marru jaraw il-post

meta xtraw lura fis-sena 1995 kienu qalulhom li ghalkemm kien hemm kamra fuq il-bejt dan kien ser ikun kollu taghhom. Mistoqsija allura ghalfejn ma hemm xejn fil-kuntratt tghid li tort tan-Nutar. Taqbel li c-cint li jifred bejt minn iehor sar qabel ma xtraw ir-rikorrenti u sar mir-ragel taghha filwaqt li tghid li r–raguni kienet biex it-tfal taghha ma jaqawx fuq wara u biex it-tfal ta' dawk li kienu joqoghdu fil-mezzanin t'isfel ma joqoghdux jitilghu fuq il-bejt taghha. Mistoqsija ghalfejn ma hallewx fetha fic-cint jekk il-bejt huwa kollu taghhom tghid li ma tafx. Izzid izda li huma jiehdu hsieb il-bejt kollu jaqbzu biex jaghmlu l–qatran. Dak inhar li twehhel l–*air conditioner* tghid li hi kienet isfel u r-ragel ha hsieb ix-xoghlijiet. Tghid li hi rat lir-rikorrenti fit-tieqa izda ma semghetha tghid xejn. Ir-ragel taghha skont hi staqsa lir-rikorrenti jekk riditx li jressaq l-airconditioner ftit ohra biex ma jahbatx mal-bieb. Skont l-intimati dan l-apparat twahhal fis-17 ta' Gunju, 2021. Murija r-ritratt tal-apparat a fol. 17 tikkonferma li dak huwa l-apparat li wahhlu huma u li jinsab fuq wara tal-bejt fejn ghandhom il-kamra r-rikorrenti. Biex huma jaslu ghalih iridu jaqbzu minn fuq ic-cint.

Il-Qorti rat ukoll il-kuntratt ta' akkwist tal-intimati esebit a fol. 5 et seq tal-process anness u d-dokumentazzjoni segwenti. Fil-kuntratt jissemma li l-intimati qed jakkwistaw il-mezzanin bl-indirizz tieghu. Il-Qorti ai fini ta' din il-kawza ta' spoll ser

tillimita ruhha ghal dan il-fatt u xejn oltre in vista tal-pendenza tal-kawza petitorja bejn il-partijiet.

A fol. 40 et seq tal-atti annessi xehed **Stephen Bonello**. Huwa jikkonferma dak li wkoll xehdet martu u cioe' li meta xtraw il-fond taghhom kienu qalulhom li ghalkemm kien hemm il-kamra fuq il-bejt, il-bejt kollu kien ser ikun taghhom. Izid li ghalkemm kienu jhallu lir-rikorrenti juzaw il-bejt, kienu huma li jiehdu hsieb il-manutenzjoni tieghu ghaliex kienu jqisuh bhala taghhom. Jghid ukoll li ghall-bidu l-bejt kien wiehed shih izda mbaghad kienu tellghu xi ftit filati biex issegregaw il-bejt biex it-tfal ikunu jistghu jilghabu. Ikompli li ma kienux jafu li r-rikorrenti nizzlu fuq il-kuntratt li l-bejt kien taghhom. Fuq il-materja tal-kaz tal-allegat spoll odjern isostni li l-apparat tal-arja kudnizzjonata twahhal nhar is-17 ta' Gunju, 2021 u bhala prova ta' dan jesebixxi dikjarazzjoni mhux originali (ffirmata izda mhux guramentata) ta' James Chircop a fol. 43 tal-process u 'delivery note' li ggib id-data tas-17 ta' Gunju, 2021. Fuq l-istess ircevuta jirrizulta li almenu parti mis-somma dovuta fuq l-apparat giet mhallsa ukoll nhar is-17 ta' Gunju 2021 u dan jirrizulta mill-kitba bl-idejn fuq l-istess. Fuq id-dikjarazzjoni tieghu a fol. 43 tal-process James Chircop izid li l-apparat twahhal fis-17 ta' Gunju, 2021 fil-presenza tal-intimat u tar-rikorrenti li kienet qed tittawwal mit-tieqa.

A fol. 47 et seq tal-process anness xehed in kontro-ezami **Stephen Bonello.** Jghid li l-post xtrawh fis-sena 1991 u marru jghixu fih mill-ewwel. Jaqbel li sabiex jitilghu fuq il-bejt ir-rikorrenti ghandhom tarag ghalihom li mhux wiehed komuni. Jaqbel li t-tarag tar-rikorrenti jghaddi mil-livell fejn hemm il-mezzanin proprjeta' tieghu. Jaqbel ukoll li r-rikorrenti dejjem kellhom it-tarag biex jitilghu fuq il-bejt minn qabel ma xtraw l-intimati stess sallum. Jaqbel ukoll li ghalkemm qed jghid li l-bejt huwa kollu tieghu huwa ghamel cint biex jifred parti mill-bejt minn dik li r-rikorrenti jsostnu li hi taghhom. Jghid li ghamilha mill-ewwel malli xtara u dan minhabba t-tfal. Jaqbel ukoll li ma halla l-ebda kancell biex it-tfal ma jmorrux aktar lura u jaqghu. Skont hu meta twahhal l-apparat tal-arja kundizzjonata in kwistjoni lir-rikorrenti qalla li kien ser jaghmel toqba ghall-*air condition* fuq il-bejt minhabba t-trab ghall-isfel. Mistoqsi jekk qalilhiex fuq liema naha kien ser iwahhal l-apparat jirrispondi li telghet wara. Skont hu qalla li ressqu minhabba l-bieb u dejjem skont l-intimat ir-rikorrenti qaltlu biex iressqu ftit iehor. Jichad li bdiet toggezzjona li jwahhal l-apparat fuq in-naha taghha. Jikkonferma li r-rikorrenti ilhom jghixu fil-fond taghhom madwar hmistax-il sena. Jerga' jghid li l-apparat twahhal nhar is-17 ta' Gunju, 2021.

Ikkunsidrat ulterjorment:

Illi l-Qorti taghmilha cara li f'din id-decizjoni hija ser tillimita ruhha biss ghar-rizultanti rilevanti ghall-kaz ta' allegat spoll, vjolenti u klandestin li qed jigi deciz illum filwaqt li f'dan l-istadju thalli mpregudikata l-vertenza petitorja bejn il-partijiet.

Pussess:

Illi mill-kuntratt tas-sena 2003 jirrizulta li r-rikorrenti akkwistaw zgur bil-forma mentis li huma proprjetarji wkoll tal-bejt in kwistjoni fejn twahhal l-apparat ta' arja kundizzjonata in kontestazzjoni. Sa minn dak iz-zmien ma giex kontestat li r-rikorrenti ghamlu uzu kontinwu bla edba interruzzjoni ta' din il-parti tal-bejt tant li kien hemm hajt li jwaqqaf lill-intimati milli jaccedu ghal din il-parti tal-bejt. Tant kien accettat mill-intimati li r-rikorrenti kienu jaghmlu uzu minn din il-parti tal-bejt accessibbli minn tarag intern mill-proprjeta' tal-istess rikorrenti li l-intimat, meta gie biex iwahhal l-apparat tal-arja kundizzjonata, jixhed li b'xi mod avza lir-rikorrenti li kien ser jaghmel xi xoghlijiet ghalkemm il-partijiet ma jaqblux ezatt x'kien il-kliem li ntqal. Illi mill-provi fl-atti u mill-kunsiderazzjonijiet suesposti jirrizulta ghalhekk li l-element tal-pussess favur ir-rikorrenti gie sodisfacentement pruvat filwaqt li l-allegata mera tolleranza eccepita mill-intimati bl-ebda mod u manjiera ma tressqet l-anqas tracca ta' prova dwarha u ma tirrizultax.

Spoliatum Fuisse:

Illi jirrizulta mill-atti li l-intimati ma jichdux li twahhal l-apparat in kwistjoni minnhom. L-intimati izda jsostnu li dan sar bil-kunsens tar-rikorrenti Maria Dolores Cutajar. Il-Qorti mill-ewwel tirrileva li mkien fl-atti ma rrizulta li dan l-apparat twahhal bil-kunsens tar-rikorrent l-iehor Carmel Cutajar li wkoll igawdi pussess fuq il-bejt in kwistjoni. Illi fir-rigward tal-allegat kunsens tar-rikorrenti Maria Dolores Cutajar din xehdet li l-intimat kulma talabha permess kien sabiex iwahhal musmar u kien biss wara, meta rat li kienu qed idumu sejrin ix-xoghlijiet li ndunat x'kien qed jaghmel u oggezzjonat. Da parti tieghu l-intimat Stephen Bonello jsostni li hu qal lir-rikorrenti li kien ser jaghmel toqba ghall-arja kundizzjonata izda jaqbel li ma qalilhiex li ser iwahhal l-apparat kundizzjonata aktar u aktar fil-parti tal-bejt fil-pussess taghha, skont hu ghaliex ma kellux ghalfejn.

Illi l-Qorti rat li l-istess intimat jiprova jinfjerixxi l-kunsens tar-rikorrenti ghaliex skont hu r-rikorrenti kienet qed thares mit-tieqa u l-istess jghid il-haddiem tieghu James Chircop li wahhal l-apparat fid-dikjarazzjoni esebita a fol. 43 tal-process anness. Il-Qorti tega' tirrileva li din id-dikjarazzjoni ma gietx konfermata bil-gurament mill-istess James Chircop ghalhekk il-valur probatorju taghha huwa ftit li xejn.

Illi l-Qorti tqis li mill-atti jirrizulta li l-kunsens tar-rikorrenti Maria Dolores Cutajar kien biss ghat-twahhil ta' musmar kif sostniet hi jew *dato ma non concesso* fl-aktar ipotezi mgebbda sabiex issir toqba ghall-*air condition* izda mhux li jitwahhal *air condition*.

Illi dwar x'gara' meta r-rikorrenti nudnat li qed jitwahhal l-apparat il-Qorti giet rinfaccjata b'zewg versjonijiet differenti. Ir-rikorrenti ssostni li hija qaltilhom mill-ewwel li hemmhekk ma setghux jaghmluh u sabiex jaqilghuh filwaqt li l-intimati jsostnu li sahansitra sar kliem dwar fejn kellu jersaq. Skont id-dikjarazzjoni ta' James Chircop ir-rikorrenti kienet biss wara t-tieqa u mkien ma jghid li din kellmithom, l-istess qalet l-intimata. Il-Qorti rinfaccjata b'dawn il-kontradizzjonijiet certament ma tistax tinfjerixxi kunsens da parti tar-rikorrenti sabiex jitwahhal l-apparat aktar u aktar la darba lanqas kienet avzata li ser jitwahhal. Ghalhekk la darba jirrizulta li dan l-appart twahhal minghajr il-kunsens taz-zewg rikorrenti l-Qorti tqis li dan l-element gie wkoll sufficjentement pruvat.

Infra bimestre deduxisse:

Illi dwar dan l-element jigi rilevat fl-ewwel lok li l-kawza odjerna giet intavolata nhar il-25 ta' Awwissu, 2021. Fir-rikors guramentat

jigi dikjarat miz-zewg rikorrenti bil-gurament li l-apparat twahhal 'anqas minn xahrejn ilu' mid-data tal-25 ta Awwissu, 2021. Ir-ritratt tal-apparat esebit mir-rikorrenti a fol. 17 tal-process ma jgib l-ebda data.

Ir-rikorrenti fl-affidavit taghha a fol. 91 tal-process tiddikjara bil-gurament li kien jumejn qabel l-Imnarja tas-sena 2021 cioe' jumejn qabel id-data tad-29 ta' Gunju, 2021 li l-intimat talabha l-kunsens biex iwahhal musmar fuq il-bejt. Dak inhar stess tghid li twahhal l-apparat in kwistjoni minghajr il-kunsens taghha. Tghid ukoll li l-kawza infethet jumejn qabel jiskadi t-terminu tax-xahrejn b'dana li nfethet nhar il-25 ta Awwissu, 2021 meta wiehed jifhem li l-apparat twahhal fis-27 ta' Gunju, 2021 kif xehdet ir-rikorrenti. Minn naha taghhom l-intimat Stephen Bonello jsostni li l-apparat twahhal nhar is-17 ta' Gunju, 2021 u bhala prova ta' dan jiprezenta fotokopja ta' dikjarazzjoni ta' James Chircop li izda mihiex konfermata bil-gurament u *delivery note* li ggib id-data tas-17 ta' Gunju, 2021. Ir-rikorrenti da parti taghha anki in kontro-ezami tinsisti li l-kawza giet intavolata jumejn qabel l-iskadenza tat-terminu tax-xahrejn ghaliex kienu attenti wara li avzathom l-avukat.

Illi l-Qorti tirrileva li filwaqt li x-xhieda tar-rikorrenti hija bil-gurament u baqghet konsistenti, dik ta' James Chircop mihiex allura bilfors ikollha taghti aktar piz lix-xhieda tar-rikorrenti. In

oltre l-intimat Stephen Bonello dwar id-data jistrieh biss fuq *delivery note*. Il-Qorti tirrileva li *delivery note* mhux neccessarjament tfisser li l-apparat gie nstallat izda wkoll tista' tfisser li l-apparat twassal ghand l-intimat u gie nstallat wara. In vista ta' dan il-Qorti tqis li hija aktar veritiera x-xhieda tar-rikorrenti li l-apparat gie nstallat nhar is-27 ta' Gunju, 2021 b'dana li allura jirrizulta li l-kawza giet appuntu prezentata entro t-terminu mpost. Dan il-kriterju huwa ghalhekk ukoll sodisfatt.

Konkluzjoni:

Stante li rrizulta lil din il-Qorti li l-kiterji kollha sabiex tirnexxi kawza ta' spoll gew sodisfatti mir-rikorrenti, l-Qorti ser tghaddi sabiex tilqa' t-talbiet tar-rikorrenti.

Decizjoni:

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet kollha suesposti il-Qorti tghaddi sabiex taqta' w'tiddeciedi l-kawza odjerna bil-mod kif isegwi:

1. Tichad ir-raba' eccezzjoni tal-intimati f'dik il-parti fejn jinghad li r-rikorrenti kienu qed jinqdew b'mera tolleranza mill-bejt in kwistjoni filwaqt li tichad il-bqija tal-eccezzjoni fejn jinghad li l-bejt in kwistjoni huwa proprjeta' esklussiva tal-konvenuti ghar-raguni li mhux kompitu ta' din il-Qorti li f'kawza ta' spoll

tiddeciedi din il-parti tal-vertenza u thalli l-istess vertenza impregudikata bejn il-partijiet.

2. Tichad il-bqija tal-eccezzjonijiet tal-intimati;

3. Tilqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti u tiddikjara li l-intimati kkommettew spoll fil-konfront tar-rikorrenti bil-fatt li minghajr il-kunsens tar-rikorrenti installaw apparat ta' arja kundizzjonata fuq l-arja ta' parti diviza mill-bejt sovrastanti l-proprjetajiet rispettivi tal-partijiet, liema parti diviza tal-imsemmi bejt kienet tinsab fil-pussess esklussiv tar-rikorrenti;

4. Tilqa' t-tieni talba tar-rikorrenti u tordna lill-intimati sabiex entro terminu ta' xahar mid-data li din id-decizjoni ssir gudikat jirripristinaw il-bejt in kwistjoni ghall-istat li kien fih qabel ma saru tali xoghlijiet, u dan billi jnehhu l-apparat imsemmi u kwalunke grampun jew boltijiet li ntuzaw u billi jkahhlu u jirrestawraw kull hsara rizultanti, u dan taht is-sorveljanza ta' perit mahtur ghal dan il-ghan;

5. Tilqa' t-tielet talba tar-rikorrenti u tawtorizza lir-rikorrenti sabiex, f'kaz illi l-intimati ma jezegwux ix-xoghlijiet ordnati entro t-terminu ta' xahar prefiss, jezegwixxu tali xoghlijiet huma stess a spejjez tal-intimati, taht is-sorveljanza tal-Perit Valerio Schembri li qed jigi nominat ghal dan il-ghan a spejjez tal-istess intimati.

Bl-ispejjez kollha kontra l-intimati.

Moqrija.

Onor. Imhallef Dr. Joanne Vella Cuschieri

B.A., Mag. Jur. (EUR.LAW), LL.D.

3 ta' Ottubru, 2023

Cora Catania

Deputat Reġistratur

3 ta' Ottubru, 2023