QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF SILVIO CAMILLERI
ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMĦALLEF NOEL CUSCHIERI

Seduta ta' nhar it-Tnejn 11 ta' Lulju 2016

Numru 1
Rikors maħluf numru 360/2010 JA

Stacy Chircop

v.

Maria Spiteri

1. Dan huwa appell tal-attur Stacy Chircop minn sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-30 ta' April 2012 li ċaħdet talba tiegħu biex jingħata lura l-pussess fond li jgħid illi kien jikri mingħand il-konvenuta u illi minnu kien ġie żgumbrat mill-attriċi bi ksur tal-liġi.

2. Il-fatti relevanti huma dawn:

3. Il-fond li dwaru saret il-kawża kien rekwiżizzjonat u, bis-saħħa tar-rekwiżizzjoni, l-Awtorità tad-Djar ["l-Awtorità"] fil-21 ta' Frar 2005

allokat il-fond lill-attur[1]. Għalkemm l-attur fil-ftehim bejnu u l-Awtorità ntrabat li jħallas il-kera lis-sid, ma jidhirx illi l-konvenuta għarfet, jew kienet imġiegħla tagħraf, lill-attur bħala kerrej tagħha, u fil-fatt l-attur kien iħallas il-kera lill-Awtorità u din kienet imbagħad tħallas kumpens lill-konvenuta. Ġara li l-attur għamel xi żmien fil-Faċilità Korrettiva u ma baqax iħallas il-kera lill-Awtorità. Billi dehrilha li l-fond kien abbandunat u illi kien qiegħed isir abbuż minnu minn terzi u kienet qiegħda ssirlu ħsara, l-Awtorità ħarġet ordni ta' derekwiżizzjoni fit-12 ta' Ġunju 2009 u raddet il-pussess tal-fond lura lill-konvenuta.

4. L-attur imbagħad fetaħ il-kawża tallum u, wara li ippremetta illi l-fond kien ġie allokat lilu mill-Awtorità b'titolu ta' kera, talab illi l-qorti, wara li tgħid li hu għandu titolu validu ta' kiri, tiżgombra lill-konvenuta u tirredintegra lilu "fil-pussess sħiħ u reali godiment tal-fond lilu mikri".

5. Il-konvenuta ressqet l-eċċezzjoni, fost oħrajn, illi, safejn l-azzjoni hija msejsa fuq titolu ta' kiri, il-qorti hija inkompetenti *ratione materiæ* taħt l-art. 16(4) tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini ["Kap. 69"], u safejn hija msejsa fuq l-art. 534 tal-Kodiċi Ċivili – l-*actio manutentionis* – l-azzjoni waqgħet bi preskrizzjoni ta' sena. Ressqet ukoll l-eċċezzjoni illi ma hemmx relazzjoni ta' kiri bejnha u l-konvenut.

6. L-ewwel qorti fissert hekk ir-raġunijiet li wassluha biex tiċħad it-talba tal-attur:

> »Illi għandu jingħad illi l-attur fir-rikors tiegħu m'għamilhiex ċara biżżejjed x'azzjoni qed jipproponi. Matul il-kors tal-kawża, u senjatament fit-trattazjoni finali, id-difensur tiegħu mbagħad għamel riferenza għall-

[1] *Fol.* 52 tal-proċess tal-ewwel qorti.

artikolu 534 tal-Kodiċi Ċivili illi jipprospetta l-azzjoni hekk imsejħa *manutentionis*. … … … Kif jgħid dan l-artikolu:

> »"Kull min ikun jinstab fil-pussess, ta' liema xorta jkun, ta' ħaġa immobbli jew ta' universalità ta' ħwejjeġ mobbli, jista', fi żmien sena mill-molestja, jitlob li jinżamm f'dak il-pussess basta li ma jkuux ħa b'idejh il-pussess mingħand il-konvenut bi vjolenza jew bil-moħbi, jew ma jkunx kiseb mingħandu dak il-pussess b'titolu prekarju."

»… … …

»Illi … … … huwa ċar li l-attur straħ fuq l-artikolu 534 għaliex ma setax jipproponi l-azzjoni ta' spoll billi l-allegat spoll seħħ ferm aktar minn xahrejn qabel ma istitwiet il-kawża. … … …

»Illi madankollu dan ma jfissirx, kif donnu ġieli jingħata x'jifhem, li jekk pussessur jiġi spoljat u jgħaddilu t-terminu, huwa jista awtomatikament jistrieħ fuq l-artikolu 534. L-azzjoni prospettata mill-artikolu 534, u ċjoè l-*actio manutentionis* infatti għandha erba' elementi:

»1. il-pussess ta' ħaġa immobbli jew ta' universalità ta' ħwejjeġ mobbli;

»2. il-molestja f'dak il-pussess;

»3. l-azzjoni trid tiġi dedotta fi żmien sena mill-molestja;

»4. li l-attur ma jkunx ħa l-oġġett bi vjolenza jew bil-moħbi mingħand il-konvenut.

»… … …

»Illi jirriżulta però … … … li l-kerrej (kif qed jgħid li hu l-attur) ma jistax jistitwixxi din l-azzjoni … … …; l-azzjoni kontemplata fl-artikolu 534 ma tispettax lill-inkwilin iżda lil min hu pussessur skond kif definit fl-istess liġi.

»… … … Din hija fuq kollox waħda mid-distinzjonijiet bejn din l-azzjoni u dik ta' spoll.

»… … …

»Illi għandu jingħad li dan jikkontrasta mad-definizzjoni li tat il-Qorti tal-Appell fl-1967 fil-kawża li għal żmien twil kienet ikkunsidrata *leading case* dwar l-azzjoni in kwistjoni ossija l-kawża fl-ismijiet Vella *v.* Boldarini li kienet straħet fuq il-kliem *"ta' liema xorta jkun"*. Madankollu għandu jingħad illi anke fl-istess sentenza Vella *v.* Boldarini l-attriċi kienet irnexxiet fil-kawża tagħha bħala sid fil-konfront tal-istess inkwilini u dan għaliex il-fatt li s-sid ikun qed jirċievi kera (jew il-qbiela f'dan il-każ) hija mingħajr dubju ta' xejn manifestazzjoni esterna ta' pussess. … … …

»Illi stabbilit dan il-qorti ma tħossx li għandha għalfejn tidħol ulterjorment fil-mertu tal-kawża. Madankollu ta' min igħid li, fiż-żmien li l-konvenuta ħadet lura l-pussess tal-fond, jirriżulta li l-istess fond kien abbandunat (l-attur dak iż-żmien kien fil-faċiltà korrettiva) tant li d-Dipartiment tad-Djar ħareġ ordni ta' derekwiżizzjoni favur tagħha.

»Għalhekk … … … il-konvenuta ottjeniet il-pussess fit-12 ta' Ġunju 2009 u l-kawża ġiet istitwita aktar minn sena wara.«

7. L-attur appella minn din is-sentenza b'rikors tat-18 ta' Mejju 2012 li għalih il-konvenuta wieġbet fit-8 ta' Ġunju 2012.

8. L-attur fisser l-ewwel aggravju tiegħu hekk:

> »Illi fl-ewwel lok għandu jirriżulta ċar li minn ħarsa lejn it-talbiet u premessi mressqa mill-attur appellant fir-rikors promutur preżentat minnu, minn imkien ma jirriżulta li dan ibbaża l-azzjoni tiegħu jew illimita tali azzjoni unikament jew esklussivament għab-bażi tal-artiklu 534 tal-Kap. 16. Għaldaqstant is-sentenza mogħtija mill-ewwel qorti naqset milli tieħu konjizzjoni ta' konsiderazzjonijiet legali oħra li kellhom relevanza diretta għall-kawża, fosthom il-fatt li l-attur kellu titolu validu ta' lokazzjoni li ġie miksur mill-konvenuta appellata mingħajr dritt.«

9. Huwa minnu illi l-azzjoni tal-attur tista' tiftehem kemm bħala *actio conducti* u kemm bħala *actio manutentionis.* Iż-żewġ azzjonijiet iżda ma humiex kompatibbli ma' xulxin; anzi huma kontradittorji għax kerrej ma għandux l-*actio manutentionis* waqt illi l-attur f'*actio manutentionis* qiegħed jallega li hu pussessur u għalhekk mhux kerrej (għax kerrej ma huwiex pussessur). Għalhekk qiegħed igħid ħażin l-attur meta jgħid "illi l-azzjoni tentata mill-attur ma kellhiex titqies *biss* bħala waħda bażata fuq l-*actio manutentionis* iżda *wkoll* fuq il-pretiża li d-dritt ta' inkwilinat tiegħu kellu jiġi dikjarat illi għadu viġenti". Ladarba l-premessi tal-azzjonijiet huma inkompatibbli ma' xulxin l-attur kellu jagħżel fuq liema azzjoni jistrieħ u, kif osservat l-ewwel qorti, għażel l-*actio manutentionis*; fil-fatt għamel għażla ħażina għax, kif sewwa qalet l-ewwel qorti u kif sejrin naraw meta nqisu l-aggravju relativ, l-attur ma għandux leġittimazzjoni attiva fl-*actio manutentionis* iżda la għamel dik l-għażla jkollu joqgħod għaliha: *electa una via non datur recursus ad alteram*.

10. L-ewwel aggravju huwa għalhekk miċħud.

11. It-tieni aggravju ġie mfisser hekk:

> »Illi anki li kieku stess l-attur kien ibbaża l-azzjoni tiegħu għab-bażi tal-artiklu 534 tal-Kap. 16, għandu jirriżulta ċar, anki minn sempliċi qari ta' dak l-artiklu, li mhux minnu li dan jillimita d-dritt tal-azzjoni possessorja għal min ikun qed jipposjedi b'pussess *animo domini* – anzi jagħmilha ċara li pussess jista' jkun ta' liema xorta jkun. Għaldaqstant l-ewwel qorti kienet inkorretta meta din ibbażat ruħha fuq il-konsiderazzjoni li l-attur ma setax jibbaża t-talbiet tiegħu fuq l-artiklu 534.

12. Dan l-aggravju huwa msejjes fuq il-premessa illi l-pussess "ta' liema xorta jkun" li jrid l-art. 534 jinkludi wkoll id-detenzjoni. Dan huwa legalment skorrett. Jekk tqabbel l-art. 534 dwar l-*actio manutentionis* mal-art. 535 dwar l-*actio spolii* tinnota li waqt li l-art. 534 irid "il-pussess, ta' liema xorta jkun", l-art. 535 irid il-"pussess, ta' liema xorta jkun, jew … id-detenzjoni". Huwa ovvju għalhekk illi l-kliem "il-pussess, ta' liema xorti jkun", ma jinkludix id-detenzjoni għax li kien hekk il-kliem "jew … id-detenzjoni" fl-art. 535 kien ikun superfluwu. Il-kliem "ta' liema xorta jkun" ifisser illi l-pussess *ad interdicta* jista' jkun leġittimu jew illeġittimu, *in bona fide* jew *in mala fide*, u ma huwiex meħtieġ li jkollu l-kwalitajiet kollha meħtieġa għall-pussess *ad usucapionem*, iżda jrid ikun pussess; detenzjoni ma hijiex biżżejjed. L-attur, li jistqarr li t-titolu tiegħu huwa wieħed ta' kerrej, qiegħed b'hekk jammetti li ma jivvantax *animus domini* u li għalhekk huwa biss detentur u, bħala konsegwenza, ma jistax jinqeda bl-azzjoni taħt l-art. 534 Kod. Ċiv.

13. F'dan il-kuntest huwa tajjeb li l-qorti terġa' tieħu din l-okkażjoni biex tiċċara d-dubju li nħoloq fl-interpretazzjoni tal-art. 534 minħabba s-sentenza moghtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Ċivili) fl-24 ta' Frar 1967

fil-kawza fl-ismijiet Teresa Vella *v.* Mary Boldarini *et* ċitata mill-ewwel qorti. Il-konklużjoni f'dik is-sentenza hija mibnija fuq il-kliem li bihom jaghlaq l-art. 534: "basta li [l-attur] ma jkunx ħa b'idejh dak il-pussess mingħand il-konvenut bi vjolenza jew bil-moħbi, jew *ma jkunx kiseb mingħandu dak il-pussess b'titolu prekarju"*. Ir-raġunament hu li min iżomm b'titolu prekarju, bħal ma l-qorti fehmet (erronjament) li hu l-kiri, huwa miżmum milli jinqeda bl-*actio manutentionis* fil-każ biss li dak it-titolu jkun ġej mill-konvenut stess – *alter ab altero*; jekk it-titolu prekarju jkun ġej minn terzi ma jqumx l-ostakolu tal-prekarjetà tat-titolu tal-attur.

14. Il-qorti kienet kompliet hekk:

> »Fis-sistema tal-liġi taghna l-vizzju tal-prekarjetà … jeskludi l-azzjoni biss meta jkun rigward il-konvenut.«

15. Dan ir-raġunament ma huwiex korrett għax mibni fuq interpretazzjoni żbaljata ta' x'inhu "titolu prekarju". Fid-dottrina franċiża, titolu prekarju huwa t-titolu ta' min, bħal depożitarju jew kerrej, iżomm ħaġa mhux f'ismu iżda f'isem ħaddiehor. Iżda din ma hix it-tifsira li kellu l-prekarju fid-dritt roman – u l-*actio manutentionis* tagħna hija essenzjalment l-interdett *uti possidetis* tad-dritt roman – u lanqas ma hija t-tifsira li għandu "prekarju" fil-liġi tagħna: il-ligi stess taghti definizzjoni awtentika ta' prekarju fl-art. 1839 tal-Kodici Civili:

> »Il-prekarju huwa l-istess kuntratt ta' self għall-użu [bħall-kommodat], iżda b'din id-differenza biss, illi dak li jislef il-ħaġa jibqa' fis-setgħa li jeħodha lura meta jrid.«

16. Jidher ċar għalhekk li "prekarju" fil-liġi tagħna ma għandhiex it-tifsira wiesa' li għandha fid-dottrina franċiża[2].

17. Din it-tifsira fil-liġi tagħna, li, kif għidna, hija l-istess tifsira ta' *precarium* fid-dritt roman[3], għażilha espressament il-leġislatur stess. Fin-noti tiegħu dwar l-art. 1882 tal-Ordinanza VII tal-1868[4], Sir Adriano Dingli jfisser għala nqeda bil-kliem "dawk li jżommu l-ħaġa f'isem ħaddieħor" flok il-kliem "dawk li jżommu l-ħaġa b'titolu prekarju", u jgħid hekk:

> »"non tengono la cosa come a loro appartenente" invece di "ritengono precariamente" perchè nel Codice francese è usata in quanto che, secondo la giurisprudenza francese, queste parole significano ogni detenzione in nome altrui, mentre secondo le nostre idee tolte dal diritto romano significano soltanto una detenzione a piacere del proprietario.«

18. Dan għandu jkun biżżejjed biex ineħħi kull dubju.

19. It-tieni aggravju huwa għalhekk miċħud.

20. It-tielet aggravju jgħid hekk:

> »Illi b'referenza għall-istess artiklu 534, l-ewwel qorti kienet ukoll skorretta meta ikkonkludiet li, fi kwalunkwe każ, l-attur naqas milli jeżerċita l-azzjoni tiegħu għab-bażi ta' dak l-artiklu fiż-żmien mogħti mill-istess artiklu u *cioè* fi żmien sena mill-molestja … … …«

---

2 "… … … en droit romain on ne considérait pas comme possesseurs précaires ceux qui possédaient pour autrui; on se servait, pour qualifier leur situation, d'expressions différentes: *corporaliter tenere, naturaliter possidere*. C'est par suite d'une extension, ou même, d'après certains auteurs, d'une confusion manifeste, que les glossateurs et les canonistes ont étendu l'expression de possesseurs précaires à tous ceux qui possèdent pour autrui et reconnaissent un domaine supérieur." Baudry-Lacantinerie & Tissier, *Traité Théorique et Pratique de Droit Civil*, Vol. XXVIII, *De la Prescription*, §267.

3 *precarium est quod precibus petenti utendum conceditur tamdiu quamdiu is qui concessit patitur* [D. 43, 26, 1, pr].

4 Illum art. 2118 tal-Kodiċi Ċivili.

21. Ladarba, kif rajna fuq, l-attur ma setax jinqeda bl-art. 534, huwa indifferenti jekk l-azzjoni fetaħhiex qabel ma għalqet is-sena jew wara; dan l-aggravju huwa irrelevanti u għalhekk miċħud.

22. Ir-raba’ aggravju igħid hekk:

> »Illi, fil-mertu, jirriżulta wkoll li l-anqas ma hu minnu li l-fond in kwistjoni kien abbandunat jew użat għal skopijiet illeċiti jew minn persuni li ma kellhomx dritt għalih. Għaldaqstant l-ordni ta’ de-rekwiżizzjoni, li tirriżulta li ngħatat għab-bażi ta’ tali supposizzjonijiet, kienet illegali u dan kemm peress illi nħarget għab-bażi ta’ presunzjonijiet ħżiena, kif ukoll peress illi l-attur ma ngħatax opportunità sabiex jiddefendi ruħu kontra tali allegazzjonijiet u qatt ma ngħata widen qabel ma ttieħdet tali deċiżjoni.«

23. Bla ma nidħlu fil-kwistjoni jekk, fid-dawl ta’ dak li jgħid l-art. 15 tal-Att dwar id-Djar [“Kap. 125”][5], l-attur jistax legalment jikkontesta l-ordni ta’ de-rekwiżizzjoni, *se mai* il-kontradittur leġittimu ma tkunx l-attriċi iżda d-Direttur għall-Akkommodazzjoni Soċjali, li ma huwiex parti f’din il-kawża.

24. Dan l-aggravju wkoll huwa għalhekk miċħud.

25. L-aħħar aggravju tal-attur igħid hekk:

> »Illi wkoll fil-mertu, u irrispettivament dwar jekk l-ordni ta’ de-rekwiżizzjoni kinitx ġusta jew inġusta, legali jew illegali, l-ewwel qorti kienet żbaljata li ma tiddeċidix illi l-konvenuta qatt ma kellha dritt li tittermina unilateralment il-lokazzjoni li kien qiegħed igawdi l-attur wara li l-fond in kwistjoni ġie de-rekwiżizzjonat. *In vista* tal-fatt li l-konvenuta appellata qatt ma rrikorriet għal proċeduri legali u ġudizzjarji ta’ żgumbrament kellu jwassal lill-ewwel qorti sabiex tilqa’ l-ewwel talba tar-rikorrent fis-sens li tiddikjara illi dan kien għad għandu titolu validu ta’ lokazzjoni, u konsegwentement tilqa’ t-talbiet l-oħra tiegħu.«

26. Biex jiġi miċħud dan l-aggravju biżżejjed ngħidu illi l-attur irriżolva l-konflitt bejn l-azzjonijiet proposti minnu billi għażel l-*actio manu-*

[5] **15.** Xejn milli hemm f’dan l-Att ma għandu jagħti ebda jedd lil xi ħadd li jitlob għalih jew għal xi ħaddieħor il-ħidma tas-setgħa li joħroġ rekwiżizzjoni jew setgħa oħra mogħtija lill-Ministru.

tentionis u mhux l-*actio conducti.* Għall-kompletezza, iżda, il-qorti tosserva wkoll illi l-fatt li l-fond, wara li kien rekwiżizzjonat, ġie allokat lill-attur ma jfissirx illi nħolqot relazzjoni ta' bejn sid-il-kera u kerrej bejn il-konvenuta u l-attur. Dik ir-relazzjoni setgħet tinħoloq jew billi l-konvenuta minn jeddha tagħraf lill-attur bħala kerrej jew li tiġi mġiegħla tagħarfu bis-saħħa tal-art. 8(1)[6] tal-Kap. 125. Minn dan ma seħħ xejn u għalhekk l-attur qatt ma sar kerrej tal-konvenuta. Meta l-Awtorità kienet tħallas lill-attriċi dan kienet tagħmlu mhux b'titolu ta' kera bħala mandatarja tal-attur iżda b'titolu ta' kumpens taħt l-art. 11 tal-Kap. 125.

27. Dan l-aħħar aggravju wkoll għalhekk huwa miċħud.

28. Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti tiċħad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata. L-ispejjeż, kemm tal-ewwel grad kif ukoll tal-appell, iħallashom l-attur appellant.

Silvio Camilleri President	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Noel Cuschieri Imħallef

Deputat Reġistratur
df

[6] **8.** (1) Meta xi persuni jkunu ġew ipprovduti fejn igħammru f'bini miżmum permezz ta' rekwiżizzjoni, id-Direttur jista' f'kull żmien, b'ittra uffiċjali, jordna lir-rekwiżizzjonat li jirrikonoxxi bħala kerrejja lill-persuni li jkunu hekk ipprovduti jew bħala sullokaturi tal-bini, skont il-każ.