QORTI CIVILI - PRIM'AWLA

IMHALLEF

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

Seduta ta' nhar il-Hamis, 27 ta' Frar 2020

Kawza Numru: 30

Rikors Ġuramentat Numru:- 501/2018 JVC

Kurt-Redent Cuschieri u Gail Tabone

vs

Roger Laferla u martu Corinne Laferla

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Guramentat fejn ir-rikorrent Kurt-Redent Cuschieri et ikkonferma bil-gurament u talab kif isegwi:

1. Illi l-esponenti huma l-proprjetarji u fil-pussess ta' l-appartament illi jinstab fit-tieni sular, internament immarkat bin-numru erbgha (4), flimkien ma' l-arja sovrastanti l-istess

u tal-garaxx immarkat ukoll bin-numru erbgha (4), formanti parti minn Blokk A fl-izvilupp maghruf bl-isem "Carlton Heights", Triq Ferdinand von Hompesch, San Pawl tat-Targa, limiti tan-Naxxar;

2. Illi l-konvenuti huma l-proprjetarji u fil-pussess ta' l-appartament illi jinstab fl-ewwel sular, internament immarkat bin-numru tnejn (2) formanti parti minn Blokk A fl-izvilupp maghruf bl-isem "Carlton Heights", Triq Ferdinand von Hompesch, San Pawl tat-Targa, limiti tan-Naxxar;

3. Illi l-garaxx ta' l-esponenti fih u jgawdi zewgt' itwieqi illi jaghtu u jharsu ghal fuq il-gnien anness mal-proprjeta' tal-konvenuti;

4. Illi anqas minn xahrejn ilu, il-konvenuti abbuzivament, minghjar l-gharfien u minghajr il-kunses ta' l-esponenti stallaw zewg strutturi ta' l-*aluminium* quddiem iz-zewgt' itwieqi imsemmija, b'liema strutturi inghalqu z-zewgt' itwieqi fi speci ta' armarju min-naha tal-gnien tal-konvenuti, kollox kif se jirrizulta f'aktar dettall matul it-trattazzjoni tal-kawza;

5. Illi dan l-agir jikkostitwixxi spoll klandestin u vjolenti ghad-dannu ta' l-esponenti u tal-proprjeta' taghhom;

6. Illi ghalhekk kellha ssir dina l-kawza;

7. Illi dawn il-fatti l-esponenti jafuhom personalment;

Ghaldaqstant, wara illi jsiru d-dikjarazzjonijiet necessarji u illi jinghataw il-provvedimenti opportuni, jghidu l-konvenuti ghaliex m'ghandhiex dina l-Onorabbli Qorti tilqa' t-talbiet ta' l-esponenti illi qeghdin hawn jitolbu illi dina l-Onorabbli Qorti jghogobha:

1. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-konvenuti ikkommettew spoll klandestin u vjolenti għad-dannu ta' l-esponenti u tal-proprjeta' tagħhom;

2. Tikkundanna lill-konvenuti sabiex fi żmien qasir u perentorju illi jiġi lilhom prefiss minn dina l-Onorabbli Qorti jirreintegraw lill-esponenti fil-pussess sħiħ illi huma kienu jgawdu qabel ma batew l-ispoll u dana billi jerġgħu iqiegħdu kollox fl-istat ta' qabel l-esponenti ma batew l-ispoll, billi jneħħu l-istrutturi ta' l-*aluminium* illi ġew stallati quddiem iż-żewġt' itwieqi li mill-garaxx ta' l-esponenti jagħtu u jħarsu għal fuq il-ġnien tal-konvenuti u b'liema strutturi ingħalqu ż-żewġt' itwieqi imsemmija fi speċi ta' armarju min-naħa tal-ġnien tal-konvenuti u billi jagħmlu u jeżegwixxu l-azzjonijiet u x-xogħlijiet kollha neċessarji illi jiġu lilhom ordnati minn dina l-Onorabbli Qorti;

3. Fin-nuqqas ta' adempiment min-naħa tal-konvenuti, tawtorizza lill-esponenti sabiex jieħdu dawk il-miżuri kollha u/jew jeżegwixxu dawk ix-xogħlijiet kollha huma stess, jekk ikun hemm bżonn taħt is-sorveljanza ta' perit nominat minn dina l-Onorabbli Qorti, kollox a spejjeż tal-konvenuti, u skond kull direzzjoni jew ordni illi din l-Onorabbli Qorti jidhrilha illi jkun neċessarju jew opportun skont iċ-ċirkostanzi tal-każ.

Bl-ispejjeż kontra l-konvenuti illi huma minn issa stess inġunti in subizzjoni.

Rat illi fil-verbal tat-28 ta' Jannar, 2020 l-partijiet qablu li l-kawża tista' tmur għad-deċiżjoni dwar il-kap tal-ispejjeż.

Rat l-atti kollha.

Ikkunsidrat;

Illi din hija kawza ta' spoll li izda jirrizulta mill-atti, partikolarment minn nota esebita a fol. 10 tal-process u r-ritratti annessi kif ukoll mill-verbal tas-16 ta' April, 2019, li fil-mertu l-ispoll gie spurgat fil-mori. Jonqos biss li ai termini tal-verbali tat-28 ta' Frar, 2019 u s-16 ta' April, 2019 ta' din il-Qorti diversament preseduta, li tinghata decizjoni dwar l-ispejjez.

Rat izda li wara li saret in-nota datata 27 ta' Gunju, 2018 li permezz taghha kien car li l-ispoll allegat gie spurgat fi zmien xahar minn meta giet intavolata l-kawza, l-atturi naqsu li jidhru ghas-seduta tal-11 ta' Ottubru, 2018 tant li l-kawza giet differita *sine die* u giet riappuntata fuq talba taghhom stess datata 8 ta' Jannar, 2019.

Rat illi fil-verbal tas-16 ta' April, 2019, fuq insistenza tal-atturi dwar il-kap tal-ispejjez, giet nominat l-Assistent Guddizzjarju Dr Mariella Schembri Gonzi sabiex tisma' l-provi unikament dwar il-kap tal-ispejjez.

Rat ix-xhieda ta' Gail Cuschieri (fol. 20 et seq) fejn partikolarment xehedet kif isegwi:

'Fin-19th May kellimna lis-sinjuri Laferla u ma tantx qishom riedu jirrangaw. Milli stajna nifhmu dawn kienu se jhallu kollox kif inhu. Ahna sfortunatament specjalment li l-ispoll hu marbut maz-zmien kellna nifthu l-kawza fil-21 ta' Mejju. Wara certu zmien, wara li ftahna l-kawza nudnajna li dawn qalghu l-aluminium u minflok illum ghamlu qishom pots bis-sigar quddiem it-twieqi taghna.'

Ikkonfermat ukoll li t-tieqa in kwistjoni tikkonsisti fi 'frosted glass' jew mizbugha u li minnha ma tistax tara. Xehdet ukoll li l-parti t'isfel tat-tieqa ma tinfetahx u jinfetah biss ghall-arja l-logg tal-istess. Ikkonfermat li minn din it-tieqa l-atturi ghandhom dritt ghad-dawl u l-arja mil-logg u m'ghandhomx id-dritt li jharsu fuq il-gnien tal-konvenuti. Tinsisti li meta kellmet lill-konvenut qatt ma wera li ried

jirranga u wkoll tinsisti li rrangaw is-sitwazzjoni wara li nfethet il-kawza.

L-attur Redent Cuschieri li xehed a fol. 24 kkonferma li qabel ma nfethet il-kawza kollox kien baqa' kif kien sar originarjament mill-intimati u li kien wara li nfethet il-kawza li l-konvenuti spurgaw l-ispoll.

Rat ix-xiehda ta' Roger Laferla a fol. 26 et seq. li jaghti r-ragunijiet tieghu ghalfejn hass li kellu jaghmel l-istrutturi suggett ghall-kawza tal-ispoll ghaliex skont hu t-twieqi in kwistjoni kienu antiki, msaddin u koroh. Jixhed li talab lill-attur sabiex jaghmel xi haga u jirrangahom izda dan baqa' qatt ma ghamilhom. Jispjega li b'dak li ghamel huwa prova jippreserva l-jeddijiet li kellhom l-atturi minn dawn it-twieqi filwaqt li jghattihom min-naha tal-proprjeta' tieghu li kien ghadha kif giet kompletament rinovata. Jghid izda li:

'Talbuni biex innehhihom minn hemm kompletament. Jien gejt f'kompromess maghhom li nipprova naghmel adjustment taghha biex forsi tissodisfahom izjed. Risposta ta' xejn ma hadt. Kull ma kelli risposta li on the 8th of June 2018 jigi l-marixxall bil-karta. Jekk mhux zball konna kkuntajajna lilek u jien ghidtlek, "Issa li giet il-karta tal-Qorti l-ahjar naqbad u nnehhi."

Jixhed ukoll li nehha l-istrutturi jumejn wara n-notifika tal-kawza.

Il-konvenuta Corinne Laferla a fol. 30 et seq ghalkemm tikkonferma x-xiehda tar-ragel taghha tghid ukoll li wara li saru l-istrutturi u l-atturi marru jkellmuhom dwarhom:

'Huma hargu meta ahna ghednila li se nirrangaw l-apertura, inhalluha kif kienet u qabdu u telqu bil-kwiet.'

Il-Qorti tinnota li dan jikkontradixxi ma' dak li xehed il-konvenut l-iehor li xehed li huwa baqa' maghhom li kellu jaghmel xi alterazzjonijiet mhux li ser jerga' jaghmilha kif kienet.

Rat il-gurisprudenza li saret referenza ghaliha mill-avukat tal-intimati izda nnotat li c-cirkostanzi ta' dik il-kawza kienu differenti u dan ghaliex filwaqt li l-ispoll kien gie ammess, fil-kawza ma nstemghux provi dwar l-ispejjez u d-decizjoni tal-Qorti nghatat tista' tghid mal-bidu tal-kawza.

Illi fil-kaz odjern ai fini tal-kap tal-ispejjez din il-Qorti tqis is-segwenti:

1. Illi skont ix-xhieda ta' Gail Cuschieri l-ispoll sehh nhar l-10 ta' Mejju, 2018 u li l-atturi ndunaw bih nhar il-15 ta' Mejju, 2018;

2. L-istess attrici tispjega li fid-19 ta' Mejju huma kellmu lill-konvenuti u fi kliema 'ma tantx qishom riedu jirrangaw'. Fil-fatt il-Qorti rat mix-xiehda tal-konvenuti li dawn lanqas qablu dwar kif ezatt baqghet id-diskussjoni dakinhar fejn filwaqt li l-intimat xehed li kellu jaghmel xi alterazzjonijiet, l-intimata xehdet li suppost ftehemu li kellhom inehhu l-istrutturi.

3. Jirrizulta mill-atti li l-kawza nfethet jumejn wara cioe' fil-21 ta' Mejju, 2018.

4. Illi mix-xiehda tal-intimat Roger Laferla jirrizulta li kien biss il-fatt li gie notifikat bil-kawza li wasslu ghall-konkluzjoni li issa kellu jnehhi l-istrutturi. Imkien mill-atti ma jirrizulta li huwa gia kellu l-intenzjoni li jnehhihom sa minn qabel gie notifikat bil-kawza.

Illi minn dak kollu suespost, ghalkemm jirrizulta li l-atturi kienu pjuttost afrettati li jifthu l-kawza ta' spoll (tenut kont izda li l-ligi taghti terminu qasir u perentorju ta' xahrejn f'dawn il-kazijiet) minn naha l-ohra jirrizulta mix-xiehda li l-konvenuti qabdu u ghamlu l-

istrutturi minghajr ma avzaw lill-atturi u ma wrewx l-intenzjoni li jnehhuhom qabel ma gew notifikati bil-kawza odjerna.

Illi min-naha l-ohra izda minn dak li rat il-Qorti fl-atti, bosta proceduri fl-atti odjerni saru unikament minhabba disinteress assolut tal-atturi fil-kawza mill-mument li l-konvenuti ressqu n-nota li l-ispoll gie spurgat tant hu hekk li l-kawza spiccat f'mument minnhom sahansitra differita *sine die* minn din il-Qorti diversament preseduta. Fil-fatt jirrizulta li kawza ta' spoll li kellha tigi solvuta mal-ewwel smigh spiccat hadet sallum (aktar minn sena u tmien xhur) sabiex qed tinqata' finalment.

Illi f'dawn ic-cirkostanzi l-Qorti tqis li l-intimati ma ghandhomx ibatu l-ebda spejjez fir-rigward tal-fatt li l-kawza giet differita sine die u riappuntata fuq talba tal-atturi stess, izda ghandhom jaghmlu tajjeb ghall-bqija tal-ispejjez relatati mal-mertu tal-ispoll. La darba jirrizulta li l-intimati ammettew l-ispoll tant li spurgawh malli gew notifikati bil-kawza ma kellu jkun hemm l-ebda problema li sa dak l-istadju (fi stadju bikri tal-proceduri) jaghmlu tajjeb ghall-ispejjez minghajr il-bzonn li joqoghdu jingabru l-provi dwar l-istess.

Decizjoni

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet kollha suesposti din il-Qorti tghaddi sabiex taqta' u tiddeciedi l-kawza odjerna kif isegwi:

1. Tiddikjara t-talbiet attrici fil-mertu sorvolati;

2. Tordna li l-ispejjez kollha relatati mal-fatt li l-kawza giet differita sine die u riappuntata nkluz is-seduti li saru quddiem il-Qorti f'dan ir-rigward, ghandhom jigu sopportati mill-atturi;

3. Il-bqija tal-ispejjez ghandhom jigu sopportati mill-konvenuti.

Moqrija.

Onor. Imhallef Dr. Joanne Vella Cuschieri
B.A., Mag. Jur. (EUR.LAW), LL.D.
27 ta' Frar 2020

Karen Falzon
Deputat Registratur
27 ta' Frar 2020