MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
ANNA FELICE

Seduta tad-9 ta' Ottubru, 2012

Citazzjoni Numru. 390/2007

Carmelo u Victoria konjugi Calleja

vs

Godfrey Zammit u Monica konjugi Zammit u Maria Concetta Schembri

Il-Qorti:

Rat ir-rikors guramentat ta' Carmelo u Victoria konjugi Calleja, li wara li ppremettew illi:

L-atturi huma proprjetarji tal-fond bin-numru estern 110, Canon Road, Santa Venera, liema fond ghandu fuq wara, zewg btiehi, liema access taghhom huwa esklussivament mill-fond proprjeta' tar-rikorrenti atturi. Illi l-fond hija proprjeta' taghhom kif jirrizulta mill-kuntratt ta' l-akkwist fl-atti tan-Nutar Dr. George Bonello Dupuis tat-22 ta' Dicembru 1983, li qieghed jigi anness bhala **Dok. CVC1**;

Il-konvenuti u/jew min minnhom huma proprjetarji tal-fond 1, Triq il-Parrocca, Santa Venera;

Il-proprjeta’ tar-rikorrenti atturi, hija proprjeta’ terran, mentri l-proprjeta’ tal-konvenuti hija l-proprjeta’ sovrastanti l-fond ta’ l-istess atturi;

L-atturi ghandhom tank ta’ l-ilma ta’ 500 gallun, li jinsab fuq l-arja tal-bejt tal-proprjeta’ tal-konvenuti;

L-atturi ilhom igawdu b’din is-sistema li jiehdu l-ilma mit-tank proprjeta’ taghhom li tinsab fuq il-bejt tal-konvenuti, ghal dawn l-ahhar sitt snin, u dan dejjem sar bil-kunsens ta’ missier il-konvenuti u bil-kunsens ta’ Maria Concetta Schembri;

Fit-12 ta’ Marzu 2007, l-intimati ghalqu b’mod klandestin u minghajr il-kunsens tar-rikorrenti, il-vit ta’ l-ilma sabiex b’hekk effettivament ghalaq kull komunikazzjoni ta’ ilma tat-tank ghall-istess atturi, ghall-fond taghhom, u dan b’mod abbuziv u llegali;

L-intimati gew interpellati sia b’ittra legali tat-13 ta’ Marzu 2007, biex ipoggu lura l-komunikazzjoni ta’ l-ilma, dawn baqghu inadempjenti;

Talbu l-konvenuti jghidu ghalfejn din l-Onorabbli Qorti m’ghandhiex:

Tiddikjara u tiddeciedi illi l-azzjonijiet li saru mill-konvenuti u/jew minn persuni nkarigati minnhom, sabiex waqfu u ghalqu s-sistema ta’ l-ilma mit-tank li jinsab fuq il-bejt tal-konvenuti, huwa abbuziv u llegali, u jikkostitwixxi spoll a tenur tal-ligi;

Tikkundanna lill-konvenuti biex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom prefiss, minn din il-Qorti jergghu jqeghdu lill-atturi fl-istat ewlieni ta’ godiment ta’ dritt, ta’ pussess u ta’ uzu tal-proprjeta’ taghhom fuq imsemmija u cioe’ li jigu reintegrati fid-drittijiet taghhom li minnhom gew spoljati

mill-konvenuti taht id-direzzjoni jekk hemm bzonn ta' periti nominandi;

In difett, tawtorizza lill-atturi biex jaghmlu dawk ix-xogholijiet kollha rimedjali, inkluz sabiex ipoggu lura s-sistema ta' komunikazzjoni tal-pajpijiet mit-tank ta' l-ilma li jinsab fuq il-bejt proprjeta' tar-rikorrenti, li l-konvenuti gew ikkundannati jpoggu lura taht is-supervizjoni ta' l-istess Perit imqabbad mill-Qorti a spejjez tal-konvenuti, u dan ai termini ta' l-artikolu 791 tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta.

Bl-ispejjez inkluzi dawk ta' l-ittra legali tat-13 ta' Marzu 2007, u bl-ingunzjoni tal-konvenut in subizzjoni.

Rat ir-risposta guramentata ta' Godfrey Zammit u Monica Zammit u Maria Concetta Schembri, li in forza taghha eccepew illi:

It-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt billi l-eccipjenti ma kkommettew ebda spoll fil-konfront ta' l-istess atturi, u f'kull kaz ma jirrikorrux l-elementi mehtiega sabiex tirnexxi l-azzjoni ta' l-ispoll privileggjat.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-dokumenti.

Semghet lix-xhieda.

Rat l-atti kollha.

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza.

L-atturi f'din il-kawza qed jallegaw illi l-konvenuti waqqfu u ghalqu s-sistema ta' l-ilma mit-tank ta' proprjeta' ta' l-atturi li jinsab fuq il-bejt tal-proprjeta' tal-konvenuti. Il-konvenuti jichdu dan.

Din hija kawza ta' spoll. Ghandu dritt jagixxi a bazi din il-kawza kull min jigi bi vjolenza, jew bil-mohbi mnezza' mill-pussess, ta' liema xorta jkun, jew mid-detenzjoni, ta' haga

mobbli jew immobbli. Attur f'dik il-kawza jitlob li jerga' jigi mqieghed fil-pussess, u l-konvenut ma jista' jressaq ebda eccezzjoni ghajr dik dilatorja qabel ma jkun regga' s-sitwazzjoni ghal li kienet qabel l-att spoljattiv.

"*Il-Qorti ghalhekk issa trid tara jekk jissussistux l-elementi kollha li l-Ligi tirrikjedi sabiex wiehed ikun jista jirnexxi f'din l-azzjoni. L-indagini ta' din il-Qorti hija limitata biss sabiex jigi stabbilit : (1) il-fatt ta' pussess jew detenzjoni u (2) il-fatt ta' spoll. Illi din l-indagini giet deskritta mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fil-kawza "Carlo sive Charles Cardona et kontra Francesco Tabone", deciza fid-9 ta' Marzu 1992, bhala wahda "limitatissima, rigoruza u skarna li ma tinsab fl-ebda legislazzjoni ohra ……… Din l-azzjoni hija koncepita bhala azzjoni rapida u effikaci ghall-iskop li ma thalli lil hadd jiddisturba stat ta' fatt arbitrarjament u hija intiza unikament sabiex iggieghel lill-konvenut li jerga' jqieghed il-haga fl-istat li kienet qabel ma ddisturbaha, u daqshekk biss, kif jghid bl-aktar mod car l-Artikolu 791 (1) Kap. 12 li sfortunatament, jigi hafna drabi injorat.*"

Tlieta huma l-elementi li jehtieg li jkunu sodisfatti sabiex tirnexxi kawza ta' spoll, u cioe', il-pussess, l-att spoljattiv u l-fatt li l-kawza tkun inbdiet fi zmien xahrejn mill-allegat spoll.

Fil-kaz in ezami, jirrizulta li l-proprjetajiet tal-partijiet imissu ma' xulxin. L-atturi jiehdu l-provvista ta' l-ilma taghhom minn tank imqieghed fuq proprjeta' tal-konvenuti. L-atturi qed jallegaw li l-konvenuti waqqfulhom din il-provvista.

L-attur xehed illi:

"*Illi jiena ntavolajt din il-kawza, minhabba l-fatt li ghal dawn l-ahhar seba' snin, jiena akkwistajt dritt minghand missier Monica Zammit, fejn huwa tani d-dritt li naghmel tank ta' l-ilma fuq il-bejt tal-fond tieghu u cioe' fuq il-bejt tal-fond 1, Triq il-Parrocca, Santa Venera;*

Illi jiena nahlef u nghid li fil-5 ta' Marzu 2007, il-konvenuti qabbdu lil xi hadd u qacctuli l-komunikazzjoni ta' l-ilma mit-tank li jiena ghandi fuq il-bejt."

L-attrici tikkonferma:

"*Jiena flimkien ma' zewgi ntavolajna din il-kawza peress li l-konvenuti, minghajr l-awtorizazzjoni taghna u minghajr anqas ma qalulna skonnettjaw il-komunikazzjoni ta' l-ilma taghna, li gej mit-tank taghna li jinsab fuq il-bejt proprjeta' tal-konvenuti in kwistjoni.*

Illi din il-komunikazzjoni ilha ghandna ghal mill-anqas tmien snin, u dan gie skonnettjat lilna minghajr ebda avviz min-naha taghhom. Illi ahna kellna kull dritt ghall-uzu mit-tank taghna ghall-komunikazzjoni ta' ilma u supply ilma, liema komunikazzjoni tnehhiet minghajr anqas ma avzawna."

Iressaq ukoll affidavit ta' bin l-atturi li kkonferma l-fatti li xehedu dwarhom il-genituri tieghu permezz ta' l-affidavit taghhom.

Il-Qorti ma tistax ma tirrimarkax illi l-affidavit ta' l-atturi aktar jixbah lil dokument redatt minn persuna b'tahrig profond. Il-Qorti kellha okkazjoni tisma' u tara lill-partijiet prezenti quddiemha u tistghageb kif huma u binhom kienu kapaci jressqu affidavit redatti f'lingwagg mirqum b'termini legali kif fil-fatt sar.

Il-konvenut fid-dikjarazzjoni guramentata tieghu jispjega:

"*Illi huwa minnu li xi zmien ilu, ir-ragel ta' l-esponenti Maria Concetta Schembri u missier l-esponenti Monica Zammit u Maria Schembri, kien accetta li jzomm fuq il-bejt tal-post tieghu, it-tank ta' l-ilma ta' l-atturi. Dan kien ghamlu b'mod temporanju u b'mera tolleranza u qatt ma ta ebda dritt ta' reali u lanqas personali, lill-atturi sabiex izommu t-tank ta' l-ilma fil-proprjeta' tieghu indefinittivament.*

Matul dawn l-ahhar snin, dan it-tank ta' l-ilma kien, kif ghadu sal-lum, fil-pussess esklussiv tal-konvenuti Monica Zammit u Maria Concetta Schembri, flimkien ma' Maria Schembri, in kwantu sidien tal-fond 1, Triq il-Parrocca,

Santa Venera. Tant ghadu fil-pussess tas-sidien ta' dan il-fond, li minhabba li l-atturi naqsu li jehduh lura, minkejja li gew interpellati biex jaghmlu dan, l-izvilupp fil-fond numru 1, Triq il-Parrocca, Santa Venera, kellu jsir madwar it-tank, bla ma dan intmess. Illum dak li kien il-bejt inbena u t-tank gie maghluq f'kamra imsaqqfa.

Illi hadd mill-esponenti ma ghalaq xi vit, jew qabbad lil min jaghlaq xi vit, xi komunikazzjoni ta' l-ilma ta' dan it-tank."

Meta xehed viva voce quddiem il-Qorti kompla hekk:

"*Fuq il-bejt ta' din il-proprjeta', kien hemm it-tank tas-Sinjuri Calleja. Jiena personalment kont cempilt lis-Sinjuri Calleja biex ninfurmahom li se jsir l-izvilupp. Kellimt lir-ragel u sussegwentement lit-tifel li beda jghajjat u qalli li ahna ma nistghux innehhulhom it-tank ghaliex kellu l-permess ta' missier il-mara tieghi. Missier il-mara tieghi, li llum huwa mejjet, saqsejthom jekk qatt kellhomx xi skrittura mieghu f'dan is-sens u staqsejt ukoll lill-mara u l-familja taghha. Irrizulta li ma kien hemm ebda skrittura biex it-tank jibqa' hemmhekk ghal dejjem. Jiena, li naf jien hu dak li qaluli nies il-mara illi kien tahom permess jaghmlu t-tank tal-ilma hemmhekk, peress illi kien hemm problema bil-pressa tal-ilma dak iz-zmien u l-permess li kien tahom kien temporanju. Ahna komplejna x-xoghol, it-tank ghadu fejn kien. It-tank ahna ma qlajniehx, pero' bnejna madwaru. Ghadu qieghed hemm fl-appartament, go wahda mill-kmamar. Qatt ma missejna l-komunikazzjoni tal-ilma. Jiena personali qatt m'ghamilt xoghol hemmhekk u lanqas naf li qatt inghalqitilhom il-provista tal-ilma. Jiena m'ghalaqtx ilma u lanqas ma qababdt persuni biex jaghlqu l-ilma. Lanqas ma naf li qabbdu lil xi hadd, il-familja tal-mara tieghi, biex jaghlaq l-ilma, zgur minn dan. La qlajna kanen u lanqas missejna viti. Ghadu kollox kif kien. Dan l-appartament ma nistghux inkomplu nizviluppawh ghaliex ghandi t-tank f'nofs ta' kamra.*"

Fid-dawl tal-provi prodotti din il-Qorti tqis li l-permess li kienu nghataw l-atturi sabiex iqeghdu tank ta' l-ilma fuq il-bejt tal-konvenuti kien att semplici tolleranza. Huwa ben

risaput illi minn jiddettjeni haga b’semplici tolleranza ma jistax jezercita l’actio spolii (ara “Cortis vs Sammut”, 24 ta’ April 1947).

Fil-kawza “Dean vs Abela” (30 ta’ Gunju 2004), il-Qorti ta’ l-Appell osservat illi l-principju li “ma hemmx pussess tutelabbli fejn ... hemm semplici tolleranza” ghadu validu (ara ukoll “Zammit vs Bondin”, 5 ta’ Ottubru 2006 u “Caruana Dingli vs Caruana Dingli”, 25 ta’ Gunju 2004).

Fil-kawza “Aquilina et vs Briffa et” (25 ta’ Mejju 2007), il-Qorti irriteniet illi:

“*Huma meqjusin bhala atti ta' semplici tolleranza dawk imnissla "nei rapporti di buon vicinato in grazia dei quali si permetta o si tollera che altrui faccia sulla cosa che gli appartiene cio` che non avrebbe diritto alcuno di farvi" - Ricci, "Corso Teoretico - Practico di Diritto Civile", Vol. V. pagna 73. Fi kliem iehor, jitqies li tkun zamma b'semplici tolleranza dik fejn il-haga tkun mizmuma b'semplici kortezija jew fejn haddiehor ikun jista' jirtiraha x'hin irid. B'zieda ma' dan kollu, jinghad ukoll li l-ghemejjel ta' semplici tolleranza ghandhom xejra ta' transitorjeta` u saltwarjeta’.*”

Din il-Qorti, fid-dawl ta’ dawn il-principji tqis illi l-permess moghti ghat-tqeghid tat-tank in kwistjoni ma kienx aktar minn gest ta’ mera tolleranza. Ma ngabet lill-Qorti ebda raguni li twassalha tahseb li setghet kienet xi haga aktar minn hekk. Il-proprjetajiet tal-partijiet lanqas biss huma wiehed sovrastanti ghall-iehor, izda huma biss vicini, fatt dan li jkompli jsahhah il-fehma tal-Qorti li l-permess li jitqieghed it-tank kien att ta’ mera tolleranza u buon vicinat moghti f’cirkostanzi fejn l-atturi odjerni kienu qed jisperjenzaw problemi bil-pressa ta’ l-ilma fil-proprjeta’ taghhom. Il-permess moghti ghenhom isolvu l-problema essenzjalment transitorja.

Ghaldaqstant, fic-cirkostanzi, il-Qorti tqis li, galadarba wiehed mill-elementi essenzjali ghas-success ta’ l-azzjoni huwa mankanti, ikun superfluwu li tindaga oltre (ara f’dan

is-sens “Buhagiar vs Buhagiar” [Qorti ta’ l-Appell, 10 ta’ Ottubru 2003]).

Ghaldaqstant, il-Qorti taqta’ u tiddeciedi billi filwaqt li tilqa’ l-eccezzjonijiet tal-konvenuti fis-sens fuq imsemmi, tichad it-talbiet ta’ l-atturi.

L-ispejjez jithallsu mill-atturi.

< Sentenza Finali >

---------------------------------TMIEM---------------------------------