MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
SILVIO CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF
GIANNINO CARUANA DEMAJO

ONOR. IMHALLEF
NOEL CUSCHIERI

Seduta tal-25 ta' Ottubru, 2013

Appell Civili Numru. 110/2012/1

1. Dan huwa appell ad istanza tal-konvenut proprio et nomine mis-sentenza mogħtija mill-Prim’ Awla tal-Qorti Ċivili fit-30 ta’ Jannar 2003 li permezz tiegħu qed jitlob lil din il-Qorti tvarja u timmodifika s-sentenza msemmija billi filwaqt li tikkonfermaha in kwantu laqgħet l-ewwel eċċezzjoni, tħassar u tirrevoka dik il-parti tad-deċiżjoni li biha l-ewwel Qorti ċaħdet it-tieni u t-tielet eċċezzjonijiet u laqgħet it-talbiet attriċi, billi tilqa’ l-eċċezzjonijiet u tiċħad ir-rimanenti talbiet tal-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 ġuramentat ippreżentat fit-3 ta' Frar 2012 li permezz tiegħu l-atturi ppremettew:

"1. Illi fis-sena 1999, l-esponenti u ibnu Isaac krew mingħand Metarica Properties Ltd l-appartament internament markat numru 14 (ġia numru 11) , fir-raba' sular tal-fond 43, Triq Zakkarija, Valletta għall-perijodu ta' ħmistax-il sena sabiex jintuża għall-magażżinaġġ tal-merkanzija (żraben) tan-negozju tar-rikorrenti li jinsab żewġ bibien 'il bogħod fl-istess Triq Żakkarija, Valletta; għalhekk, huma ngħataw id-dritt mis-sidien ta' dak iż-żmien li jikkonvertu tieqa fl-imsemmi appartament li tagħti fil-bitħa nterna tal-blokk f'bieb sabiex minn din il-bitħa r-rikorrenti jtellgħu l-merkanzija għall-appartament b'tarjola. Illi dan l-arranġament seħħ ftit ġranet wara li s-sid kera l-appartament lir-rikorrenti fl-1999.

"2. Illi ftit snin ilu, s-soċjeta' Said International Ltd xtrat il-blokk ta' appartamenti mingħand Metarica Properties Ltd.

"3. Illi fit-28 ta' Diċembru 2011, l-intimat (proprio jew nomine) qabbad persuni biex jagħmlu bieb li jissakkar u b'hekk b'mod vjolenti u klandestin għalaq l-aċċess tar-rikorrenti għall-bitħa illi sa dakinhar, ir-rikorrenti kienu jużaw għall-iskop fuq imsemmi.

"4. Illi dan l-aġir tal-intimat, jew min minnhom, jikkostitwixxi spoll vjolenti fil-konfront tar-rikorrenti illi ġew spussessati mid-detenzjoni tal-bitħa li huma kellhom għal dawn l-aħħar tnax-il sena.

"Għaldaqstant, ir-rikorrenti jitolbu lil dina l-Onorabbli Qorti sabiex:

"1. Tiddikjara u tiddeċiedi illi t-tqegħid tal-bieb magħmul fit-28 ta' Diċembru, 2011 fuq ordni tal-intimati, jew min minnhom, li mbarra l-aċċess tal-esponenti għall-bitħa nterna tal-blokk Numru 43, Triq Żakkarija, Valletta jikkostitwixxi spoll vjolenti;

"2. Tikkundanna lill-intimati, jew min minnhom, sabiex fi żmien qasir u perentorju, jirrintegraw lir-rikorrenti fil-pussess jew detenzjoni tal-bitħa tal-imsemmi blokk billi: (a) jew jirrimwovu l-imsemmi bieb, jew (b) jikkonsenjaw kopja taċ-ċavetta tal-istess bieb lir-rikorrenti sabiex ikollhom aċċess għall-imsemmija bitħa kif kellhom għal dawn l-aħħar tnax-il sena u nofs.

"Bl-ispejjeż, kompriżi dawk tal-ittra legali tad-29 ta' Diċembru 2011 u b'riserva ta' kull azzjoni ta' danni spettanti lir-rikorrenti minħabba l-aġir abbużiv u llegali tal-intimati, kontra l-intimati, li minn issa qed jiġu nġunti għas-subizzjoni.

"Rat id-dikjarazzjoni maħlufa tal-attur u l-lista tax-xhieda.

"Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenut Sacha Said personalment u għan-nom ta' Said International Limited ppreżentata fis-7 ta' Marzu 2012, li permezz tagħha ġie eċċepit:

"1. Illi preliminarjament, l-eċċipjent, Sacha Said mhuwiex il-leġittimu kontradittur tal-kawża odjerna *stante* li l-proprjeta' in kwistjoni, *ossia* l-appartament internament immarkat bin-numru 14 (ġia numru 11), fir-raba' sular tal-fond 43, Triq Żakkarija, Valletta, huwa proprjeta' tal-eċċipjenti Said International Limited u *in oltre*, kwalunkwe xogħlijiet li saru u jsiru f'tali proprjeta', inkluż dak allegat mir-rikorrenti, saru u jsiru mis-soċjeta' Said International Limited u / jew fuq ordnijiet tagħha u mhux minn Sacha Said personalment u / jew fuq ordnijiet tiegħu personali;

"2. Illi fil-mertu wkoll, iżda mingħajr preġudizzju għal dak ġia eċċepit, l-azzjoni odjerna hija nieqsa minn element fundamentali u neċessarju għal kawża ta' spoll, *ossia* dak tal-pussess, *stante* li *dato ma non concesso* li r-rikorrenti ngħataw id-dritt li jtellgħu il-merkanzija mill-proprjeta' in kwistjoni mill-predeċessuri fit-titolu tal-eċċipjenti, u *dato ma non concesso* li dan id-dritt seta' jingħata minn dawn it-terzi, dan jikkonsisti biss f'att ta' mera tolleranza.

“3. Illi fil-mertu wkoll, u mingħajr preġudizzju għal dak ġia eċċepit, *in ogni caso* dawn it-terzi ma setgħu qatt jagħtu tali dritt lir-rikorrenti, u dan in forza tal-kundizzjoni kontenuti fil-konċessjoni enfitewtika datata 1 ta’ April 1986 (Dok A);

“4. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri li jistgħu jingħataw waqt il-progressivament tal-kawża.

“Bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti.

“Rat id-dikjarazzjoni maħlufa tal-konvenut Sacha Said personalment u għan-nom ta’ Said International Limited u l-lista tax-xhieda.

“Rat l-affidavits;

“Semgħet il-provi;

“Rat in-noti ta’ sottomissjonijiet;

“Rat l-atti proċċesswali u l-verbal tas-seduta tad-9 ta’ Novembru 2012 li permezz tiegħu l-kawża tħalliet għas-sentenza bil-fakolta’ li l-partijiet jippreżentaw noti ta’ sottomissjonijiet;

“Ikkunsidrat;

“Illi kif jidher ċar mir-rikors promotur din hija kawża ta’ spoll. L-atturi qed jitolbu li jitneħħa l-bieb li għamlu l-konvenuti, jew tingħatalhom ċavetta relattiva biex ikunu jistgħu jibqgħu jtellgħu l-merkanzija għal ġol-maħżen tagħhom. Kif hu magħruf huma tlieta l-elementi rikjesti biex azzjoni ta’ spoll tirnexxi, u ċjoe’:

“1. il-pussess – ***possedisse****;*

“2. l-azzjoni spoljattiva li tkun saret bil-moħbi jew kontra l-volonta’ tal-attur – ***spoliatum fuisse****;* u

“3. li l-azzjoni ssir fi żmien xahrejn minn meta jkun seħħ l-ispoll – ***infra bimestre deduxisse***.

"Illi l-konvenut Said personalment qed jeċċepixxi li mhux il-legittimu kontradittur filwaqt li konvenuti qed jikkontestaw li l-atturi kellhom biss il-pussess b'mera tolleranza. Jgħidu wkoll li l-atturi qatt ma setgħu jingħataw id-dritt imsemmi *ai termini* tal-konċessjoni enfitewtika.

"Illi fir-rigward tal-ewwel eċċezzjoni jidher li dak li sar kien fuq ordni tas-soċjeta' konvenuta u mhux tal-konvenut personalment u allura sewwa eċċepixxa l-konvenut personalment. Mhux l-istess jista' jingħad għat-tielet eċċezzjoni li tirrigwardja dritt ta' proprjeta' – xi ħaġa li din il-Qorti mhux qed tintalab tiddeċiedi.

"Illi fil-fehma tal-Qorti għalhekk il-kwistjoni prinċipali f'din il-kawża hija jekk l-atturi kellhomx il-pussess rikjest mill-liġi għaliex il-konvenuti qed jammettu li huma għamlu x-xogħlijiet in kwistjoni. Il-Qorti naturalment ma tistax tiddeċiedi dwar il-kweżit petitorju jekk dan jezisti, <u>għaliex quddiemha għandha biss il-kwistjoni possessorja</u>. Fil-kawża deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-28 ta' Mejju 1956 fl-ismijiet **"Vincenzina Cassar et vs Annetto Xuereb Montebello"** l-istess Qorti qalet illi:

"Illi l-ġurisprudenza tat-Tribunali tagħna dejjem kienet kostanti fl-interpretazzjoni ta' dawn il-liġijiet fis-sens li l-azzjoni ta' spoll hija 'di ordine pubblico', unikament u esklussivament intiża biex timpedixxi li wieħed jagħmel ġustizzja b'idejh mingħajr l-intervent tat-tribunal ċivili u tipprevjeni l-konsegwenzi deplorevoli ta' aġir simili. Għalhekk il-liġi tivvjeta l-allegazzjoni ta' kwalsiasi eċċezzjoni li ma tkunx dilatorja kontra r-reintegrazzjoni u tiċċirkoskrivi l-eżami tal-Qorti għall-fatt biss tal-pussess u tal-ispoll denunzjat. Ir-reintegrazzjoni għandha dejjem tiġi ordnata mill-Qorti, kwantunkwe l-pussess jista' jkun vizzjat u min jikkommetti l-ispoll ikun il-veru proprjetarju tal-ħaġa li minnha l-possessur tagħha jkun ġie spoljat."

"Illi f'din is-sentenza l-Qorti ċċitat sentenza riportata fil-**Volum XXXIII-ii-83** illi rriteniet *"che la reintegrazione dovra' essere dalla Corte ordinate, comunque viziato possa essere il possesso dell' attore, comunque il citato*

possa essere il vero propietario della cosa di cui l' attore avesse sofferto lo spoglio; sicche' l' indagine intormo alla legittimita' del possesso, da farsi in altra sede, tornerebbe oziosa in questo giudizio …"

"Illi fis-sentenza **"Delia vs Schembri"** (Prim' Awla – 4 ta' Frar 1958) ġie ritenut illi:

"L-azzjoni ta' spoll iservi biex tipproteġi il-pussess, ikun x' ikun … li jiġi vjolentement jew okkultament meħuda mingħand il-possessur jew detentur u ġie deċiż kemm-il darba li tapplika wkoll għat-tutela tal-kważi pussess tad-drittijiet legali u hija inerenti għall-fatt ta' min b'awtorita' privata ... jagħmel għad- dannu ta' terza persuna att li għalkemm jista' jkollu dritt għalih ma jistax jeżerċitah mingħajr intervent tal-Qorti."

"Illi fi kliem **Pacifici Mazzoni** spoll vjolent huwa *"qualunque atto arbitrario che per forza privata si compia contro la volontarieta' dello spogliato"*. (**Vol III Sez. 52**).

"Kif ukoll intqal fil-kawża **"Margherita Fenech vs Pawla Zammit"** deċiża fit-12 ta' April 1958:

"L-actio spolii hija radikata pjuttost fuq l-esiġenzi ta' utilita' soċjali milli fuq il-prinċipju assolut ta' ġustizzja hija eminentement intiża l-protezzjoni ta' kwalunkwe pussess u jiġi mpedut liċ-ċittadin privat li jieħu l-liġi f'idejh; b'mod li l-fini tagħha huwa dak li jiġi restawrat l-istat tal-pussess li jkun ġie skonvolt jew turbat."

"Kif ukoll:

"Kif kellha okkażjoni tesprimi ruħha l-Onorabbli Qorti tal-Appell, l-indaġini li trid issir hija waħda limitatissima, rigoruża u skarna u ma tinsab f'ebda leġislazzjoni oħra u kompliet tgħid illi għalhekk indaġinijiet ibbażati fuq x'jgħidu u ma jgħidux ġuristi u awturi Franċiżi u Taljani huwa għal kollox irrilevanti u inapplikabbli fil-kuntest tal-ordinament ġuridiku tagħna" – Appell Ċivili – **"Cardona vs Tabone"** – deċiża fid-9 ta' Marzu 1992).

"Illi f'din il-kawża l-konvenuti, kif ingħad, mhumiex jiċħdu li għamlu x-xogħlijiet illi minnhom qed jilmentaw l-atturi. Qed jeċċepixxu li l-atturi kienu jtellgħu l-merkanzija għaliex kien ingħatalhom dan id-dritt b'tolleranza mis-sidien ta' dak iż-żmien.

"Illi l-kwistjoni ta' jekk min jippossjedi 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-artikolu msemmi meta jitkellem fuq pussess jgħid li dan jista' jkun *"ta' liema xorta jkun"*. Madankollu numru ta' sentenzi rritenew li *"atti ta' mera tollerenza ma jistgħux iservu ta' fondament għall-akkwist tal-pussess."* (**"Antonio Pace vs Antonio Cilia"** – Prim Awla, 26 ta' Ġunju 1965); din is-sentenza tiċċita wkoll is-sentenzi riportati fil-**volumi XXIV-i-451, XXXIII-i-173 u XXXVII-ii-642** u wkoll tiċċita l-Kassazzjoni ta' Ruma u Turin f'żewġ ġudizzji separate, u ċjoe' rispettivament waħda tat-**23 ta' Ġunju 1905** fejn intqal illi *"non e' possesso giuiridicament reintegrabile quello che emana da una semplice concessione dell' propietario"*; u oħra tas-**27 ta' Dicembru 1907** fejn intqal illi *"Non ricorre quell possesso di fatto che da' diritto alla prrotezione mediante l' azione di reintegra ogni qual volta il preteso spogliato abba il godimento basato sulla semplice tollerenza del preteso spogliatore."*

"Illi din is-sentenza (**"Pace vs Cilia"**) tkompli tgħid li:

"Dana l-prinċipju jemana mid-dispożizzjoni tal-Artikolu 563 (illum 526) tal-Kodiċi Ċivili li jgħid li l-atti li huma biss fakoltattivi jew li jitħallew li jsiru biss bil-bona grazzja ma jistgħux jiswew ta' bażi għall-ksib tal-pussess. Il-legislatur kien qiegħed deliberatament jirreferi għal kwalunkwe pussess u mhux għal pussess legittimu, meta qal li l-attijiet ta' tollerenza ma joħolqux il-pussess. Sir Adrian Dingli fin-notamenti tiegħu għall-artikolu in kwistjoni (allura numru 221 tal-Ordinanza VII tal-1868 kien osserva 'ho soppresso la parola 'legittimo' perche' secondo la mia definizione questi atti non danno luogo ad alcun possesso propriamente ditto".

"Illi madankollu l-Qorti ma tarax li f'dan il-każ, l-atturi kienu qed jagħmlu użu mill-fakolta' msemmija b'tolleranza. Kif qal is-sid preċedenti tal-fond, illum proprjeta' tas-soċjeta' konvenuta, l-attur Charles Borg kien talbu *"jikkonverti t-tieqa f'bieb biex jinżżel u jtella', skond il-bżonn, merkanzija. Jien kont tajtu l-kunsens tas-sidien biex jagħmel dan."* (fol. 57). Dan naturalment għall-perjodu tal-kirja. Għalhekk żgur li l-konvenuti ma setgħux jaqbdu u jaġixxu unilateralment kif għamlu.

"Illi f'dawn iċ-cirkostanzi għalhekk mill-punto di vista legali, l-atturi għandhom kull dritt jitolbu reintegrazzjoni tal-pussess għaliex ma hemmx dubju li sar spoll fil-konfront tagħhom. Għalhekk il-Qorti jidhrilha li l-azzjoni attriċi hija ġustifikata u t-talbiet tagħhom jistħoqqilhom li jiġu milqugħa u se tordna li s-soċjeta' konvenuta tikkonsenjalha ċ-ċavetta, billi din hija l-aktar soluzzjoni li ma toħloqx inkonvenjent.

"**Għal dawn il-motivi, filwaqt li tilqa' l-ewwel eċċezzjoni u tillibera lill-konvenut Sacha Said personalment mill-osservanza tal-ġudizzju, il-Qorti tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti u tilqa' t-talbiet attriċi, u konsegwentement tordna lis-soċjeta' konvenuta sabiex fi żmien sebat ijiem tikkonsenja ċ-ċavetta tal-bieb imsemmi fir-rikors lill-atturi.**

"**L-ispejjeż tal-kawża jkunu a kariku tas-soċjeta' konvenuta.**"

<u>**Rikors tal-appell ta' Sacha Said personalment[1] u għan-nom ta' Said International Ltd:**</u>

3. Il-konvenut proprio et nomine ħass ruħu aggravat bid-deċiżjoni tal-ewwel Qorti u għalhekk interpona dan l-appell minnha:

4. L-aggravju tiegħu bażikament jirrigwarda wieħed mir-rekwiżiti ta' azzjoni ta' spoll: il-<u>pussess</u>. Fil-fehma tiegħu l-

[1] Effettivament l-ewwel Qorti laqgħet l-ewwel eċċezzjoni li l-konvenut Sacha Said personalment mhux il-leġittimu kontradittur u għalhekk l-istess Sacha Said personalment m'għandux interess jappella.

atturi appellati ma kellhomx il-pussess rikjest mil-liġi sabiex jintavolaw din l-azzjoni odjerna. Jissottometti li mill-provi prodotti jirriżulta li l-att tal-atturi kien wieħed ta' mera tolleranza u mhux pussess. Fil-fehma tiegħu mhux kredibbli li xi ħadd jallega li qed jikri post proprju minħabba d-dritt partikolari konċess lilu fuq il-bitħa iżda imbagħad din il-konċessjoni ma titniżżilx fuq l-iskrittura relattiva.

<u>Risposta tal-atturi appellati Carmel sive Charles Borg u Isaac Borg:</u>

5. L-atturi appellati wieġbu biex juru li s-sentenza tal-ewwel Qorti hija ġusta u timmerita konferma.

6. Huma jsostnu li l-konverzjoni minn tieqa għall-bieb u l-faċilita` tal-inġenji sabiex tittella u titniżżel merkanżija mill-bitħa għall-appartament fir-raba' sular mikri għandhom ma kinitx waħda ta' tolleranza iżda kienet mifthiema bejn is-sid u l-kerrej waqt in-negozjati li wasslu għall-kirja.

7. Jissottomettu illi anke jekk din il-Qorti ma takkordax is-sottomissjoni li l-pussess tal-bitħa kien parti integrali u essenzjali tal-kirja, għandu jirriżulta li l-pussess tal-bitħa kien wieħed li jintitola lill-atturi appellati jistitwixxu b'suċċess l-actio spolii.

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

<u>Sfond:</u>

8. Fis-sena 1999 l-atturi krew mingħand Metarica Properties Ltd appartament fir-raba' sular tal-fond 43, Triq Zakkarija, Valletta, biex jintuża sabiex tinħażen merkanzija konsistenti fi żraben. Ftit ġranet wara li inkera l-appartament l-atturi ingħataw dritt mingħand is-sidien ta' dak iż-żmien li jikkonvertu tieqa fl-imsemmi appartament li tagħti fil-bitħa interna fi blokk f'bieb sabiex mill-bitħa l-atturi ikunu jistgħu itellgħu il-merkanzija permezz ta' "winch".

9. Ġara li wara li s-soċjeta` konvenuta xtrat il-blokk ta' appartamenti mingħand Metarica Properties Ltd hija

għamlet bieb tal-bitħa li jissakkar b'mod li l-atturi ma setgħux ikomplu jaċċedu għall-bitħa.

Deċiżjoni tal-ewwel Qorti:

10. L-ewwel Qorti ma aċċettatx l-argument tal-konvenut illi l-atturi kienu jtellgħu il-merkanzija b'tolleranza mis-sidien ta' dak iż-żmien. Hija tidher li qagħdet fuq ix-xiehda ta' Maximilian Zerafa (is-sid preċedenti, li kien kera l-appartament lill-atturi) u senjatament għal dik il-parti fejn qal li l-attur Charles Borg kien staqsieh jekk setax jikkonverti tieqa li tagħti għal fuq il-bitħa f'bieb sabiex iniżżel u jtella' l-merkanzija, u li huwa kien taħ il-kunsens tas-sidien biex jagħmel dan. Fil-fehma tal-ewwel Qorti l-atturi ma kinux qed jagħmlu użu mill-fakolta` msemmija b'tolleranza iżda dehrilha li l-atturi effettivament kellhom pussess tal-bitħa. Il-konvenut ħassu aggravat b'din id-deċiżjoni u jinsisti li l-atturi ma kellhomx il-pussess tal-bitħa iżda kienu jużawha b'mera tolleranza.

Mera tolleranza vs Pussess

11. Din hija kawża ta' spoll li speċifikatament tirrigwarda l-aċċess li kellhom l-atturi għall-bitħa interna tal-blokk li minnha kienu jtellgħu il-merkanzija tagħhom għall-appartament tagħhom fir-raba' sular.

12. Il-kwistjoni li trid tesplora din il-Qorti hija jekk l-użu li l-atturi kienu jagħmlu tal-bitħa kienx b'<u>mera tolleranza</u> da parti ta' Metarica Properties (is-soċjeta` li kritilihiom l-appartament fl-1999) jew kienx għaliex effettivament kellhom il-<u>pussess</u> tal-bitħa.

13. Kif diġa ingħad, jirriżulta mill-provi prodotti li l-atturi bil-kunsens tas-sidien ta' dak iż-żmien kienu fetħu tieqa (li kellhom fl-appartament tar-raba sular mikri lilhom) f'bieb u installaw "winch". B'hekk kienu jistgħu itellgħu u jniżżlu l-merkanzija tagħhom faċilment mill-bitħa għall-appartament li jużaw bħala maħżen għaż-żraben. L-atturi appellati jispjegaw illi l-konverzjoni minn tieqa għal bieb u l-faċilita` tal-inġenji sabiex tittella/titniżżel il-merkanzija ma kinux saru bit-tolleranza tas-sidien iżda kienu mifthiema

bejn is-sidien u l-kerrej waqt in-negozjati li wasslu għall-kirja (anke jekk ma tnižžlitx speċifikatament fl-iskrittura tal-kirja).

Il-bitħa kienet komuni?

14. Għalkemm biex tittella' l-merkanzija hemm bżonn ta' tlett affarijiet:
(1) li t-tieqa tiġi kkonvertita f'bieb,
(2) li tiġi installata winch, u
(3) li l-atturi jkollhom aċċess għall-bitħa,
ma jirriżultax biċ-ċar jekk il-kunsens li taw is-sidien oriġinali lill-atturi kienx speċifikatament jirrigwarda l-aċċess għall-bitħa wkoll. Dan qed jingħad għaliex meta Maximillian Zerafa xehed fuq il-kunsens li hu u s-sidien l-oħra kienu taw lill-attur fir-rigward tal-konverżjoni tat-tieqa f'bieb u l-istallazzjoni tal-"winch" ma jitkellimx fuq xi kunsens biex l-atturi jużaw il-bitħa[2]. Ix-xhud Jamie Testa, (impjegat ma' l-attur Charles Borg fil-ħanut taż-żraben li għandu) xehed li biex jaslu għall-bitħa kienu jgħaddu taħt arkata/ħnejja u ma kien hemm l-ebda ostaklu li jimpedixxihom[3]. L-attur Charles Borg xehed illi il-bitħa kienet komuni u qatt ma kienet magħluqa. Qal li kienet miftuħa, kien hemm il-ħadid u seta' jidħol u joħroġ liberalment[4]. Din il-Qorti tagħmel riferenza għall-iskrittura tal-kirja u senjatament għad-9 klawsola li tgħid hekk: "*Il-manutenzjoni tal-partijiet komuni huma a karigu tas-sid proprio et nomine illi jobbliga ruħu li jżomm l-istess partijiet tajba*"[5]. Din il-klawsola tikkonferma li l-kerrej (l-attur Carmel Borg) barra li qed jikri l-appartament għandu aċċess għall-partijiet komuni.

15. Jekk il-bitħa effettivament tifforma parti mill-komun, kif xehed l-attur, allura jsegwi li l-użu li kienu jagħmlu l-atturi mill-bitħa kien independentement mill-kunsens tas-sidien preċedenti biex l-atturi jikkonvertu t-tieqa f'bieb u jinstallaw il-"winch", u f'tali każ l-użu li kienu jagħmlu minnha

[2] Affidavit ta' Maximillian Zerafa, fol 57
[3] Affidavit ta' Jamie Testa, fol 52
[4] Xiehda tal-attur Carmel Borg fol 68 et seq
[5] Skrittura tal-kera bejn l-atturi u s-sidien preċedenti (Metarica Properties Ltd), fol 26-27

ċertament li kien jikkwalifika bħala pussess għall-finijiet tal-*actio spolii.*

Jekk il-bitħa ma kinitx komuni, l-użu tagħha kien b'pussess jew b'tolleranza?

16. Min-naħa l-oħra jekk wieħed iqis li l-bitħa ma kinitx parti mill-komun u li għalhekk l-użu li l-atturi kienu jagħmlu minnha kien bil-kunsens tas-sidien preċedenti (bħal fil-każ tal-konverzjoni tat-tieqa f'bieb u tal-installazzjoni tal-"winch"), wieħed allura jrid jara jekk dan il-"kunsens" jammontax għal "mera tolleranza", kif qed jargumenta l-konvenut. Kif inhu magħruf, atti ta' tolleranza ma jservux ta' bażi għall-pussess u għalhekk jekk jirriżulta li l-atturi kienu jużaw il-bitħa b'mera tolleranza ikun ifisser li ma kellhomx il-pussess tagħha u konsegwentement din l-azzjoni tagħhom tfalli.

17. 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)"[6].

18. L-eċċezzjoni tal-konvenut li l-konċessjoni mogħtija mis-sidien preċedenti rigward l-arranġament biex tkun tista' tittella' l-merkanzija għar-raba' sular hija bażata fuq it-tolleranza, tidher li hija sostnuta fuq il-fatt li ma tniżżlitx bil-mitkub fuq l-iskrittura tal-kirja li permezz tagħha l-attur kera l-appartament in kwistjoni[7]. Pero` anke kieku kellu jiġi argumentat li l-fatt li l-konċessjoni da parti tas-sidien

---

[6] **Maria Caruana v. Benedict Spiteri et**, Appell Inferjuri, Imħ. Philip Sciberras, deċiża 24 ta' Marzu 2004

[7] *"…l-att tal-atturi kien wieħed ta' mera tolleranza u mhux pussess. l-fatt li dan id-dritt ma jidher imkien fl-iskrittura lokatizja huwa proprju riżultat tal-fatt li l-attur kien qiegħed jiġi merament tollerat fl-użu tiegħu tal-bitħa…"* (Rikors tal-appell tal-konvenut)

ma tniżżlitx fl-iskrittura tal-kirja hija prova *prima facie* li l-istess konċessjoni kienet qed issir fuq bażi ta' tolleranza, jeżistu fatturi oħra li fil-fehma ta' din il-Qorti jimmilitaw kontra t-teżi tal-konvenut. Jiġi osservat li fix-xiehda tiegħu, Maximillian Zerafa qatt ma qal li meta s-sidien preċedenti taw il-kunsens tagħhom lill-attur fir-rigward tal-mod ta' kif ried itella' l-merkanzija komodament għall-appartament mikri għandu, huma rriservaw id-dritt li jirtiraw dan il-kunsens meta jridu. Dan il-fatt huwa wieħed pjuttost sinifikanti tenut kont tal-fatt li ma kinux qegħdin jikru l-appartament għal xi xahar u tnejn iżda għal ħmistax-il sena sħaħ. Jiġi osservat ukoll li ma jidhirx li l-attur u l-istess Zerafa huma parentela jew ħbieb.

19. Jinsab preċiżat, kemm dottrinalment kif ukoll fil-ġurispudenza, 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[8].

20. Din il-Qorti għalhekk, anke kieku kellha tqis li l-bitħa ma kinitx parti mill-partijiet komuni tal-blokka u li l-użu li kienu jagħmlu l-atturi tagħha kien bil-kunsens speċifiku tas-sidien preċedenti, fid-dawl tal-ġurispudenza ċitata u tal-provi mressqa tasal għall-konklużjoni li l-użu li l-atturi kienu jagħmlu mill-bitħa in kwistjoni ma jistax jitqies li kien bit-"tolleranza" tas-sidien preċedenti, iżda kien abbażi tal-konċessjoni ta' kirja, anke jekk ma tniżżilx speċifikatament bil-miktub fuq l-iskrittura nnifisha. Din il-Qorti hija sodisfatta li l-atturi effettivament kellhom dak il-pussess li azzjoni ta' spoll qegħdha hemm biex tipproteġi.

<u>Decide</u>

[8] **Mario Cuschieri et v. Angelo Cilia**, Appell Inferjuri, Imħ, Philip Sciberras, deċiża 12 ta' Jannar 2005

Għal dawn il-motivi tiċħad l-appell interpost mill-konvenut proprio et nomine u tikkonferma s-sentenza appellata. L-ispejjez ta’ din l-istanza jkunu kollha a karigu tal-konvenut appellant proprio et nomine.

< Sentenza Finali >

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