QORTI CIVILI - PRIM'AWLA
IMHALLEF

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

,

Illum it-Tlieta, 30 ta' Jannar, 2024

Kawża Numru: 14
Rikors Guramentat Numru:- 732/2022 JVC

Dr Stephanie Scerri
(K.I. nru 0198191(M))

vs

Godwin Degiorgio
(K.I. nru. 150585(M))

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat tar-rikorrenti fejn tipremetti u titlob kif isegwi:

'<u>Dikjarazzjoni tal-Oggett tal-Kawza</u>

1. Ir-rikorrenti hija s-sid tal-proprjeta' bin-numru 66, fi Triq Inguanez, ir-Rabat, Malta (Dok. 'A'). L-intimat huwa gar, f'62, 'Casa Galilei', Triq Inguanez, ir-Rabat.

2. Fis-26 ta' Lulju 2022, ir-rikorrenti marret gewwa l-proprjeta' taghha u sabet il-katusi u l-komunikazzjonijiet tal-ilma u drenagg taghha maqlughin mill-hajt tax-xaft, u mpoggijin fuq il-bejt taghha (Dok. 'B'). L-intimat ammetta kemm b'messagg, kif ukoll aktar tard tramite ittra legali li kien hu li qabad u ha l-ligi b'idejh u qabad u qala' dawn il-katusi, bir-rizultat illi llum l-esponenti lanqas ghandha s-servizz tal-ilma gewwa l-proprjeta' taghha, u dan htija tal-agir illegali tal-intimat. B'hekk, l-esponenti sfat mnezza mit-tgawdija shiha ta' hwejjigha, apparti l-fatt li soffriet hsarat. L-intima

3. L-agir tal-intimat jikkostitwixxi spoll bi ksur tal-ligi. Mitlub jirrispristina kollox (Dok. 'C'), l-intimat mhux talli ma weriex soghba, talli stqarr l-agir tieghu u prova jiggustifikah (Dok. 'D'). Dwar dan sar rapport mal-Pulizija (Dok. 'E') u kwerela (Dok. 'F'). L-intimat sahansitra, bla ebda misthija, ghogbu jsejjah l-agir illegali tieghu bhala 'bicca xoghol', f'turija tal-atitudni tieghu lejn il-ligi! Ara Dok. 'G'.

4. L-esponenti taf personalment b'dawn il-fatti kollha.

Raguni tal-talba

1. Ghaldaqstant, kellha ssir din il-kawza

Talbiet:

Jghid ghalhekk l-intimat ‘l ghaliex din l-Onorabbli Qorti m’ghandhiex, prevja kwalunkwe dikjarazzjoni u/jew ordni meqjusa necessarja u opportuna:

1. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-agir tal-intimat, deskritt hawn fuq u rapportat mal-Pulizija Ezekuttiva, jikkostitwixxi spoll ghad-dannu tar-rikorrenti;

2. Tordna lill-intimat sabiex jerga’ jirripristina l-katusi u l-komunikazzjonijiet maqlugha b’mod illi l-esponenti jerga jkollha uzu shih taghhom bhal qabel, u sabiex jqieghed lir-rikorrenti fil-pussess shih, effettiv, u liberu tal-imsemmija katusi u komunikazzjonijiet, billi bi spejjez ghalih, jaghmel dawk ix-xogholijiet necessarji taht is-sorveljanza ta’ Perit nominat minn din l-Onorabbli Qorti, fi zmien qasir u perentorju li taghtih din il-Qorti ghal dan il-ghan;

3. Tordna ulterjoment illi fin-nuqqas li l-intimat jobdi l-ordni tal-Qorti fiz-zmien moghti, ir-rikorrenti jkunu awtorizzati jaghmlu x-xoghol kollu mehtieg sabiex jitqieghdu lura fil-pussess u/jew fid-detenzjoni effettiva u shiha tal-katusi u l-komunikazzjonijiet kif inghad, anke jekk mehtieg, anke jekk mehtieg, billi tiehu access ghall-proprjeta' tal-intimat, dan kollu bi spejjez ghall-intimat.

Bl-imghax legali (fejn applikabbli), u bl-ispejjez, kontra l-intimat li minn issa jinsab ingunt ghas-subizzjoni, u b'riserva illi aktar tard lir-rikorrenti tazzjona lill-intimat ghad-danni subiti.'

Rat ir-risposta guramentata tal-intimat kif isegwi:

'Dwar il-Fatti

1. Illi l-fatti ddikjarati mir-rikorrenti huma kollha kontestati billi mhux minnu li l-esponenti ghamel xi xogholijiet bil-mohbi jew minghajr ma informa lir-rikorrenti minn qabel.

2. Illi r-rikorrenti ghandha ggib prova tal-fatti ddikjarati minnha fit-tieni u t-tielet paragrafi tar-rikors guramentat taghha.

3. Illi l-propjetajiet rispettivi tal-partijiet f'din il-kawza jinsabu biswit xulxin b'xaft intern li huwa propjeta' assoluta tal-eccipjenti.

4. Illi l-eccipjenti jaf fil-fond propjeta' tar-rikorrenti qieghdin isiru xogholijiet estentivi ta' kostruzzjoni.

L-eccezzjonijiet

1. Illi fl-ewwel lok u preliminarjament, il-lista tax-xhieda indikata mir rikorrenti ma hix konformi mal-artikolu 156(4) tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili u f'dan ir-rigward ix-xhieda kollha li bi hsieba ggib ir-rikorrenti ghandhom jigu indikati b'isimhom. F'tali nuqqas, din l-Onorabbli Qorti ghandha tichad li dawn ix-xhieda jigu prodotti.

2. Illi fit-tieni lok u fil-mertu, t-talbiet kollha tar-rikorrenti huma kontestati, fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda in toto u dan billi l-intimat ma kkometta ebda att spoljattiv fil-konfront tar-rikorrenti.

3. Illi fit-tielet lok u minghajr pregudizzju ghal-premess, ir-rikorrenti qieghda tivvanta u tippretendi li l-fond proprjeta' taghha igawdi minn diversi servitujiet, specifikament biex il-katusi tad-drenagg u l- komunikazzjoni tal-ilma tal-bejt jghaddu mix-xaft li huwa proprjeta' tal-eccipjenti. F'dan ir-rigward, ir-rikorrenti ghandha l-ewwelnett tipprova l-ezistenza ta' dawn is-

servitujiet pretizi minnha u fit-tieni lok tispecifika ghal-liem katusi u komunikazzjonijiet tal-ilma u drenagg qieghda tirreferi ghalihom fir-rikors taghha.

4. Illi fir-raba' lok u minghajr pregudizzju ghall-premess huwa l-obbligu tar-rikorrenti li ggib prova tajba skond il-ligi tat-tlett elementi essenzjali sabiex tissussisti l-azzjoni ta' spoll u fin-nuqqas it-talbiet tar-rikorrenti ghadhom jigu respinti.

5. Illi fil-hames lok u minghajr pregudizzju ghas-suespost, fil-kaz odjern l-element essenzjali li spoll ghandu jkun vjolenti u klandestin, ma jissussistix u dan kif ser jirrizulta tul it-trattazjoni tal-kawza odjerna.

6. Salv eccezzjonijiet ulterjuri skond il-ligi.

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti.'

Rat illi fil-verbal tal-access tal-5 ta' Ottubru, 2023 l-Qorti ddiferiet il-kawza ghad-decizjoni bil-fakulta' lill-partijiet jaghmlu noti ta' sottomissjonijiet fi zmien impost fuqhom.

Rat is-sottomissjonijiet fl-atti;

Rat l-atti kollha.

Ikkunsidrat:

Illi l-kaz odjern jikkonsisti f'kaz ta' allegat spoll vjolenti u klandestin fejn ir-rikorrenti Stephanie Scerri tallega li nhar il-25 ta' Lulju, 2022 l-intimat Godwin Degiorgio kkommetta spoll fil-mument li mix-xaft li r-rikorrenti ssejjahlu in komun qabad u qala' katusi tad-dranagg li kienu jservu l-fond tar-rikorrent bir-rizultat li hija spiccat ma tistax taghmel uzu minn dawn is-servizzi. Ir-rikorrenti ssostni wkoll li l-intimat nehha xi pajpijiet tal-ilma mix-xaft in kwistjoni b'rizultat li hija wkoll spiccat bla ilma fil-fond taghha. Ir-rikorrenti titlob ghalhekk li din il-Qorti tiddikjara l-ispoll u tordna lill-intimat jirripristina l-istatus quo ante.

L-intimat Godwin Degiorgio fl-ewwel lok iqajjem eccezzjoni preliminari dwar in-non konformita tal-lista tax-xhieda tar-rikorrenti mal-artikolu 156 (4) tal-Kodici ta Organizzazzjoni u Procedura Civili ghaliex skont hu naqset milli tindika x-xhieda b'isimhom. Il-Qorti tqis li din l-eccezzjoni giet sorvolota fil-mori tal-proceduri in vista li l-intimat ma oggezzjona ghall-ebda xhud imressaq mir-rikorrenti tant illi anki wettaq kontro-ezamijiet estensivi tal-istess.

Fil-mertu l-intimat jichad li wettaq l-allegat spoll u jsostni li x-xoghlijiet li ghamel mal-katusa tad-drenagg tar-rikorrenti kienu

bil-kunsens taghha stess. Dwar l-ilma jichad li huwa mess xi pajpijiet tal-ilma. Jeccepixxi wkoll li sta ghar-rikorrenti li tipprova s-servitujiet li qed tvanta fuq ix-xaft in kwistjoni. Jitlob ghalhekk li din il-Qorti tichad it-talbiet tar-rikorrenti.

Rat il-kuntratt ta' akkwist tar-rikorrenti datat 15 ta' Dicembru, 2020 fl-atti tan-Nutar Dottor James Grech a fol. 6 et seq tal-process u hadet konjizzjoni tal-kontenut tal-istess;

Rat ir-ritratti tal-katusi u servizzi msemmija fir-rikors guramentat a fol. 12 et seq tal-process kif ukoll ir-ritratti tal-intern tal-fond tar-rikorrenti fl-istat li sabitu wara l-allegat spoll u n-nuqqas ta' ilma fil-vit.

Rat l-ittra interpellatorja mibghuta lill-intimat datata l-1 ta' Awwissu, 2022 a fol. 17 tal-process. F'din l-ittra r-rikorrenti tindika li l-intimat qala' u kisser il-konnessjonijiet tal-ilma u drenagg li jservu l-proprjeta' taghha nahr il-25 ta' Lulju, 2022.

Rat ir-risposta tal-intimat ghall-ittra interpellatorja (fol. 19) li ghalkemm giet mibghuta minghajr pregudizzju ma jidhirx li saret xi oggezzjoni fir-rigward taghha fl-atti. F'din l-ittra l-intimat isostni li r-rikorrenti ma ghandha l-ebda servitu ta' pajpjiet fil-proprjeta' tieghu u li l-pajp originali li kien hemm fiz-zmien l-aventi causa tar-rikorrenti ma kienx utilizzat ghaliex kienet bidlet

it-toilet ghal box room. L-istess ittra ssostni li x-xoghlijiet saru bil-kunsens tar-rikorrenti tant li l-intimat kien bghat messagg sabiex javzha li x-xoghlijiet kienu tlestew.

Rat il-kopja tar-rapport mal-pulizija li sar mir-rikorrenti datat 25 ta' Lulju, 2022 a fol. 20 et seq tal-process. Permezz ta' dan ir-rapport hija stqarret li marret fil-fond taghha u sabet xi katusi minn taghha maqlughin u thallew fuq il-bejt taghha u ziedet li dawn jinsabu f'xaft bejn il-proprjeta' taghha u tal-gar l-intimat odjern. Ziedet li fid-19 ta' Lulju rceviet messagg minghandu li qallha li xtaq ikellimha u dak in-nhar stess infurmaha li n-nutar tieghu kien qallu li l-komunikazzjonijiet taghha huma llegali u qalilha biex tnehhihom. Ziedet li fil-25 ta' Lulju, 2022 hija rceviet messagg iehor minghand l-intimat Godwin Degiorgio fejn qalilha li x-xoghol fix-xaft kien lest u ziedet li qalilha sabiex tghid lill-plumber jaghmel kollox fl-istat originali u li skomunika katusa taghha. Dak in-nhar tar-rapport nhar is-26 ta' Lulju, 2022 hija marret fil-fond taghha u x'hin marret sabiex tuza t-toilet sabet li kien hemm hafna ilma fil-kamra u wara telghet fil-kamra tal-banju u ndunat li ma kellhiex ilma. Wara telghet fuq il-bejt u sabet li kellha l-katusa taghha fuq il-bejt. Rat li kopja shiha ta' dan ir-rapport giet esebita minn PC 2204 Jordan Cassar a fol. 157 et seq tal-process minn fejn tirrizulta wkoll il-versjoni tal-intimat diskussa aktar l-isfel fil-konsiderazzjoni tax-xhieda tieghu.

Rat il-kopja tal-kwerela mibghuta mir-rikorrenti fil-konfront tal-intimat datata 2 ta' Awwissu, 2022 a fol. 23 tal-process.

Rat il-kopja tal-messaggi mibghuta mill-intimat lir-rikorrenti a fol. 30 tal-process msemmija fir-rapport li sar mal-pulizija.

Rat l-affidavit tar-rikorrenti **Stephanie Scerri** a fol. 40 et seq tal-process. Hija tixhed li meta rat il-post sabiex takkwistah dan kellu d-dawl u l-ilma funzjonanti u kien lest biex wiehed jidhol jghix fih. Izzid li wara li akkwistat iddecidiet li tapplika sabiex tibni sular aktar fuq il-binja liema permess hareg fis-sena 2022. Fil-frattemp hi flimkien mal-habib taghha kienu prattikament jghixu fil-post fejn kellhom ilma, sinkijiet, xower u drenagg. Tghid li l-intimat kien spiss jieqaf ikellimha w'jistaqsi dwar ix-xoghlijiet filwaqt li jaghti l-opinjonijiet tieghu. Temfasizza li hija qatt ma qabbditu jaghmel xi xoghol u taghti l-ismijiet tal-persuni li qabbdet jaghmlu x-xoghlijiet cioe' l-Perit Duncan Polidano, l-Perit David Ellul, il-kuntrattur Eman Zahra, l-plumber Josef Borg u certu Ahmed biex jiksi. Tghid izda li meta hareg il-permess ta' zvilupp l-intimat beda jindahal u jipretendi li jattendi ghall-laqghat kollha mal-Perit taghha u jhaqqaqha mal-Perit dwar affarijiet teknici li ma kellhomx x'jaqsmu mieghu. Dwar l-allegat spoll hija tixhed kif isegwi:

'ix-xoghol kien stipulat li jibda fis-sajf 2022. Ghal fini ta sigurta' l-electrician skonnettja d-dawl tas-sular ta' fuq. Isfel, pero, xorta bqajt naghmel uzu tal-kcina u t-toilet sa ma nqalghet il-problema li Godwin skonnetjali l-komunikazzjoni tal-ilma u d dranagg li jghaddu fis shaft komuni. Fil-25 ta' Lulju 2022, dan qabad u nehha l-pajpijiet mix-xaft u tefahomli fuq il-bejt bla ma qatt qalli li se jaghmel hekk. Dawn il-kanen konna qed nuzawhom normali sa dakinhar.' (fol. 42)

Tinsisti li hi qatt ma qabbditu jaghmel ebda xoghol u li hi ghandha l-'plumber' taghha biex jaghmel ix-xoghol taghhom. Izzid li wara dak li ghamel l-intimat hija spiccat ma tistax tghix f'darha, l-haddiema taghha fl-eqqel tas-sajf lanqas setghu juzaw 'toilet' apparti incidenti fejn dawn intuzaw xorta mill-haddiema li ma kienux jafu li maqlughin. Ix-xoghol fid-dar ukoll waqa' lura minhabba li l-'plumbing' waqaf konsegwenza tal-kawza. Fl-affidavit taghha tkompli sabiex taghti 'time-line' mid-data tad-19 ta' Lulju, 2022 x'sehh bejnha u l-intimat u l-messaggi li ghaddew. Temfasizza li x-xaft bejn iz-zewg proprjetajiet huwa komuni u li ghal fuq dan ix-xaft hija ghandha tlett it-twieqi apparti li kellha wkoll l -komunikazzjonijiet tad-dranagg, ilma tat-'toilet' u tal-kamra tal-banju, b'sistema tad-dranagg komuni. Issostni li meta ltaqghu il-partijiet qabel l-ispoll huwa beda jghidilha li n-Nutar qallu li l-arja tax-xaft huwa tieghu u li kien ghamel zball li halla lill-*aventi causa* taghha tbiddel is-servizzi ghal ohrajn aktar godda.

Tghid li meta tkellmu huwa riedha tnehhi l-komunikazzjonijiet mix-xaft. Infuramaha li ried jaghmel lift fix-xaft intern. Hija qaltlu li kienet ser tivverifika l-affarijiet mal-Perit taghha li kien imsiefer u li kienet ser tikkunttjah. Fil-25 ta' Lulju, 2022 rceviet il-messagg minghand Godwin li jaqra:

'Ghadni kif lestejt il bicca xoghol tal katusi. Tinsiex tghid il plummer jerga jaghmel kollox ghal istat originali kif suppost. Il-katusa skonnetjata min naha tieghi . . . '

Tghid li x'hin marru fid-dar hi u l-gharus semghu muzika fix-xaft u sabu lill-intimat ma' wicchom mat-tieqa tat-'toilet'. Hija bezghet u telqet mid-dar wara ghaxar minuti. L-ghada kellmet lill-Perit, lin-Nutar u l-Avukat u marret fuq il-post tivverifika l-hsarat li saru. Sabet ghadira ilma hierga mit-toilet ta' isfel u l-pipa tat-'toilet' kienet imkissra/maqtugha. Pruvaw jiflaxxjaw it-'toilet' izda l-ilma m'ghaddiex u minflok haret id-drenagg mill-pipa. Fil-kamra tal-banju ta' fuq sabu li ma kienx hemm ilma hiereg la mill-vit tas-sink u lanqas mill-'flushing'. Fuq il-bejt sabiet il-kanen li qabel kienu fix-xaft maqlughin minn posthom u mitluqin fuq il-bejt. L-Avukat taha parir taghmel rapport mal-Pulizija. Tghid li kellmet lill-*aventi causa* taghha li spjegatilha x-xoghlijiet li kienet ghamlet fix-xaft, li Godwin kien infurmat u ma sab l-ebda oggezjoni ghaliex kull ma sehh kieen li gew mibdula s-servizzi l-antiki ghal ohrajn godda. Tixhed li wara li ntbaghtu l-ittri bejn il-

partijiet hija kienet iltaqghet mal-intimat li qalilha li kien kellem tlett nutara differenti qabel ma skonnettja l-'plumbing' u d-drenagg. Offra li jerga' jqabbad it-'toilet' t'isfel mal-katusa tieghu biex ikun jista' jintuza ghalkemm insista li hi ma ghandha dritt ghal xejn. Hi qaltlu biex ma jmiss xejn in vista tal-kawza. Taghlaq billi tghid li sal-lum baqghet ma tistax tghix fid-dar ghalkemm kienet qed tippjana li tidhol malli jitlesta s-sular il-gdid w'anki tibza' tghix fiha u taqbadha l-ansejta.

Rat ir-ritratt anness mal-affidavit a fol. 49 tal-process li skont ir-rikorrenti juri s-sitwazzjoni tal-katusi taghha qabel l-allegat spoll u r-ritratt a fol. 50 li juri s-sitwazzjoi wara l-allegat spoll.

Ir-rikorrenti xehdet in kontro-ezami a fol. 87 et seq tal-process. Tghid li ghamlet madwar sena tghix fil-post qabel ma bdew ix-xoghlijiet. Tikkonferma li f'Awwissu, 2022 hija tellghet sular fuq. Mistoqsija ghalfejn tghid li x-xaft huwa komuni tirrispondi ghaliex ghandha l-access ghas-servitu u li x-xaft huwa komuni ghax ghandha tlett itwieqi fih. Huwa wkoll komuni ghaliex id-dar kienet shiha u nqasmet fi tlett id-djar. Ix-xaft huwa komuni biex tghaddi s-servizzi. Tghid li meta ltaqghet fuq il-bjut rispettivi mal-intimat, dan qalilha li kellem lin-Nutar u li kien ghamel zball li halla lill-*aventi causa* taghha tbiddel il-katusi u li ried li kollox jigi lura ghall-istat originali. Tinsisti li ma qalilhiex li kien ser jaqla l-katusi. Mitoqsija allura li mhux minnu li qatt ma qallha

tinsisti li le ma kienx qalilha. Tghid li lilha qalilha li ser jaghmel xoghlijiet fix-xaft u daqshekk, dawn ix-xoghlijiet ma kontx naf x'inhuma. X'hin qalilha li l-'plumbing' ma jistax ikun hemm hija qaltlu li l-Perit kien imsiefer u li kienet ser tkellmu x'hin jigi lura u ttih risposta. Tghid li lill-Perit kienet ser tistaqsih jekk hux vera jew le jekk tistax thalli l-'plumbing' hemmhekk. Taqbel li ddiskutew il-'plumbing' li l-intimat qalilha li mhux suppost ikun hemmhekk u li hi qaltlu li kienet ser tikkonferma mal-Perit. Dwar l-ilma tghid li fix-xaft kien hemm ukoll komunikazzjoni tal-ilma. Tghid li ghalkemm mhux qieghda bhala evidenza, il-'plumber' taghha kien mar fuq il-bejt u sab il-pajpijiet tal-ilma fuq il-bejt taghha maqlughin. Mistoqsija tghid jekk tafx li l-komunikazzjoni tal-'main' tal-ilma tal-proprjeta' taghha ma kintix tghaddi mix-xaft tirrispondi alllura kif filli kellha l-ilma fil-kamra tal-banju u t-'toilet' u filli ma kellhiex. Ghalhekk qed tikkonkludi li kellha l-ilma mqabbad max-xaft ghaliex wara waqaf f'daqqa u sabet il-pajpjiet fuq il-bejt. Mistoqsija kif taf illi l-ilma ghalaqulha l-intimat u mhux il-haddiema taghha tghid ghaliex fil-gurnata tat-Tlieta marret fil-post u sabet kollox maqlugh u ilma ma kellhiex filwaqt li qabel kienet qed tuza l-ilma normali. Mistoqsija jekk kellmitx lil xi hadd dwar l-ilma tghid:

'Jien il-plumber meta kontx kellimtu, xi ftit tal-gimghat wara, xorta kellu jaqta' l-ilma sewwa, biex ikun jista' jinbena s-sular ta' fuq. Issa, meta jkun hemm hekk inqala' it-tank u sibna l-pajpijiet li

jaghtu ghal gox-xaft li kienu ta' l-ilma, dawn kienu maqlughin. Imma by that time kont tiga ghamilt l-ispoll, so it was, sort of, ma qadtx noqghod nghid l-avukat dwar din il-bicca ta' xoghol. Ma hsibtx li kienet importanti jiena -'.

Hija zzid li dik il-parti tal-messagg tal-intimat fejn qalilha li kulma kellu jsir kien li tfakkar lill-'plumber' sabiex issir il-'connection' mill-gdid mill-proprjeta taghha ghall-pajp u tghid li hi dik il-parti ma fehmithiex. Ma staqsitx lill-intimat biex jispjegalha ghaliex tghid li dak il-hin ippanikjat u marret fuq il-post tara x'kien hemm u m'hemmx u kien id-dlam. Marret l-ghada biex tara. Tinsisti li hi dan l-istat originali li qed isemmi l-intimat ma tafx x'inhu. Tghid ukoll li kienet imbezza fid-dar taghha habba dak li gara bil-pajp. Mistoqsija jekk staqsietx lill-'plumber' biex tara x'kellu jsir tghid li kellmet lill-Perit, lin-Nutar u lill-Avukat u tard filghaxija ddecidiet li taghmel ir-rapport. Kompliet li ma kelliex ghalfejn tkellem il-'plumber' ghaliex il-problema kienet evidenti:

'Jien personalment at that point in time, ma hsibtx li kienet relevanti ghas-semplici raguni li x'hin dhalt id-dar, sibt xeba ghadira ilma, fit-toilet ta' isfel, imbaghad sibt il-plumbing li kienet hiereg mit-toilet icarrat, imqaccat. Pruvajt niflaxja u minflok hareg ' il barra drainage spiccajt ghamilt mandra mal-art u kelli nnaddaf kollox, tlajt fuq fil-kamra tal-banju. Pruvajt niftah il-vit u ma kienx hemm ilma. Pruvajt niflaxja u ma kienx hemm ilma u

mbagahd tlajt fuq il-bejt u kien hemm il-katusa maqlugha. Allura at that point in time, jien ghalija din kienet li xi hadd nehhhieli l-affarijiet li kelli fid-dar tieghi, filli d-dar tieghi kienet tintuza normali, filli ma kinetx qed tintuza, u hemmhekk tkellimt ma' l-avukat tieghi.' (fol. 103)

Mistoqsija jekk kellimitx lill-'plumber' biex tistaqsih xi trid taghmel biex issolvi l-problema tghid li gabet stima minghandu minn dak li seta' jara ghaliex ma setax jidhol fix-xaft. Mistoqsija jekk tafx li biex tissolva l-problema jehtieg biss li ssir toqba mill-hajt taghha ghal gox-xaft u ssir 'connection' tghid li ma tafx ghaliex mhiex 'plumber'.

Rat ix-**xhieda ta' Jonas Muscat** li jghid li huwa l-gharus tar-rikorrenti a fol. 54 et seq tal-process. Huwa jikkonferma li l-fond tar-rikorrenti kien jintuza regolarment minnhom qabel l-ispoll. Jikkonferma wkoll li l-fond ghandu tlett twieqi jaghtu ghal fuq ix-xaft li ghalih ghandu access l-intimat mhux ir-rikorrenti. Jzid li fil-25 ta' Lulju, 2022 r-rikorrenti kienet rceviet messagg minghand l-intimat li kien ghamel xi xoghlijiet u x'hin marru fil-fond fid-dlam sabu lill-intimat f'dan ix-xaft wara t-tieqa tat-'toilet' tar-rikorrenti. Jghid ukoll li fix-xaft ir-rikorrenti kellha l-'plumbing' imma wara dik il-gurnata ma kien baqa' jahdem xejn. Fit-'toilet' ta' isfel u fil-kamra tal-banju ta' fuq ma kienx hemm ilma u t-

‘toilets’ ma kienux jahdmu. Jghid li hadd ma avzahom li ser jinqalghu u ma qabbdu lil hadd jaqlaghhom.

In kontro-ezami, mistoqsi kienx minnu li kienu avzati ghaliex kienu fil-fatt ltaqghu qabel fuq il-post jghid li vera ltaqghu fuq il-bejt u l-intimat qalilhom li ried jghaddi ‘lift’ mix-xaft, li n-nutar qallu li hemm tieghu u li kellhom jitnehhew is-servizzi. Izid li Stephanie qaltlu li hi ma tifhimx f’dawn l-affarijiet u kienet ser tkellem lill-Perit. Jghid li huma insistew li kellhom bzonn ikellmu l-perit ghaliex il-pjanti kienu juru l-komunikazzjonijiet ghaddejjin mix-xaft u li l-perit kien imsiefer u jkellmuh x’hin jigi lura biex jikkonfermaw mal-perit sertghux jghaddu l-‘plumbing’ mix-xaft jew le. Mistoqsi mill-Qorti jekk waqt dan id-diskors xi hadd tax il-kunsens biex jinqalghu il-pajpijiet, jghid li le. Jichad li ddiskutew il-possibilita’ li dawn is-servizzi jiccaqalqu xi ftit u mhux jitnehhew. Huma riedu jkellmu l-Perit u jekk Stephanie riedet taghmel xi xoghol kienet tqabbad il-‘plumber’ taghha mhux lill-intimat. Jinsisti li l-intimat qalilhom li s-servizzi jridu jitilqu mix-xaft ghaliex l-arja tieghu u ried jaghmel ‘lift’. Jinsisti li huma kull ma kkomettew ruhhom kien li jkellmu l-Perit.

Rat ix-**xhieda tal-intimat Godwin Degiorgio** a fol. 64 et s eq tal-process. Huwa jghid li xoghlhu huwa li jaghmel il-‘plumbing’ fuq l-ajruplani u li kemm ilu haj il-‘plumbing’ fil-bini dejjem hu ghamlu. Jikkonferma li huwa bghat messagg lir-rikorrenti nhar il-

25 ta' Lulju, 2022 kif sostniet l-istess rikorrenti. Mistoqsi x'ried jghid bih il-messagg jghid li huwa qal lir-rikorrenti tiltaqa' mieghu u bix ma tmurx waheda anzi fix-xhieda tieghu jinsisti diversi drabi li talabha tiehu l-missierha. Skonthu lilha ulill-gharus li mar maghha qalilhom li ried iressaq il-katusi kif kienu originali. Jghid li huwa ma mess l-ebda ilma izda mess biss id-dranagg. Dwar id-dranagg jghid:

'Kemm ressaqthom twenty (20), lanqas nahseb twenty (20) centimetres biex id-dranagg jigi ahjar, tghajtilha bil-kitba jien biex ma jmurx jahsbu li há nipprova nidhaq bihom.' (fol. 65)

Mistoqsi x'kitba hi jghid li ghamel dan fir-rapport tal-pulizija ghaliex baghtu ghalih. Il-messagg jghid li baghtu ezatt x'hin lesta x-xoghlijiet. Skont hu jghid li r-rikorrenti qaltlu li mhux problema li jaghmel ix-xoghlijiet ghaliex hi kienet ser taghmel xi xoghlijiet ukoll. Jzid li qalilha li minn naha taghha tahdem hi u minn naha tieghu jahdem hu u skont l-intimat qallilha biex tghid il-'plumber' taghha jkellmu. Jghid li meta skont hu ressaq l-ghoxrin centímetru hu ma setax jerga' jwahhal il-pajp max-xaft ghaliex kien qed jistenna access mil-proprjeta' taghha u hu qalilha. Fuq mistoqsija tal-Qorti jikkonferma li huwa ressaq servizz ta' drenagg li kien jahdem u hallih ma jahdimx ghaliex skont hu kien qed jistenna l-'plumber' tar-rikorrenti. Jikkonferma li huwa qala' pajp li jidher fir-ritratti u poggih fuq il-bejt tar-rikorrenti, dan il-pajp

skont l-intimat kien vent tad-dranagg, pajp twil tlett sulari li kien tiela max-xaft. Jghid li kien vent, pajp mejjet ghaliex kien iservi biss habba r-riha. Huwa tefa fuq il-bejt dan il-vent wara li qatghu. Muri r-ritratti mal-affidavit tar-rikorrenti a fol. 49 u 50 tal-processu fuq ir-ritratt a fol. 49 l-intimat immarka bil-kulur orangjo l-katusi li huwa qala'. Jikkonferma li r-ritratt a fol. 50 tal-process juri dak li hu hallha fix-xaft wara x-xoghlijiet. Apparti dawk jghid li ma mess xejn aktar. Mistoqsi jekk kienx hu ghamilx qishom boroz biex jghatti l-katusi li kien baqa jghid li iva ghamilhom hu biex jibzalha ghas-sistema u ma jaqax turbazz waqt ix-xoghlijiet. Mistoqsi hax passi legali dwar il-proprjeta' tax-xaft jghid li le.

L-intimat xehed ukoll permezz ta' affidavit a fol. 76 et seq tal-process. Jghid li x-xaft in kwistjoni ghandu access ghalih hu biss. Izid li r-rikorrenti ghal go dan ix-xaft ghandha tlett twieqi u katusa tad-dranagg li taqbad mal-medda tad-dranagg taghha u taghti ghas-sistema tas-servizz tal-Gvern. Hu ghandu medda separata. Jghid li l-fuq mill-konessjonijiet tat-'toilet', mat-tielet sular il-katusa tar-rikorrenti kienet biss vent. Jghid li fis-Sajf tas-sena 2022 huwa kien behsiebu jaghmel 'nursery' minhabba li hu u martu kien ser ikollhom tewmin. Peress li ried jaghmel hafna xoghol u wkoll ma riedx li x-xoghlijiet isiru meta jitwieldu huwa bghat sabiex ikellem lir-rikorrenti ghaliex kien jaf li hija wkoll kienet qed taghmel xi xoghlijiet u li l-haddiema taghha kien ser jehtigilhom li jaqtaw il-katusa taghha fix-xaft. Jghid li nsistha li hi

ggib il-missierha. Jikkonferma li tkellem maghha u mal-gharus taghha fid-19 ta' Lulju, 2022. Izid li urihom x'kien ser jaghmel u cioe' li ser icaqlaq il-katusa bi ftit centimetri u li hi qaltlu li kienet ser taghmel diversi xoghlijiet fosthom li l-kamra tal-banju ta' fuq kienet ser tinqala kompletament u li ma kellha l-ebda oggezzjoni ghax-xoghlijiet li semma hu. Jichad li qaltlu li ser tiehu xi parir. Izid:

'Nghid li effettivamaent ix-xogholijiet li jiena ghamilt kienu jikkonsistu biss billi caqlaqt il-pozizzjoni fejn kienet tinsab il-konnessjoni mal-katusa li semmejt fil-paragrafu 2 (ii). B'dak li jien ghamilt, it-toilet taghha ma kellux bzonn jiccalaq izda kulma kellha bzonn kien li l-plumber jqabbad minn isfel.' (Fol. 77)

Jghid li baghtu ghalih il-pulizija u jannetti rapport li juri l-versjoni tieghu moghtija lill-Pulizija a fol. 82 et seq tal-process fejn qal:

' . . gejt infurmat b'telefonata li l-kuntistabbli P 2430 li jiena qtajt katusi bla permess li liema katusi jinsab fil-proprjeta' asoluta tieghi, li l-art u l-arja huma proprjeta' assoluta tieghi. Il-gara stess stqarret li jien avzajta qabel ma sar ix-xoghol u wara li sar ix-xoghol.
Dan kollu sar bil-kunsens taghha. Dan nista' nikkonfermah mill-istess telefonata. Il-ftehim kien li l-katusi ghandhom jigu bhal ma

kienu originarjament ghal fini sanitari. Jiena ma narax li nqast ghax fthemt bil-kelma t-tajba.'

Jghid li huwa bniedem tekniku u li ghamel dak li ghamel ghall-gid kemm tieghu kif ukoll tar-rikorrenti. Jannetti wkoll certifikat dwar il-kwalifiki tieghu f'dan ix-xoghol. Jinsisti li huwa ma nehhiex is-servizzi u li:

'kulma hemm bzonn li t-toilet jitwahhal mas-sistema – tant li offrejt li naghmilha jiena, Dan gara meta ltqajt maghhom hdejn il-bieb ta' barra u staqsejthom "kif ser nirrangaw?" u qaluli "issa m'ghandiex toilet." U wegibt "issa ghada stess inqabbadulek jien u filghodu tista tuzah", fejn qaluli "issa l avukat tieghek mal-avukat taghna u l-perit tieghek mal-perit taghna" Ma biddiltx xejn materjali, izda kulma biddilt kien il-pozizzjoni tal-konnessjoni.' (fol. 78)

Rat ir-ritratti annessi mal-affidavit tal-intimat u wkoll il-messaggi li ghaddew bejn il-partijiet a fol. 80 u 81 tal-process.

A fol. 161 et seq tal-process l-intimat prezenta affidavit ulterjuri. Permezz ta' dan l-affidavit jghid li fit-12 ta' Lulju, 2022 huwa kien induna li kien hiereg l-ilma mit-tank tal-ilma tar-rikorrenti u bghatilha messagg dwar dan u jannetti kopja tal-istess messaggi a fol. 113 tal-process. Il-Qorti rat li r-rikorrenti wiegbet li kienu

nesew jghalqu l-ilma u li kienet ser tipprova tmur l-ghada. Jidher ukoll li l-intimat qal lir-rikorrenti li kien issikkalha l-ghatu tat-tank u li l-ilma kien qisu waqaf u r-rikorrenti rringarazzjatu u qaltlu li kienet ser tghid lil missierha biex imorru jghalquh. A fol. 115 jesebixxi wkoll ritratt li juri li l-pajpjiet tal-ilma tar-rikorrenti ghaddejjin minn fuq opramorta u xaft iehor u mhux mix-xaft in kontestazzjoni u jispjega li dan ix-xaft gie eliminat mill-istess rikorrenti waqt ix-xoghlijiet bir-rizultat li issa m'ghandhiex minn fejn tghaddi l-ilma. L-intimat izid li x'hin l-ghada ra li l-ilma baqa' niezel huwa permezz ta' sellum lahaq il-'lever' u ghalaq l-ilma biex it-tank ma jibqax jimtela. Jghid li l-ghada ltaqa' ma' Stephanie flimkien mal-Perit u spjegalha x'kien ghamel u li ma kienx ser ikollha ilma u hi rringrazzjatu u qaltlu biex ma jinkwetax ghax xorta l-haddiem se jaqtghu is-servizzi habba x-xoghol tal-bini fil-jiem li kienu gejjin. Izid li l-pajpjiet li kienu jidhru maqtugha fuq il-bejt li dwarhom gie mistoqsi in kontro-ezami ma kienu pajpijiet tal-ilma xejn izda kienu 'conduits' tad-dawl tieghu stess li m'ghandhom x'jaqsmu xejn mal-ilma.

Rat ir-**rapport u x-xhieda tal-Perit Kyle Vella** (Fol. 144 et seq) inkarigat mil-intimat li jikkonkludi fir-rapport tieghu a fol. 166 et seq tal-process li mix-xaft in kwistjoni r-rikorrenti ma kellhiex pajpjiet tal-ilma ghaddejjin izda biss katusa tad-dranagg.

Wettqet access fil-fondi rispettivi tal-partijiet nhar il-5 ta' Ottubru, 2023 u filwaqt li hadet konjizzjoni tal-ambjent in kontestazzjoni, waqt l-istess access gie vverbalizzat kif isegwi:

'Il-Qorti accediet fix-xaft in kwistjoni u b'referenza ghar-ritratt a fol. 49 il-partijiet jaqblu illi l-partijiet immarkat bl-orango ma ghadhomx hemm hekk.

Il-Qorti rat zewg toqob li jidhru maghluqa u l-intimat indika li dik ta' isfel kienet gia' maghluqa qabel ma saru x-xoghlijiet u dik li tinsab aktar il-fuq lejn in-nofs ghalaqha hu.

Il-Qorti accediet ukoll fir-residenza tar-rikorrenti u giet murija 2 katusi li l-intimat jaqbel li nehha mix-xaft tieghu u poggihom fuq il-bejt tar-rikorrenti.

Il-Qorti giet murija ukoll il-livell tad-dar tar-rikorrenti fejn qabel kien jikkonsisti f'bejt.'

Principji Legali:

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 mqieghda f' dak il-pussess jew f'dik id-detenzjoni, kif jinghad fl-Artikolu 791 tal-Kodicci ta' Organizzazzjoni u Procedura Ċivili."

Illi skond l-artikolu 535 tal-Kodici Civili, Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta l-azzjoni ta' spoll vjolenti ghandha bhala elementi kostituttivi taghha tlett fatturi: il-pussess ***(possedisse),*** l-att spoljattiv ***(spoliatum fuisse)*** u li 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]

---

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

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 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 qualunque, 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' xaharejn 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' xaharejn 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 Ċivili (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:

---

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

'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 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).

Ikkunsidrat ulterjorment:

Illi fl-ewwel lok il-Qorti rat li fil-mori tal-proceduri z-zewg partijiet qajjmu kwistjonijiet petitorji bejniethom partikolarment dwar jekk ix-xaft in kwistjoni hux wiehed komuni, dan xi jfisser u jekk ir-rikorrenti ghandhiex xi jedd ta' servitujiet fuq ix-xaft in kwistjoni. Kif johrog car mill-guriprudenza suesposta din il-Qorti mihiex adita bil-kompetenza f'kawza ta' spoll li tgharbel u tiddeciedi dwar kwistjonijiet petitorji bejn il-partijiet w'ghalhekk mhux ser tidhol f'dawn il-kwistjonijiet u thallihom impregudikati bejn il-partijiet.

Illi fil-mertu, minn dak li rat mill-assjem tal-provi, l-Qorti tqis li ghandha taqsam l-analizi tat-talbiet u l-eccezzjonijiet tal-partijiet

f'zewg fatturi separati cioe' (i) l-allegat qtugh tal-provvista tal-ilma u (ii) it-tnehhija tal-katusi tad-drenagg mix-xaft.

(i) L-allegat qtugh tal-provvista tal-ilma:

Il-Qorti rat li da parti taghha r-rikorrenti xejn ma kienet certa dwar il-provi li ressqet fir-rigward tal-allegat qtugh tal-ilma. Finalment mill-assjem tal-provi mressqa minnha u x-xhieda johrog li hija tassumi li l-ilma nqata' mal-mument li tnehhiet il-katusa ghaliex wara li rceviet il-messagg minghand l-intimat li ghamel ix-xoghlijiet fil-katusi hija marret fil-fond u sabet il-katusi maqlughin u li ma kienx hemm ilma. In kontro-ezami tghid li dwar l-ilma hija ma hassitx li kien importanti li tghid lill-Avukat li kienet sabet xi pajpjiet fuq il-bejt hdejn it-tank xi gimghat wara meta kienet mal-'plumber' ghaliex il-kawza ta' spoll kienet gia miftuha u din infethet sabiex dak li kien hemm fix-xaft jerga' jsir.

Da parti tieghu l-intimat prezenta provi permezz tat-tielet affidavit tieghu, li din il-Qorti tqis li huma sufficjenti sabiex jevidenzja li effettivament l-ilma tar-rikorrenti kien ilu maghluq mit-12 ta' Lulju, 2022 konsegwenza li t-tank tal-ilma taghha beda jfur u l-intimat infurmaha li kellu jaghlaq il-provvista tal-ilma ghat-tank sabiex ma jibqax hiereg ilma u b'hekk ma ssirx hsara lill-fondi rispettivi. Mill-kopja tal-messsaggi esebiti johrog li mhux talli r-rikorrenti ma oggezzjonatx ghal dan izda rringrazzjatu ghal

dak li ghamel. F'dawn ic-cirkostanzi l-Qorti tqis li l-probabilita' hi li r-rikorrenti wara t-12 ta' Lulju, 2022 baqghet ma regghetx fethet il-provvista tal-ilma ghat-tank stante li kienu ser jibdew ix-xoghlijiet fil-fond taghha bir-rizultat li mat-trapass tal-granet l-ilma li kien hemm fit-tank spicca w'allura spiccat il-provvista.

Il-Qorti rat ukoll li mir-ritratti esebiti mir-rikorrenti partikolarment ir-ritratt a fol 49 tal-process u wkoll mir-rapport tal-Perit ex parte Kyle Vella a fol. 116 et seq tal-process jirrizulta li mix-xaft in kwistjoni ma jidhirx li qatt kienu ghaddejjin pajpijiet tal-ilma fir-rigward tal-fond tar-rikorrenti.

Il-Qorti, fl-isfond ta' dak kollu suespost, ma tqisx li r-rikorrenti rnexxielha tissodisfa l-ebda mill-elementi sabiex tirnexxi l-kawza ta' spoll tentata fir-rigward tal-pajpijiet tal-ilma u ser tichad l-istess.

(ii) it-tnehhija tal-katusi tad-drenagg mix-xaft:

Illi mill-atti jirrizulta li l-partijiet ma jikkontestawx il-fatt li dawn il-katusi kienu jezisti, li kien gholja tlett sulari u li kienu iservu l-fond tar-rikorrenti. Jirrizulta ghalhekk li l-element tal-pussess gie sufficjentement ippruvat.

Dwar l-element tal-*infra bimestre deduxisse* dan ukoll jirrizulta sodisfatt stante li l-intimat ma jikkontestax li hu ghamel ix-xoghlijiet fil-25 ta' Lulju, 2022 filwaqt li l-kawza giet intavolata nhar il-11 ta' Awwissu, 2022 cioe' ben entro t-terminu tax-xahrejn impost mil-ligi.

Illi dak li ma jaqblux dwaru l-partijiet huwa l-ahhar element u cioe dak tal-*ispoliatum fuisse* stante li r-rikorrenti tinsisti li hija ma tat l-ebda kunsens sabiex l-intimat jaghmel ix-xoghlijiet filwaqt li l-intimat isostni li kienu ltaqghu il-partijiet fuq il-post u ftehmu dwar ix-xoghlijiet li kellhom isiru fix-xaft fosthom fuq il-katusi in kwistjoni.

Illi l-fatt li l-katusi f'certu partijiet tnehhew u saru xi xoghlijiet fuqha mhux kontest mill-intimat anzi jikkonferma li dan ghamilhom hu bir-rizultat li l-katusi mill-istat originali taghhom kif jidhru fir-ritratt a fol. 49 tal-process spiccaw fl-istat li tidher fir-ritratt a fol. 50 tal-process. Jonqos ghalhekk li jigi analizzat jekk hux minnu li dan kollu sar bil-kunsens tar-rikorrenti jew le.

Il-Qorti rat li l-versjoni tar-rikorrenti u l-gharus taghha Jonas Muscat hija wahda konsistenti fis-sens li meta huma ltaqghu mal-intimat fuq il-bjut tal-fondi rispettivi qabel l-allegat spoll, ir-rikorrenti nsistiet li hija kellha tkellem lill-Perit taghha dwar dak li kien qed jallega l-intimat u dwar ix-xoghlijiet li kien qed jiproponi

l-intimat u ttih risposta lura u li qatt ma kien hemm ftehim li l-intimat seta' jaghmel ix-xoghljiet. Il-Qorti rat mill-assjem tal-provi fl-atti li jirrizulta li r-rikorrenti mihiex persuna li taqbad u tiehu decizjonijiet waheda ta' malajr anzi rrizulta li hija dejjem tfittex li tiehu l-parir ta' persuna esperta qabel ma taghmel il-pass li jmiss. Dan johrog partikolarment mill-agir taghha wara li giet infurmata permess ta' sms li saru x-xoghlijiet mill-intimat stante li kif gara' hekk hija kellmet il-Perit li dderigiha tkellem lin-Nutar u hekk ghamlet, dan idderigiha tkellem l-Avukat u hekk ghamlet u kien biss wara li hadet il-parir ta' tlieta minn nies esperti li ddeciediet li tmur taghmel rapport mal-Pulizija. Din il-Qorti ghalhekk ftit li xejn tista' temmen bhala kredibbli l-versjoni tal-intimat li r-rikorrenti rinfaccjata bi proposta ta' xoghol fix-xaft mill-intimat, xoghol li evidentement hija ma kinitx tifhem xejn dwaru, li ser taqbad u tghid lill-intimat imexxi bix-xoghlijiet minghajr ma taghmel il-verifiki taghha almenu mal-Perit li kien ottjena l-permess ghall-izvilupp fil-proprjeta' taghha.

Minn naha l-ohra l-Qorti rat li l-intimat ghal diversi drabi fl-affidavit u fix-xhieda tieghu insista u emfasizza li huwa kien qal lir-rikorrenti biex tiehu l-missierha maghha fuq il-post meta kellu l-intenzjoni li jkellimha dwar ix-xoghlijiet li kien behsiebu jaghmel. Dan juri lil din il-Qorti li l-intimat kien jaf ben tajjeb li r-rikorrenti ma kinitx tifhem f'dawn l-affarijiet w'ghalhekk l-emfasi tieghu li jkun hemm missierha. Din l-insistenza tal-intimat fix-

xhieda tieghu, li bhallikieku jrid jghid li kien tort tar-rikorrenti li ma fehmietx ghaliex ma haditx il-missierha, turi lil din il-Qorti li l-intimat kien jaf ben tajjeb li r-rikorrenti ma kinitx fehmet dak li kien qed jiproponi li jsir izda hu xorta wahda baqa' ghaddej w'ghamel ix-xoghlijiet nonostante li hi ma tatux kunsens. Il-Qorti ghalhekk tqis li f'dawn ic-cirkostanzi fejn l-intimat haseb li jista' jiehu vantagg mill-injoranza tar-rikorrenti fis-suggett tax-xoghlijiet li kien qed jiproponi, tqis li l-element tal-vjolenza u l-klandestinita' huwa sodisfatt b'dana li jirrizulta l-ispoll fir-rigward tal-katusi tad-dranagg.

Illi in vista tas-suespost il-Qorti ser tghaddi sabiex tilqa' t-talbiet tar-rikorrenti limitatament fir-rigward tal-ispoll, vjolenti u klandestin mill-intimat tal-katusi tad-dranagg li kienu jinsabu fix-xaft in kwistjoni.

Decizjoni

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

1. Tiddikjara l-ewwel eccezzjoni tal-intimat sorvolata;

2. Tilqa' limitatament it-tieni, ir-raba' u l-hames eccezzjonijiet tal-intimat biss fir-rigward tal-allegat spoll fuq il-pajpijiet tal-ilma, stante li ma jirrizultax, filwaqt li tichadhom fir-rigward tal-katusi tad-drenagg fix-xaft;

3. Tichad it-tielet eccezzjoni bhala mhux f'lokha fi proceduri ta' spoll filwaqt li thalli l-jeddijiet petitorji bejn il-partijiet impregudikati;

4. Tilqa' l-ewwel talba limitatament fir-rigward tax-xoghlijiet li l-intimat ghamel fuq il-katusi tad-dranagg fix-xaft in kwistjoni u li kienu jservu l-fond tar-rikorrenti u tiddikjara u tiddeciedi illi dan l-agir tal-intimat jikkostitwixxi spoll ghad-dannu tar-rikorrenti;

5. Tilqa' t-tieni talba tar-rikorrenti limitatament fir-rigward tax-xoghlijiet li l-intimat ghamel fuq il-katusi tad-dranagg fix-xaft in kwistjoni u tordna lill-intimat**, sakemm ma jkunx hemm ftehim mod iehor bejn il-partijiet fil-frattemp flimkien mal-Perit nominat**, sabiex jerga' jirripristina l-katusi u l-komunikazzjonijiet maqlugha ghal kif jidhru fir-ritratt a fol. 49 tal-process, b'mod illi r-rikorrenti jerga' jkollha uzu shih taghhom bhal qabel, u sabiex jqieghed lir-rikorrenti fil-pussess shih, effettiv, u liberu tal-imsemmija katusi u komunikazzjonijiet, billi jaghmel dawk ix-xoghlijiet necessarji taht is-sorveljanza tal-**Perit Valerio Schembri** li qed jigi nominat minn din il-Qorti ghal dan il-ghan, fi zmien

xahar mid-data li din id-decizjoni ssir res judicata, dan kollu a spejjez tal-istess intimat;

6. Tilqa' t-tielet talba tar-rikorrenti limitatament fir-rigward tax-xoghlijiet li l-intimat ghamel fuq il-katusi tad-dranagg fix-xaft in kwistjoni u tordna ulterjorment illi fin-nuqqas li l-intimat jobdi l-ordni tal-Qorti fiz-zmien xahar moghti lilu, ir-rikorrenti qed tigi awtorizzata taghmel ix-xoghol kollu mehtieg sabiex titqieghed lura fil-pussess u/jew fid-detenzjoni effettiva u shiha tal-katusi u l-komunikazzjonijiet kif jidher fir-ritratt a fol. 49 tal-process u kif deskritt fil-paragrafu 5 suespost, anke jekk mehtieg, billi tiehu access ghall-proprjeta' tal-intimat taht is-sorveljanza tal-Perit nominat Valerio Schembri, dan kollu bi spejjez ghall-intimat.

Bl-ispejjez tal-Perit nominat u tax-xoghlijiet rimedjali li ghandhom isiru ghandhom jigu sopportati esklussivament mill-intimat. L-ispejjez tal-kawza rimanenti, fic-cirkostanzi li parti mit-talbiet gew michuda, zewg terzi kontra l-intimat u terz kontra r-rikorrenti

Moqrija.

Onor. Imhallef Dr. Joanne Vella Cuschieri
B.A., Mag. Jur. (EUR.LAW), LL.D.

30 ta' Jannar, 2024

Cora Catania

Deputat Reġistratur

30 ta' Jannar, 2024