FIL-PRIM' AWLA TAL-QORTI ĊIVILI
ONOR. MIRIAM HAYMAN
IMHALLEF

Rikors Ġuramentat Numru: 822/2020MH

Margaret Cassar (K.I. 890846M)

Vs

Jonathan Bondin (K.I. 546591M) U Kym Bianco (494694M)

Illum 16 ta' Diċembru, 2022

Il-Qorti

Rikors ġuramentat ta' l-imsemmija Margaret Cassar datat 15 ta' Settembru, 2022 fejn ġie premess u mitlub is-segwenti**:**

1. *"Illi Margaret Cassar hija propjetarja tal-fond 142, Triq San Mikiel, Fgura, Malta, li jiġi sottostanti l-fond 144, Triq San Mikiel, Fgura, Malta.*

2. *Illi l-fond numru 144, Triq San Mikiel, Fgura, Malta bl-arja tieghu huwa appartanenti lill-konvenuti Jonathan Bondin u Kym Bianco, u kif deskritt fl-ewwel premessa dan jiġi sovrastanti l-proprjetà tal-attriċi.*

3. *Illi riċentement, kif ukoll f'dawn l-aħħar snin, saru diversi xogħolijiet edilizji mill-konvenuti fil-proprjetà tagħhom illi jiksru d-drittijiet ta' proprjetà godenti minn l-istess Margaret Cassar.*

4. *Illi fil-fatt Margaret Cassar bħala sid tal-bitħa interna, kif ukoll tal-bitħa fuq in-naħa ta' wara, hija ukoll s-sid tal-arja illi tiġi f'dawn il-btieħi.*

5. *Illi għal fuq dawn il-btieħi saru diversi xogħolijiet illi jiksru d-drittijiet propjetarji tal-attriċi.*

6. *Illi fuq il-proprjetà tagħhom l-konvenuti għandhom mibnija washroom li minn ġo fiha infetħet tieqa li tagħti għal fuq il-bitħa interna proprjetà tal-attriċi, liema tieqa allura tikser id-drittijiet propjetarji tal-attriċi.*

7. *Illi minn ġol-proprjetà tagħhom il-konvenuti jew il-predeċessuri tagħhom fit-titolu għamlu sporġenzi ta' katusi w pajpijiet oħra li minn ġo din l-imsemmija washroom joħorġu għal ġo l-arja tal-bitħa interna proprjetà tal-attriċi.*

8. *Illi fil-btieħi proprjetà tal-attriċi, kemm dik interna kif ukoll dik tan-naħa ta' wara, saru diversi pajpijiet tal-ilma, drains u pajpijiet tal-air condition , kif ukoll fili u servizzi ohra, li kollha saru bi preġudizzju għad-drittijiet tal-attriċi.*

9. *Illi saret ukoll katusa tad-drenaġġ fil-bitha ta' wara illi għalkemm il-konvenuti għandhom dritt jisporġuha niżżluha fil-livell tal-proprjetà u mal-ħajt tal-attriċi.*

10. *Illi in oltre mill-proprjetà tal-attriċi b'estensjoni 'l fuq kien hemm diversi ventilaturi tal-arja illi kienu hemm minn meta nbniet il-proprjetà illi ġew magħluqa w dan bi preġudizzju wkoll għad-drittijiet propjetarji tal-attriċi.*

11. *Illi l-attriċi tixtieq illi dawn ix-xogħolijiet jerġgħu jitneħħew u kollox jerġa jitqiegħed fl-istat oriġinali tiegħu b'mod illi id-drittijiet propjetarji tal-attriċi jkunu salvagwardati.*

12. *Illi minkejja d-diversi promessi tagħhom il-konvenuti baqgħu inadempjenti.*

13. *Illi din il-kawża qed issir u qed tiġi kkonfermata bil-ġurament minn Margaret Cassar li għandha konoxxenza vera u proprja tal-fatti in kawża.*

Konsegwentement intalab lil din ili -qorti li :

1. *Tiddikjara li t-tieqa illi ġiet miftuħa minn ġol-washroom għal fuq il-bitħa proprjetà tal-attriċi nfetħet bi preġudizzju għad-*drittijiet *tal-attriċi w konsegwentement tordna lill-konvenuti sabiex jagħlquha.*

2. *Tneħħi kull sporġenza ta' katusi u pajpijiet oħra li minn l-*imsemmija washroom *joħorġu għal ġol-bitħa interna proprjetà tal-attriċi.*

3. *Tneħħi pajpijiet tal-*ilma *w kif ukoll pajpijiet tal-air condition, kif ukoll pajpijiet oħra, illi saru kemm fil-bitħa* interna *w kif* ukoll *fil-bitħa ta' wara, proprjetà tal-attriċi, stante illi dawn kollha saru bi preġudizzju għad-*drittijiet *tal-attriċi.*

4. *Tneħħi katusi tad-drenaġġ fil-bitħa ta' wara illi għalkemm hemm dritt għaliha ġiet imniżżla fil-livell tal-*proprjetà *w mal-ħajt tal-attriċi bi preġudizzju għal istess drittijiet tagħha.*

5. *Terġa tibni w toħloq il-*ventilaturi *li kien hemm fil-propjetà tal-attriċi b'mod kif* kienu qabel stante li *l-istess ġew imneħħija ossia ġew magħluqa bi preġudizzju għad-*drittijiet *tal-attriċi.*

6. *Tinnomina perit arkitett u inġinier civili sabiex jissorvelja x-xogħolijiet u jiċċertifikhom a sodisfazzjoni tiegħu.*

7. *Tiffissa żmien qasir u perentorju li fihom il-konvenuti għandhom jagħmlu dawn ix-xogħolijiet.*

8. *Tordna illi f'każ illi l-*konvenuti *ma jagħmlux dawn ix-xogħolijiet fiż-żmien lilhom mogħti, l-istess xogħolijiet isiru minn l-attriċi a spejjeż tal-*istess konvenuti.

*Bl-ispejjeż kollha nklużi dawk tal-*ittra interpellatorja *tal-ħamsa u għoxrin (25) ta' Ġunju tal-elfejn u għoxrin (2020) u tal-ittra uffiċċjali bin-*numru elfejn, mija *u sebgha u tletin żbarra elfejn u għoxrin (2137/2020) preżentata fil-*wiehed u

ghoxrin (21) ta' Lulju tas-sena elfejn u għoxrin (2020) u bl-inġunzjoni tal-konvenut minn issa għas-subizzjoni."

Rat ir-risposta ġuramentata ta' l-intimati **Jonathan Bondin (546591M) u Kym Bianco (494694M)** datata 4 ta' Frar, 2021[1] fejn ġie eċċepiet li:

« Illi qabel xejn u preliminarjament ir-Rikorrenti trid tipprova t-titolu taghha rigwardanti l-proprjeta' bin-numru 144 fi Triq San Mikiel il-Fgura;

1. *Illi, fil-mertu, u minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-talbiet tar-Rikorrenti huma certament ilkoll infondati fil-fatt u fid-dritt in kwantu diretti lejn l–eccipjenti.*

2. *Illi l-Intimati jichdu illi ghamlu x-xoghol indikat mill-attrici u li x-xoghol li dwaru tressqet il-kawza odjerna se mai sar mill-awturi fit-titolu tal-Intimati snin qabel ma huma akkwistaw il-proprjeta' taghhom.*

3. *Illi minghajr pregudizzju ghas-sueccepit, kwalunkwe xoghol li sar fil-fond u li dwaru tressqet din il-kawza twettaq minn Mark Haber (detentur tal-karta tal-identita' numru 263173 M) u martu Natalia Valerievna Haber (detentrici tal-karta tal-identita' numru 0042316L), u cioe' l-awturi fit-titolu tal-eccipjenti u li ghalhekk se mai ghandhom ikunu huma li jwiegbu ghal-allegazzjonijiet maghmula mir-rikorrenti u sabiex jitfghu aktar dawl fuq il-mertu tal-kawza odjerna.*
4. *Illi ghalhekk ikun opportun u huwa mehtieg illi l-imsemmija Mark Haber (detentur tal-karta tal-identita' numru 263173 M) u martu Natalia Valerievna Haber (detentrici tal-karta tal-identita' numru 0042316L) ikunu immedjatemnt ikkjamati fil-kawza sabiex iwiegbu huma ghat-talbiet attrici.*

5. *Illi l-eċċipjenti jirriżervaw kwalsiasi eċċezzjoni ulterjuri li jistgħu jkunu permissibbli skont il-liġi*

Għaldaqstant in vista tal-eċċezzjonijiet u l-fatti dikjarati u kkonfermati bil-ġurament tagħhom, l-eċċipjenti bir-rispett jitolbu li din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad u

[1] Folio 6

tirrespinġi t-talbiet kollha tal-attrici rikorrenti, salv kull provvediment opportun li din l-istess Onorabbli Qorti jogħġobha tagħti »

Rat l-atti kollha tal-kawża

Rat li l-attriċi bdiet tressaq il-provi tagħha permezz ta' affidavits u provi dokumentarju.

Aktar tard fil-mori tal-proċeduri il-Qorti ġiet infurmta lli kien hemm probabilta' ta' transazzjoni[2].

Rat ukoll illi fis-seduta tas-16 ta' Novembru, 2022[3] il-partijiet presentaw lil Qorti nota konguntiva b'abbozz ta' ftehim[4] dwar il-pendenzi odjerni li huma xtaqu li jiġi nkorporat fis-sentenza finali. Dan il-ftehim illum jinsab inkorportat fl-atti tal-kawza a folio 98 ta' l-istess.

Ikkunsidrat

Wara lil Qorti semgħet lil partijiet u eżaminat l-istess ftehim qegħda tiddisponi minn din il-vertenza billi tagħmel tagħha l-ftehim **li daħħlu fih volontarjament il-partijiet** u taqta' u tiddeċidi billi tilqa t-talbiet attriċi fil-limiti ta' dak li se jiġi hawn taħt sottoskritt u bl-istess mod tidisponi mill-eċċezzjonijiet tal-konvenuti b'hekk li :

Illi l-partijiet jippremettu li huma sidien rispettivi tal-proprjetajiet 142, Triq San Mikiel, Fgura, propjeta tal-Ewwel Parti **(l-attriċi)** liema fond huwa sottostanti għall-proprejta 144, Triq San Mikiel, Fgura proprejta tat-Tieni Parti **(konvenuti)**;

Illi l-Ewwel Parti intavolat kawża quddiem il-Prim Awla tal-Qorti Ċivili fil-konfront tat-Tieni Parti, fl-ismijiet Margaret Cassar vs Jonathan Bondin et (Rikors Ġenerali

---

[2] Folio 92
[3] Folio 97
[4] Folio 98

Nru. 822/2020MH) u dan in konnessjoni ma' numru ta' xogħolijet li saru mit-Tieni Parti jew l-aventi causa tagħhom fil-proprejta' tagħhom li jiksru d-drittijiet proprjetarji tal-Ewwel Parti;

Illi l-partijiet waslu għal ftehim dwar ix-xogħolijiet rimedjali li għandhom jiġu eżegwiti mit-Tieni Parti a spejjeż esklussivi tagħhom, u dan sabiex jiġu indirizzati l-lanjanzi kollha tal-Ewwel Parti kif premessi fil-kawża hawn aktar 'l fuq riferita;

Illi uħud mill-imsemmija lanjanzi huma indikati fir-rapport tal-Perit Robert Musumeci tat-30 ta' Settembru 2020[5], liema rapport għandu jitqies li jifforma parti integrali minn dan il-ftehim;[6]

Għaldaqstant il-partijiet qed jaqblu u jiftehmu kif ġej:

1. It-Tieni Parti jobbligaw ruħhom li jeżegwixxu s-segwenti xogħoljiiet rimedjali fi żmien tlett (3) xhur mid-data tas-sentenza:

1.1. It-Tieni Parti jobbligaw ruħhom li jagħlqu t-tieqa tal-*washroom* li qiegħda fit-tieni sular tal-proprjeta tagħhom liema tieqa tagħti għal ġol-bitħa interna, proprjeta' tal-Ewwel Parti, liema tieqa għandha tiġi mbarrata kollha bil-ġebel jew *bricks*;

1.2. It-Tieni Parti jobbligaw ruħhom li jneħħu l-katusi u l-komunikazzjonijiet tad-drenagg kollha li hemm għaddejjin mill-imsemmija washroom u/jew li jservu lill-proprjeta' tagħhom fit-tieni sular, u li huma mqabbdin mas-sistema tad-drenagg tal-bini fl-ewwel sular u mgħoddija mill-arja tal-bitħa interna. Inoltre, it-Tieni Parti jobbligaw ruħhom li jgħaddu sistema oħra għal kwalunkwe servizzi ta' katusi u drenagg li jservi lit-tieni sular tal-proprjeta tagħhom, b'mod li din is-sistema l-oħra tkun separata minn dik li sservi l-proprjeta tal-Ewwel Parti u dik tat-Tieni Parti fl-ewwel sular;

---

[5] Folio 53 ta' l-Atti proċesswali folio 53.
[6] Enfasi ta' din il-Qorti.

1.3. It-Tieni Parti jobbligaw ruħhom li jneħħu il-pajpijiet u viti kollha tal-ilma kiesaħ u ilma sħun li hemm fiż-żewġ btieħi proprjeta' tal-Ewwel Parti, b'dan illi t-Tieni Parti huma awtorizzati li jżommu l-pajpijiet tal-ilma (wieħed kiesaħ u wieħed sħun) li hemm għaddejjin minn ġol bitħa interna minn fuq il-bejt sal-punt indikat b'salib ('X') fuq ir-ritratt anness u mmarkat Dok. A[7], liema punt jiġi biswit il-ventilatur, minn liema punt it-Tieni Parti għandhom jgħaddu l-kanna għal ġol proprjreta tagħhom, filwaqt li jneħħu kull sporġenza u kommunikazzjoni oħra li hemm għaddejja minn ġol-bitħa interna, salv għall-katusa tad-drenaġġ.

1.4 It-Tieni Parti jobbligaw ruħhom li jneħħu kwalunkwe *wires, cables*, pajpijiet, sporġenzi u sistemi oħra li huma għaddejjin miż-żewġ btieħi proprejta' tal-Ewwel Parti;

1.5 It-Tieni Parti jobbligaw ruħhom li jneħħu il-pajpijiet tas-sistema ta' l-*air-conditioning* li hemm fil-bitħa ta' wara aċċessibbli mill-proprjeta' tal-Ewwel Parti.

1.6 It-Tieni Parti jobbligaw ruħhom li jispustaw il-katusa tad-drenaġġ fil-bitħa ta' wara sabiex tkun fil-livell tal-proprjeta tagħhom minflok fil-livell tal-proprejta' tal-Ewwel Parti.

2. It-Tieni Parti jobbligaw ruħhom li jirripristinaw billi jibnu mill-ġdid jew jirringaw jew jiftħu il-ventilaturi, ossia żewġt iċmini, li kien hemm fil-ħitan diviżorji, b'mod li jerġa jkun hemm sistema ta' ventilazzjoni ta' arja adegwata li sservi l-proprjeta tal-Ewwel Parti. Il-ventilaturi li għandhom jiġu ripristinati huma dawk indikati fil-pjanta annessa u mmarkata Dok. B[8]. Qed jiġi ċċarat li dawk il-ventilaturi ndikati bl-ittri V(A) u V(B), iridu jinbnew mill-ġdid sa fuq il-bejt, filwaqt li dak indikat bl-ittri V(C), V(E) u V(D) huwa mblukkati u jridu jinfetħu. L-imsemmija ventilaturi għandhom jinbnew bil-ġebel u għandhom jibqgħu telgħin sal-ogħla livell, preżenti jew futur, tal-bejt. L-imsemmija

[7] Anness DOK A Folio 102
[8] Anness DOK B Folio 103

ventilaturi għandhom jitlestew sa mhux aktar tard minn sentejn mid-data tas-sentenza.

3. Il-Tieni Parti jobbligaw ruħhom ukoll li jindennizzaw lill-Ewwel Parti għad-danni subiti minnhom konsistenti fi spejjeż minnhom inkorsi sabiex tissewwa l-ħsara riskontrata fis-saqaf tal-kamra tal-banju proprjeta tal-Ewwel Parti kawża ta' skular tal-ilma mill-proprjeta tat-Tieni Parti, u dan fi żmien ġimgħa minn meta jiġu ppreżentati l-istimi relattivi.

4. It-Tieni Parti jobbligaw ruħhom li fl-eżekuzzjoni tal-fuq imsemmija xogħolijiet m'għandhom jikkrejaw ebda servitu gdid fuq il-proprjeta tal-Ewwel Parti.

5. L-Ewwel Parti tirriserva d-dritt li titlob li x-xogħolijiet jiġu spezzjonati u sorveljati mill-perit tal-fiduċja tagħha, u dan f'kull stadju tal-imsemmija xogħolijiet.

6. Il-Partijiet jaqblu li dan il-ftehim għandu jorbot kemm lill-partijiet bħala s-sidien preżenti tal-proprjetajiet rispettivi kif ukoll lil sidien futuri.

8. Salv il-premess il-partijiet jiddikjaraw irwiehhom sodisfatti mit-termini ta' dan il-ftehim, u għalhekk filwaqt illi jirrilaxxaw kwittanza assoluta u reċiproka, jiddikjaraw illi ma għandhom ebda pretensjoni oħra fil-konfront ta' xulxin.

In vista tat-talbiet u x-xogħolijiet li għandhom jiġu eżeġwiti l-Qorti tgħaddi ukoll billi tilqa l-aħħar talba attriċi b'dan li jekk il-konvenuti ma jaderixxux mal-ftehim infraskritt l-attriċi hija awtorizzata li tgħaddi għal dawk ix-xogħolijiet rimedjali u neċessarji a spejjeż ta' l-istess konvenuti.

Spejjeż ta' dawn il-proċeduri għandhom ikunu a karigu tal-konvenuti skont l-anness ftehim.

Onor Miriam Hayman.

Imhallef

Victor Deguara

Dep Reg

ANNESS DOK.A (folio 102 ta' l-atti)

ANNESS DOK.B (folio 103 ta' l-atti)