QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF ROBERT G. MANGION
ONOR. IMĦALLEF GRAZIO MERCIECA

Seduta ta' nhar it-Tlieta, 21 ta' Jannar, 2025.

Numru 25

Rikors numru 799/2020/1 JVC

Carmelo sive Charles Schembri

v.

Andrea Zammit Tabona

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza dwar appell imressaq mill-attur minn sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, nhar it-30 ta' April, 2024, li permezz tagħha l-Ewwel Qorti ċaħdet it-talbiet tal-attur u ma sabitx li ġie mwettaq spoll fil-konfront tiegħu, u b'hekk ġie kkundannat iħallas l-ispejjeż.

Daħla

2. B'rikors maħluf tal-4 ta' Settembru, 2020, l-attur fisser li hu sid ta' *Penthouse*, numru 14 ġewwa Dingli Court, 40, Triq Ġużè Howard, Sliema. Jgħid li hu jagħmel użu mill-bejt u l-arja tal-blokka adjaċenti għall-*Penthouse* tiegħu, bin-numru tal-blokka 82, Sir Adrian Apartments, ġewwa Dingli Street, Sliema, liema bejt u arja ġew segregati minnu permezz ta' *railing* għoli fuq sitt filati. Hu jgħid li kellu aċċess esklussiv għal dik il-parti tal-bejt tal-blokka adjaċenti għal dawn l-aħħar 25 sena u li kien poġġa l-*airconditioning unit* tiegħu hemm. Jispjega li lura f'Lulju 2020, wara btala barra minn xtutna, sab li kienu tqiegħdu tankijiet fuq il-parti segregata tal-bejt adjaċenti u kien tneħħa l-*airconditioning unit* tiegħu u tneħħa parti mir-*railing* mad-dawra u kien ġie mblukkat l-aċċess mill-konvenut jew persuni mqabbda minnu. L-attur talab li l-Qorti ssib li:

> *"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."*

3. Bi tweġiba mressqa fit-3 ta' Frar, 2021, il-konvenut wieġeb għal din il-kawża billi qajjem dawn l-eċċezzjonijiet:

“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;”

4. B’sentenza mogħtija fit-30 ta’ April, 2023, il-Prim’Awla tal-Qorti Ċivili ddeċidiet:

“Ghaldaqstant ghar-ragunijiet kollha suesposti l-Qorti tghaddi sabiex taqta’ w’ tiddeciedi l-kawza odjerna billi filwaqt li tichad l-ewwel eccezzjoni tal-intimat, tilqa’ t-tieni eccezzjoni tal-intimat Andrea Zammit Tabona u stante li l-element tal-pussess favur irrikorrent jirrizulta nieqes tghaddi sabiex tichad it-talbiet kollha tar-rikorrenti.

Bl-ispejjez kollha a karigu tar-rikorrent.”

5. L-attur appella mis-sentenza tal-Ewwel Qorti nhar il-21 ta’ Mejju, 2024 u l-konvenut ressaq ir-risposta tiegħu nhar l-10 ta’ Ottubru 2024, u hemmhekk huwa ressaq ir-raġunijiet għalfejn dan l-appell għandu jiġi miċħud. Il-konvenut talab ukoll li din il-Qorti tapplika s-subinċiż 9 tal-Artikolu 229 tal-Kodiċi ta’ Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili u li l-appellant jiġi kkundannat iħallas id-*doppie spese* u penali u dan għaliex l-appell hu frivolu u vessatorju.

Konsiderazzjonijiet

6. L-attur appellant ressaq aggravju wieħed fejn ilmenta li kuntrarjament għal dak meqjus mill-Ewwel Qorti, l-element tal-pussess sabiex tirnexxi azzjoni ta' spoll, ġie sodisfatt. L-Ewwel Qorti għamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet relevanti fuq dan l-element:

> *"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 irrailing 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 kontroezami 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 rrikorrent 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.*
>
> *Ghaldaqstant il-Qorti tqis li l-intimat Andrea Zammit Tabona prova sal-grad rikjest mil-ligi li l-intimat kien qieghed jokkupa lbejt u l-arja b' mera tolleranza u ser tghaddi sabiex tilqa' t-tieni eccezzjoni. Gjaladarba rrizulta li l-element tal-pussess huwa mankanti l-Qorti ser tghaddi sabiex tichad it-talbiet tar-rikorrent.*"

7. L-appellant jilmenta li l-Ewwel Qorti esponiet il-fatti u l-punti tad-dritt b'mod korrett iżda waslet għal deċiżjoni ħażina. Jgħid li huwa maqbul li f'dawn l-aħħar ħamsa u għoxrin sena, l-appellant kellu aċċess fuq il-bejt tal-blokka adjaċenti, u li kien iqiegħed l-*airconditioning unit* fuq l-istess arja appartenenti lill-konvenut. Mhux kontestat anqas li l-parti tal-bejt tal-blokk 82, dik tal-appellat, kienet segregata permezz ta' *railing* ta' għoli ta' sitt filati u li l-appellant kellu aċċess esklussiv peress li huwa biss seta' jitla'. Għalhekk mhux kontestat li huwa kellu l-pussess u d-detenzjoni effettiva tal-arja in kwistjoni. Mhux kontestat li f'Lulju tal-2020 il-konvenut assuma l-pussess tal-parti segregata tal-bejt b'mod klandestin. Fis-sustanza l-unika mod li l-konvenut jittenta jiġġustifika l-aġir tiegħu huwa billi jissottometti li l-appellant kien qiegħed jippossjedi l-arja b'mera tolleranza biss u mingħajr l-ebda titolu. Din tal-aħħar mhux kontestata iżda hawn *si tratta* ta' *actio* possessorja u mhux petitorja u l-ġurisprudenza tal-qrati tagħna hi fis-sens li kull ma jrid jipprova min jippromwuovi l-azzjoni huwa li għandu l-pussess effettiv u mhux il-pussess b'titolu legali.

8. Għaldaqstant ma jistax jieħu l-liġi b'idejh u jispossessa l-okkupant b'mod klandestin min iħoss li terzi jkun qed jippossjedi proprjetà tiegħu mingħajr titolu jew b'mod abbużiv, iżda jrid jirrikorri għal rimedji legali. Huwa għal kollox irrelevanti jekk l-appellant kienx qed jippossjedi l-arja b'mera tolleranza *o meno*. Dik hi kwistjoni li tista' ssarraf f'mertu ta' azzjoni oħra bbażata fuq prinċipji ġuridiċi oħra. L-appellant issodisfa l-elementi tal-ispoll, u ma kellux għala jiġġustifika għaliex qed jippossjedi l-arja in kwistjoni.

9. Il-konvenut appellat iwieġeb illi kuntrarjament għal dak li jgħid l-attur, huwa kkontestat jekk l-attur kellux il-pussess jew detenzjoni tal-bejt jew ta' parti mill-bejt tal-blokka. Għalkemm mhuwiex ikkontestat li l-azzjoni hi waħda ta' natura possessorja, jibqa' li d-difiża tal-appellat kienet u tibqa' li l-pussess reklamat mill-attur huwa difettuż minħabba li l-godiment tiegħu hu bbażat biss fuq il-mera tolleranza. Jargumenta li l-appell imressaq mill-attur mhuwiex konsistenti ma azzjoni ta' spoll. Huwa skorrett l-argument imressaq mill-attur li huwa irrelevanti jekk l-appellant jipposjedix permezz b'mera tolleranza u dan għaliex l-Artikolu 526 tal-Kapitolu 16 jistipula li l-atti li huma biss fakultattivi jew li jitħallew li jsiru bil-bona grazzja ma jistgħux jiswew ta' bażi għall-ksib tal-pussess. Huwa paċifiku wkoll li skont il-ġurisprudenza nostrana, biex tirnexxi azzjoni ta' spoll, il-pussess ma jridx ikun ibbażat fuq il-mera tolleranza. Mill-provi

ħareġ ċar li qatt ma kien hemm ftehim bejn l-attur u l-antekawża tal-konvenut, Dr Joseph Zammit Tabona, rigward il-parti tal-bejt in kwistjoni. Kien l-attur stess li qal li qabad u għamel ir-*railing* mingħajr ftehim u dan ikkonfermah Dr Joseph Zammit Tabona stess. Huwa kredibbli dak li qal l-istess Zammit Tabona fl-affidavit tiegħu, li hu prova jkun tolleranti lejn l-attur bħala ġar u bħala ħabib.

10. Din il-Qorti rat l-atti u rat is-segwenti provi relevanti għall-kwistjoni tal-pussess:

a. Permezz tal-affidavit l-attur jgħid li ħamsa u għoxrin sena ilu ftiehem ma' Dr Joseph Zammit Tabona, l-antekawża tal-konvenut, sabiex idawwar l-arja tal-blokka adjaċenti għall-Penthouse tiegħu, *b'railing*, wara li l-attur jgħid li xi ħallelin qabżu għall-*penthouse* tiegħu mill-istess bejt adjaċenti, u l-antekawża tal-konvenut kien aċċetta. Jgħid li hu kellu aċċess u pussess esklussiv tal-arja, u l-familja Zammit Tabona anqas kellha aċċess. Hu kien juża l-arja biex jgħaddi għall-bejt tiegħu u poġġa *airconditioning unit*. Wara li rritorna minn btala barra minn xtutna f'Lulju 2020, ra tankijiet tal-ilma istallati fuq l-istess arja, parti mir-*railing* kien maqlugħ u l-*airconditioning unit* kien maqlugħ u mressaq fuq l-arja tal-*penthouse* tiegħu[1]. In eżami xehed li kien ftiehem

[1] *Fol. 21 u 22*

mas-Sur Zammit Tabona sabiex iqiegħed *railing*[2] u kkonferma li l-arja hi ta' Zammit Tabona. Hu lmenta li biex saru tankijiet tal-ilma fuq l-arja in kwistjoni għaddew mill-*penthouse* tiegħu. Ma saret l-ebda iskrizzjoni għaċ-ċessjoni ta' parti mill-arja ta' Zammit Tabona a favur l-attur. In kontroeżami xehed[3] li l-ispoll seħħ għaliex il-konvenut poġġa t-tankijiet, u neħħa l-*airconditioning unit* u ressqu fuq l-arja tal-attur stess, anke jekk baqa' jaħdem xorta waħda;

b. Permezz tal-affidavit Dr Joe Zammit Tabona xehed li l-attur hu ħabib tiegħu u meta sar jaf li poġġielu xi ħadid fuq il-bejt tal-blokka, hu prova jkun tolleranti bħala ġar u bħala ħabib. Jgħid li fil-liġi tagħna l-viċin għandu jissaporti l-molestja li jirrekalu l-viċin l-ieħor meta l-molestja ma tkunx gravi u jekk ma teċċedix il-limiti ta' tolleranza u peress li għaliex dan ma kienx il-każ, ħallieh. Madankollu jgħid li qatt ma kellu ftehim mal-attur, la dwar l-użu tal-bejt tal-blokka 82 u anqas dwar ir-*railing* u l-*air conditioning unit*[4].

Din il-Qorti rat li l-affidavit ta' Dr Joe Zammit Tabona kien maħluf nhar il-11 ta' Novembru 2022 iżda ġie esebit nhar it-28 ta' Frar 2023, meta skont il-verbal tal-Ewwel Qorti, l-Qorti ġiet infurmata li l-istess Dr Joe Zammit Tabona ġie nieqes fil-mori (id-data eżatta

[2] *Fol. 41 sa 55*
[3] *Fol.47 sa 56e*
[4] *Fol.59*

mhux magħrufa). Hemm ivverbalizzat li d-difensur tal-attur kien qed joġġezzjona għall-preżentata tal-affidavit, dan l-affidavit madankollu jinsab inserit fl-atti;

c. Il-konvenut Andrea Zammit Tabona xehed li[5] l-blokka tappartjeni lil Sirdar Property Holdings Ltd, li tagħha l-konvenut hu azzjonist flimkien ma familtu, u li Dr Joe Zammit Tabona miet fis-sena ta' qabel, li jiġi n-nannu tiegħu. Jgħid li meta nfetħet il-kawża nannuh kien għadu fi stat tajjeb u għamel affidavit u li nforma lill-istess konvenut li l-attur ma kellu l-ebda dritt fuq il-bejt u li ma kien hemm l-ebda ftehim bil-miktub. In kontroeżami xehed li l-attur ma għandux permess jidħol fuq il-bejt tal-fond tiegħu u ta' familtu għalkemm għandu aċċess għax imiss mal-bejt tiegħu.

11. Meqjusin il-provi mressqa din il-Qorti tqis li ma hemmx dubju li l-attur kien qed juża l-arja tal-blokka adjaċenti sempliċiment bit-tolleranza ta' ġaru u li kienet l-istess tolleranza l-unika ġustifikazzjoni li fuqha kien jistrieħ l-attur biex jagħmel użu mill-ambjenti in kwistjoni.

12. Issa huwa minnu li mhux wisq feliċi li l-affidavit ta' Dr Joe Zammit Tabona ġie mressaq wara li miet fil-mori tal-kawża, madankollu ma saret l-ebda talba formali għall-isfilz tal-istess affidavit u *di piu'* fir-rikors tal-

[5] *Fol. 62 sa 71*

appell l-attur stess qed jirrikonoxxi li hu kien qed jippossjedi l-arja bit-tolleranza tas-sid: *Illi hawn ukoll m'hemmx kontestazzjoni fuq fatti, hu minnu u aċċettat li l-appellant kien qed igawdi u jipposjedi l-arja de quo bil-kuntentizza u bit-tolleranza tal-avanti kawża tal-appellat;"*. Għaldaqstant din il-Qorti tqis li mhux kontestat li l-attur kien qed jistrieħ biss fuq it-tolleranza tal-ġar sabiex jagħmel użu mill-ambjenti in kwistjoni.

13. Issa madankollu u kif sewwa argumenta l-konvenut, il-*mera tolleranza* ma tissodisfax l-element tal-pussess f'azzjoni ta' spoll. Dan huwa prinċipju ben stabbilit:

> *"Issa skont l-ġurist famuż Ricci, huma mwarrba mill-protezzjoni tal-actio spolii, atti ta' sempliċi tolleranza, jiġifieri dawk l-atti mnissla «nei rapporti di buon vicinato in grazia dei quali si permetta o si tollera che altri faccia sulla cosa che ci appartiene ciò che non avrebbe diritto alcuno di farne» (ara Ricci, Corso di Diritto Civile, il-ħames volum, f'paġna 73). Fi kliem sempliċi fejn il-ħaġa tkun miżmuma bi pjaċir b'tali mod li ħaddieħor ikun jista' jirtira ż-żamma tagħha xħin irid, din titqies li tkun ingħatat b'sempliċi tolleranza (ara Grima Communications Company Ltd v. Mario Tufigno et deċiża mill-Qorti tal-Appell fid-9 ta' Marzu, 2007). B'żieda ma' dan, jingħad ukoll li l-għemejjel ta' sempliċi tolleranza huma ta' xejra temporanja u sporadika u m'għandhomx kontinwità (ara Mario Cuschieri v. Anġlu Cilia mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Kompetenza Inferjuri) fit-12 ta' Jannar, 2005). (***ara Salvatore sive Silvio Camilleri v. Joseph Bonavia*** **deċiża mill-Qorti tal-Appell, diversament presjeduta, nhar is-17 ta' Ottubru 2024**);"*

u

> *"Kif ġia ssemma l-appellanti qed jilmentaw li l-atturi kienu jipposjedu l-ambjenti b'mera tolleranza u allura ma setgħux jirnexxu f'din l-azzjoni. Il-kwistjoni ta' jekk min jipposjedi b'tolleranza jistax jipproċedi ai termini tal-Artikolu 535 jidher li ilha li ġiet deċiża fin-negattiv. Oriġinarjament il-kwistjoni nqalgħet minħabba l-fatt li kif ġia ssemma, l-artiklu msemmi jipprovdi li l-pussess jista jkun "ta' liema xorta jkun'. Madankollu numru ta' sentenzi irritenew li atti ta' mera tollerenza ma jistghux iservu ta' fondament ghall akkwist tal-pussess". (Antonio*

> *Pace v. Antonio Cilia – Prim'Awla, 26 ta' Gunju 1965); sentenza, li saret riferenza għaliha fis-sentenza appellata, u li fiha hemm riferenza tiċċita wkoll is-sentenzi pubblikati fil-volumi XXIV-i-451, XXXIII-i-173 u XXXVII-ii-642, u wkoll tiċita l-Kassazzjoni ta' Ruma u Turin f'żewġ ġudizzji separati u ċioè rispettivament waħda tat-23 ta' Ġunju 1905 fejn intqal illi "non è possesso giuiridicament reintegrabile quello che emana da una semplice concessione dell' propietario"; u oħra tas-27 ta' Diċembru 1907 fejn intqal illi "Non ricorre quell possesso di fatto che da' diritto alla protezione mediante l' azione di reintegra ogni qual volta il preteso spogliato abbia il godimento basato sulla semplice tollerenza del preteso spogliatore".). (**ara Alexander Grech v. Lilian Fenech** et* deċiża mill-Qorti tal-Appell, diversament presjeduta, nhar is-27 ta' Marzu 2020);"

14. Meqjus dan, din il-Qorti ma tarax raġuni li tmur kontra l-istess ġurisprudenza u għaldaqstant tqis li l-Ewwel Qorti kienet korretta fl-eżitu tagħha. Konsegwentement ser tiċħad dan l-appell.

15. Fl-aħħar nett il-konvenut jitlob biex din il-Qorti tapplika s-**subinċiż 9 tal-Artikolu 229 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili** ħalli l-attur appellant jiġi kkundannat iħallas spejjeż doppji u jiġu imposti wkoll penali, għaliex jgħid li l-appell tiegħu hu frivolu u vessatorju. Huwa minnu li l-ġurisprudenza hi waħda ben assodata fuq il-kwistjoni tal-mera tolleranza, madankollu ma tarax li l-appell hu wieħed li jixraqlu tali sanzjoni u jkun biżżejjed li l-attur jeħel l-ispejjeż hu.

Deċiżjoni

Għaldaqstant, għar-raġunijiet fuq imsemmija, din il-Qorti qiegħda **<u>tiċħad</u>**

l-appell tal-attur u **tikkonferma** s-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, bl-ispejjeż kollha kontra l-attur.

Mark Chetcuti
Prim Imħallef

Robert G. Mangion
Imħallef

Grazio Mercieca
Imħallef

Deputat Reġistratur
da