MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GINO CAMILLERI

Seduta tat-30 ta' Novembru, 2007

Citazzjoni Numru. 777/2003

Anthony Spiteri

vs

Lawrence Piscopo

Il-Qorti

Rat ic-citazzjoni fejn l-attur ippremetta:

Illi l-fond ta’ l-abitazzjoni ta’ l-istanti 115, Annunciation Street, Hamrun, ghandu tieqa li minnha jiehu d-dawl mill-

bitha tal-fond tal-konvenut 105, Little Cot, Barth Street, Hamrun;

Illi l-konvenut immolesta lill-istanti f'dak il-pussess billi vjolentement u klandestinament saqqaf il-bitha permezz ta' xibka u b'hekk qieghed jimblokka d-dawl milli jidhol minn dik it-tieqa ghal gol-fond ta' l-istanti bir-rizultat li naqqas id-dawl u dallam l-istess fond;

Li dik ix-xibka twahhlet minghajr ma kien jaf u minghajr ma ried l-istanti;

Li b'dak l-agir tieghu il-konvenut ikkommetta spoll vjolenti, privileggjat u recenti, ghad-dannu ta' l-istanti, li jaghti lok ghal din il-kawza;

Ghalhekk l-attur talab li l-konvenut jghid ghaliex m'ghandhiex din l-Onorabbli Qorti:-

1) tiddikjara u tiddeciedi li bl-agir illegali fuq imsemmi l-konvenut ikkommetta spoll privileggjat u recenti ghad-dannu ta' l-istanti;

2) tikkundanna lill-konvenut li fi zmien qasir u perentorju li jigi ffissat inehhi din ix-xibka li biha saqqaf il-bitha u jirripristina d-dawl lill-fond ta' l-istanti; u

3) fin-nuqqas li l-konvenut jottempera ruhu ma dik l-ordni, l-istanti jkun awtorizzat li jnehhi huwa stess ix-xibka, taht id-direzzjoni ta' perit nominand u a spejjez tal-konvenut;

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittra legali tas-7 ta' Lulju 2003 u tal-protest gudizzjarju tas-16 ta' Lulju 2003, kontra l-konvenut li gie ngunt ghas-subizzjoni;

Rat id-dikjarazzjoni tal-attur debitament konfermata bil-gurament u l-lista tax-xhieda tieghu;

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenut fejn gie eccepit:-

1. Illi l-eccipjent jecepixxi illi l-azzjoni ta' spoll ma tistax guridikament tissussisti fil-kaz in disamina stante illi t-tieqa msemmija fic-citazzjoni mill-attur u li minnha jiehu d-dawl l-fond fejn joqghod l-attur qieghedha hemmhekk biss 'per mera tolleranza' u dan hekk kif se jipprova l-eccipjent waqt it-trattazzjoni tal-kawza odjerna u billi gie stabbilit mill-gurisprudenza tal-qrati nostrali illi l-atti ta' mera tolleranza ma jistghux iservu bhala fondament ta' pussess f' kawza ta' spoll (Qorti ta' l-Appell, 19 ta' Gunju, 1953, Annetto Xuereb Montebello et v. Paolina Magri; Qorti Ta' L-Appell, 26 ta' Jannar, 1996, Joseph Vassallo Gatt noe v. Joseph Camilleri pro et noe) isegwi illi l-ewwel element rikjest sabiex 'actio spolii' tirnexxi u cioe' l-pussess huwa nieqes;

2. Illi l-eccipjenti jeceppixxi illi l-azzjoni ta' spoll hekk kif promossa mill-attur hija wahda guridikament improponibbli u insostenibbli stante illi d-disturb tal-pussess tad-"dawl" hekk kif imsemmi mill-istess attur fic-citazzjoni tieghu m'huwix skond id-dritt nostrali ben mobbli soggett ghall-proprjeta', pussess jew detenzjoni ta' persuna (f'dan il-kaz l-attur) u ghalhekk l-azzjoni certament ma tistax tirnexxi u ghalhekk wiehed mir-rekwiziti sabiex tirnexxi azzjoni ta'spoll u li jinkombi fuq l-attur li jipprova u cioe' il-"posseddisse" huwa nieqes u ghalhekk l-azzjoni hekk promossa ma tistax tirnexxi;

3. Illi l-eccipjent jecepixxi illi t-tieni rekwizit sabiex tirnexxi l-'actio spolii' huwa nieqes ukoll stante illi ma kien hemm l-ebda disturb tal-pussess ("spoliatum fuisse") da parti ta' l-eccipjent ghaliex huwa fil-fatt bl-ebda mod ma xekkel lill-attur mid-dawl li huwa kien u ghadu jircievi;.

Rat id-dikjarazzjoni ta' l-konvenut debitament konfermata bil-gurament u l-lista tax-xhieda tieghu;

Rat l-affidavit tal-attur u l-affidavits l-ohra presentati mill-istess attur;

Rat l-affidavit tal-konvenut;

Semghet lix-xhieda Mary Spiteri u Marie Therese Spiteri in kontro-ezami;

Semghet lill-attur u lill-konvenut in kontro-ezami;

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-attur;

Rat in-nota responsiva tal-konvenut;

Rat ir-replika tal-attur;

Rat l-atti l-ohra kollha tal-kawza u d-dokumenti esibiti;

Rat li l-kawza giet differita ghas-sentenza;

Ikkonsidrat;

Fic-citazzjoni l-attur jippremetti li l-fond fejn joqod, 115, Annunciation Street, Hamrun, ghandu tieqa li minnha jiehu d-dawl mill-bitha tal-fond tal-konvenut li jinsab 105, Little Cot, Barth Street, Hamrun. L-attur ikompli jppremetti li l-konvenut immolestah f'dak il-pussess billi vjolentement u klandestinament saqqaf b'xibka l-imsemmija bitha u b'hekk jimblokka d-dawl milli jidhol mill-imsemmija tieqa. Dejjem skond l-attur l-imsemmija xibka saret ad insaputa u kontra l-volonta' tieghu u kwindi l-konvenut ikkommetta spoll vjolenti, privileggjat u recenti ghad-dannu tieghu. Ghalhekk l-attur qed jitlob li jigi dikjarat li l-konvenut ikkommetta spoll privileggjat u recenti ghad-dannu ta' l-attur u li l-knvenut jigi kundannat inehhi l-imsemmija xibka u b'hekk jirripristina d-dawl lill-fond ta' l-attur. L-attur qed jitlob ukoll li, fin-nuqqas li l-konvenut jottempera ruhu mal-eventwali ordni ta' din il-Qorti, huwa jigi awtorizzat li jnehhi x-xibka a spejjez tal-konvenut;

Da parti tieghu l-konvenut qed jeccepixxi li l-azzjoni ta' spoll ma tistax guridikament tissussisti stante illi t-tieqa in kwestjoni tesisti biss fuq tolleranza u l-atti ta' mera tolleranza ma jistghux iservu bhala fondament ta' pussess f'kawza ta' spoll u konsegwentement l-ewwel element rikjest sabiex tirnexxi azzjoni bhal din, cioe' l-pussess, huwa nieqes. Il-konvenut jeccepixxi ukoll li din l-azzjoni

tal-attur hi guridikament improponibbli u insostenibbli peress li d-disturb lamentat mill-attur, cioe' pussess tad-"dawl" mhux ben mobbli soggett ghall-proprjeta', pussess jew detenzjoni ta' persuna. Finalment il-konvenut qed jeccepixxi li t-tieni rekwizit sabiex tirnexxi l-'actio spolii' huwa ukoll nieqes stante li ma kien hemm l-ebda disturb tal-pussess da parti tieghu fil-konfront tal-attur;

Gie diversi drabi deciz li t-temini uzati fic-citazzjoni jistabilixxu n-natura tal-azzjoni. Hawnhekk ma hemmx dubju li si tratta ta' azzjoni ta' spoll privileggjat. Sabiex tirnexxi kawża ta' spoll privileġġat l-atturi jridu jippruvaw li hemm il-karatterestiċi ewlenin ta' din l-azzjoni li huma l-pussess jew detenzjoni (possedisse), il-fatt ta' l-ispoll (spoliatum fuisse) u li l-atturi jressqu l-azzjoni relattiva fi zmien xahrejn mill-ispoll (infra bimestre deducisse). F'dan l-istadju ser tigi esaminata l-ewwel eccezzjoni tal-konvenut rigwardanti l-fatt li t-tieqa in kwestjoni tinsab fejn tinsab biss "per mera tolleranza";

Giet esibita kopja ta' skrittura bid-data 14 ta' Marzu 1972 li biha l-awtur tal-konvenut qabel li l-attur jiftah it-tieqa in kwestjoni u dana bil-kondizzjoni li l-hgieg ikun matt u li tinzamm dejjem mghaluqa. Minhabba f'hekk l-attur jippretendi li jgawdi servitu'. L-attur stess, pero', jammetti li ma sarx att pubbliku dwar il-kontenut tal-imsemmija skrittura u mit-termini usati fl-istess skrittura hu ovvju li ma gie ikkreat ebda dritt a favur tal-attur u li l-istess attur huwa thalla jiftah it-tieqa semplicement fuq tolleranza;

Artikolu tal-liġi li hu rilevanti hu l-artikolu 526 tal-Kap.16 li jipprovdi li dawk l-atti li huma biss fakultattivi jew li jitħallew li jsiru biss bil-bona grazzja ma jistgħux jiswew ta' bażi għall-ksib tal-pussess. F'dan ir-rigward gie diversi drabi deciz li l-azzjoni ta' spoll ma tistax tissusisti meta hemm mera toleranza;

Anke jekk it-tolleranza ma tistax tippresupponi azzjoni ta' spoll dik it-tolleranza ghandha tirrizulta almenu prima facie, u meta dik it-tolleranza tirrizulta eskluza, l-eccezzjoni tan-nuqqas ta' azzjoni bbazata fuqha hija inammissibbli. Fil-kaz in esami it-toleranza zgur li tirriżulta

prima facie, u ghalhekk l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenut f'dan ir-rigward hija amissibbli. Hu l-fatt fiziku tal-pussess li hu rilevanti ghall-materja ta' spoll gjaladarba jkun eskluz li l-persuna spoljata tkun qed tiddetjeni l-fond b'mera tolleranza. In vista ta' dan kollu jista jigi konkluz li jekk ikun hemm it-toleranza ma jistax ikun hemm il-pussess;

Fil-kawza "Caruana Maria vs Spiteri Benedict et" deciza mill-Qorti tal-Appell (Civil Inferjuri) fl-24 ta' Marzu 2004 intqal li minn igawdi b'tolleranza m'ghandu ebda titolu, hlief kunsens tal-proprjetarju li jista' jigi rtirat f'kull mument. Inoltre hemm ukoll l-imsemmija provedimenti tal-artikolu 526 tal-Kodici Civili. Hu ovvju illi din in-norma tal-ligi hi fondata fuq il-principju illi l-kortesija u l-bona grazzja ta' min ikun ikkonceda l-haga bi pjacir ma jkunx ta' dannu ghalih da parte ta' min ikun irid japprofitta ruhu billi jivvanta drittijiet proprji fuq il-haga. Difatti "it-tolleranza ma tattribwixxi ebda dritt lill-parti wahda u ebda obbligu konsegwenti u korrispettiv lill-parti ohra u min igawdi minnha ma jkunx qed igawdi bi dritt, ghaliex in-natura taghha ma taqbelx mar-rabta legali li tnissel maghha n-necessita` ta' l-adempiment." In vista tal-fatt illi min jezercita poter ta' fatt fuq il-haga huwa prezunt possessur, jispetta lil min jikkontesta dan il-pussess li jipprova li l-pussess hekk vantat jidderivi minn att ta' tolleranza. Dan ghaliex, kif drabi ohra osservat, "it-tolleranza ma ghandhiex tigi prezunta u ghandha ghalhekk tigi pruvata almenu prima facie" u "l-piz ta' din il-prova jinkombi fuq min jinvoka t-tolleranza";

Wiehed ragonevolment jifhem, u jista' wkoll jikkoncedi, illi d-durata twila tat-tgawdija tintegra fiha presunzjoni qawwija li kapaci tinnewtralizza l-asserzjoni illi si tratta minn mera tolleranza. Dan ghaliex huwa difficli li wiehed jipotizza tolleranza li iddum fiz-zmien. Minn naha l-ohra, pero', anke jekk jigi accettat illi t-tolleranza hi karatterizzata mill-brevita` taz-zmien, dan ma jfisserx illi f'dati cirkostanzi din il-brevita` hi dejjem essenzjali, jew li t-tul ta' zmien hu bilfors indikazzjoni ta' assenza ta' tolleranza. Anzi, kif hu ben risaput atti ta' semplici tolleranza, ma jistghux iservu ta' bazi ghall-pussess, lanqas jekk ezercitat ghal zmien immemorabbli;

Ghandu jinghad ukoll li l-fatt illi d-disponibilita` tal-haga b'tolleranza hi fuq kollox karatterizzata mill-'animus' ta' min jikkoncedi l-haga. Minn qed jikkoncedi l-haga jibqa' jikkonserva fuqha d-drittijiet tieghu kollha ta' proprjetarju jew ta' possessur. Komplimentari ma' dan hemm il-konsapevolezza f'min jircevi l-haga illi dan il-fatt ma jaghtih l-ebda poter fuq l-istess haga in partikolari in kontestazzjoni tad-drittijiet tal-koncedent. Ovvjament sinjali ta' semplici gratitudini ma jistghux ibiddlu t-tolleranza f'xi titolu iehor;

Il-koncessjoni ta' haga b'semplici tolleranza ma tistax tati lok ghal sitwazzjoni possessorja u allura min jezercita attivita` fuq, jew fil-haga, ma jistghax jirrikava l-ebda presunzjoni ta' xi pussess utili ghall-akkwist "ad usucapionem" skond kif il-kelma "pussess" tinsab imfissra fl-Artikolu 524 tal-Kodici Civili;

Fid-dawl ta’ dan kollu hu ċar li bl-imsemmija iskrittura ta’ l-14 ta’ Marzu 1972 l-attur qiegħed juża t-tieqa in kwestjoni biss fuq mera tolleranza. Din l-iskrittura ma tati l-ebda dritt lill-attur u ma tpoġġi l-ebda obbligu fuq l-awtur tal-konvenut jew fuq l-istess konvenut. Jigi ukoll ribadit li meta hemm tolleranza, t-tul ta’ żmien ma jagħtix lok għall-bażi ta’ pussess u dan ukoll kif gie ritenut fil-kawza fl-ismijiet “Dean Marianna Sive Mary Anne vs Abela Joseph” (Appell Ċivili Superjuri) deciza fit-30 ta’ Gunju 2004 u cioe’ li atti ta' semplici tolleranza ma jistghux iservu ta' bazi ghall-pussess, lanqas jekk ezercitati ghaz-zmien immemorabbli;

Kif gia’ ntqal it-tolleranza ma tattribwix l-ebda dritt lil parti wahda, u ebda obbligu konsegwenti u korrispettiv lill-parti l-ohra. Fil-kaz pero' tat-tolleranza, min igawdi minnha ma jkunx qieghed igawdi bi dritt, ghaliex in-natura taghha ma taqbilx mar-rabta legali li tnissel maghha in-necessita' ta' l-adempjiment. Hu veru wkoll li t-tolleranza ma tistax tkun il-bazi ta’ azzjoni ta' spoll, pero’ dik it-tolleranza ghandha tirrizulta almenu prima facie. Meta dik it-tolleranza tirrizulta eskluza l-eccezzjoni tan-nuqqas ta' azzjoni bazata fuqha hija ovvjament inammissibbli. Izda fl-azzjoni

ta' spoll mhix rikjesta l-prova tal-legittimita' tal-pussess turbat, imma l-esistenza tas-semplici pussess u biex tista' tinghata l-eccezzjoni tat-tolleranza, jehtieg li l-istess tolleranza almenu tirrizulta prima facie;

Kif gia gie rilevat il-fatt li t-tieqa in kwestjoni tesisti biss fuq mera tolleranza jirrizulta ampjament pruvat. Ghalhekk anke in vista ta’ dak kollu premess l-ewwel eccezzjoni tal-konvenut ghandha tigi akkolta. Konsegwentement, peress li jirrizulta li hu nieqes almenu wiehed mill-elementi essenzjali sabiex tirnexxi l-azzjoni ta’ spoll privileggjat, t-talbiet attrici jimmeritaw li jigu rigettati. Konsegwentement ukoll mhux il-kaz li jigu esaminati l-eccezzjonijiet l-ohra sollevati mill-konvenut;

Il-Qorti thoss li f’dan l-istadju ghandha tirrikmanda li sabiex jinżammu relazzjonijiet tajbin bejn dawn iż-żewġ partijiet ġirien, il-konvenut iwahhal ix-xibka minn taħt it-tieqa in kwestjoni u b’hekk l-attur ma jkunx imċaħħad mid-dawl u lanqas ma l-konvenut ma jkollu l-inkonvenjenti li huwa semma meta ddepona f’dawn il-proceduri. Din ukoll tkun turija ta’ korteżija, u li ma toħloq ebda żvantaġġ għall-konvenut kif ukoll idejjaq inqas lill-attur;

Ghal dawn il-motivi kollha:

Tiddeciedi billi fl-ewwel lok tilqa l-ewwel eccezzjoni tal-konvenut u konsegwentement u fit-tieni lok billi tichad it-talbiet kollha tal-attur;

In vista tac-cirkostanzi partikolari tal-kaz l-ispejjez jibqghu bla taxxa bejn il-partijiet.

< Sentenza Finali >

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