QORTI CIVILI - PRIM'AWLA

IMHALLEF

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

Illum it-Tlieta, 30 ta' April 2024

Kawża Numru: 12
Rikors Guramentat Numru:- 799/2020JVC

Carmelo sive Charles Schembri (KI 419452)

vs

Andrea Zammit Tabona

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat tar-rikorrenti Carmelo sive Charles Schembri li jaqra kif isegwi:

1. 'ILLI din hija azzjoni ta' spoll fejn qed tigi mitluba ir-reintegrazzjoni fil-pussess u detenzjoni, wara spoll kommess mill-konvenut fil-konfront ta' l-attur;

2. ILLI l-attur huwa sid l-proprjeta', cioe' il-Penthouse, numru 14, bil-blokk appartamenti "Dingli Court", 40 Triq Guze' Howard, Sliema. Adjacenti mal-penthouse u l-arja ta' l-esponenti, hemm mil-bejt u l-arja ta' blokk adjacenti bin-numru il-blokk 82, maghruf bhala Sir Adrian Apartments, Dingli Street, Sliema.

3. Ilu ghal dawn l-ahhar hamsa u ghoxrin sena, ir-rikorrent kellu access fuq il-bejt tal-blokk numru 82, kif ukoll kien iqieghed air conditioning unit. Din il-parti tal-bejt tal-blokk 82, kienet segregata permezz ta' *railing* gholi fuq sitt filati; ghal din il-parti tal-bejt segregata, l-esponenti kellu access esklussiv ghaliex ghalaqha bir-railing b'mod li huwa biss seta' jitla'; ghalhekk kellu il-pussess u d-detenzjoni ta' kwalunkwe xorta; meta gie minn barra f'nofs Lulju 2020 huwa induna u sab lill-konvenut jew nies inkarigati minnu kienu qieghdulu tankijiet fuq il-parti segregata tal-bejt fuq il-blokk 82, Sir Adrian Apartments li li ghalih kellu access esklusiv, nehhew l-*air conditioning unit* tieghu u nehhew parti mir-railing mad-dawra, u bblokkawlu access; dan sar b'mod klandestin u vjolenti minghajr ma kien jaf jew ta' kunsens l-esponenti

4. ILLI dan jikkostitwixi spoll vjolenti u klandestin ai sens ta' l-artt 535 u 536 tal-Kodici Civili, u l-esponenti jitlob li jigi reintegrat fil-pussess u jew detenzjoni ta' kwalunkwe xorta u qieghed jagixxi fit-terminu *bimestre*;

GHALDAQSTANT L-ESPONENTI JITLOB bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti joghgobha tiddikjara u tiddeciedi illi:

1. Il-konvenut ikkommetta spoll vjolenti u klandestin fil-konfront ta' l-attur;
2. Tordna lill-konvenut li jirrintegra fil-pussess jew detenzjoni lill-attur fi zmien qasir u perentorju;

3. Tawtorizza lill-attur sabiex fin-nuqqas tal-konvenut li jirreintigra lill-attur fiz-zmien lilu prefiss, jesegwixxu huwa dak mehtieg, jekk ikun il-kaz, taht is-supervizjoni ta' Periti nominandi;

Bl-ispejjez u bir-riserva ta' kull dritt u azzjoni fil-Ligi.'.

Rat ir-risposta ta' l-intimat Andrea Zammit Tabona (KI 235683M) li taqra kif isegwi:

1. 'Illi preliminarjament, jigi eccepit li l-azzjoni odjerna hija perenta bid-dekadenza tat-terminu ta' xahrejn;

2. Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjoni preliminari precedenti, r-rikorrenti qatt ma kellu pussess jew detenzjoni tal-bejt jew ta' parti mill-bejt tal-blokka numru 82, Sir Adrian Apartments, Dingli Street, Sliema u kwalunkwe godiment li seta' kellu r-rikorrenti kien biss abbazi ta' mera tolleranza.

3. Illi minghajr pregudizzju ghal dak gia eccepit, fil-mertu ma hemmx l-elementi mehtiega biex tirnexxi azzjoni ta' spoll;

4. Illi minghajr pregudizzju ghal dak gia eccepit, l-azzjoni tar-rikorrenti hija nfondata kemm fil-fatt u kif ukoll fid-dritt;

5. Salv eccezzjonijiet permessi skond il-ligi;

Ghaldaqstant u in vista ta' dak eccepit, l-intimat Andrea Zammit Tabona umilment jissottometti li din l-Onorabbli Qorti ghandha tichad t-talbiet kollha tar-rikorrenti, bl-ispejjez kontra tieghu.'.

Rat l-affidavits, xhieda, skizz, ittra legali, email, ritratti, kontro-ezami, dokumenti u l-provi kollha esebiti fl-atti;

Rat illi fil-verbal datat 16 ta' Novembru, 2023 il-kawza giet differita ghal-lum ghad-decizjoni bil-fakulta' tal-partijiet li jipprezentaw noti ta' sottomissjonijiet b'termini mposti fuqhom;

Rat is-sottomissjonijiet fl-atti.

Rat l-atti kollha.

Ikkunsidrat:

Illi r-rikorrent jippremetti li huwa l-proprjetarju tal-penthouse bin-numru 14 fil-blokk ta' appartamenti bl-isem ta' Dingli Court, 40 fi Triq Guze' Howard, Sliema. Ir-rikorrenti jispjega li adjacenti mal-bejt u l-arja tal-'penthouse' proprjeta' tieghu, xi ftit filati aktar il-fuq hemm il-bejt u l-arja tal-blokk adjacenti bin-numru 82 bl-isem Sir Adrian Dingli Apartments, fi Triq Sir Adrian Dingli, Sliema. Isostni li ghal dawn l-ahhar hamsa u ghoxrin (25) sena huwa kellu access esklussiv fuq parti mill-bejt u l-arja tal-imsemmija blokka bin-numru 82 fejn il-parti li kienet fil-pussess tieghu kienet segregata permezz ta' railing gholi xi sitt (6) filati ghal ragunijiet ta' sigurta', kif ukoll kellu l-'air condition unit' installat fuqu. Ir-rikorrenti Schembri jispjega li bejn is-17 ta' Lulju, 2020 u l-21 ta' Lulju, 2020 meta huwa kien imsiefer saru xoghlijiet fuq dik il-parti tal-bejt li kienet fil-pussess tieghu konsistenti fejn parti mir-'railing' gie maqlugh u gew installati hames (5) tankijiet ta' l-ilma

u l-air condition unit gie maqlugh u poggut fuq l-bejt tal-'penthouse' tieghu. Ir-rikorrenti jsostni li dawn ix-xoghlijiet jikkostitwixxu spoll vjolenti u klandestin ai termini tal-Artikoli 535 u 536 tal-Kodici Civili Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta. Ghalhekk huwa pproceda b'din il-kawza fejn talab li jigi dikjarat u deciz li l-intimat Andrea Zammit Tabona kkommetta spoll vjolenti u klandestin fil-konfront tieghu. Ir-rikorrenti talab ukoll sabiex jigi ordnat lill-intimat li jirrintegrah fil-pussess jew detenzjoni fi zmien qasir u perentorju. Finalment talab sabiex il-Qorti tawtorizzah sabiex fin-nuqqas tal-intimat li jirrintegrah fiz-zmien lilu prefiss, jesegwixxi huwa stess dak mehtieg, jekk ikun il-kaz taht is-supervizjoni ta' periti nominandi.

Illi l-intimat eccepixxa li l-azzjoni hija perenta bid-dekadenza tat-terminu ta' xahrejn. Minghajr pregudizzju ghall-eccezzjoni preliminari, eccepixxa li r-rikorrent Schembri qatt ma kellu pussess jew detenzjoni tal-bejt jew ta' parti mill-bejt tal-blokka bin-numru 82 fil-blokka Sir Adrian Apartments fi Triq Sir Adrian Dingli, Sliema u kwalunkwe godiment li seta' kellu r-rikorrenti kien biss abbazi ta' mera tolleranza. Fil-mertu sostna li m'hemmx l-elementi mehtiega biex tirnexxi l-azzjoni ta' spoll. Finalment eccepixxa li l-azzjoni tar-rikorrenti hija nfondata kemm fil-fatt kif ukoll fid-dritt.

<u>L-ewwel eccezzjoni – l-azzjoni hija perenta bid-dekadenza tat-terminu ta' xahrejn:</u>

Illi preliminarjament l-intimat Andrea Zammit Tabone eccepixxa li l-azzjoni odjerna hija perenta bid-dekadenza tat-terminu ta' xahrejn.

Illi t-terminu ta' xahrejn huwa rekwizit essenzjali tal-azzjoni ta' spoll li johrog mill-artikolu tal-ligi stess u l-gudikant ghandu jkun sodisfatt li jissussisti indipendentement minn jekk jitqajjimx f'xi wahda mill-eccezzjonijiet jew le. Fil-kawza fl-ismijiet **Alfred Paul Farrugia noe -vs- Peter Paul Cutajar** deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili nhar it-13 ta' Frar, 2004 inghad illi:

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

Dwar it-tempistika meta bdew ix-xoghlijiet fuq il-bejt u l-arja tal-blokk bin-numru 82, Sir Adrian Apartments fi Triq Sir Adrian Dingli, Sliema l-intimat Andrea Zammit Tabona fid-deposizzjoni tieghu moghtija fis-16 ta' Novembru, 2023 (fol. 62) ma jaghtix data preciza pero' jindika li x-xoghol tal-bejt inbeda f'Gunju 2020 u jindika li spicca cirka xi xahar wara. Jghid illi:

> '**Dr Frank Testa :**
> Sewwa imma jiena, ghal dil-kawza li jinteressana xi xoghol li nkarigajt isir il- bejt.
>
> **Xhud :**
> Ix-xoghol tal-bejt beda Gunju. Beda x- xoghol fuq il- bejt, I mean
>
> **Dr Frank Testa :**
> U spicca?
>
> **Imhallef :**
> Gunju ta' liema sena?

Xhud :
Tat – 2020

Dr Frank Testa :
U spicca? Kien hemm hafna xoghol xi jsir fu?

Xhud :
I mean da kien hemm il-pajpijiet, it- tankijiet, fe, fejn poggew hemmhekk I mean il-pompa illi biex jitqeghdu u dawn l-affarijiet.

Dr Frank Testa :
Ma tafx bejn, meta spicca to your knowledge?

Imhallef :
Bejn wiehed u iehor kemm dam?

Dr Frank Testa :
Kemm dam

Xhud :
In totto intero

Dr Frank Testa :
Le tal- bejt imma

Xhud :
E tal-bejt imma, imma in totto intero nahseb tal-bejt, nahseb damu fuq il-bejt, fuq il- bejt fff, a month or something like this eqq?

Imhallef :
Xahar jew iktar.

Xhud :
X, ezatt xi hag' hekk imma mhux ezatti.'.

Illi r-rikorrent Schembri jsostni li l-att spoljattiv sehh bejn is-17 ta' Lulju, 2020 u l-21 ta' Lulju, 2020 meta huwa ghamel dak il-perijodu msiefer gewwa Sqallija. Ghalhekk huwa car li m'hemmx qbil bejn il-partijiet dwar meta sehh l-att spoljattiv.

Illi meta l-Qorti tara z-zewg verzjonijiet moghtija mill-partijiet, u tezamina l-provi kollha prodotti fl-atti, ma tqis il-verzjoni kif esposta mill-intimat Zammit Tabona bhala wahda verosimili. Ibda biex jigi rimarkat li l-intimat lanqas biss ma ndika bi precizjoni meta nbeda u spicca x-xoghol fuq il-bejt. Illi mbaghad minn harsa lejn ir-ritratti li jindikaw il-post fejn saru x-xoghlijiet lamentati mir-rikorrenti, l-Qorti m'ghandhiex dubju li kieku x-xoghlijiet inbdew qabel il-perijodu ndikat mir-rikorrenti dan tal-ahhar kien ser jinduna bihom, billi x-xoghlijiet jigu proprju ftit filati l-fuq mit-terrazzin tieghu u ftit il-fuq mil-livell tat-tieqa tieghu. Dan jirrendi sitwazzjoni inevitabbli ghar-rikorrenti li jinduna bix-xoghlijiet. Ir-rikorrenti Carmelo Schembri pprezenta wkoll ritratt datat 21 ta' Lulju, 2020 a fol. 26 tal-process fejn jidher li dakinhar it-tankijiet kienu gja twahlu, pero' x-xoghol kien ghadu mhux iffinalizzat billi fir-ritratt imsemmi jidher haddiem jaghmel ix-xoghljiet fuq il-parti tal-bejt mertu tal-kawza odjerna.

Illi x-xoghlijiet in kwistjoni u cioe' (i) it-tnehhija ta' parti mir-railing, (ii) it-tnehhija tal-aircondition unit, u (iii) l-installazzjoni tat-tankijiet fuq il-bejt kif jidhru fir-ritratti a fol. 34 et seq tal-process m'humiex tali li jiehdu xoghol ta' aktar minn gimgha.

Ghalhekk il-Qorti tqis li l-verzjoni tal-fatti l-aktar veritiera hija dik esposta mir-rikorrenti fejn ix-xoghlijiet effettivament saru bejn is-17 ta' Lulju, 2020 u l-21 ta' Lulju, 2020 u mhux kif indikat mill-intimat f'Gunju, 2020. Jirrizulta li l-kawza giet intavolata fl-4 ta' Settembru, 2020 u ghalhekk entro t-terminu ta' xahrejn. Ghaldaqstant il-Qorti ser tghaddi sabiex tichad din l-ewwel eccezzjoni preliminari u tiddikjara l-azzjoni bhala wahda mhux perenta bid-dekadenza ta' xahrejn zmien.

Kunsiderazzjonijiet legali u fattwali:

Illi l-kawza odjerna hija l-hekk imsejha *actio spolii* li hija regolata bl-Artikoli 535 u 536 tal-Kodici Civili Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta li jiddisponu kif isegwi:

> '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.
>
> 536. It-tqegħid mill-ġdid fil-pussess fil-każ imsemmi fl-aħħar artikolu qabel dan, ma jneħħix il-jedd tal-eżerċizzju ta' kull azzjoni possessorja oħra li għaliha jkollu jedd kull pussessur.'.

Illi l-awtur **Mazzoni** fil-ktieb tieghu **Istituzioni di Diretto Civili - Volume III, Firenze 1873** iddefinixxa l-azzjoni ta' spoll bhala:

> 'Essa ha il suo fondamento nella utilità sociale, e tende ad assicurare l'ordine pubblico ed impedire che all'azione della legge e del giudice si surroghi l'azione individuale e la privata violenza.'.

Illi mbaghad dwar l-actio spolii nghad mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-kawza fl-ismijiet **Margherita Fenech -vs- Pawla Zammit** deciza fit-12 ta' April, 1958 illi:

> 'In tema legali jinghad li l-'actio spolii' hija radikata pjuttost fuq l-ezigenzi ta' utilita' socjali milli fuq il-principju assolut tal-gustizzja, u hija eminentement intiza sabiex tkun estiza l-protezzjoni lil kwalunkwe pussess, u jigi mpedut li cittadin privat jiehu l-gustizzja f'idejh; b'mod li l-fini taghha huwa dak illi jigi restawrat l-istat tal-pussess li jkun gie skonvolt jew turbat;
>
> L-art.572 (illum 535) tal-Kodici Civili, li jikkontempla din l-azzjoni, huwa ndubbjament ta' ordni publiku, u huwa inerenti ghall-fatt ta' min b'awtorita' privata jaghmel ghad-dannu ta' terza persuna att li, ghalkemm jista' jkollu dritt ghalieh, ma jkunx jista' jezercitah minghajr l-intervent tal-Qrati (ara Kassazzjoni Torin 1 ta' Awissu 1879 in re Borboglio vs. Fischt, Volum XIII, P.1, pag.555 tal-Annali tal-Gurisprudenza). Ma' dan l-artikolu fuq imsemmi tal-ligi citata, ma ghandux jigi minsi l-art. 794 (illum 791) tal-Kodici tal-Organizazzjoni u Procedura Civili, li jahseb u jghid li kontra l-azzjoni ta' spoll ma humiex ammissibbli hlief eccezzjonijiet dilatorji – dak li huwa konfermat mill-

gurisprudenza lokali u estera (ara Vol.XXXI.I.296 Appell 8 ta' Marzu 1943, in re "Francesco Mifsud vs Michele Cassar"; Vol.XXI.II.83 P'Awla Civili, 20 ta' April 1916, in re 'Michelina Falzon vs Giuseppe Bonello et.' konfemata fl-Appell fis-26 ta' Marzu 1917; Kassazzjoni Palermo 27 ta' Ottubru 1899, in re Decarcano vs.Cafici, Foro Catanese Vol.1889, pagna 124;u dan biex inghataw xi sentenzi);.....'.

Illi mill-gurisprudenza tal-Qrati taghna jirrizultaw tlett (3) elementi essenzjali sabiex azzjoni ta' spoll privilegjat tirnexxi, u cioe':

i. **Actor docere debet possedisse** – pussess;

ii. **Spoliatum fuisse** – azzjoni spoljattiva li tkun saret bil-mohbi jew kontra l-volonta' tal-attur; u

iii. **Infra bimestre deduxisse** – azzjoni ghandha ssir fi zmien xahrejn minn meta jkun sehh l-ispoll.

Illi jekk wahda minn dawn l-elementi hija mankanti din l-azzjoni ta' spoll vjolenti u klandestin ma tirnexxix. Hekk difatti nghad mill-Qorti ta' l-Appell fid-decizjoni fl-ismijiet **Joseph Tabone -vs- Joseph Flavia sive de Flavia** deciza nhar is-7 ta' Marzu, 1958 illi:

> 'Jekk imqar xi wiehed minn dawn ir-rekwiziti essenzjali ma jigix ppruvat, l-azzjoni taqa' minghajr ma jkun hemm bzonn li jigi ndagat jekk jirrikorrux anki r-rekwiziti l-ohra.'.

Din il-Qorti ghalhekk sejra tghaddi sabiex tezamina l-elementi ta' spoll vjolenti u klandestin applikati ghall-fatti tal-kaz odjern.

Possedisse:

Illi dwar l-element tal-pussess l-intimat Zammit Tabona eccepixxa li r-rikorrenti Carmelo sive Charles Schembri qatt ma kellu pussess jew detenzjoni tal-bejt jew ta' parti mill-bejt tal-blokka bin-numru 82 f'Sir Adrian Apartments fi Triq Sir Adrian Dingli, Sliema u kwalunkwe godiment li seta' kellu kien biss abbazi ta' mera tolleranza.

L-intimat Andrea Zammit Tabone fl-atti ressaq bhala xhud lin-nannu tieghu l-Avukat Dottor Joe Zammit Tabona li kien proprju s-sid originali tal-blokk appartament bin-numru 82, Sir Adrian Apartments fi Triq Sir Adrian Dingli, Sliema. Mix-xhieda moghtija minn Dottor Joe Zammit Tabona a fol. 59 tal-process jirrizulta li huwa ma jichadx li r-rikorrent Schembri effettivament kellu l-godiment ta' parti mill-bejt fuq il-blokka bin-numru 82, Sir Adrian Apartments fi Triq Sir Adrian Dingli, Sliema, pero' jispecifika li tali godiment kien biss ezercitat b'mera tolleranza tieghu:

'3. Jiena lis-Sur Carmelo Schembri dejjem kont nikkunsidrah bhala habib tieghi. Filfatt, anke gieli qabbadtu jaghmilli xi xoghol. Ghalhekk, meta sirt naf li kien tefa xi hadid fuq il-bejt tal-blokka tieghi, jiena ppruvajt inkun tolleranti lejh kemm bhala gar u kemm bhala habib. Fil-ligi taghna, il-vicin ghandu jissaporti l-molestja li jirrikalu l-vicin l-iehor meta l-molestja ma tkunx gravi u jekk ma teccedix il-limiti ta' tolleranza. Ghalija, din ma kienetx teccedi l-limiti ta' tolleranza u ghalhekk, hallejtu.

4. Madanakollu nixtieq niccara li jiena qatt ma kelli ebda ftehim ma' Carmelo Schembri dwar il-bejt tal-blokka 82,

> Sir Adrian Apartments, Dingli Street Sliema, la dwar l-uzu tieghu u wisq anqas dwar ir-*railing* u l-*air conditioning* unit li twahhlu fuq il-bejt tal-imsemmija blokka li kienet proprjeta' tieghi u li issa hija tan-neputi Andrea Zammit Tabona.'.

Illi r-rikorrent Carmelo Schembri, dwar il-pussess tieghu tal-bejt u l-arja fuq il-blokk ta' appartamenti bin-numru 82 Sir Adrian Apartments fi Triq Sir Adrian Dingli, Sliema fl-affidavit a fol. 21 et seq tal-process jghid illi huwa ilu fil-pussess tal-bejt u l-arja ghal dawn l-ahhar hamsa u ghoxrin (25) sena. Jghid li kien ftiehem ma' Joseph Zammit Tabona sabiex idawwar l-arja bir-'railing', billi qabel ma kien dahal jghix fil-'penthouse' kien dahallu xi hadd u ghalhekk bhala sigurta' kien talbu li jaghmel 'railing':

> '2. ILLI, gara illi xi hamsa u ghoxrin sena ilu, jiena kont ftiehemt ma Joseph Zammit Tabona, l-ante kawza tas-sidien ta' dan il-blokk appartamenti sabiex jiena ndawwar din l-arja bir-railing. Dan gara peress illi, qabel ma dhalt noqghod fil-penthouse tieghi, kienu dahlu xi hallelin fil-blokk tieghi mill-bjut ta' madwari. Minhabba f'hekk pjanajt biex nghamel railing ma zewg nahat tal-appoggi. Ghalhekk kont ftehemt mas-Sur Zammit Tabona sabiex indawwar l-arja mertu ta' din il-kawza bir-railing. Huwa kien accetta li r-railing inwahhlu fejn qieghed imwahhal illum. Ghalhekk dan ir-railing ilu mwahhal hemmhekk ghal aktar minn 25 sena;'.

Illi mbaghad fid-deposizzjoni ulterjuri moghtija fis-seduta tal-14 ta' Gunju, 2022 (fol. 41) izid xi ftit mal-verzjoni moghtija precedenti billi jghid illi bejn il-partijiet kien hemm xi pendenzi u

wara diskussjoni kien ftiehem ma' Dottor Zammit Tabona li jaghmel ir-railing f'parti li kien sigur ghalih. Jixhed:

> 'Xhud: Il-ftehim kien li kien hemm problema li dahlu xi nies kienu fuq hwejgi hawn meta kont qieghed nibni d-dar, li hija penthouse mal-bejt tieghu u l-bejt tas-Sur Zammit Tabona kien ezatt erba' (4) filati 'l fuq minn tieghi. Dahlu xi nies fl-access tal-propjeta tieghi. Ma serqux affarijiet ghax ma kienx hemm x'jisirqu dak iz-zmien, imma ghamlu hsarat fil-bibien u dan. Kont ghamilt, lanqas kont ghamilt rapport, pero li gara kien li jien ghidt ghandi bzonn naghmel railing biex din is-… biex ikolli certu sigurta mal-dan. Mas-Sur Zammit Tabona kont naghmel negozju jiena, kont kuntrattur; u kont nibnilu xi affarijiet u dana. Kien hemm xi affrijiet pendenzi u affarijiet hekk, u moment meta jien ghidt irrid naghmel dan ir-railing, ghajjatlu lis-Sur Zammit Tabona, lis-Sur Joe Zammit Tabona, u gie fuq il-post u ddiskutejna fejn ser naghmel dan ir-railing u dan ir-railing ghamilnih f'parti fejn ikun sigur ghalija u minn naha tieghu ma sabx oggezzjoni u kien miftiehem. Issa dan,'.

Il-Qorti rat li din l-istess verzjoni giet ikkonfermata in kontro-ezami fis-seduta tal-10 ta' Novembru, 2022 a fol. 47 et seq tal-process. Illi minn kliem ir-rikorrenti Carmelo Schembri nnifsu huwa car li jekk verament kien hemm xi forma ta' ftehim ma' llum il-mejjet Dottor Joseph Zammit Tabona, dan kien semplicement ghal installazzjoni ta' railing, liema railing kellu jservi bhala sigurta'.

Illi dwar il-mera tolleranza fid-decizjoni **Annetto Xuereb Montebello et -vs- Paolina Magri et** deciza mill-Qorti tal-Appell nhar id-19 ta' Gunju, 1953 gie dikjarat illi:

> 'Non è possesso giuridicamente reintegrabile quello che emana da una semplice concessione del proprietario – Cassazione Roma – 23 Giugno, 1905, Santucci vs. Di Francesco;
>
> Non ricorre quel possesso di fatto che da diritto alla protezione mediante l'azione di reinterga ogni qualvolta il preteso spogliato abbia il godimento di un vantaggio basato sulla semplice tolleranza del preteso spogliatore – Cassaz. Di Torino – 17 ta' Dicembru 1907, Macone vs. Guglielmino;
>
> Non puo agire in reintegra del possesso di un diritto di passaggio chi tale possesso ha sempre esercitato per mera tolleranza del vicino e chiedendogliene permesso – Cassazione di Torino – 15 ta' Dicembru, 1908, Lunghi vs. Miglioati, kif citati fil-Fadda, Art. 695/697 (Vol. XXXVII, P.I, p.280)'.

Illi l-Qorti meta tqabbel il-verzjoni kif esposta mir-rikorrent Carmelo Schembri ma' dik ta' Dottor Joseph Zammit Tabona tqis li pressopoco hemm qbil fil-verzjonijiet moghtija u cioe' li l-installazzjoni tar-'railing' u l-uzu saret b'tolleranza ta' Dottor Joseph Zammit Tabone. Il-Qorti tqis li l-fatt li r-'railing' twahhal in segwitu ta' serqa setghet ghenet sabiex Dottor Zammit Tabona jaccetta li jittollera l-installazzjoni tar-'railing'. Konsegwentement ir-rikorrent barra r-'railing' okkupa l-bejt u l-art u Dr Joseph Zammit Tabona baqa' jittollerah bhal ma xehed billi ma kienx jeccedi l-limiti ta' tolleranza.

Il-Qorti rat li r-rikorrent Schembri fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu jargumenta li l-access u l-uzu tal-arja in kwistjoni m'ghandhomx insit fihom infushom element ta' transitorjeta' u saltwarjeta' stante li sehhew b'mod kontinwu ghal zmien twil u univoku. Isostni li fi zmien ta' hamsa u ghoxrin (25) sena qatt ma nghata xi sinjal lilu li r-'railing' u l-'aircondition unit' kellu jnehhihom jew inkella li l-proprjetarju kellu bzonn jaghmel uzu mill-istess arja, li sadanittant ma setghetx tigi utilizzata minnu. Huwa minnu li l-fatt li r-rikorrenti okkupa l-bejt u l-arja bid-diversi installazzjonijiet tieghu ghal perijodu ta' hamsa u ghoxrin (25) sena ma tantx timmilita' favur id-difiza ta' mera tolleranza. Madanakollu l-Qorti ma tistax ma tinnutax li kemm ir-rikorrenti, kif ukoll Dottor Joseph Zammit Tabona kkonfermaw fix-xhieda taghhom li huma kienu hbieb u anke kienu jahdmu ma' xulxin billi r-rikorrenti kien kuntrattur u kien sahansitra bena l-blokka li fuqha hemm il-kwistjoni. Ghalhekk fil-fehma tal-Qorti jaghmel aktar sens illi sforz tal-hbiberija u b'sens ta' buon vicinat Dottor Joseph Zammit Tabona baqa' qatt ma ha azzjoni u baqa' jittollera bi pjacir l-okkupazzjoni tar-rikorrent. Dan wara kollox gie kkonfermat mir-rikorrent nnifsu billi fix-xhieda kollha tieghu r-rikorrent dejjem stqarr li l-'railing' saret in segwitu ghas-serqa u ghalhekk huwa car li Dr Zammit Tabona halla li jsir it-twahhil taghha u s-segwenti okkupazzjoni tieghu semplicement bi pjacir ghaliex minn imkien ma jirrizulta li kien hemm xi obbligazzjoni ohra li kienet tintitola lir-rikorrent li jaghmel hekk. Il-Qorti lanqas ma tista tinjora l-fatt li Dottor Zammit Tabona kien avukat u ghalhekk kien jaf ezattament x'inhuma l-implikazzjonijiet jekk kien ser jawtorizza lil xi hadd jaghmel uzu mill-bejt u l-arja jekk mhux bi pjacir.

Għaldaqstant il-Qorti tqis li l-intimat Andrea Zammit Tabona prova sal-grad rikjest mil-ligi li l-intimat kien qiegħed jokkupa l-bejt u l-arja b'mera tolleranza u ser tgħaddi sabiex tilqa' t-tieni eccezzjoni. Gjaladarba rrizulta li l-element tal-pussess huwa mankanti l-Qorti ser tgħaddi sabiex tiċħad it-talbiet tar-rikorrent.

<u>Decizjoni:</u>

Għaldaqstant għar-raġunijiet kollha suesposti l-Qorti tgħaddi sabiex taqta' w' tiddeċiedi l-kawża odjerna billi filwaqt li tiċħad l-ewwel eccezzjoni tal-intimat, tilqa' t-tieni eccezzjoni tal-intimat Andrea Zammit Tabona u stante li l-element tal-pussess favur ir-rikorrent jirrizulta nieqes tgħaddi sabiex tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrenti.

Bl-ispejjez kollha a karigu tar-rikorrent.

Moqrija.

Onor. Imħallef Dr. Joanne Vella Cuschieri
B.A., Mag. Jur. (EUR.LAW), LL.D.
30 ta' April, 2024

Cora Catania
Deputat Registratur
30 ta' April, 2024