MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
SILVIO CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH AZZOPARDI

Seduta tal-11 ta' Frar, 2014

Appell Civili Numru. 390/2007/1

Carmelo u Victoria konjugi Calleja

v.

Godfrey Zammit u Monica konjugi Zammit u Maria Concetta Schembri

Preliminari

1. Dan hu appell ad istanza tal-atturi konjuġi Calleja mis-sentenza mogħtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fid-9 ta' Ottubru 2012 li permezz tiegħu qegħdin jitolbu lil din il-Qorti tħassar u tirrevoka s-sentenza appellata u tilqa' l-aggravji tagħhom bl-ispejjeż kontra l-konvenuti appellati u

b'nota tal-31 ta' Jannar 2014 quddiem din il-Qorti ġie preċiżat mill-appellanti li kienu qegħdin jitolbu wkoll li din il-Qorti tilqa' t-talbiet tagħhom skont ir-rikors ġuramentat tagħhom u dan bl-ispejjeż kif indikati fir-rikors ġuramentat promotur kontra l-istess konvenuti appellati.

2. Għal intendiment aħjar ta' dan l-appell is-sentenza mogħtija mill-ewwel Qorti qegħda tiġi hawnhekk riprodotta fl-intier tagħha:

"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 <u>biss</u> 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."

<u>Rikors tal-appell tal-atturi Calleja</u>

3. L-atturi ħassew ruħhom aggravati bid-deċiżjoni tal-ewwel Qorti u għalhekk interponew dan l-appell minnha.

4. L-aggravju tagħhom jirrigwarda l-fatt li l-ewwel Qorti qagħdet tidħol fil-kwistjoni ta' jekk it-tank tal-ilma li kellhom fuq il-bejt tal-fond tal-konvenuti kienx hemm fuq bażi ta' <u>tolleranza</u>. Jilmentaw li l-ewwel Qorti ma apprezzatx il-fatt li jekk kien hemm ftehim bejn l-atturi u missier Monica

Zammit u kien ilu jissussisti għal seba'/tmien snin mela allura da parti tal-atturi l-pussess jeżisti.

5. Jirrimarkaw illi kuntrarjament għal dak li irriteniet l-ewwel Qorti, u cioe` li l-proprjetajiet m'humiex wieħed sovrastanti l-ieħor iżda biss viċini (fatt li kompla saħħaħ il-fehma tal-ewwel Qorti li t-tqegħid tat-tank kien biss b'tolleranza u buon viċinat) fir-rikors ġuramentat hemm miktub li l-proprjeta` tal-konvenuti hija effettivament sovrastanti dik tagħhom, li huwa terran.

6. Jikkumentaw li bis-sentenza tal-ewwel Qorti jista' jinqala' preċedent serju li jagħti dritt lil min għandu l-proprjeta` tal-arja ta' bejt, u fejn ma jeżistux skritturi li jirregolaw it-tankijiet tal-ilma, li jaqbad u jneħħi jew iqaċċat it-tankijiet ta' terzi.

7. Iżidu jgħidu li l-Artikoli 1839 u 1841 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta jirregolaw il-mera tolleranza u jsostnu li anke l-mera tolleranza hija titolu u l-ebda persuna ma għandha dritt li tieħu b'mod arbitrarju l-liġi b'idejha u tippretendi li tista' tagħmel li trid.

Risposta tal-konvenuti Godfrey u Monica Zammit

8. Il-konvenuti Godfrey u Monica Zammit wieġbu biex jgħidu li s-sentenza hija ġusta u timmerita konferma.

9. Fl-ewwel lok jirrimarkaw li l-fatti deskritti mill-atturi appellanti fir-rikors tal-appell tagħhom ma jirreferux għall-azzjoni magħmula minnhom. Dan għaliex filwaqt li l-kawża odjerna tirreferi għal kwistjoni dwar tank tal-ilma, l-ewwel ftit paragrafi tar-rikors tal-appell jitkellmu fuq ftuħ ta' gallariji u twieqi fil-btieħi u għalhekk ma jagħmlu l-ebda sens fil-konfront tal-vertenza odjerna.

10. Dwar l-ilment tal-atturi appellanti fir-rigward tal-apprezzament li għamlet l-ewwel Qorti, il-konvenuti appellati jargumentaw illi f'materja ta' apprezzament tal-provi, il-Qorti tal-Appell m'għandhiex tiddisturba d-diskrezzjoni tal-ewwel Qorti, anke jekk ma tkunx taqbel

mal-konklużjonijiet tagħha, sakemm ma jkunx hemm xi raġunijiet gravi u impellenti li jġiegħluha tagħmel dan.

11. Isostnu li l-ewwel Qorti kienet korretta meta kkonkludiet li t-tank kien jinżamm mill-konvenuti b'tolleranza u buon viċinat u li konsegwentement l-atturi appellanti ma setgħux jeżerċitaw l-*actio spolii* għaliex l-element tal-pussess kien karenti. Anzi jżidu jgħidu li bħala fatt il-pussess tat-tank kien u sal-lum għadu f'idejn is-sidien ta' 1, Triq il-Parroċċa, Santa Venera, ċioe` l-konvenuti Maria Concetta Schembri, Monica Zammit u Maria Schembri li ma ġietx imħarrka.

12. Jgħidu wkoll li ħadd milll-konvenuti ma għalaq jew ġiegħel 'il min jagħlaq l-ilma tal-atturi u wisq anqas li qaċċtu xi pajpijiet jew viti.

13. Finalment jiġbdu l-attenzjoni tal-Qorti li filwaqt li l-atturi qegħdin jitolbu r-revoka tas-sentenza mhux qegħdin ukoll jitolbu li jintlaqgħu t-talbiet tagħhom. Għalhekk jirraġunaw illi anke jekk għall-grazzja tal-argument din il-Qorti kellha tilqa' l-aggravju dwar l-element tal-pussess għall-finijiet tal-azzjoni ta' spoll, din il-Qorti ma ġietx mitluba tittratta t-talbiet kontenuti fir-rikors ġuramentat.

<u>**Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti:**</u>

<u>*In-nuqqasijiet fir-rikors tal-appell*</u>

14. Kif tajjeb osservaw il-konvenuti appellati, għalkemm ir-rikors tal-appell tal-atturi fih talba biex is-sentenza appellata tiġi revokata, ma fihx talba sabiex jintlaqgħu t-talbiet magħmula mill-atturi fir-rikors ġuramentat tagħhom.

15. L-Artikolu 143(1) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili jistipula hekk:
"Ir-rikors għat-tħassir tas-sentenza għandu jkun fih riferenza għat-talba u għas-sentenza li tkun qegħda tiġi appellata flimkien ma' raġunijiet dettaljati li għalihom ikun qiegħed isir l-appell u fih għandu jintalab li dik it-talba tiġi milqugħa jew miċħuda."

Artikolu 143(5) – jipprovdi li:

"In-nuqqas ta' tħaris ta' dak li hu meħtieġ skont is-subartikolu (1), (2) u (3) ta' dan l-artikolu, ma jagħmilx null ir-rikors; iżda f'kull każ bħal dan, il-Qorti tordna b'digriet lill-appellant biex jippreżenta, fi żmien jumejn, nota li jkun fiha l-partikolaritajiet meħtieġa mil-liġi u li ma jkunux inġiebu regolarment fir-rikors".

16. Konformement ma' dak dispost fl-Artikolu 143(5), għalhekk, b'digriet tal-31 ta' Jannar 2014 din il-Qorti ordnat lill-appellant sabiex fi żmien jumejn jippreżenta nota li jkun fiha l-partikolaritajiet meħtieġa mil-liġi li ma nġiebux regolarment fir-rikors. Dak ordnat sar b'nota tal-appellant tal-31 ta' Jannar 2014 u għaldaqstant in-nuqqasijiet imsemmija mill-appellant ġew rettifikati skont il-liġi u għalhekk dan l-aggravju jinsab illum sorpassat.

<u>*Partijiet mir-rikors tal-appell tal-atturi m'għandhom x'jaqsmu xejn mal-każ:*</u>

17. Din il-Qorti tosserva li effettivament, kif tajjeb osservaw il-konvenuti appellati, għalkemm il-kawża odjerna tirreferi għal kwistjoni dwar tank tal-ilma, l-ewwel ftit paragrafi tar-rikors tal-appell jitkellmu fuq ftuħ ta' gallariji u twieqi fil-btieħi. L-aggravju tal-atturi appellanti imbagħad korrettament jirreferi għas-sentenza relattiva għall-każ odjern. Aktarx dak li ġara kien li meta d-difensur tal-appellanti kien qed jirrediġi r-rikors tal-appell, f'dik il-parti fejn jispjega l-fatti għamel *copy & paste* minn xi kawża oħra. Għalkemm din il-Qorti ser tikkunsidra l-ilmenti kontenuti fl-aggravju tal-atturi appellanti, hija tiddeplora din it-traskuraġni u dan in-nuqqas ta' serjeta` da parti tal-avukat tal-appellanti.

<u>*It-tolleranza*</u>

18. L-aggravju tal-atturi appellanti huwa bażikament ippernjat fuq il-kwistjoni tat-tolleranza u jirrigwarda żewġ punti:
(i) li l-ewwel Qorti ma kellhiex tidħol fil-kwistjoni ta' jekk kellhomx it-tank fuq il-bejt fuq bażi ta' tolleranza, u

(ii) li l-ewwel Qorti kienet żbaljata meta kkonkludiet li t-tank effettivament kien fuq il-bejt fuq bażi ta' tolleranza u mhux b'pussess.

<u>(i) Jekk l-ewwel Qorti kellhiex teżamina l-kwistjoni tat-tolleranza:</u>

19. L-appellanti jsostnu li l-ewwel Qorti "*żbaljat meta għaddiet sabiex tieħu deċiżjoni f'din il-kawża, fuq jekk it-titolu u/jew meno tal-appellanti kienx wieħed ta' tolleranza u/jew meno".* Biex isostnu dan huma jikkwotaw mis-sentenza fl-ismijiet **Rosina armla minn Andrew Agius v. Angelo u Antonia konjuġi Agius** deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-2 ta' Novembru 1994 fejn kien ġie ritenut li m'hemmx bżonn li l-pussess ikun b'titolu ta' proprjeta` jew ta' servitu` iżda hu biżżejjed pussess kwalunkwe, anke materjali jew di fatto.

20. Bir-rispett kollu din il-Qorti ma tifhimx ir-riferenza għal din is-sentenza. L-ewwel Qorti fis-sentenza tagħha ma daħlitx fil-petitorju; imkien ma jirriżulta li l-hija ekwiparat ir-rekwiżit tal-pussess mat-titolu ta' proprjeta`. L-eżerċizzju li għamlet kien biex tara jekk it-tank li kellhom fuq il-bejt kienx effettivament hemm b'"pussess" jew kienx hemm b'mera "tolleranza".

21. L-atturi jirreferu għall-Artikoli 1839 sa 1841 tal-Kodiċi Ċivili u jgħidu li anke l-mera tolleranza hija regolata mil-liġi. Huma jargumentaw li anke *dato ma non concesso* li t-tank kien hemm b'tolleranza, it-tolleranza hija titolu u ebda persuna ma tista' tiegħu l-liġi b'idejha u tippretendi li tista' tagħmel li trid. Donnhom qegħdin jargumentaw allura li anke jekk it-tank tagħhom kien fuq il-bejt b'tolleranza, il-molestja ta' dan l-istat ta' fatt jammonta għal spoll, argument fallaċi għall-aħħar.

22. Fl-espressjoni tal-**Laurent** ("Principii di Diritto Civile", Vol. XXXII para a 297), "*colui che gode per mera tolleranza non ha nessun titolo, salvo un consenso del proprietario che questi puo` ritirare da un istante all' altro*". Huwa prinċipju aċċettat illi l-attijiet ta' pura tolleranza u

kortesija ma jistgħux, u ma għandhomx, jirridondaw għad-dannu ta' min għamel il-konċessjoni jew li l-persuna li lilha saret tali konċessjoni, ghax hekk favorita mill-kortesija ta' ħaddiehor, tapprofitta ruħha u tippretendi li tista' tivvanta drittijiet proprji fuq il-ħaġa mogħtija in użu b'dik l-istess tolleranza. Kif jinsab awtorevolment deċiż "*it-tolleranza ma tattribwixxi ebda dritt lill-parti waħda; u ebda obbligu konsegwenti u korrispettiv lill-parti l-oħra … u min igawdi minnha ma jkunx qed igawdi bi dritt, għaliex in-natura tagħha ma taqbilx mar-rabta legali li tnissel magħha n-neċessita` ta' l-adempiment*" (**Kollez. Vol.XXXIV P I p 92**).

23. Kuntrarjament għal dak li jargumentaw l-atturi appellanti, l-ewwel Qorti kienet korretta meta kkunsidrat il-kwistjoni ta' jekk it-tank kienx tqiegħed fuq il-bejt tal-konvenuti b'tolleranza. Jekk wieħed ikun qed igawdi ħaġa b'mera tolleranza, dan ma jikkwalifikax bħala pussess, wieħed mit-tliet rekwiżiti tal-azzjoni ta' spoll. It-tolleranza ma tistax tagħti azzjoni ta' spoll, u meta tirriżulta eskluża, l-eċċezzjoni tan-nuqqas ta' azzjoni bażata fuqha hija inammissibbli. U ladarba l-konvenuti allegaw li t-tank kien qiegħed fuq il-bejt tagħhom b'tolleranza, l-ewwel Qorti kellha dmir tinvestiga jekk dan kienx effettivament il-każ.

<u>(ii) Tolleranza vs pussess</u>

24. Li l-atturi kellhom it-tank tal-ilma tagħhom fuq il-bejt tal-konvenuti huwa fatt mhux ikkontestat. Għalhekk *prima facie* hemm il-preżunzjoni li l-atturi kellhom il-pussess ta' dan il-poter ta' fatt. Il-konvenuti pero` invokaw it-tolleranza: it-teżi tagħhom hi li dan il-fatt kien jissussisti abbażi tat-tolleranza u għalhekk l-element tal-pussess rikjest sabiex kawża ta' spoll tirnexxi kien nieqes.

25. L-atturi appellanti jargumentaw illi kien hemm ftehim ma' missier il-konvenuta Monica Zammit (fir-rigward tat-tqegħid tat-tank) u li dak il-ftehim kien ilu jeżisti għal seba' jew tmien snin u "*mela kwindi pussess jeżisti da parti tal-atturi*" u li għandhom kull dritt jissalvagwardjaw dan il-pussess u "*mhix kwistjoni ta' jekk kellhomx titolu o meno".* Il-konvenuti da parti tagħhom isostnu li l-permess li l-atturi

kienu ingħataw minn missier il-konvenuta Monica Zammit kien sar b'mod temporanju minħabba problema ta' pressa b'ilma u għalhekk it-tank tal-ilma tqiegħed fuq il-bejt fuq bażi ta' tolleranza.

26. Ladarba missier il-konvenuta Monica Zammit jinsab mejjet ovvjament ma kienx possibbli li dan jittella' jixhed u jikkonferma x'kienu t-termini li fuqhom huwa ppermetta lill-atturi jpoġġu t-tank fuq il-proprjeta` tiegħu. Il-konvenut Godfrey Zammit fid-dikjarazzjoni tiegħu annessa mar-risposta ġuramentata qal li missier martu "*kien aċċetta li jżomm fuq il-bejt tal-post tiegħu it-tank tal-ilma tal-atturi. Dan kien għamlu b'mod temporanju u b'mera tolleranza u qatt ma ta ebda dritt la reali u lanqas personali, lill-atturi sabiex iżommu t-tank tal-ilma fil-proprjeta` tiegħu indefinittivament*." Fix-xhieda tiegħu quddiem il-Qorti pero` qal li dak li jaf jafu mingħand nies il-mara tiegħu u cioe` li l-permess kien ingħata lill-atturi biex jagħmlu t-tank hemmhekk minħabba problema tal-pressa tal-ilma li kellhom dak iż-żmien u li l-permess kien wieħed temporanju. Ma jirriżultax li kien hemm xi ftehim bil-miktub f'dan is-sens.

27. Huwa ritenut li in vista tal-fatt li min jeżerċita poter ta' fatt fuq il-ħaġa huwa l-preżunt pussessur, jispetta lil min jikkontesta dan il-pussess li jipprova li l-pussess hekk vantat jidderivi minn att ta' tolleranza. Dan għaliex kif drabi oħra ġie osservat mill-Qrati tagħna, "*it-tolleranza ma għandhiex tiġi preżunta u għandha għalhekk tiġi pruvata almenu prima facie*" (Kollez Vol XXXVI p.I, p.292) u "*l-piż ta' din il-prova jinkombi fuq min jinvoka t-tolleranza*" (Kollez Vol XLIV p.II, p.608)."

28. Jinsab preċiżat, kemm dottrinalment kif ukoll fil-ġurisprudenza, illi l-atti ta' tolleranza huma dawk li għandhom insit fihom elementi ta' transitorjeta` u saltwarjeta` u jsibu oriġini mir-rapport ta' ħbiberija, familjarita` u l-buon vicinat (Kollez. Vol. XL p.I, p.534). Għalkemm id-durata mhux bil-fors indikazzjoni ta' assenza ta' tolleranza, iż-żmien jintegra fih element preżuntiv in bażi għal liema tista' tiġi negata s-sussistenza tas-sempliċi tolleranza.

29. Din il-Qorti in vista tal-provi u tal-ġurisprudenza fuq il-materja, hija tal-fehma li l-konvenuti ma rnexxilhomx jippruvaw (almenu *prima facie*) li t-tank kien qiegħed fuq il-bejt tagħhom fuq bażi ta' tolleranza. Mhux biss ma ġabu l-ebda prova li missier Monica Zammit kien aċċetta li jitħalla t-tank tal-attur fuq il-bejt tiegħu bil-patt li dawn ikollhom ineħħuh meta jrid hu, iżda anke n-numru ta' snin li laħqu għaddew ċertament jimmilita kontra t-teżi tagħhom. Għalkemm l-atti ta' tolleranza huma komuni fost il-ġirien ma jfissirx li kull ħaġa permessa minn ġar lill-ieħor tkun saret neċessarjament fuq bażi ta' tolleranza. In oltre problemi ta' pressa tal-ilma mhux problemi li jissolvew mil-lum għal għada u għalhekk li ġar jippermetti lil ġar ieħor iħalli t-tank tiegħu fuq il-bejt tiegħu minħabba tali raġuni ma tantx jindika li l-permess ikun ingħata fuq bażi transitorja.

30. L-atturi fir-rikors tal-appell tagħhom ukoll jagħmlu riferenza għall-kumment li għamlet l-ewwel Qorti u cioe` li "*l-proprjetajiet lanqas huma wieħed sovrastanti l-ieħor iżda huma biss viċini, fatt dan li jkompli jsaħħaħ il-fehma tal-Qorti li l-permess li jitqiegħed it-tank kien att ta' mera tolleranza u bon viċinat*" u jikkummentaw li fil-fatt fir-rikors ġuramentat tal-atturi kien ġie speċifikat li l-proprjeta` tal-atturi hija terran filwaqt li l-proprjeta` tal-konvenuti hija sovrastanti l-fond tal-atturi. Għalkemm fil-fehma ta' din il-Qorti il-pożizzjoni tal-proprjetajiet tal-ġirien mhux neċessarjament indikazzjoni ta' atti ta' tolleranza o meno, fi kwalunkwe każ jidher li l-proprjetajiet odjerni, kuntrarjament għal dak osservat mill-ewwel Qorti, huma fil-fatt wieħed fuq l-ieħor.

31. Ladarba din il-Qorti hija sodisfatta li t-tank kien fuq il-bejt tal-konvenuti b'pussess u mhux b'tolleranza, jonqos issa li jiġi determinat jekk kinux jeżistu l-elementi l-oħra ta' spoll.

<u>L-att spoljattiv</u>

32. Il-konvenut Godfrey Zammit fir-risposta ġuramentata tiegħu kien qal li ħadd mill-konvenuti ma għalaq xi vit jew

qabbad lil min jagħlaq xi vit jew xi komunikazzjoni tal-ilma tat-tank. Fix-xhieda tiegħu quddiem il-Qorti qal li hu personalment qatt ma għamel xogħol, li la qalgħu kanen u lanqas missew viti. Dan jikkuntrasta ferm max-xhieda tal-attur li fl-affidavit tiegħu xehed li fil-5 ta' Marzu 2007 ma kellux komunikazzjoni tal-ilma iżda wara li kellem lil Godfrey Zammit kellu komunikazzjoni għal jumejn. Wara jumejn ġara l-istess u reġa' kellem lil Godfrey Zammit u anke lill-bennej ta' dan tal-aħħar. Sussegwentement reġa' kellu l-komunikazzjoni tal-ilma iżda wara jumejn reġa' ġara l-istess. Xehed li Zammit fetaħlu l-vit tal-ilma tat-tank li jinsab fuq il-bejt tal-konvenuti iżda l-għada reġa' ngħalaq u baqa' hekk. Għalhekk skont il-verżjoni tal-attur Carmelo Calleja il-komunikazzjoni o meno tal-ilma li kellhom l-atturi kienet riżultat tal-intervent tal-konvenuti jew min minnhom. In oltre, l-attriċi Victoria Calleja fl-affidavit tagħha xehdet li kif jidher mir-ritratti Dok VC3 u VC4, it-tank tagħhom tbattal totalment mill-ilma, "*liema ħaġa ma għamilnihiex aħna iżda għamluhielna l-konvenuti mingħajr il-kunsens jew awtorizzazzjoni tagħna.*"

<u>Ix-xahrejn:</u>

33. Fir-rigward tal-aħħar rekwiżit, u cioe` li l-kawża trid tkun saret fi żmien xahrejn mid-data tal-ispoll, jidher li dan ukoll huwa sodisfatt. L-atturi jsostnu li kien fit-12 ta' Marzu 2007 li l-komunikazzjoni tal-ilma ingħalqet u ma reġgħetx infetħet. Ġie esebit ir-rapport li sar l-għassa fejn ġie rapportat li fit-12 ta' Marzu 2007 *"….while Mrs Calleja woke up in the morning at about 5.30am and went to have a shower she stated that no water was coming out as she suspected that her neighbour who live on the floor above her residence, turned off the water system."* Jidher li intbagħatet ittra uffiċjali fit-13 ta' Marzu 2007 fejn il-konvenuti ġew interpellati biex fi żmien 48 siegħa jirripristinaw l-affarijiet kif kienu. Il-kopja li ġiet esebita pero` ma tidhirx li hija kopja tal-oriġinali peress li ma jidhru l-ebda timbri tar-reġistru tal-Qorti. Fi kwalunkwe każ il-konvenuti mhux qed jikkontestaw id-data tat-12 ta' Marzu 2007 għaliex il-verżjoni tagħhom (li fil-fehma ta' din il-Qorti hija inverosimili) hi li qatt ma messew xejn.

<u>Deċide</u>

Għal dawn il-motivi din il-Qorti tilqa' l-appell interpost mill-atturi, tħassar u tirrevoka s-sentenza appellata, u filwaqt li tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti appellati tilqa' t-talbiet tal-atturi appellanti b'dan li jekk l-atturi appellanti fi żmien ħmistax-il ġurnata mid-data ta' din is-sentenza ma jiġux reintegrati fil-pussess tagħhom b'mod li jkollhom mill-ġdid il-komunikazzjoni tal-ilma mit-tank tal-ilma li jinsab fuq il-bejt tal-konvenuti l-atturi appellanti jkunu awtorizzati jagħmlu x-xogħlijiet kollha neċessarji huma taħt is-superviżjoni tal-perit AIC Alan Saliba a spejjeż tal-konvenuti appellati.

L-ispejjeż taż-żewġ istanzi għandhom jitħallsu mill-konvenuti appellati ħlief għall-ispejjeż tad-digriet ta' din il-Qorti tal-31 ta' Jannar 2014 u tan-nota tal-appellanti tal-istess data li għandhom ikunu a karigu tal-appellanti.

< Sentenza Finali >

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