QORTI CIVILI - PRIM'AWLA

IMHALLEF

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

Illum il-Hamis, 30 ta' Settembru 2021

Kawza Numru: 1

Rikors Ġuramentat Numru:- 457/2020 JVC

Emanuel Mizzi (67256G) u Maria Mizzi (5658G)

vs

Pavle Milovanovic (149333A) u Ivana Simic Milovanovic (152969A)

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat fejn ir-rikorrenti Emanuel Mizzi kkonferma bil-gurament u talbu kif isegwi:

1. 'Illi l-atturi huma s-sidien tal-fond bin-numru ufficjali 14, fi Triq Hal Qormi, Hamrun;

2. Illi l-konvenuti huma s-sidien tal-fond adjacenti mal-fond tal-atturi bin-numru ufficjali 16, fi Triq Hal Qormi, Hamrun;

3. Illi l-fond tal-atturi huwa l-fond dominanti fuq il-fond servjenti tal-konvenuti, fost affarijiet ohra l-fond tal-atturi jgawdi servitu ta' stillicidju fuq l-oghla bejt tal-fond fejn l-ilma tax-xita ta' fuq il-bejt tat-tromba tat-tarag jnixxi permezz ta' mizieb fil-hajt ghal fuq it-tromba tat-tarag tal-konvenuti li kienet tigi fl-livell izjed baxx minn dik tal-atturi;

4. Illi dan l-istat ta' fatt jidher ampjament b'mod car hafna mill-qlib ezistenti li ghandu l-istess bejt tal-atturi;

5. Illi madwar xi sena u nofs ilu l-konvenuti kienu ghamlu xi xogholijiet fil-fond taghhom fejn waqt ix-xogholijiet kienu gew imwaqqfa mill-awtoritajiet kompetenti peress illi rrizulta illi l-konvenuti ma kellhom l-ebda permess validu u mahrug skond il-Ligi, anzi addirittura lanqas kienu applikaw ghal permess tal-Izvilupp, u x-xogholijiet kienu qed jigu ezegwiti minn persuni mhux licenzjati;

6. Illi fost ix-xogholijiet illegali imwettqa mill-konvenuti kien ukoll gie maqlugh s-saqaf tat-tromba tat-tarag tal-istess konvenuti, izda l-mizieb li minnu jiskula l-ilma tax-xita mill-fond tal-atturi ghal fuq il-fond servjenti tal-konvenuti baqa' kif kien originarjament peress illi dan kien jinsab fl-ahhar filata tal-bini tal-atturi li kien jinsab fl-livell oghla mill-bejt originali tal-konvenuti;

7. Illi recentement il-konvenuti nhargilhom permess ghall-izvilupp, fejn fost l-issanzzjonar tad-diversi xogholijiet imwetqa illegalment gew anke imgghelha jnehhu strutturi mhux sanzjonabbli u illegali;

8. Illi zgur mhux qabel is-6 ta' Mejju 2020, data li fiha l-atturi accedew fil-fond taghhom u ma kien hemm l-ebda xoghol gdid fuq l-appogg, l-konvenuti ghamlu xogholijiet b'tali mod illi ghollew il-hajt tal-atturi fejn hemm il-mizieb tal-ilma u b' mod klandestin u abbuzivament ghalqu l-mizieb b'hekk ma jkunx jista iktar jiskula l-ilma tax-xita ta' fuq il-bejt ghal fuq il-fond tal-konvenuti;

9. Illi x-xogholijiet intrapprizi mill-konvenuti gew imwettqa fi zmien meta f'Malta kien hawn emergenza nazzjonali ta' sahha pubblika u restrizzjonijiet fuq il-mobilita` tan-nies minhabba l-pandemija tal-COVID19, u ghalhekk il-konvenuti ghazlu propju dan il-perjodu biex jahdmu peress li kienu jafu illi l-atturi li huma residenti Ghawdex u ma kienux qed jaccedu spiss bhal qabel il-fond taghhom fil-Hamrun;

10. Illi dan l-agir tal-konvenuti jikkostitwixxi spoll vjolenti u klandestin u ghalhekk l-atturi ma kellhom l-ebda triq ohra ghajr li jipprocedu b' din il-kawza;

11. Illi ghalhekk qed issir din il-kawza entro it-terminu tal-Ligi;

12. Illi l-attur Emanuel Mizzi jiddikjara li jaf bil-fatti fuq premessi personalment.

Ghaldaqstant l-atturi umilment jitolbu lil dina l-Onorabbli Qorti, previa dawk id-dikjarazzjonijiet jew provvedimenti ohra li jidhrilha opportuni, joghgobha:

i) Tiddeciedi u tiddikjara li l-konvenuti ikkommettew spoll vjolenti u klandestin fil-konfront tal-atturi meta bnew il-hajt fuq il-parti fejn hemm il-mizieb tal-atturi u bih ghalqu s-servitu ta' stillicidju li l-fond dominanti tal-atturi kien jgawdi fuq il-fond tal-konvenuti;

ii) Tikkundanna u tordna lill-konvenuti sabiex jirreintegraw lill-atturi fil-pussess taghhom l-mizieb miftuh u d-dritt ta' stillicidju msemmi fl-istat li kienu jinsabu fih qabel il-kommissjoni tal-ispoll, u dan f'terminu qasir u perentorju li jigi lilhom prefiss, okkorrendo taht is-sorveljanza ta' periti nominandi;

iii) Tawtorizza lill-atturi sabiex, f'kaz li l-konvenuti jonqsu milli jirreintegraw lill-atturi fil-pussess taghhom tal-mizieb u d-dritt ta' stillicidju msemmi fl-istat li kienu jinsabu fih qabel il-kommissjoni tal-ispoll fit-terminu moghti lilhom ghal dan il-ghan, iwettqu huma stess, taht is-sorveljanza okkorrendo ta' periti nominandi u bl-ispejjez a karigu tal-konvenuti, ix-xoghlijiet kollha necessarji ghar-rispristinazzjoni u r-reintegrazzjoni ordnata;

Bl-ispejjez kontra l-konvenuti, li huma minn issa ngunti in subizzjoni.'

Rat ir-risposta guramentata tal-intimati Pavle Milovanovic et li taqra kif isegwi:

1. 'First of all, defendants plead that since the easement alleged by the plaintiffs was in breach of art. 445 Civil Code and was non-

apparent in terms of art. 469 (1) Civil Code, its exercise could not be the subject of legal possession, and was to be deemed to be exercised by way of mere tolerance, and its removal therefore did not constitute spoliation;

2. Secondly, without pregudice to the first plea, should this Honourable Court find that plaintiffs had legal possession of the easement alleged, art. 474 (2) Civil Code clearly states that if the owner of a servient tenement "is thereby prevented from carrying out works, repairs, or improvements in his tenement, he may offer to the owner of the dominant tenement a part equally convenient for the exercise of the easement, and the latter may not refuse it"; in this case, it was necessary for the defendants to build an improvement consisting in whole storey abutting the area where it is alleged that the eavesdrop was being exercised, but installed a waterpipe a few feet away from the alleged waterspout, which they offered to the plaintiffs (Dok. PM1) as being equally convenient to them for the exercise of their alleged servitude, in such a way that plaintiffs were bound by law not to refuse;

3. Thirdly, without prejudice to the above, as soon as the offer of an alternative connection for the eavesdrop was made, the plaintiffs immediately took the law into their own hands and, instead of connecting their water flow to the new waterpipe, demolished part of the wall of the defendants' property, in such a way that the defendants' property was completely flooded and significant damages caused; defendants at this point decided without prejudice to their rights to install a second waterpipe in their own property to prevent further damages, in such a manner that the situation today is that the second and third judicial demands of the plaintiffs are no longer necessary and the only remaining issue in this case is the issue of the legal expenses;

without prejudice to the defendants' right to further action to remove the said alleged servitude and to demand the damages caused.

Saving further pleas.'

Rat li fl-istadju tal-gbir tal-provi din il-Qorti awtorizzat li l-proceduri jinstemghu bil-lingwa Ingliza sabiex l-intimati jkunu jistghu jifhmu dak li qed isehh.

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

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti u semghet it-trattazzjoni tal-avukat tal-intimati u r-replika da parti tal-avukat tar-rikorrenti (li gew traskritti) fil-verbal tas-26 ta' Awwissu, 2021.

Rat li fl-istess verbal ordnat li l-proceduri jirrivertu ghall-lingwa Maltija u r-rikors gie differit ghal-lum ghad-decizjoni.

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Ikkunsidrat;

<u>Il-fatti:</u>

Illi din hija azzjoni ta' allegat spoll vjolenti u klandestin fejn ir-rikorrenti Emanuel u Maria konjugi Mizzi jsostnu li huma proprjetarji tal-fond bl-indirizz 14, Triq Hal Qormi, Hamrun filwaqt li l-intimati Pavle u Ivana Simic Milovanovic huma proprjetarji tal-fond adjacenti bl-indirizz 16, Triq Hal Qormi,

Hamrun. Ir-rikorrenti jsostnu li l-proprjeta' taghhom, li jsejhulu l-fond dominanti, kien igawdi minn servitu ta' stillicidju ghal fuq il-proprjeta' tal-intimati permezz ta' dak li huma jsejhulu 'mizieb' minn fuq il-bejt tat-tromba tat-tarag taghhom ghal fuq il-bejt tal-intimati. Dan l-hekk imsejjah 'mizieb', fir-ritratt esebit a fol. 4 tal-process (ir-ritratt ta' fuq) jidher li huwa toqba fl-opramorta baxxa fit-tarf tal-bejt tat-tromba li minnha jghaddi l-ilma u jaqa' fuq il-bejt ta' hdejh li f'dan l-istess ritratt jidher li huwa f'livell aktar baxx. Ir-rikorrenti jsostnu li zgur wara s-6 ta' Mejju 2020 r-rikorrenti ghalqu din it-toqba billi ghollew il-bini tal-proprjeta' taghhom kif jidher fit-tieni ritratt a fol. 4 tal-process b'dan li jsostnu li s-servitu` ta' stillicidju li kienu jgawdu gie kompletament maghluq. Isostnu li din l-azzjoni tammonta ghal spoll vjolenti u klandestin da parti tal-intimati fil-konfront taghhom.

Illi da parti taghhom l-intimati ma jinnegawx li fil-fatt ghalqu t-toqba minn fejn kien inixxi l-ilma minn fuq it-tromba proprjeta' tar-rikorrenti ghal fuq taghhom. Isostnu izda li s-servitu' allegata ma kinitx wahda apparenti u ghalhekk ma kkomettew l-ebda spoll. L-intimati wkoll jinsistu li ftit wara li huma tellghu il-hajt ir-rikorrenti jew xi hadd imqabbad minnhom taqqab toqba kbira fil-hajt li huma tellghu b'dan li l-ilma li jaqa' fuq it-tromba rega' beda jnixxi ghal gol-proprjeta' taghhom u anki kkawza bosta hsarat. L-intimati finalment isostnu li t-talbiet tal-intimati sabiex jigi ripristinat l-*istatus quo ante* qabel gie kommess l-ispoll llum il-gurnata huma sorvolati stante li jinsistu li llum il-gurnata huma provdew mezz kif l-ilma minn fuq it-tromba tar-rikorrenti jghaddi minn gewwa katusa fil-hajt proprjeta' taghhom u jibqa niezel fil-fond taghhom b'dan allura li l-istat precedenti gie ripristinat.

<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]

---

[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 tagħna'(**Cardona vs Tabone**, Appell 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]

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' 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:

---

[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.*

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

'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 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;

<u>L-eccezzjonijiet b'referenza ghas-servitu jekk hux wiehed apparenti jew le:</u>

Illi l-intimati permezz tal-ewwel u t-tieni eccezzjonijiet taghhom iqajjmu kwistjonijiet petitorji bejn il-partijiet dwar jekk l-allegat servitu ta' stillicidju vantat mir-rikorrenti kienx wiehed apparenti jew le, jekk kienx allura jekwivali ghal mera tolleranza u wkoll jidhlu fi kwistjoni dwar jekk l-istess intimati kellhomx il-jedd fil-ligi li jaqbdu u jaghmlu x-xoghlijiet minghajr il-bzonn tal-kunsens tar-rikorrenti. Id-difensur tal-intimati dahal ukoll f'hafna dettal dwar dawn l-eccezzjonijiet fit-trattazzjoni finali tieghu.

Illi kif jirrizulta mill-gurisprudenza suesposta f'kawza ta' spoll dak li jridu jippruvaw 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 l-ewwel u t-tieni eccezzjonijiet tal-intimati stante li mhux permissibbli f'kawza ta' spoll.

<u>L-element tal-pussess:</u>

Illi semplicement minn harsa lejn l-ewwel ritratt esebit a fol. 4 tal-process johrog car u evidenti lil din il-Qorti li verament il-fond tar-rikorrenti kellu 'toqba' fl-opramorta tat-tromba tieghu li minnha huwa car li kien inixxi l-ilma tax-xita li jaqa' mit-tromba ghal fuq il-proprjeta' tal-intimati. Mill-istess ritratt ukoll jidher car li din it-toqba ma kinitx xi wahda li saret recenti izda jidher evidenti, anki mill-kulur tal-gebla, li din kien ilha tezisti ghal numru twal ta' snin. Kif gia inghad aktar il' fuq mhux il-mansjoni ta' din il-Qorti li tidhol f'analizi dwar jekk dan l-istat ta' fatt jekwivalix ghal dritt

ta' servitu jew le favur ir-rikorrenti. Ritratt iehor li juri b'mod evidenti dan l-istat ta' fatt jinsab esebit a fol. 42 tal-process flimkien mar-rapport mahluf tal-Perit Matthew Gauci. Dan ir-rapport igib id-data tat-8 ta' April, 2019 u ghalhekk dan l-istat ta' fatt zgur li kien jezisti sa dik il-gurnata. L-ezistenza ta' dan l-istat ta' fatt u allura l-pussess tar-rikorrenti li minn din it-toqba minn fuq il-bejt tat-tromba l-ilma jiskula ghal fuq il-proprjeta' tal-intimati gie konfermat ukoll bil-gurament mill-istess rikorrenti fl-affidavit tieghu a fol. 56 et seq tal-process.

Illi dwar l-ezistenza ta' dan l-istat ta' fatt l-intimat a fol. 86 et seq tal-process, fl-affidavit tieghu, ma jichadx l-ezistenza tieghu izda jsostni li 'I did not give it any importance' u r-raguni li jaghti hi ghaliex il-bqija tal-ilma li jaqa' fuq il-bejt jiskula fuq il-proprjeta' tal-istess rikorrenti u jsostni li ma immaginax 'never crossed my mind that the rainwater that falls on 5 sq.m would create an issue'.

L-intimat izid li hu ma rax it-toqba fic-cint li minnu kien jghaddi l-ilma izda dan ma jfissirx li r-rikorrenti ma kellhomx il-pussess tal-istess. Ukoll il-Qorti tqis li la darba l-intimat kien qed jaghmel xoghol ta' zvilupp daqshekk estensiv fil-proprjeta' tieghu hu jew almenu l-Perit tieghu kellhom jinnotaw l-ezistenza ta' din it-toqba fil-hajt qabel ma sar l-izvilupp u mhux jagixxi daqs li kieku ma tezistix. Ghalhekk il-Qorti tqis li l-fatt li allegatament ma rawhiex ma taghti l-ebda komfort lill-intimati.

Illi l-Qorti, in vista tal-provi kollha suesposti tqis li minghajr ebda dubju gie sodisfacentement pruvat lilha li r-rikorrenti kellhom il-pussess rikjest mill-ligi li mit-toqba fl-opramorta li tidher fir-ritratt a fol. 4 tal-process (l-ewwel wiehed) jghaddi l-ilma li jaqa' fuq il-bejt tal-istess tromba ghal fuq il-proprjeta' tal-intimati u ghalhekk tqis l-element tal-pussess bhala sodisfatt.

<u>Spoll vjolenti u klandestin:</u>

Il-Qorti rat li l-intimati ma jichdux, la fir-risposta taghhom u lanqas fix-xiehda tal-intimat Pavle Milovanovic, li huma wettqu x-xogholijiet li permezz taghhom inghalqet it-toqba in kwistjoni kif jidher fir-ritratt a fol. 4 tal-process. Lanqas jichdu li dan ghamluh minghajr il-konoxxenza wisq anqas kunsens tar-rikorrenti. A fol. 87 tal-process fl-affidavit tieghu, l-intimat dwar dawn ix-xogholijiet isostni kif isegwi:

'Initially I was only planning to build a washroom on the roof, but then I decided to apply to build a penthouse. The permit was issued and I started Building. As a result, the gap in the stone border was closed off; but I must say that I was not aware of this. Mr Mizzi opened this court case without even trying to speak to me or to write to me about this issue.'

Illi ghall-kuntrarju ta' dak li jixhed l-intimat, il-Perit tal-istess intimati Matthew Casha a fol. 130 tal-process jixhed car u tond illi:

'I was aware that there was a gutter even when we were doing the sanctioning works.'

Illi minn dak suespost johrog pruvat lil din il-Qorti li x-xogholijiet sabiex tinghalaq din it-toqba in kontestazzjoni saru konxjament mill-intimati jew minn persuni nkarigati minnhom fosthom il-Perit imsemmi u dan minghajr il-kunsens jew konoxxenza tar-rikorrenti b'dana li l-element tal-ispoll vjolenti u klandestin gie sodisfatt.

L-element taz-zmien:

Ir-rikorrenti jsostnu li l-ispoll sehh zgur wara d-data tas-6 ta' Mejju, 2020. Ir-rikorrent Mizzi fl-affidavit tieghu a fol. 56 et seq tal-process jixhed li qed tinghata din id-data ghar-raguni li ibnu Samuel mar fil-fond dakinhar u sa dakinhar l-istat ta' fatt tat-toqba fl-opramorta kien ghadu jezisti. Ir-rikorrenti ressqu wkoll ix-xhieda ta' Samuel Mizzi permezz ta' affidavit esebit a fol. 67 tal-process li jikkonferma hu stess li mar fuq il-post nhar is-6 ta' Mejju, 2020 u sa dakinhar il-bejt kien ghadu ma ntmessx minn kif kien.

Mill-atti jirrizulta wkoll lil din il-Qorti li kien hemm zmien fejn ix-xogholijiet da parti tal-intimati twaqqfu, konsegwenza ta' rapport da parti tar-rikorrenti, stante li ma kienux koperti minn permess ta' zvilupp. Mill-atti johrog ukoll li l-awtorizzazzjoni sabiex jitkomplew ix-xoghlijiet mill-'Building Construction Agency' ntbaghtet lill-Perit nhar it-16 ta' Marzu, 2020 (fol. 126). Ghalhekk huwa ragjonevoli li l-Qorti tqis li x-xoghlijiet tkomplew xi zmien wara. Jirrizulta wkoll mill-assjem tax-xiehda fl-atti li l-partijiet kienu gia f'battibekki bejniethom dwar ix-xoghol li kien qed isir fil-fond tal-intimati u ghalhekk hareg car li r-rikorrenti u wliedhom kienu ferm ghassa ta' dak li kienu qed jaghmlu l-intimati u ghalhekk il-Qorti tinsab certa li kieku x-xoghlijiet saru qabel id-data tas-6 ta' Mejju, 2020 ir-rikorrenti kienu jindunaw. In oltre hareg ukoll mill-assjem tal-provi li x-xoghlijiet li saru mill-intimati ma kienux jinkludu biss il-livell tal-bejt izda l-livelli kollha minn isfel ghal fuq u ghalhekk huwa ragjonevoli li wiehed iqis li x-xoghlijiet li tkomplew wara li nghataw il-permess biex ikomplu f'Marzu, 2020, li dawn damu ftit sabiex waslu sal-livell tal-bejt. Huwa ghalhekk probabli li xoghlijiet fil-livell tal-bejt fejn sehh l-allegat spoll kienu qed isiru f'Mejju 2020. Da parti taghhom

l-intimati ma kkontestaw bl-ebda mod li x-xoghlijiet effettivament saru wara s-6 ta' Mejju, 2020.

Il-kawza odjerna giet intavolata fid-19 ta' Gunju, 2020. Il-Qorti tqis li minn analizi tal-assjem tal-provi huwa probabbli li verament ix-xoghlijiet fil-livell tal-bejt u li permezz taghhom inghalqet it-toqba fl-opramorta saru fix-xahar ta' Mejju, 2020 u ghalhekk l-element tal-*infra bimestre deduxisse* gie wkoll sodisfatt.

Konkluzjoni dwar l-ispoll:

Illi stante li jirrizulta li l-elementi kollha neccessarji sabiex tirnexxi kawza ta' spoll gew sodisfatti, l-Qorti tqis li t-talba sabiex jigi dikjarat li l-intimati kkommettew spoll vjolenti u klandestin fil-konfront tal-rikorrenti ghandha tigi milqugha. Din it-talba izda ser tigi biss milqugha in parte fis-sens li mhux kompitu ta' din il-Qorti, fl-ambitu tal-kawza odjerna, li tiddikjara li l-pussess tat-toqba fl-opramorta in kwistjoni minn fejn jghaddi l-ilma jekwivali ghal servitu ta' stillicidju jew le.

Ir-reintegrazzjoni fil-pussess:

Illi permezz tat-tieni talba taghhom ir-rikorrenti jitolbu li din il-Qorti tordna lill-intimat sabiex jirrintegrawhom fil-pussess taghhom tal-hekk imsejjah 'mizieb miftuh u d-dritt ta' stillicidju msemmi' fl-istat li kienu jinsabu fih qabel sehh l-ispoll. Fi ftit kliem ir-rikorrenti qed jippretendu li din il-Qorti torda li jitnehha kompletament il-hajt li nbena mill-intimati fil-proprjeta' taghhom sabiex l-ilma li jiskula minn fuq il-bejt tat-tromba tat-tarag tar-rikorrenti jaqa' liberament fuq il-proprjeta' tal-intimati irrilevantement minn fejn dan jaqa' u jekk jikkawzax hsara.

Da parti taghhom l-intimati jikkontestaw din it-talba permezz tat-tielet eccezzjoni taghhom fejn isostnu li wara li huma bnew il-hajt u nghalqet it-toqba fl-opra morta, r-rikorrent jew xi hadd mqabbad minnu taqqab toqba kbira fil-hajt li nbena b'rizultat li allura l-ilma rega beda jaqa liberament fil-proprjeta' tal-intimati. Din it-toqba giet konfermata fir-rapport tal-Perit tal-intimati u fir-ritratti mehuda minnu. Ir-rikorrenti fil-mori tal-kawza la jikkonfermaw u lanqas jichdu li dan sehh ghalkemm a fol. 105 tal-process r-rikorrent fil-kontro-ezami tieghu jammetti b'certu rabja li mar fuq il-fond, kienet ghamlet ix-xita u sab il-katusa mizduda u kullimkien mgharraq. Ir-rikorrent izda jzomm lura milli jghid x'ghamel wara li sab dan kollu.

Illi l-argument tal-intimati hu li fil-mument li nfethet it-toqba fil-hajt u l-ilma rega' beda jaqa' fil-proprjeta' taghhom allura l-ispoll odjern gie ri-integrat. Mill-atti johrog li dan sehh madwar Settembru 2020. Wara li sehh dan kollu l-intimat jeccepixxi u wkoll jixhed li huwa qabbad nies esperti teknici sabiex isolvu l-problema billi ssir katusa ta' daqs li tiflah ghall-qies pjuttost zghir tal-bejt tat-tromba in kwistjoni sabiex l-ilma ta' fuqha jghaddi mill-katusa ghal gewwa l-proprjeta' tieghu. Jixhed ukoll li wara li ghamel hekk ir-rikorrenti regghu irrapurtawh ghaliex l-ilma kien qed imur fid-'drenagg' izda jghid li din giet solvuta ghaliex llum dan l-ilma jiskula fil-bir tieghu stess.

Da parti tieghu r-rikorrent fil-kontro-ezami ma jichadx li saru dawn ix-xogholijiet. Jikkonferma wkoll fuq domanda tal-Qorti li kien biss dik id-darba meta t-toqba kienet ghadha maghluqa li l-ilma tal-bejt tat-tromba tat-tarag dahal fil-proprjeta' tieghu fil-mument li ghamlet ix-xita. Fil-kontro-ezami tieghu izda jghid li huwa xettiku hafna dwar kemm il-katusa li saret issa tista tlahhaq mal-ilma u jsostni li hu joqghod fuq l-esperjenza tieghu dwar dan.

Ir-rikorrent ma ressaq l-ebda prova esperta sabiex jissostanzja l-biza tieghu li d-daqs tal-katusa mhux bizzejjed.

Min-naha taghhom l-intimati ressqu rapport ex-parte redatt mill-Perit Matthew Cassar fejn dwar dan il-punt jiddikjara kif isegwi:

'With reference to the shared strom water system, the water catchement area of roof owned by Mr E Mizzi and which allegedly enjoys right of eavesdrop onto Mr Milovanovic's property measures circa 3.6m in Length and 2m in Width, measured wall to wall, excluding the thickness of the stone border. This presents an area of circa 7.2m2, whilst the stone border perimeter at its highest point is 0.05m higher than the roof itself. The said roof's output gutter, which at present passes through the property of Mr Milovanovic, has a diameter of 63mm, which then connects to a vertical pipe with diameters in relation to the size of the roof and confimed that said output is more than sufficient to cater for the existing site conditions and requirements.' (fol. 114)

Skont din id-dikjarazzjoni esperta, li ma gietx kontradetta minn espert iehor ex-parte jew espert mitlub lill-Qorti, il-katusa li saret allura hija bizzejjed sabiex l-ilma ta' fuq it-tromba jghaddi sew u jiskula ghal gewwa l-proprjeta' tal-intimati. Dan ifisser li anki li kieku din il-Qorti kellha ghall-grazzja tal-argument tinsa li f'Settembru 2020 l-ispoll gie ripristinat bit-toqba li saret fil-hajt, llum il-gurnata tqis li l-*istatus quo ante* gie sufficjentement ripristinat billi l-ilma tal-bejt in kwisjtoni qed jiskula ghal gol-proprjeta tal-intimat kif kien jaghmel. Kif jghaddi dan l-ilma mill-proprjeta' tal-intimat hija problema u se mai dritt tal-intimati u ma jistghux jimponu r-rikorrenti.

Illi skont ir-rapport tal-Perit fuq imsemmi din il-katusa llum tghaddi mill-proprjeta' tal-intimati. Ir-rikorrent ma jaqbilx u jsostni li din tghaddi mill-hajt tieghu. Stante li dan qed jitqajjem f'ambitu ta' kawza ta' spoll u stante li dan il-kwezit jaqa f'ambitu tal-petitorju u jmur oltre l-kawza ta' spoll il-Qorti mhiex ser tidhol f'din il-kwistjoni u thalliha mpregudikata bejn il-partijiet.

Illi minn dak kollu suespost jirrizulta lill-Qorti li l-ispoll in kwistjoni gie ri-integrat f'Settembru, 2020 meta flok it-toqba fl-opramorta saret toqba ferm akbar fil-hajt tal-intimati u ghalhekk l-ilma rega' beda jiskula ghal fuq il-proprjeta' tal-intimati. Wara li sehh dan f'xi mument l-intimati regghu ghalqu l-hajt u ghamlu l-katusa. Jirrizulta li dan sar jew f'Settembru, 2020 jew wara. Johrog car ghalhekk li dawk l-atti da parti tal-intimati u wkoll il-kwistjoni dwar jekk il-katusa li saret f'Settembru 2020 jew wara hiex ta' daqs idonju jew le ma jaqghux fil-parametri tal-kawza ta' spoll odjerna, izda se mai kellhom jigu mressqa permezz ta' azzjoni ohra ta' spoll *ad hoc*, minghajr ukoll pregudizzju ghad-drittijiet petitorji tal-partijiet.

In vista ta' dak kollu suespost, il-Qorti tqis li allura fil-kaz odjern stante li jirrizulta li l-ispoll gie ripristinat lura f'Settembru 2020, t-tielet eccezzjoni tal-intimati ghandha tigi milqugha u t-tieni u t-tielet talbiet tar-rikorrenti michuda. La darba izda jirrizulta li r-ripristinazzjoni sehhet fil-mori tal-kawza l-intimati ghandhom ibatu l-ispejjez ukoll ta' dawn iz-zewg talbiet.

<u>Decizjoni:</u>

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

(1) Tichad l-ewwel u t-tieni eccezzjoni tal-intimati;

(2) Tilqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti limitatament billi tghaddi sabiex tiddikjara li l-intimati kkomettew spoll vjolenti u klandestin fil-konfront tar-rikorrenti meta bnew hajt fuq il-parti fejn kien hemm toqba fl-opramorta proprjeta' tar-rikorrenti u ghalqu l-istess b'dan li l-ilma tal-bejt tat-tromba tat-tarag tar-rikorrenti, li kien jghaddi liberament ghal fuq il-proprjeta' tal-intimati minn din l-istess toqba gie maghluq. Tichad dik il-parti tal-ewwel talba fejn jissemma servitu ta' stillicidju stante li ma jaqax fil-parametri tal-kawza odjerna u thalli l-mertu ta' dan impegudikat bejn il-partijiet;

(3) Tilqa' t-tielet eccezzjoni tal-intimati u konsegwentement tichad it-tieni u t-tielet talbiet tar-rikorrenti;

Bl-ispejjez kollha, ghar-ragunijiet kif gia suesposti, kontra l-intimati.

Moqrija.

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

Karen Falzon
Deputat Registratur
30 ta' Settembru, 2021