QORTI CIVILI - PRIM'AWLA

IMHALLEF

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

Illum il-Hamis, 24 ta' Novembru 2022

Kawza Numru: 11

Rikors Ġuramentat Numru:- 1183/2019 JVC

Theresa Farrugia (ID 690360M)

vs

Maria Bennie (ID 0632528M) u Dottor Mary Jane Bennie (ID 432267M)

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat fejn ir-rikorrenti Theresa Farrugia kkonfermat bil-gurament u talbet kif isegwi:

1. 'Illi l-esponenti hija proprjetarja ta' u tipposjedi l-fond numru 12 bl-isem 'Angelique' Triq Wignacourt, Marsaskala filwaqt li l-intimata ghandha l-pussess tal-proprjeta'

sottostanti numru 8 ‘Castille Place’ Triq Wignacourt, Marsaskala.

2. Illi l-ilma tax-xita li jaqa’ mit-tromba tat-tarag li huwa komuni, jghaddi minn gewwa katusa li mbaghad taghti ghal fuq il-proprjeta’ fil-pussess tal-intimata.

3. Illi bejn Lulju 2019 u Novembru 2019 l-intimati jew min minnhom ghamlu hsara fil-katusa fil-parti li tigi gewwa l-arja tal-proprjeta’ taghhom biex b’hekk fixklu t-tnixxija tal-ilma.

4. Illi meta l-esponenti, indunat irrikorriet ghand avukat li, permezz ta’ ittra interpellatorja tas-27 ta’ Novembru 2019 interpella l-intimati sabiex jirriprestinaw il-katusa.

5. Illi l-intimati, minflok ma rripristinaw il-katusa, komplew jaghmlu iktar hsara billi fit-30 ta’ Novembru qatghu l-katusa minn zewg bnadi.

6. Illi tali agir da parti tal-intimati mmolesta d-drittijiet possessorji tal-proprjeta’ immobbli tal-esponenti li jirrigwarda x-xoghlijiet li saru wara Lulju 2019 izda iktar minn xahrejn ilu bi ksur ta’ dak li hemm dispost fl-Art 534 tal-Kodici Civili, u apparti dan komplew jimmolestaw lill-esponenti fil-pussess ta’ hwejjigha bi vjolenza konsistenti fi spoll u dan bi ksur ta’ dak li hemm dispost fl-Art 535 tal-Kap 16.

7. Illi l-intimati interpellati sabiex jirriprestinaw il-proprjeta` fi zmien erbghat ijiem baqghu inadempjenti.

Ghaldaqstant l-esponenti titlob bir-rispett li din l-Onorabbli Qorti joghgobha:

i. Tiddikjara illi l-intimati molestaw lill-esponenti fil-pussess tal-immobbli b'operat ta' xogholijiet li saru minnhom fuq il-katusa imsemmija bejn Lulju 2019 sa qabel xahrejn ilu u dan bi ksur tal-Art 534 tal-Kap 16;

ii. Tiddikjara illi l-intimati kkommettew spoll vjolenti u klandestin ghad-detriment tal-esponenti u dan kontra dak li hemm dispost fl-Artikolu 535 tal-Kodici Civili b'rizultat tax-xogholijiet li saru dawn l-ahhar xahrejn;

iii. Tikkundanna lill-intimati sabiex fi zmien qasir u perentorju tirriprestinaw l-istess l-stess katusi ghall-istat li kienet qabel u dan jekk hemm bzonn b'opra ta' periti nominandi.

Bl-ispejjez kontra l-intimati li minn issa huma ngunti ghas-subizzjoni u b'riserva ghal kull azzjoni ulterjuri spettanti lir-rikorrenti.'.

Rat ir-risposta guramentata ta' Maria Bennie et li taqra kif isegwi:

1. 'Illi preliminarjament, minghajr pregudizzju, ghall-eccezzjonijiet sussegwenti u ghal dawk li jistghu jigu mqanqla fil-kors ta' dawn il-proceduri, jigi eccepit illi l-azzjoni mressqa mill-attrici hija rrita u nulla stante illi l-premessi u t-talbiet kontenuti fiha huma konfliggenti u kontradittorji u jhalltu flimkien azzjonijiet distinti u separati bi ksur tal-principju *electam una via non datur recursus ad alteram,* fis-sens li l-attrici qeghda tezercita bl-istess azzjoni kemm l-azzjoni tal-*actio manutentionis* abbazi tal-Artikolu 534 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta u wkoll l-*actio spolii*

abbazi tal-Artikolu 535 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta u ghalhekk tirrizulta konfunzjoni t'azzjonijiet li tannulla l-azzjoni interposta mill-attrici;

2. Illi preliminarjament, minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti, dawk sussegwenti u ghal dawk li jistghu jigu mqanqla fil-kors tal-proceduri, jigi eccepit illi r-rikors guramentat hu monk stante illi l-attrici naqset milli tindika bi precizjoni fuq liema kawzali qeghda issejjes it-talbiet taghha b'dan illi taghmel referenza kumulattiva ghal kawzali differenti li jeskludu lil xulxin. Illi hu principju tal-Ligi li l-intimat ghandu d-dritt li jkun jaf specifikament il-pretensjoni dedotta kontra tieghu. Ghaldaqstant l-istanza attrici tiddifetta mid-debita kjarezza b'dan illi sa minn issa, l-eccipjenti, jirrizervaw d-dritt li jaghmlu eccezzjonijiet ulterjuri wara li l-attrici tippreciza n-natura u l-kawzali tal-azzjoni taghha;

3. Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti, dawk sussegwenti u ghal dawk li jistghu jigu mqanqla fil-kors tal-proceduri, l-attrici trid turi t-titolu illi hija ghandha fuq il-fond in kwistjoni flimkien ma' kwalsiasi drittijiet li hija qeghda tippretendi fuq l-istess;

4. Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti, dawk sussegwenti u ghal dawk li jistghu jigu mqanqla fil-kors tal-proceduri, l-esponenti jecepixxu illi ma kkomettew ebda spoll u jew molestja fil-konfront tal-attrici;

5. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost kienet l-attrici illi abbuzivament u illegalment ezercitat dritt illi hija m'ghandhiex dritt ghalih, u dan minghajr ebda gharfien u jew kunsens tal-esponenti, hekk kif ser jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza;

6. Illi t-talbiet attrici huma infondati fid-dritt u fil-fatt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kollha kontra l-attrici ghaliex fil-kaz odjern jonqsu l-elementi ta' spoll u jew molestja necessarji ghall-ezercizzju b'success tal-kawza.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez kontra l-istess attrici.'

Rat l-affidavits, xiehda, kuntratti, ritratti, rapport ex-parte, kontro-ezamijiet, dokumenti u l-provi kollha esebiti fl-atti;

Rat illi permezz ta' decizjoni preliminari datata 27 ta' Jannar, 2022 din il-Qorti laqghet l-ewwel zewg eccezzjonijiet tal-intimati. Rat izda li permezz ta' decizjoni tal-Onorabbli Qorti tal-Appell datata 22 ta' Gunju, 2022 d-decizjoni tal-ewwel Qorti giet mhassra u l-ewwel zewg eccezzjonijiet michuda u l-kaz rinvijat quddiem din il-Qorti sabiex jigi deciz fuq il-mertu u l-eccezzjonijiet rimanenti.

Rat illi fil-verbal tal-5 ta' Ottubru, 2022 il-kawza giet differita ghal-lum ghad-decizjoni.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet esebiti fl-atti;

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Ikkunsidrat;

Illi r-rikorrenti Theresa Farrugia ssostni li hija l-proprjetarja u tippossjedi l-fond bin-numru 12 bl-isem 'Angelique' fi Triq Wignacourt, Marsaskala, filwaqt li l-intimati ghandhom l-pussess

tal-fond sottostanti bin-numru 8, bl-isem 'Castille Place', fi Triq Wignacourt, Marsaskala. Ir-rikorrenti tispjega li l-ilma tax-xita li jaqa' mit-tromba tat-tarag li hija komuni, jghaddi minn gewwa katusa li taghti ghall-proprjeta' fil-pussess tal-intimati. Izzid li bejn Lulju 2019 u Novembru 2019 l-intimati jew min minnhom ghamlu hsara fil-katusa fil-parti li tigi gewwa l-arja tal-proprjeta' taghhom biex fixklu t-tnixxija tal-ilma bil-konsegwenza li mmolestaw id-drittijiet possessorji tar-rikorrenti bi ksur tal-Artikolu 534 tal-Kodici Civili (Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta).

Ir-rikorrenti ssostni wkoll li wara li kienet bghatet ittra interpellatorja l-intimati komplew jaghmlu hsara ulterjuri billi qatghu l-katusa minn zewg bnadi bil-konsegwenza li komplew jimmolestaw lir-rikorrenti fil-pussess ta' hwejjigha bi vjolenza konsistenti fi spoll bi ksur tal-Artikolu 535 tal-Kodici Civili (Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta).

Illi kif gia suespost l-ewwel zewg eccezzjonijiet tal-intimati gew definittivament michuda. Ulterjoment l-intimati eccepew li r-rikorrenti trid tipprova t-titolu taghha fuq il-fond in kwistjoni, flimkien ma' kwalsiasi drittijiet li hija qieghda tipretendi. Eccepew ukoll li ma kkommettew l-ebda spoll u/jew molestja fil-konfront tar-rikorrenti. L-intimati sostnew li r-rikorrenti abbuzivament u llegalment ezercitat dritt li ma kelliex u dan minghajr l-ebda gharfien jew kunsens tal-esponenti. Finalment eccepew illi t-talbiet rikorrenti huma nfondati fid-dritt u fil-fatt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez stante li jonqsu l-elementi ta' spoll jew molestja necessarji ghas-success tal-kawza.

Ikkunsidrat ulterjorment;

Illi permezz ta' din l-azzjoni r-rikorrenti Theresa Farrugia qieghda tippromwovi zewg azzjonijiet u cioe' dik ta' l-*actio manutentionis* ai termini tal-Artikolu 534 tal-Kodici Civili u l-*actio spolii* ai termini tal-Artikolu 535 tal-Kodici Civili. L-artikoli tal-ligi jaqraw kif isegwi:

> '534. Kull min, waqt li jinsab fil-pussess, ta' liema xorta jkun, ta' ħaġa immobbli, jew ta' universalità ta' ħwejjeġ mobbli, jiġi mmolestat f'dak il-pussess, jista', fi żmien sena mill-molestja, jitlob li jinżamm f'dak il-pussess, basta li ma jkunx ħa b'idejh dak il-pussess mingħand il-konvenut bi vjolenza jew bil-moħbi, jew ma jkunx kiseb mingħandu dak il-pussess b'titolu prekarju.
>
> 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.'.

L-eccezzjoni dwar it-titolu:

Illi fit-tielet eccezzjoni taghhom l-intimati jsostnu li fl-ewwel lok ir-rikorrenti ghandha turi t-titolu li hija ghandha fuq il-fond in kwistjoni flimkien ma' kwalsiasi drittijiet li hija qieghda tippretendi fl-istess. Fl-affidavit taghha a fol. 17 tal-process ir-

rikorrenti Theresa Farrugia ssostni li hija proprjetarja tal-fond in kwistjoni permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr. Charles Vella Zarb tal-15 ta' Settembru, 2000. Hija ma pprezentatx kopja tal-kuntratt fl-atti. Tispjega izda li:

'2. Il-flat huwa wiehed minn zewg appartamenti f'dan il-blokk. L-ilma tax-xita tal-bejt tat-tromba tat-tarag komuni ta' dawn iz-zewg appartamenti jghaddi minn katusa li kienet tferra direttament ghall-bitha tas-Sinjura Bennie u li wara kien jmur ghal gol-bir taghha stess.

3. Meta jiena xtrajt l-appartament tieghi, din l-katusa kienet diga' hemm. Xi zmien wara Ms Bennie kienet bniet kamra fuq din il-bitha u ghalhekk din il-katusa bdiet tferra l-ewwel fuq dan il-bejt il-gdid li wara jkompli sejjer fil-bir taghha.' (fol. 17)

A fol. 28 in kontro-ezami r-rikorrenti tikkonferma li l-proprjeta' deskritta minnha hija proprjeta taghha. F'din ix-xiehda r-rikorrenti tispjega wkoll li l-blokka in kwistjoni tikkonsisti fil-fatt f'diversi appartamenti b'dan li zewg appartamenti ta' fuq ghandhom l-arja diviza tal-bejt di proprjeta' taghhom. Izzid li komun hemm it-tarag u tromba li jwassal ghall-appartamenti ta' fuq. Tispjega li hija wkoll proprjetarja ta' ambjenti adjacenti ghall-appartament proprjeta' taghha u wkoll li hija kienet ilha midhla tal-blokka in kwistjoni qabel ma xtrat l-appartament koncernat. Tispjega li l-pipe/katusa in kwistjoni kien iservi s-saqaf tat-tromba tat-tarag komuni sabiex l-ilma tax-xita' jipperkola u finalment jinzel fil-proprjeta' tal-intimati u gewwa l-bir. Tixhed li l-katusa hija komuni ghaliha u s-sid l-ohra tal-fond ta' fuq certu Mrs. Spiteri.

Illi l-Qorti tirrileva li stante li din hija kawza dwar pussess u b'referenza ghall-elementi neccessarji sabiex jirnexxu z-zewg azzjonijiet kif suespost, wiehed mill-elementi huwa dak ta' pussess u mhux neccessarjament titolu. Ir-rikorrenti ssostni li hija kellha pussess tal-katusa in kwistjoni fis-sens li din kienet isservi l-bejt tat-tromba komuni billi l-ilma tax-xita jinzel minnha u jnixxi finalment fi proprjeta' tal-intimati. Anki li kieku jirrizulta li r-rikorrenti mhux is-sid izda jirrizulta li kellha jew ghandha pussess, il-kawza odjerna wkoll tista' tirnexxi. In vista ta' dan il-Qorti ser tghaddi sabiex tichad it-tielet eccezzjoni tal-intimati bl-ispejjez kontra taghhom.

Mertu:

Illi r-rikorrenti fin-nota ta' sottomissjonijiet taghha ntavolata nhar l-4 ta' Ottubru, 2021 tiddistingwi bejn zewg avvenimenti separati u distinti wiehed relatat ma blukkar ta' katusa/pajp li sehh bejn Lulju 2019 u l-ahhar ta' Ottubru 2019 u dwar dan qed tintalab id-dikjarazzjoni tal-manutenzjoni u l-iehor jikkoncerna allegat qtugh tal-pajp f'zewg bnadi li sehh f'Novembru, 2019 u dwar dan qed tintalab id-dikjarazzjoni ta' spoll vjolenti u klandestin. Ir-rikorrenti ssostni ghalhekk li z-zewg avvenimenti ghandhom jigu ezaminati distintivament minn xulxin.

Illi dwar id-distinzjoni fl-elementi ghal dawn l-azzjonijiet fid-decizjoni fl-ismijiet **Nicholas Attard et -vs- Peter Paul Cutajar** deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili nhar l-14 ta' Marzu, 2001 inghad illi:

> 'Illi, ghalkemm iz-zewg ghamliet ta' azzjoni huma t-tnejn imsehbin ghaliex jissejhu "azzjonijiet pussessorji", m'humiex l-istess, u, biex isehhu, jitolbu elementi differenti tal-qaghda

tal-pussess fl-attur. Din id-differenza fondamentali u accettata universalment hija li, f'tal-ewwel, huwa meqjus li l-attur ghadu fil-pussess u jrid li jinzamm fil-pussess, filwaqt li fl-*Actio Spolii* jkun gie mcahhad mill-pussess u, fil-fatt, jitlob lill-Qorti tordna li jerga' jitqieghed qabel kollox f'dak il-pussess li ttehidlu;

Illi, differenzi ohra li johorgu mil-ligi huma z-zmien li fih l-attur ghandu jressaq il-kawza 'l quddiem u li l-azzjoni ta' spoll tista' tigi esercitata dwar tnehhija ta' pussess ta' hwejjeg mobbli, filwaqt li l-azzjoni ta' manutenzjoni f'kaz ta' immobbli jew ta' universalita' ta' hwejjeg mobbli, izda dawn m'humiex rilevanti fil-kawza presenti;

Illi b'tifsir car tad-differenza radikali bejn iz-zewg azzjonijiet, il-Qorti taghmel riferenza ghas-sentenza magistrali moghtija mill-Qorti tal-Appell fl-**24 ta' Frar, 1967**, fil-kawza *Vella vs Boldarini et* [kollezz. Vol: **LI.i.100**] b'mod partikolari ghac-citazzjonijiet mill-awturi u l-kawza maqtugha li jissemmew fiha;

Illi, nghad ukoll li filwaqt li azzjoni ta' manutenzjoni tista' tigi esercitata fil-kaz ta' tnehhija mill-pussess fejn ma jkunx hemm vjolenza jew habi, l-azzjoni privileggjata ta' spoll tehtieg l-element ta' vjolenza jew habi biex tkun tista' tirnexxi [ara sentenza tal-Qorti tal-Appell tat-**8 ta' Marzu, 1943**, fil-kawza fl-ismijiet *Mifsud vs Cassar* (Kollezz. Vol: **XXXI.i.297**)].'

Il-Qorti ghalhekk li ser tghaddi sabiex fl-ewwel lok tikkunsidra l-azzjoni tentata ta' manutenzjoni stante li kronologikament din dan huwa l-ewwel avveniment li r-rikorrenti tilmenta minnu.

Illi mill-fatti jirrizulta li l-azzjoni odjerna hija bbazata fuq pajp/katusa li minnha kien jipperkola l-ilma minn fuq is-saqaf tat-tromba tat-tarag, li r-rikorrenti ssostni li hija wahda komuni, ghal fuq il-proprjeta' tal-intimati. Fl-atti gew esebiti ritratti mill-intimati li juru t-tromba tat-tarag, u l-pajp a fol. 54 *et seq* tal-process. Referenza partikolari ssir ghal dawk esebiti a fol. 56, fol. 57, fol. 58, fol. 59 u fol. 61 tal-process li fihom jidher b'mod specifiku l-pajp mertu tal-kawza odjerna niezel minn fuq is-saqaf ghat-tromba u finalment jasal u jghaddi minn fuq il-gnejna (qabel) u llum bejt ta' kamra proprjeta' tal-intimati.

Actio manutentionis:

Illi r-rikorrenti Theresa Farrugia tindika bhala l-ewwel avveniment dak ta' l-ibblukkar tal-pajp/katusa bil-konsegwenza li l-ilma ma baqax jasal fuq il-proprjeta' tal-intimati u cioe' l-bejt tal-kamra li kienet giet kostruwita sussegwentement u tghid li dan sehh bejn Lulju 2019 u l-ahhar ta' Ottubru 2019 liema avveniment skont ir-rikorrenti ta lok ghal-*actio manutentionis*.

Illi l-elementi essenzjali ta' din l-azzjoni huma s-segwenti:

i. il-pussess ta' haga mmobbli jew ta' universalita' ta' hwejjeg mobbli;
ii. l-atti li jikkostitwixxu l-molestja ghal dan il-pussess;
iii. il-proponiment ta' l-azzjoni fi zmien sena mill-molestja.

Illi s-sub-artikolu 1 tal-Artikolu 524 tal-Kodici Civili (Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta) jaghti t-tifsira ta' pussess u jghid illi:

> '(1) Il-pussess huwa d-detenzjoni ta' ħaġa korporali jew it-tgawdija ta' jedd, li tagħhom tista' tinkiseb il-proprjetà, u li wieħed iżomm jew jeżerċitah bħala tiegħu nnifsu.'.

Fl-ewwel lok jehtieg li jigi stabbilit jekk hux minnu li r-rikorrenti kienet tgawdi mill-pussess allegat u cioe' l-uzu tal-katusa in kwistjoni sabiex permezz taghha l-ilma tas-saqaf tat-tromba jipperkola minnu sabiex finalment jghaddi mill-katusa li tidher fir-ritratti esebiti u jaqa' fi' proprjeta' tal-intimati u jmur fil-bir. Dan il-pussess irid ikun hemm il-prova fl-atti li kien ghadu fis-sehh bejn Lulju 2019 u Ottubru 2019.

Il-Qorti rat li r-rikorrenti fl-affidavit taghha dwar dan issostni kif isegwi:

'4. Fil-25 ta' Lulju 2019 kitbitli Dr Mary Jane Bennie u talbitni biex innehhi l-katusa tal-ilma li hija allegat li kien 'illegally placed rain water drainage katusa". Ghal din jien wegibt tramite l-avukat tieghi permezz ta' ittra tal-20 ta' Awwissu 2019 fejn infurmajnieha illi l-katusa kienet ilha hemm mis-snin 60/70. Apparti dan, fl-istess ittra jien gbit l-attenzjoni biex tiehu hsieb u taghmel mezzi opportuni sabiex dan il-bir ikollu *overflow* ghaliex minhabba mf'dan kien qed ikolli problem serji ta' umdita' u anke tnixxiegha sostanzjali ta' ilma minn dan il-bir ghal gol-hajt tal-garage tieghi, li jigi appogg.

5. Fil-31 ta' Ottubru 2019, jien skoprejt li fuq il-bejt tat-tromba, li ghandi access ghalih mill-bejt tieghi, kien hemm madwar filata ilma tax-xita. Mill-ewwel investigazzjonijiet tieghi, irrizulta li din il-katusa kienet giet mizduda. Jien ivverifikajt il-katusa u sibt li xi hadd kien saddha.'

A fol. 23 tal-process gie esebit affidavit ta' Pierra Galea li jikkonferma li fuq talba tar-rikorrenti kien mar fuq il-post, ra l-ilma u sab il-katusa msadda izda fl-affidavit tieghu ma jaghti l-ebda ndikazzjoni tad-data meta dan sar.

Il-Qorti tinnota li mir-ritratti esebiti mill-istess intimati jirrizulta li f'xi mument certament kienet tezisti din il-katusa u li kienet isservi sabiex l-ilma tat-tromba finalment jaqa' fil-proprjeta' tal-intimati. L-intimati izda jsostnu li uhud minn dawn ir-ritratti juru stat ta' fatt snin ilu u mhux fix-xhur ndikati mir-rikorrenti fis-sena 2019. Il-Qorti izda tirrileva li a fol. 61 tal-process gie esebit ritratt li l-intimati jammettu li huwa ritratt recenti fejn ghal darb' ohra apparti li qed juru l-proprjeta' komuni tidher ukoll il-katusa in kontestazzjoni niezla mill-ambjenti ta' fuq, tigi orizzontali u tmur ghal fuq l-ambjenti proprjeta' tal-intimati ara li tghaddi mill-hajt. Ovvjament izda jigi rilevat li semplici ritratt ma jevidenzjax jekk minn din il-katusa kienx jghaddi l-ilma jew le. In kontro-ezami r-rikorrenti a fol. 77 tal-process esebiet pjanta fejn fuqha giet ndikata l-katusa in kwistjoni u l-post fejn allegatament giet mblukkata l-katusa qabel ma konsegwentement giet maqtugha.

Illi da parti tal-intimati gie esebit affidavit ta' bint l-intimata Giselle Bennie a fol. 64 et seq tal-process li permezz tieghu hija taghti spjegazzjoni taz-zminijiet li ttiehdu r-ritratti esebiti a fol. 54 et seq u x'juru. Hija tghid li kien fis-sena 1999 li ommha ghamlet tibdiliet fil-proprjeta' taghha billi saqqfet fuq wara tal-mezzanin taghha u dan kien qabel ma xtrat ir-rikorrenti stess. Hija tghid li f'dawn iz-zminijiet meta saru l-alterazzjonijiet kien hemm gia katusa tghaddi mill-parti komuni li sservi l-passagg li jwassal ghall-appartmenti ta' fuq u tidhol fil-proprjeta' tal-intimata u tferra l-ilma fil-proprjeta' tal-intimati. Tinsisti li din kienet l-unika katusa li kienet tezisti allura fis-sena 1999. Hija tixhed:

‘Illi meta ommi bniet l-estenzjoni imsemmija, it-toqba fl-oppramorta thalliet sabiex l-ilma jingabar fl-imsemmi kuritur/passagg baqa’ xorta jaqble ghal din it-toqba izda din id-darba beda jaqleb direttament fuq is-saqaf tal-kamra ‘l gdida mibnija fil-bitha ta’ ommi u dan mill-sitess toqba.’ (fol. 65)

Izzid li r-ritratt a fol. 59 juri s-sitwazzjoni tas-saqaf tal-estensjoni li ghamlet ommha u li ttiehed fl-10 ta’ April, 2019. Tixhed li qabel kien hemm biss il-katusa mdawwra b’cirku ahmar izda sa dakinhar kienet zdiedet katusa ohra li hija mdawwra b’kulur blu u li skont din ix-xhud qabel ma kinitx hemm. Taghmel referena ghar-ritratti a fol. 56 u 57 tal-process u tghid li dawn juru l-katusa originali u mhux dik li tidher fir-ritratt fol. 59 mehud fl-10 ta’ April, 2019. Dwar il-pipe li llum il-Qorti qed tqis l-ilment odjern din ix-xhud tghid:

‘Madanakollu Ms Farrugia stess qatt ma qaltilna ezatt minn fejn qieghed jibda dan il-*pipe*. F’April tas-sena 2019, hija kienet stqarret illi dan il-*pipe* qed jigbor l-ilma li jaqa’ fil-passagg komuni bejn l-appartamenti taghha u tal-familja Spiteri u wara li ohti qaltilha li dan ma jistax ikun hija ma rrispondiet ebda korrispondenza mibghuta minna ghal hames xhur shah hija bidlet il-versjoni taghha f’Awwissu tas-sena 2019 meta tramite l-aukat taghha qaltilna illi dan il-*pipe* qed jigbor l-ilma li jaqa’ mit-tromba tat-tarag komuni ghal-familja Spiteri u Tessi Farrugia.

Biss huwa car illi din is-sistema ta’ pajpijiet giet stallata propju sabiex kwalunkwe likwidu li jingarr fih jigi dirett u jintrema ghal fuq is-saqaf tla-estenzjoni li kienet bniet ommi fil-gnien taghha. Li huwa zgur huwa li ommi m’ghandha x’taqsam assolutament xejn mal-ambjenti minn fejn jidher li qed jorigina dan il-pajp li

finalment qieghed iferrgha il-likwidu li jgorr fih fuq il-bejt tal-prorpjeta taghha.' (fol. 66/67)

Illi l-Qorti tqis li dwar dan il-punt ma ghandhiex ghalfejn tidhol oltre fil-provi. Jirrizulta kemm mix-xiehda tal-istess rikorrenti u ammess ukoll mix-xiehda ta' Gizelle Bennie li zgur sa Awwissu 2019 kienet tezisti l-katusa msemmija mir-rikorrenti u li din kienet qed tferra fuq il-proprjeta' tal-intimata. Dan l-istat ta' fatt gie ammess mill-istess Gizelle Bennie li kien jezisti anki f'April, 2019 (u in kontro-ezami anki f'Marzu 2019) b'dan li allura l-element tal-pussess favur ir-rikorrenti huwa sodisfatt.

Imiss li jigi sodisfatt l-element li sehh l-att jew atti li jikkostitwixxu l-molestja ghal dan il-pussess. Skont ir-rikorrenti l-att kien jikkonsisti f'imblukkar tal-katusa b'dana li l-ilma ma setax jibqa' jipperkola oltre l-imblukkar u jaqa fuq il-proprjeta' tal-intimata u konsegwentement ghal gewwa l-bir. A fol. 77 ir-rikorrenti tindika fejn skont hi sehh dan l-imblukkar u l-qorti tifhem li dan huwa oltre l-hajt divizorju fuq is-saqaf tal-kamra mibnija u proprjeta' tal-intimata. Il-Qorti izda rat li mill-provi mressqa mir-rikorrenti ghalkemm inghad li giet mblukkata l-katusa minn imkien ma johrog min suppost blokka din il-katusa fil-fatt tixhed biss li:

'sibt xi hadd kien saddha'.

Fl-ahhar tal-affidavit taghha r-rikorrenti tghid li bint l-intimata Gizelle Bennie ammettiet maghha li ommha kienet qabbdet lil xi hadd biex jissega l-katusa. Dwar l-imblukkar il-Qorti rat li ma jissemma xejn. Ix-xhud Pierra Galea wkoll jghid li ra li xi hadd kien sadd il-katusa imma ma jidentifikax min ghamel dan.

Dwar dan l-allegat blukkar tal-katusa da parti tal-intimati l-Qorti

rat li x-xhud Giselle Bennie ma stqarret xejn fl-affidavit taghha u lanqas in kontro-ezami. Din kienet l-uniku xhud li tressqet da parti tal-intimati.

Illi in vista ta' dak suespost, l-Qorti hija rinfaccata b'sitwazzjoni fejn ghalkemm huwa pruvat li sehh l-att li permezz tieghu giet imblukkata l-katusa f'dik il-parti fejn din tferra fuq il-proprjeta' tal-intimata immarkata bic-cirku blu fir-ritratt a fol. 59 tal-process, u dan ghaliex xehdu dwar dan ir-rikorrenti u x-xhud imressaq minnha, mill-atti minn imkien ma jirrizulta min effettivament blokka din il-katusa. Ghalhekk huwa possibbli li dan seta' ghamlu xi hadd mill-intimati jew terza persuna. Jirrizulta wkoll li din il-katusa tinsab f'ambjent miftuh li tista tigi milqughha minn diversi persuni u mhux biss mill-intimati. Il-Qorti ghalkemm rat li f'dawk iz-zminijiet verament kien hemm diksussjonijiet bejn il-partijiet dwar din il-katusa, dan mhux neccessarjament ifisser li kienu l-intimati li blukkaw il-katusa.

Il-Qorti tirrileva li ghalkemm din hija Qorti Civili u ghalhekk il-grad tal-prova huwa dak tal-probabbli u mhux tal-oltre ragonevoli dubju, fil-kaz odjern tqis li lanqas l-element tal-probabbli ma gie sufficjentement pruvat ghaliex il-Qorti ma tpoggietx fil-posizzjoni li tiddistingwi bejn l-intimati min seta' blokka l-katusa jekk hux kollha, jew xi hadd minnhom u lanqas jekk kienx xi hadd terz! Mix-xiehda ta' Gizelle Bennie jirrizulta wkoll li f'dak il-perjodu, wahda mill-intimati kienet msiefra ghal certu zmien ghaldaqstant aktar u aktar din il-Qorti ma tistax tasal ghall-konkluzjoni, lanqas sal-grad tal-probabbli, dwar min kien li blokka l-katusa.

Il-Qorti in vista ta' dak suespost tqis li l-element tal-att li jikkostitwixxi l-molestja mhux kompletament sodisfatt stante li ghalkemm gie pruvat li l-katusa giet blukkata ma giex pruvat min

effettivament blokka din il-katusa. In vista ta' dan u stante li n-nuqqas ta' wiehed mill-elementi sabiex tirnexxi l-*actio manutentionis* huwa nieqes il-Qorti ser tghaddi sabiex tichad l-ewwel talba tar-rikorrenti.

Action Spolii:

Illi dwar l-*actio spolii* tentata r-rikorrenti tiddeskrivi l-allegat spoll vjolenti u klandestin fi qtugh tal-pajp/katusa f'zewg bnadi li sehh f'Novembru, 2019. Illi ai termini tal-Artikolu 535 tal-Kodici Civili sabiex tissussisti din l-azzjoni jridu jezistu tlett (3) elementi u cioe':

i. il-pussess ta' haga immobbli jew ta' universalita' ta' hwejjeg mobbli;
ii. l-att spoljattiv;
iii. li l-att sar fi zmien xahrejn qabel ma giet intavolata l-azzjoni.

L-ewwel element li jehtieg li jigi sodisfatt huwa dak tal-pussess. Jirrizulta mill-atti li bejn il-perjodu ta' Lulju 2019 u Novembru 2019 f'xi mument il-katusa f'dik il-parti li tferra fuq il-bejt tal-estensjoni mibnija u proprjeta' tal-intimati gie blukkata. Dan ifisser li minn hemm il' quddiem l-ilma gej minn fuq il-bejt tat-tromba komuni kien qed jasal sa hemm u jieqaf. Mill-provi fl-atti jirrizulta allura li wara dak l-avveniment ir-rikorrenti baqghet fil-pussess ta' katusa shiha (mhux maqtugha jew segata) li kienet twassal l-ilma minn fuq it-turretta sa fuq il-bejt tal-estensjoni proprjeta tal-intimati. In vista ta' dan il-Qorti tqis li l-element tal-pussess huwa sodisfatt f'dan is-sens.

It-tieni element li jehtieg li jigi sodisfatt huwa l-att spoljattiv vjolenti u klandestin. Dwar dan ir-rikorrenti tixhed li ftit granet wara l-jum tal-31 ta' Ottubru, 2019:

'niftakar sewwa li kien is-Sibt ghall-habta tas-2.00p.m., kont smajt lis-Sinjura Mary Bennie titkellem ma' xi hadd fuq il-bejt taghha. Xi ftit tal-hin wara nisma' kwantita' ta' ilma niezel fil-bitha tieghi u riha tinten pesti, riha ta' ilma qieghed. Dak il-hin induajt li l-atusa giet issegata u avzjat lis-Sinjura Mary Bennie li ser navza lill-pulizija. Kif semghet hekk hija u r-ragel ta' maghha mal-ewwel kienu telqu minn fuq il-post.' (fol. 17)

Aktar l' isfel fl-affidavit tispecifika li dan ix-xoghol ta' ssegar sar f'Novembru, 2019. Tixhed ulterjoment:

'9. Recentement jien tkellimt ukoll ma' Ms Giselle li hija wkoll it-tifla ta' Ms Maria Bennie u hija ammettiet li ommha kienet qabdet lil xi hadd biex jissiga l-katusa. Hi talbitni biex naslu fi ftehim izda peress li m'hemm soluzzjoni ohra adekwata skont il-Ligijiet Sanitarji, jiena nixtieq illi jitqieghed kollox kif kien.' (fol. 18)

Illi ghall-kuntrarju tal-provi dwar l-imblukkar, il-provi dwar l-issegar tal-katusa fl-atti huma aktar cari u inekwivoci. Ir-rikorrenti tindika bejn wiehed iehor meta l-att sehh tant li hi semghet dak li kien qed isir. Tikkonferma li prezenti fil-hin li kien qed isir l-issegar kien hemm prezenti l-intimata Maria Bennie u xi haddiem inkarigat minnha. Dan ikkonfermatu wkoll mar-rikorrenti, bint Maria Bennie cioe' Giselle Bennie, fejn qaltilha li kienet ommha li qabbdet persuna sabiex jissega l-katusa. Ritratt tal-katusa ssegata gie esebit fl-atti a fol. 78 tal-process. Jirrizulta wkoll pruvat li dan l-issegar sar minghajr il-kunsens tar-rikorrenti anzi sar bil-mohbi taghha tant li malli l-intimata Maria Bennie ndunat li r-rikorrenti kienet semghet dak li qed isehh u r-rikorrenti rinfaccata li ser tirraporta l-pulizija, l-intimata telqet l'hemm mal-haddiem, fi kliem iehor, harbet. In vista ta' dak kollu suespost l-Qorti

ghalhekk tqis li anki l-element tal-azzjoni spoljattiva huwa sodisfatt.

Jibqa ghalhekk li jigi sodisfatt l-element tal-'infra bimestre deduxisse'. Ir-rikorrenti tixhed li l-issegar tal-katusa sar fix-xahar ta' Novembru 2019 ghalkemm ma tindikax data partikolari u tghid li kienet il-gurnata tas-Sibt. Il-Qorti rat li l-kawza odjerna giet intavolata fil-11 ta' Dicembru, 2019 u ghalhekk anki jekk ghall-grazzja tal-argument l-azzjoni spoljattiva sehhet fit-2 ta' Novembru, 2019 li kien l-ewwel Sibt ta' Novembru f'dik is-sena, l-azzjoni xorta wahda tirrizulta li saret entro terminu ta' xahrejn. Jirrizulta ghalhekk li anki dan it-tielet element huwa sodisfatt.

Il-Qorti izda f'dan l-istadju tirrileva li l-att spoljattiv jirrizulta li sar fil-presenza u fuq ordni tal-intimata Maria Bennie u mhux tal-intimata l-ohra bintha Mary Jane Bennie ghalhekk it-tieni talba ser tigi milqugha limitatament fil-konfront tal-intimata Maria Bennie.

Eccezzjoni nuqqas ta' dritt:

Illi permezz tal-hames talba taghhom l-intimati jeccepixxu li kienet ir-rikorrenti li abbuzivament u illegalment ezercitat dritt illi hija m'ghandiex dritt ghalih, u dan minghajr ebda gharfien u jew kunsens tal-esponenti. Evidentement din l-eccezzjoni tirreferi ghad-drittijiet reali tal-partijiet emanenti mill-kuntratti rispettivi fuq il-proprjetajiet taghhom. Din l-eccezzjoni ghalhekk tidhol fid-drittijiet petitorji tal-partijiet u mhux dawk possessorji. Il-Qorti rat fil-fatt mill-atti li l-intimati aktar bbazaw id-difiza taghhom u l-provi taghom fuq l-element petitorju bejn il-partijiet flok il-pussess. Illi huwa ben assodat kemm mil-ligi kif ukoll mill-gurisprudenza li f'kawzi possessorji bhal dawk tentati fil-kaz odjern jistghu jinghataw biss eccezzjonijiet dilatorji u din l-

eccezzjoni ma tikkwalifikax bhala eccezzjoni dilatorja. Il-Qorti ghal din ir-raguni ser tghaddi sabiex tichad din il-hames eccezzjoni filwaqt li thalli l-jeddijiet tal-partijiet fir-regim petitorju mpregudikati.

<u>Decizjoni:</u>

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

1. Tiddikjara l-ewwel u t-tieni eccezzjonijiet tal-intimati sorvolati;

2. Tichad it-tielet eccezzjoni tal-intimati bl-ispejjez kontra l-intimati;

3. Tichad il-hames eccezzjoni tal-intimati stante li mhux lokha f'dawn il-proceduri bl-ispejjez kontra l-intimati;

4. Tilqa' r-raba u s-sitt eccezzjonijiet limitatament b'referenza ghall-molestja u tghaddi sabiex tichad l-ewwel talba tar-rikorrenti stante li mhux sufficjentement pruvata;

5. Tichad ir-raba' u s-sitt eccezzjonijiet limitatament fejn dawn jirreferu ghall-ispoll u tghaddi sabiex tilqa' t-tieni talba tar-rikorrenti limitatament izda fil-konfront tal-intimata Maria Bennie u tiddikjara li hija kkommettiet spoll vjolenti u klandestin ghad-detriment tar-rikorrenti u dan kontra dak li hemm dispost fl-Artikolu 535 tal-Kodici Civili b'rizultat tax-xogholijiet li saru fl-ahhar xahrejn qabel l-intavolar tal-kawza;

6. Tilqa' t-tielet talba tar-rikorrenti u tikkundanna lill-intimata Maria Bennie sabiex fi zmien xahar minn meta din il-kawza ssir gudikat, tirripristina l-istess katusa/pajp ghall-istat li kienet qabel l-ispoll u cioe' li terga tigi wahda shiha u mhux issegata u twassal sa' fuq il-bejt tal-ambjent proprjeta' tal-intimati. Fin-nuqqas li l-intimata tottempera ruhha ma' dak ordnat minn din il-Qorti fiz-zmien mpost, il-Qorti qed tghaddi sabiex minn issa tawtorizza lir-rikorrenti sabiex taghmel ix-xoghlijiet neccessarji hi stess a spejjez tal-intimata Maria Bennie u ghal dan il-ghan qed tinnomina lill-Perit Valerio Schembri sabiex jissorvelja x-xoghlijiet a spejjez tal-intimata Maria Bennie.

Bl-ispejjez li ghadhom mhux decizi kif isegwi:

(i) L-ispejjez tal-ewwel talba kontra r-rikorrenti.

(ii) L-ispejjez tat-tieni u t-tielet talba kontra l-intimata Maria Bennie.

Moqrija.

Onor. Imhallef Dr. Joanne Vella Cuschieri
B.A., Mag. Jur. (EUR.LAW), LL.D.
24 ta' Novembru, 2022

Karen Falzon
Deputat Registratur
24 ta' Novembru, 2022