QORTI CIVILI - PRIM'AWLA

IMHALLEF

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

Illum il-Hamis, 5 ta' Awwissu 2021

Kawza Numru: 1

Rikors Ġuramentat Numru:- 1197/2020 JVC

Joseph Fava u Carol Fava Zahra

vs

Laura Cheung, detentrici karta ta' l-identita numru 217713(A)

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat fejn ir-rikorrenti Joseph Fava et ikkonfermaw bil-gurament u talbu kif isegwi:

1. 'Illi l-atturi huma proprjetarji tal-fond, *maisonette,* bl-indirizz 48, Triq Joseph Stivala, Paola;

2. Illi l-fond ta′ l-atturi igawdi minn servitu` sabiex il-katusi tad-dranagg u ta′ l-ilma tal-bejt jghaddu minn gol-fond tal-konvenuta. Fil-fatt sa′ ricentement il-katusi dejjem kienu mghoddija b′dan il-mod.

3. Illi nhar l-Erbgha li ghaddew u cioe` fid-disgha (9) ta′ Dicembru, tas-sena elfejn u ghoxrin (2020), il-konvenuta jew xi hadd imqabbad minnha nehhew u mblukkaw il-katusi in kwistjoni b′tali mod illi l-attur m′ghandhomx minn fejn jghaddi d-dranagg u l-ilma bil-konsegwenza illi l-fond taghhom gie addirittura inabitabbli u dan kif evidenzjat mir-rapport tal-Perit William Privitera (hawn anness u mmarkat bhala Dok. A);

4. Illi dan l-agir tal-konvenuta jikkostitwixxi spoll vjolenti u klandestin a dannu tal-atturi.

5. Illi l-atturi jafu b′dawn il-fatti personalment.

6. Illi ghalhekk kella ssir din il-kawza.

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu umilment li din l-Onorabbli Qorti joghgbobha:

1. Tiddikjara illi l-konvenuta kkommettiet spoll vjolenti fil-konfront tal-atturi meta mbarrat u nehhiet katusi tad-dranagg u ta′ l-ilma tal-bejt li mill-fond taghhom kienu jghaddu minn gol-fond sottostanti tal-konvenuta;

2. Tikkundanna lill-konvenuta sabiex fi zmien qasir u perentorju tirreintegra lill-atturi fil-pussess u reali godiment tas-servitu` ta' katusi tad-dranagg mill-fond tieghu;

3. Fin-nuqqas li l-konvenuta taghmel dan ix-xoghol fiz-zmien moghti lilha ghal dan l-iskop, tawtorizza lill-atturi jaghmlu l-istess xoghlijiet a spejjez tal-konvenuti.

Bl-ispejjez u l-konvenuta ngunta in subizzjoni.'.

Rat ir-risposta guramentata ta' Laura Cheung li taqra kif isegwi:

1. 'Illi permezz ta' rikors intavolat mir-rikorrenti quddiem dina l-Onorabbli Qorti nhar il-15 ta' Dicembru tas-sena 2020, fid-dawl tal-fatti minnhom affermati huma talbuha (i) tiddikjara illi l-konvenuta kkommettiet spoll vjolenti fil-konfront tal-atturi meta mbarrat u nehhiet katusi tad-drenagg u tal-ilma tal-bejt li mill-fond taghhom kienu jghaddu minn gol-fond sottostanti tal-konvenuta; (ii) tikkundanna lill-konvenuta sabiex fi zmien qasir u perentorju tirreintegra lill-atturi fil-pussess u reali godiment tas-servitu` ta' katusi tad-drenagg mill-fond taghha; fin-nuqqas li l-konvenuta taghmel dan ix-xoghol fiz-zmien moghti lilha ghal dan l-iskop, tawtorizza lill-atturi jaghmlu l-istess xoghlijiet a spejjez tal-konvenuti.

2. Illi t-talbiet rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt ghar-ragunijiet li gejjin;

3. Illi permezz ta' att ta' bejgh u xiri ppubblikat fl-atti tan-Nutar Michael Laferla nhar is-27 ta' Novembru tas-sena 2019, l-intimata akkwistat il-fond ossia dar bin-numru ufficjali 49 fi Triq Joseph Stivala gewwa Paola;

4. Illi l-intimata akkwistat dana l-fond b'cens gravanti fuqu izda mill-bqija minghajr drittijiet reali jew personali favur terzi kif jirrizulta permezz tal-klawsola 4(b) tal-att ta' bejgh u xiri relattive hawn fuq citat;

5. Illi r-rikorrenti kif espost minnhom fir-rikors promotur taghhom, jghidu li l-fond ossia mezzanin bin-numru ufficjali 48 fi Triq Joseph Stivala gewwa Paola huwa proprjeta' taghhom, u dan jinsab biswit u jikkonfina mill-Punent in parti mal-fond proprjeta' tal-intimata hawn fuq imsemmi;

6. Illi r-rikorrenti qeghdin jivvantaw u jippretendu li l-fond proprjeta' taghhom igawdi minn servitu` sabiex il-katusi tad-drenagg u tal-ilma tal-bejt jghaddu mill-fond proprjeta' tal-intimata. Ghaldaqstant ir-rikorrenti ghandhom jippruvaw l-ezistenza ta' dan is-servitu` pretiz minnhom, u jispecifikaw ghal-liem katusi qeghdin jirreferu ghalihom fir-rikors taghhom;

7. Illi in oltre jigi rilevat lil dina l-Onorabbli Qorti illi ricentement nhar is-7 ta' Ottubru tas-sena 2020, gie ppubblikat avviz mill-Awtorita' tal-Ippjanar fejn informa lill-pubbliku li r-rikorrenti talbuha sabiex tapprova l-applikazzjoni taghhom li, inter alia, tissana l-istruttura ossia kamra tal-banju illegalment u abbusivament mibnija minnhom fit-terrazzin fit-tieni sular tal-proprjeta' taghhom. Ma jistghux ir-rikorrenti jippretendu wkoll li jmexxu bil-bini illegali minghajr il-hrug tal-awtorizzazzjonijiet mill-awtorita' kompetenti kif titlob il-Ligi filwaqt li jivvantaw jeddijiet fuq hwejjeg terzi sabiex jagevolaw dawn l-illegalitajiet taghhom;

8. Illi l-intimata ma wettqet ebda att spoljattiv versu l-jeddijiet tar-rikorrenti;

9. Illi r-rikorrenti ghandhom, qabel xejn, jippruvaw l-elementi kollha kostituttivi tal-azzjonijiet minnhom intavolati tramite ir-rikors promotur taghhom sabiex jirnexxu fit-talbiet hemm dedotti;

10. Ghaldaqstant fid-dawl tal-fatti kif hawn fuq edotti, l-intimata bil-qima tissottometti lil dina l-Onorabbli Qorti sabiex tichad it-talbiet rikorrenti in toto;

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti.'.

Rat li fl-istadju tal-gbir tal-provi din il-Qorti awtorizzat li l-proceduri jinstemghu bil-lingwa Ingliza sabiex l-intimata tkun tista' tifhem dak li qed isehh.

Rat li fil-verbal tal-15 ta' Gunju, 2021 din il-Qorti ddikjarat li stante dan il-kaz huwa kaz ta' spoll u ghalhekk ta' natura urgenti ordnat li l-partijiet iressqu l-provi b'mod spedit u ddikjarat li l-ferjat tas-Sajf ma kellux japplika ghall-kaz odjern.

Rat ir-rapporti tal-Periti ex parte, semghet ix-xhieda, kontro-ezamijiet, rat ir-ritratti u d-dokumentazzjoni kollha fl-atti.

Rat illi fil-verbal datat 15 ta' Lulju, 2021 il-Qorti semghet it-trattazzjoni tal-Avukati tal-partijiet li giet traskritta, ordnat li l-proceduri jirrivertu ghall-lingwa Maltija u r-rikors gie differit ghal-lum ghad-decizjoni.

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

Ikkunsidrat;

<u>Il-fatti:</u>

Illi din hija azzjoni ta' allegat spoll vjolenti u klandestin fejn ir-rikorrenti Fava / Fava Zahra jsostnu li huma proprjetarji tal-fond bl-indirizz 48, Triq Joseph Stivala, Paola filwaqt li l-intimata Laura Cheung hija proprjetarja tal-fond adjacenti. Fir-ritratt eseabit a fol. 31 tal-process il-fond tar-rikorrenti jigi dak wara l-katusi li jidhru fl-istess ritratt, filwaqt li dak proprjeta' tal-intimata jigi l-fond quddiem l-istess katusi fejn f'dan ir-ritratt jidher li ghaddejjin xoghlijiet. Ir-rikorrenti jsostnu li l-mezzanin taghhom sa minn dejjem kien igawdu minn servitu ta' katusi ghall-ilma u d-drenagg kif jidher fl-istess ritratt. Isostnu li sa minn meta xtraw il-fond huma ma messew xejn minn dawn is-servizzi ghajr li fejn fil-parti ta' fuq kien hemm ukoll katusi tal-fuhhar bhal ma hemm fil-parti ta' isfel (u cioe' katusi antiki), madwar tnax-il sena ilu dawn kienu tbiddlu ghal katusi tal-pvc. Ir-rikorrenti permezz tal-kawza odjerna jsostnu li fid-9 ta' Dicembru, 2020 l-intimata Laura Cheung qabdet u ghalqet jew b'xi mod saddet il-katusi in kwistjoni li jidhru fir-ritratt a fol. 31 tal-process b'tali mod li l-ilma kollu tad-drenagg mid-dar taghhom inkluz ilma minn sinks, banju, washing-machine u affarijiet bhal dawn ma baqalux aktar fejn imur. Isostnu li dan sar minghajr il-kunsens jew konoxxenza taghhom. Jinsistu li b'dan l-agir il-fond residenzjali taghhom gie inabitabbli.

Illi da parti taghha l-intimata fir-risposta taghha tressaq bosta eccezzjonijiet ta' natura petitorja fosthom ghaliex issostni li mhux minnu li hemm dritt ta' servitu' favur ir-rikorrenti u wkoll tallega

li sar xi zvilupp mir-rikorrenti bla permess. Dawn l-eccezzjonijiet izda li jgibu n-numri 3, 4, 5, 6 u 7 jirrizulta li m'humiex eccezzjonijiet permissibbli mil-ligi f'kawza ta' spoll u huwa aktar f'lokhom f'kawza petitorja bejn il-partijiet jekk ikun il-kaz. Fil-bqija tal-eccezzjonijiet taghha l-intimata ssostni li ma wettqet l-ebda spoll u li sta ghar-rikorrenti li jippruvaw l-element kostituttivi tal-azzjoni ta' spoll.

<u>Bazi Legali:</u>

Illi l-elementi fil-kawza ta' spoll jirrizultaw mill-artikolu 535 (1) tal-Kodici Civili li jaqra kif isegwi:

"Jekk persuna tigi, bil-vjolenza jew bil-mohbi, mnezzgha mill-pussess, ta' liema xorta jkun, jew mid-detenzjoni ta' haga mobbli jew immobbli, hija tista', fi zmien xahrejn mill-ispoll titlob, b'azzjoni kontra l-awtur ta' spoll, li terga' tigi mqiegħda f' dak il-pussess jew f'dik id-detenzjoni, kif jinghad fl-Artikolu 791 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili."

Illi skond l-artikolu 535 tal-Kap 16 l-azzjoni ta' spoll vjolenti ghandha bhala elementi kostituttivi taghha tlett fatturi: il-pussess ***(possedisse)***, l-att spoljattiv ***(spoliatum fuisse)*** u dan l-att sar fi zmien xahrejn qabel ma giet intavolata l-azzjoni ***(infra bimestre deduxisse)***.

L-*actio spolii* hija radikata fuq l-esigenza ta' utilita' socjali, intiza sabiex tkun estiza l-protezzjoni lil kwalunkwe pussess u jigi mpedut lic-cittadin privat milli jiehu l-gustizzja f'idejh, b'dan li l-fini taghha huwa dak li jigi restawrat l-istat tal-pussess li jkun gie skonvolt jew turbat. Din l-azzjoni ghandha l-iskop li tassigura li jigi ripristinat l-ordni socjali li l-persuna li tkun vjolentement

spussessata tigi qabel xejn reintegrata fil-pussess taghha: *Spoliatur ante omnia restituendum*. L-artikolu tal-ligi li jikkontempla din l-azzjoni huwa ta' ordni pubbliku u huwa inerenti ghall-fatt ta' min b'awtorita' privata jaghmel ghad-dannu ta' terza persuna att li, ghalkemm jista' jkollu dritt ghalih, ma jkunx jista' jezercitah minghajr l-intervent tal-Qrati.[1]

Illi huwa magħruf ukoll li f'kawzi simili, l-indagini tal-Qorti ghandha tkun limitata sew. Fil-kawza fl-ismijiet **Delia vs Schembri** (deciza mill-Prim' Awla fl- 4 ta' Frar 1958) gie ritenut illi:

'L-azzjoni ta' spoll isservi biex tipprotegi l-pussess, ikun x'ikun, li jigi vjolentement jew okkultament mehud minghand il-possessur jew detentur, u gie deciz kemm-il darba li tapplika wkoll ghat-tutela tal-kwazi pussess tad-drittijiet legali, u hija inerenti ghall-fatt ta' min b'awtorita' privata jagħmel ghad-dannu ta' terza persuna att li ghalkemm jista' jkollu dritt ghalih ma jistax jeżercitah minghajr intervent tal-Qorti.'

Illi fi kliem **Pacifici Mazzoni** spoll vjolent huwa "qualunque atto arbitrario che per forza privata si compia contro la volontarieta' dello spogliato". (Vol III Sez. 52).

Illi fil-kawza **Margherita Fenech vs Pawla Zammit** (deciza fit-12 ta' April 1958) jinghad illi:

'L-actio spolii hija radikata pjuttost fuq l-esigenzi ta' utilita' socjali milli fuq il-principju assolut ta' gustizzja hija eminentement intiza l-protezzjoni ta' kwalunkwe pussess u jigi impedut lic-cittadin privat li jiehu l-ligi f'idejh; b'mod li l-fini tagħha huwa dak li jigi restawrat l-istat

[1] *Ara Vol.XLII.II.973; Vol.LXXXII.II.79 u 500.*

tal-pussess li jkun gie skonvolt jew turbat.'

Illi kif ukoll gie ritenut:

'Kif kellha okkazzjoni tesprimi ruhha l-Onorabbli Qorti tal-Appell, l-indagini li trid issir hija waħda limitatissima, rigoruza u skarna u ma tinsab f'ebda leġislazzjoni oħra u kompliet tghid illi għalhekk indaginijiet ibbazati fuq x'jghidu u ma jghidux ġuristi u awturi Franċizi u Taljani huma għal kollox irrilevanti u inapplikabbli fil-kuntest tal-ordinament ġuridiku taghna'(**Cardona vs Tabone**, Appel Civili, deciza fid-9 ta' Marzu 1992).

Konformament, gie ritenut ghar-rigward tal-element tal-pussess li:

'All' attore in reintegrazione e' sufficiente per la sua azione un possesso qualunque o detenzione **..***'*[2]

Il-pussess li tirrikjedi l-ligi fl-ispoljat ghall-fini tal-azzjoni tar-reintegrazzjoni huwa kwalunkwe pussess 'materiale' u 'di fatto[3]'*:*

Spoll vjolent u abbusiv:

'jikkonsisti fi kwalunkwe att arbitrarju li mar proprio jmur kontra l-persuna spoljata'[4]

u

'neanche e permesso in queste cause di spoglio di investigare la natura del possesso presso lo spogliato, se esso lo sia animo dominii o no perche' la legge non richiede che un possesso materiale di fatto.'[5]

---

[2] Ara *Camilleri v Agius P A.20/10/1882.*

[3] *Ara Vol.XXXVII.I.280.*

[4] *Ara Vol.XLI.II.1133.*

[5] *Ara Vol.X-556;Vol.LXXXIII.II.76;Vol.XXXVII.I.28; Vol.XXXII.II.49.*

Ghalhekk pussess kwalunkwe, anki purament materjali u *di fatto*, anche qasir hafna u sahansitra momentanju huwa sufficjenti, basta' jkun univoku u ma jkunx bazat fuq mera tolleranza.[6]

Illi dwar it-terminu ta' xahrejn fil-kawza deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fl-ismijiet **Trevor Arends et vs. Veronica Mizzi** deciza nhar il-11 ta' Jannar, 2013 dik il-Qorti ddikjarat kif isegwi:

'dan it-terminu ta' xahrejn huwa element, li kif gie deciz kemm-il darba, ghandu jigi pruvat mill-attur. Ir-rekwizit li l-azzjoni ta' spoll ghandha ssir fi zmien xahrejn mill-allegat spoll huwa rekwizit essenzjali li johrog mill-artikolu tal-ligi stess u l-gudikant ghandu jkun sodisfatt li dan jissussisti indipendentement minn jekk jitqajjimx fl-eccezzjonijiet jew le.'

Il-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Imh. N. Cuschieri) **f'Alfred Paul Farrugia nomine v. Peter Paul Cutajar**, (13.02.2004) irriteniet illi:

"Dan huwa terminu ta' dekadenza estintiva tal-azzjoni ta' spoll fis-sens li jekk ma jigix provat li l-azzjoni saret fi zmien xahrejn mid-data tal-att spoljattiv allura l-azzjoni ta' spoll privilegggjat ma tistax treggi."

Aktar specifikatament **f'Georgina Borg v. Errol Cassar et** (21.10.2002) il-Prim' Awla (Imh. Ph. Sciberras) dwar it-terminu ta' xahrejn f'azzjoni ta' spoll qalet hekk:

'Huwa veru li dan il-punt ma giex formalment eccepit, kif normalment u guridikament wieħed kien jistenna in bazi għal dak provdut fl-Artikolu 728 tal-Kap 12. B'danakollu 'it-terminu ta' xahrejn li fih l-attur irid jiddeduci l-pretensjoni tieghu huwa element essenzjali ta' din l- azzjoni li jehtieg li jigi konkludentement pruvat mill-attur. Prova li trid issir f'kull

---

[6] *Ara Vol.XXXII.II.642; Vol.LXXXIII.II.79.*

kaz ta' din ix- xorta imma li ssir sine qua non meta l-parti konvenuta teccepixxi bhal dan il-kaz il-preskrizzjoni taghha bid-dekors tal-perjodu estentiv ta' xahrejn'. (Michelangelo Fenech nomine v. Alfred Camilleri, Prim' Awla, Qorti Civili, per Imh. Said Pullicino, 22 ta' Frar 1992).

<u>Provi:</u>

<u>L-eccezzjonijiet b'referenza petitorja:</u>

Illi l-intimata permezz tar-raba' eccezzjoni taghha ssostni li hija akkwistat il-fond taghha biss b'cens gravanti l-bqija liberu minn xi drittijiet reali jew personali favur terzi. Permezz tas-sitt eccezzjoni taghha l-intimata tishaq li r-rikorrenti ghandhom f'din il-kawza jippruvaw l-ezistenza tad-dritt ta' servitu vantat minnhom. Fis-seba' eccezzjoni taghha l-intimata taghmel referenza ghall-applikazzjoni sanatorja ntavolata mir-rikorrent mal-Awtorita' tal-Ippjanar sabiex tigi sanata struttura tal-kamra tal-banju u li skontha ggib id-data ta' Ottubru tas-sena 2020. Issostni ghalhekk li jekk din l-istruttura hija llegali r-rikorrenti ma jistghux ivantaw xi drittijiet relatati maghha.

Illi kif jirrizulta mill-gurisprudenza suesposta f'kawza ta' spoll dak li jridu jipruvaw ir-rikorrenti huma tlett elementi u cioe' l-pussess, l-ispoll vjolenti u klandestin u li l-kawza giet intavolata entro x-xahrejn mill-allegat azzjoni ta' spoll. Hija l-ligi stess li ma tippermettix li jinghataw eccezzjonijiet dilatorji f'azzjoni ta' spoll, aktar u aktar eccezzonijiet li jidhlu fid-drittijiet petitorji bejn il-partijiet. Il-Qorti ghalhekk ghal din ir-raguni ser tghaddi sabiex f'dan l-istadju tichad ir-raba', is-sitt u s-seba' eccezzjoni tal-intimata stante li mhux permissibbli f'kawza ta' spoll.

L-element tal-pussess:

Illi mix-xiehda tal-Periti rispettivi tal-partijiet l-Perit William Privitera ghar-rikorrenti u l-Perit Gilbert Bartolo ghall-intimata, kif ukoll mir-rapporti ex-parte esebiti fl-atti, jirrizulta ampjament pruvat li fis-Sajf tas-sena 2020 il-katusi in kwistjoni kienu ghadhom f'posthom u kienu qed iservu l-iskop taghhom u cioe' ghad-drenagg tal-ilma ecc. mill-fond tar-rikorrenti. Fil-fatt a fol. 31 tal-process jinsab esebit ritratt li jevidenzja bla dubju li f'Gunju, 2020 dawn is-servizzi u cioe' katusi kien ghadhom f'posthom. Dan ir-ritratt huwa ndikat mill-istess Perit William Privitera li ttiehed f'Gunju, 2020.

Fil-fatt jirrizulta mix-xiehda tal-istess Perit Privitera, kif ukoll mir-rapport tieghu li waqt li fis-sena 2020 kienu ghaddejjin ix-xoghlijiet fil-fond tal-intimata, kienu ghaddejjin diskussjonijiet bejn il-Periti rispettivi dwar dawn is-servizzi liema diskussjonijiet kienu wkoll jinkludu l-possibilita' li dawn jiccaqalqu minn posthom sabiex jigu rilokati f'parti ohra tal-fond tal-intimata. Dan partikolarment ghaliex bl-izvilupp li kienet qed taghmel l-intimata dawn is-servizzi kienu ser isibu ruhhom fis-salott tal-proprjeta' taghha.

Il-Perit tal-intimata Gilbert Bartolo wkoll jipprovdi ampja evidenza li l-katusi in kwistjoni kienu fil-post ferm qabel id-data tal-allegat spoll. Fir-rapport tieghu a fol. 111 et seq tal-process gew esebiti diversi ritratti li juru dawn il-katusi f'Settembru tas-sena 2019. Minn dawn ir-ritratti jidher li l-fond tal-intimata kien ghadu ma bediex jitwaqqa u jidhru li kienu jinstabu fil-bitha tal-fond. Fl-istess rapport gew esebiti ritratti tal-istess servizzi li jgibu d-data tal-15 ta' Settembru, 2020. L-istess Perit Bartolo xehed fil-proceduri odjerni u kkonferma quddiem il-Qorti li hu taha

struzzjonijiet lill-klijenta tieghu Laura Cheung sabiex ma tmissx il-katusi tant li l-izvilupp li kellu jsir mill-intimata finalment kien jinkorpora dawn il-katusi billi jitghattew fil-kamra pjanata maghhom:

'The pipes we decided that we will not touch the pipes. In fact we left a hole as you see in photo seven (7) on page nine (9). We left a hole in the slab, in the concrete slab to actually leave the passage of the pipes, so we basically worked around the pipes.' (fol. 120)

Il-Qorti rat mix-xiehda tal-Perit Bartolo a fol. 116 et seq tal-process li l-argument tal-intimata hu li skont hi dawn il-katusi ghalkemm hemm parti minnhom li tidher li hija antika ghaliex maghmula mill-fuhhar, il-parti ta' fuq giet mibdula jew allegatament mizjuda mis-sena 2012 il' quddiem. Kif gia inghad izda aktar il' fuq, din il-Qorti ma ghandhiex tidhol f'eccezzjonijiet dilatorji izda ghandha biss tistabilixxi jekk ir-rikorrenti kellhomx pussess ghall-uzu ta' dawn il-katusi kif installati. Jirrizulta ampjament pruvat li dan il-pussess zgur kien ilu jezisti mis-Sajf tas-sena 2019 tant li l-Perit Bartolo pprovda ritratti taghhom. Mill-istess ritratti jidher ukoll car li dawn il-katusi ma kienx ghadhom kif twahhlu izda jidher li kien ilhom xi zmien kemm dik il-parti tal-fuhhar li tidher li hija antika ferm kif ukoll dik il-parti tal-pvc. L-ezistenza fit-tul ta' dawn il-katusi giet konfermata wkoll mix-xhud Saviour Bartolo fl-affidavit tieghu a fol. 57 et seq tal-process li jikkonferma li dawn gia kienu jezistu ferm qabel is-sena 2007 stante li l-genituri tieghu kienu jghixu fil-fond proprjeta' llum tar-rikorrenti.

Illi l-istess rikorrenti Carol Fava Zahra fix-xiehda taghha kkonfermat li dawn il-katusi, hi u r-ragel sabuhom fuq il-post meta xtraw il-fond taghhom lura fis-sena 2012. Tixhed ukoll li kull ma ghamlu kien li f'dawk iz-zminijiet biddlu uhud mill-katusi

stante li kienu lkoll tal-fuhhar u ghalhekk kienu qdiemu u kellhom bzonn jinbidlu. Fix-xiehda taghhom ir-rikorrenti Fava jikkonfermaw ukoll li sad-data tad-9 ta' Dicembru, 2020 dawn is-servizzi kien ghadhom qed jintuzaw bla problemi sakemm dakinhar tad-9 ta' Dicembru, 2020 sabu kollox blukkat (ara xiehda ta' Carol Fava Zahra a fol. 47 et seq).

Illi in vista tal-provi kollha suesposti l-Qorti tqis li minghajr ebda dubju gie sodisfacentement pruvat lilha li r-rikorrenti kellhom il-pussess tal-katusi in kwistjoni u s-servizz li dawn kienu joffru, cioe' ghat-tisfija tal-ilma u d-drenagg mill-fond taghhom, sad-data tal-allegat spoll, u ghalhekk dan l-element huwa sodisfatt.

<u>L-element ta' spoll vjolenti u klandestin:</u>

Illi mix-xiehda tar-rikorrenti Carol Fava Zahra (a fol. 46 et seq) jirrizulta li f'data partikolari ndikata bhala dik tad-9 ta' Dicembru, 2020 l-intimata:

' . . . on the 9th of December when we arrived home from work we discovered that she had cut and blocked all our drainage pipes from her wall, leaving us with no drainage and unable to use our bath, toilet, sinks and washing machines because they were overflowing. . . . . On that day we arrived home, first thing you do is wash your hands and the sink was overflowing, even the toilet and then my husband looked through the pipe and saw the cap. He tried to break the cap so you know the water, but then he realised that everything even the machine was blocked. . . . I went down, I spoke with Ms Laura Cheung about this and I have asked her if she blocked our drainage and she said speak any matter with my architect.' (fol. 48 u 49)

Ir-rikorrenti mistoqsija jekk tatx xi kunsens sabiex l-intimata timblokka l-katusi tirrispondi:

'No, as far as I know. Again we have tried to reason with her but she is adamant that this is not changing and has told us to address any matters to her architect. This means that it's not possible to live in our home as normal, she has no right to remove these pipes as they have been there for the past fifty eight years.' (fol. 49)

Illi li kienet l-intimata stess li blokkat dawn il-katusi jikkonfermah il-Perit taghha stess Gilbert Bartolo a fol. 122 tal-process fejn jixhed:

'I am aware that they were blocked because during several, I don't remember the dates exactly, Ms Cheung contacted me that she had drainage flowing in her property, so I was aware that she had this problem. Eventually, she told me that she blocked them.'

Illi l-intimata Laura Cheung stess tammetti fix-xiehda taghha li kienet hi li tat struzzjonijiet sabiex jitnehhew jew jigu blukkati l-katusi in kwistjoni fix-xiehda taghha tal-20 ta' Lulju, 2021 kif isegwi:

'Dr David Camilleri: You saw these pipes, you are saying that you sent these letters and you did not receive a reply, am I right to say that the next step was that you removed these pipes? Or you engaged someone to remove these pipes?

Witness: Yes from my understanding because I am new to Malta yes, I am only familiar with the UK law and already informed you three times, give them plenty of times, almost a year to remove, they didn't contact me, they didn't reply my court letter, so it's

within my property so assume I can remove because under UK law I can do that. It's my property yes.

Dr David Camilleri: So you engaged someone, you engaged a contractor, a plumber to remove them?

Witness: Yes.

Dr David Camilleri: Am I right to say that these pipes were removed between October and December of 2020?

Witness: I think it's December. Because for me I want to say I'm also very frustrated I am here, my previous lawyer didn't tell me properly. Actually he followed the case for more than one year. I asked him many many times to start the court case and he didn't, so for me also quite frustrated. I do everything according to law. I do with permit everything with architect.'

Illi minn dak kollu suespost l-Qorti tqis li gie sufficjentement pruvat sal-grad rikjest mil-ligi li kienet l-intimata Laura Cheung li fuq struzzjonijiet taghha gew blukkati l-katusi in kwistjoni u dan minghajr il-kunsens jew konoxxenza tar-rikorrenti b'dan li l-element tal-ispoll vjolenti u klandestin gie sodisfatt.

<u>L-element taz-zmien:</u>

Ir-rikorrenti jsostnu li l-ispoll sehh nhar id-9 ta' Dicembru, 2020 meta marru lura d-dar wara x-xoghol u sabu kollox blokkat tant li beda jfur l-ilma. L-istess intimata fix-xiehda kwotata aktar il' fuq tikkonferma li hija blukkat il-katusi in kwistjoni f'Dicembru, 2020. Il-kawza odjerna giet ntavolata nhar il-15 ta' Dicembru, 2020 u

ghalhekk ftit jiem wara li sehhet l-azzjoni ta' spoll. Jirrizulta ghalhekk li l-element tal-*infra bimestre deduxisse* gie wkoll sodisfatt.

<u>Konkluzjoni:</u>

Illi stante li jirrizulta lill-Qorti li t-tlett elementi neccessarji skont il-ligi sabiex tirnexxi kawza ta' spoll gew sodisfatti fil-kaz odjern, il-Qorti ser tghaddi sabiex tilqa' t-talbiet tar-rikorrenti. Il-Qorti izda tiddikjara li dan ser isir b'eccezzjoni wahda u dan ghaliex il-Qorti m'ghandhiex il-poter, fl-ambitu ta' dawn il-proceduri ta' spoll, li tiddikjara li l-pussess stabilit tar-rikorrenti ghall-uzu tal-katusi in kwistjoni jekwivali ghal servitu`. Dik il-parti tat-tieni talba tar-rikorrenti ghalhekk mhux ser tigi milqugha mill-Qorti u ser tithalla mpregudikata bejn il-partijiet.

<u>Decizjoni:</u>

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

(1) Tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenuta Laura Cheung;

(2) Tilqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti u tiddikjara illi l-intimata Laura Cheung ikkommettiet spoll vjolenti fil-konfront tar-rikorrenti meta mbarrat u nehhiet katusi tad-dranagg u ta' l-ilma tal-bejt li mill-fond taghhom kienu jghaddu minn gol-fond sottostanti tal-intimata;

(3) Tilqa' t-tieni talba tar-rikorrenti limitatament (kif fuq spjegat) u tikkundanna lill-intimata Laura Cheung sabiex fi zmien massimu

ta' xahar mil-lum tirreintegra lir-rikorrenti fil-pussess u reali godiment tal-katusi tad-dranagg mill-fond taghha;

(4) Fin-nuqqas li l-intimata Laura Cheung taghmel dan ix-xoghol fiz-zmien xahar mil-lum moghti lilha ghal dan l-iskop, tawtorizza lir-rikorrenti jaghmlu l-istess xoghlijiet a spejjez tal-istess intimata. Ghal dan il-ghan qed tinnomina lil Perit Valerio Schembri sabiex jissupervizjona x-xoghlijiet a spejjez tal-intimat.

Bl-ispejjez kollha kontra l-intimata Laura Cheung.

Moqrija.

Onor. Imhallef Dr. Joanne Vella Cuschieri
B.A., Mag. Jur. (EUR.LAW), LL.D.
5 ta' Awwissu, 2021

Karen Falzon
Deputat Registratur
5 ta' Awwissu, 2021