MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
ANTON DEPASQUALE

ONOR. IMHALLEF
ALBERT J. MAGRI

Seduta tat-30 ta' Gunju, 2004

Appell Civili Numru. 930/2003/1

Marianna sive Mary Anne Dean

v.

Joseph Abela

Il-Qorti:

Rat l-att ta' citazzjoni pprezentat fil-Prim Awla tal-Qorti Civili illi permezz tieghu l-attrici, wara illi ppremettiet illi hija l-inkwilina u kienet fil-pussess tal-fond *Ingrid Lodge* Triq Qaliet Marsaskala, li hija tikri minghand il-konvenut sa minn Dicembru tas-sena elf disa' mija wiehed u disghin (1991); illi fil-25 ta' Gunju 2003 l-konvenut ipprezenta ittra ufficjali kontra l-attrici li permezz taghha interpellha sabiex tizgombra l-fond fuq imsemmi; illi tramite l-avukat taghha, fis-7 ta' Lulju 2003 l-attrici kitbet lill-konvenut fejn infurmatu illi minkejja illi hija ma ghandha ebda obbligu illi tizgombra l-fond xorta wahda kienet lesta illi tivvaka l-fond hekk kif jirnexxilha ssib akkomodazzjoni alternattiva - (Dok MD1); illi l-attrici jew l-avukat taghha qatt ma rcevew ebda risposta ghall-ittra taghhom tas-7 ta' Lulju 2003; illi bejn is-sebgha (7) u d-disgha u ghoxrin (29) ta' Awissu ta' din is-sena l-attrici siefret fuq vakanza u meta rritornat sabet illi l-*locks* tal-propjetà taghha inbiddlu ad insaputa taghha kif ukoll kienet saret hsara fl-istess propjetà, u ma tafx x'gara gewwa minn hwejjigha ghax ghadha ma dahlitx; illi l-attrici ghamlet rapport lill-pulizija u mill-indagini ta' l-istess pulizija irrizulta illi kien il-konvenut illi wettaq l-atti fuq deskritti inkluz it-tibdil tal-*locks*; illi dan l-agir tal-konvenut huwa spoll tad-drittijiet ta' l-attrici li ma ghadx ghandha liberu godiment ta' l-istess fond lilha mikri, liema spoll gie kommess matul dawn l-ahhar xahrejn; talbet ghaliex dik il-Qorti m'ghandhiex: (1) tiddikjara u tiddeciedi illi l-konvenut ikkommetta spoll fil-konfront ta' l-attrici u li dan gie kommess entro dawn l-ahhar xahrejn; (2) tikkundanna u tordna lill-konvenut sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilu prefiss minn dik il-Qorti jerga jqieghed lill-attrici fl-istat ewlieni ta' godiment tad-dritt ta' pussess u uzu tal-fond fuq imsemmi u cioè li tigi reintegrata fid-drittijiet taghha li minnhom giet spoljata mill-konvenut u (3) in difett li l-konvenut jaghmel dan fiz-zmien lilu moghti mill-Qorti, li l-attrici tigi awtorizzata li taghmel l-istess xogholijiet necessarji u ordnati mill-Qorti hija stess a spejjez u riskju tal-konvenut - kollox skond kif intqal fuq u ghar-ragunijiet fuq imsemmija u dan ai termini ta' l-Artikolu 791 tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili; bl-ispejjez kontra l-konvenut ingunt ghas-subizzjoni;

Rat id-dikjarazzjoni guramentata ta' l-attrici u l-listi tax-xhieda u tad-dokumenti relattivi;

Rat in-nota ta' eccezzjonijiet tal-konvenut illi permezz taghha eccepixxa:
1. Illi l-attrici ma ghandha ebda titolu fuq il-fond in kwistjoni, kif minnha pretiz;
2. Illi t-talbiet attrici huma ghalhekk ghal kollox infondati in kwantu huma bazati fuq premessa zbaljata;
3. Illi l-attrici qatt ma hallset kera lill-eccipjent;
4. Illi l-mera tolleranza ma taghtix titolu validu u lanqas protezzjoni ghall-pussess;
5. Illi l-allegazzjonijiet dwar l-izgass u n-nuqqas ta' access ghall-fond *de quo* huma kontestati;
Salv eccezzjonijiet ohra;

Rat id-dikjarazzjoni guramentata tal-konvenut, u l-lista tax-xhieda relattiva;

Rat is-sentenza tas-sittax (16) ta' Jannar, 2004 illi permezz taghha l-Prim Awla tal-Qorti Civili cahdet it-talba [recte: talbiet] attrici bl-ispejjez kontra taghha, u dana wara illi kkunsidrat hekk:
"L-attrici ppremettiet fic-citazzjoni taghha li hija inkwilina u kienet fil-pussess tal-fond *Ingrid Lodge* Triq Qaliet, Marsaskala, li hija tikri minghand il-konvenut sa minn Dicembru 1991. Fid-29 ta' Awissu 2003 l-attrici siefret ghall vakanza u meta rritornat sabet li l-*locks* tal-post inbiddlu u saret hsara fl-istess proprjetà, u ma tafx x'gara gewwa minn hwejjigha. Mill-indagini li ghamlu l-pulizija rrizulta illi kien il-konvenut illi wettaq dawn l-atti spoljattivi tad-drittijiet ta' l-attrici u ghalhekk saret din il-kawza.

"Il-konvenut wiegeb li l-attrici ma ghandha ebda titolu fuq il-fond in kwistjoni. L-attrici qatt ma hallset kera lill-eccipjent u qeghda fil-post b'mera tolleranza li ma jaghtix titolu validu u lanqas protezzjoni ghall- pussess.

"Illi skond l-attrici hi tikri dan il-post izda l-konvenut qatt ma taha ktieb tal-kera. Hija ghamlet tlett pagamenti; wiehed ta' Lm600 mill-1991 sa l-1995; iehor ta' Lm300

mill-1996 sa l-1999; u iehor ta' Lm200 mill-1998 sa l-2002.

"Il-konvenut xehed li l-attrici kienet qeghda fil-post b'mera tolleranza billi hija kienet giet minn barra b'tarbija u kien henn ghaliha u tah[a] post fejn toqghod sakemm issib fejn toqghod. Hi tigi oht il-mara tieghu. L-attrici però baqghatlu fil-post u ma hargitx minnu ghalkemm kien talabha biex tohrog. L-attrici qatt ma hallset kera.

"L-attrici trid tipprova li, fil-mument meta sehh l-att spoljattiv, kellha '*un possesso di fatto*'.

"Il-ligi (Art 526 Kap 16) tqis li l-attijiet ta' semplici tolleranza ma jistghux jiswew ta' fondament ghall-akkwist ta' pussess.

"Issir riferenza ghall-gjurisprudenza taljana citata fil-kawza fl-ismijiet *Annetto Xuereb Montebello et - vs - Pawlina Magri et* deciza mill-Qorti ta' l-Appell fid-19 ta' Gunju, 1953 li hi rilevanti ghall-mertu taht ezami li tittratta proprju dwar il-konsiderazzjoni li ma kienx hemm pussess tutelabbli fejn kien hemm semplici tolleranza:

'*Non è possesso giuridicamente reintegrabile quello che emana da una semplice concessione del proprietario*' - Cassazione Roma - 23 ta' Gunju, 1905, *Santucci vs. di Francesco*. '*Non ricorre quel possesso di fatto che da diritto alla protezione mediante l'azione di reintegra ogni qualvolta il preteso spogliato abbia il godimento di un vantaggio basato sulla semplice tolleranza del preteso spogliatore*' - Cassazione di Torino - 17 ta' Dicembru 1907, *Macone vs. Gugliemino*. '*Non può agire in reintegra del posssesso di un diritto di passaggio chi tale possesso ha esercitato per mera tolleranza del vicino e chiedendogliene il permesso*' - Cassazione di Torino - 15 ta' Dicembru, 1908, *Lunghi vs. Miglioati*, kif citati fil Fadda, Art. 695/697 (Vol. XXXVII, P.I, p.280).

"Dan l-insenjament gie kostantement segwit mill-Qrati taghna. 'Atti ta' semplici tolleranza ma jistghux iservu ta'

bazi ghall-pussess, lanqas jekk ezercitati ghaz-zmien immemorabbli' (Vol. XXIX, P.II, p.854).

"'It-tolleranza ma tattribwix [recte: tatribwixxi] ebda dritt lil parti wahda, u ebda obbligu konsegwenti u korrispettiv lill-parti l-ohra. Fil-kaz però tat-tolleranza, min igawdi minnha ma jkunx qieghed igawdi bi dritt, ghaliex in-natura taghha ma taqbilx mar-rabta legali li tnissel maghha in-necessità ta' l-adempiment' (Vol. XXXIV, P.I, p.92).

"Gie deciz ukoll li 'hu veru wkoll li t-tolleranza ma tistax taghti azzjoni ta' spoll imma dik it-tolleranza ghandha tirrizulta almenu *prima facie*. Meta dik it-tolleranza tirrizulta eskluza l-eccezzjoni tan-nuqqas ta' azzjoni bazata fuqha hija inammissibbli'. (Vol. XXX, P.I, p.85; Vol. XXXVI, P.I, p. 292; Vol. LXXXIII, P.2, p.101).

"'Fl-azzjoni ta' spoll mhix rikjesta l-prova tal-legittimità tal-pussess turbat, imma l-esistenza tas-semplici pussess. Biex tista' tinghata l-eccezzjoni tat-tolleranza, jehtieg li l-istess tolleranza almenu ghandha tirrizulta *prima facie*' (Vol. XLI, P.I, p.245).

"Il-konvenut eccepixxa li l-attrici qeghda hemm b'tolleranza. Ghalkemm l-attrici tghid li hija tikri l-post, ma jirrizultax li kien sar xi ftehim ta' kera (ara artikolu 1233(1)(e) Kap 16) jew inhargu ricevuti f'dana s-sens. Lanqas ma hemm prova li saru l-allegati pagamenti mill-attrici. Min jallega pagament ghandu jippruvah ghas-sodisfazzjon tal-Qorti; u fid-dubbju u fin-nuqqas ta' ricevuta ghandha tipprevali l-presunzjoni li d-dejn ma thallasx (Kollez 37 p1 p 535; Vol 35 p3 p 604; XLIX p 2 p 777)."

Rat ir-rikors ta' l-appell ta' l-attrici illi bih, ghar-ragunijiet hemm esposti, talbet illi tigi revokata s-sentenza appellata billi filwaqt illi jigu michuda l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenut jigu milqugha d-domandi attrici bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-konvenut;

Rat ir-risposta tal-konvenut illi permezz taghha, ghar-ragunijiet hemm esposti, talab illi tigi konfermata s-

sentenza appellata bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-appellata (*sic*);

Ezaminat l-atti kollha tal-kawza;

Trattat l-appell;

Ikkunsidrat:

Illi, wara ezami akkurat tar-rikors ta’ appell, l-aggravji ta’ l-attrici appellanti kontra s-sentenza appellata jistghu jigu sintetizzati bil-mod segwenti:
1. L-ewwel Qorti kkonkludiet hazin illi ma jirrizultax pruvat illi meta sehh l-allegat spoll l-attrici kellha dak il-pussess ta’ l-oggett spoljat mehtieg sabiex tista’ tirnexxi l-azzjoni ghall-purgazzjoni ta’ ’l hekk imsejjah spoll privileggjat; dana peress illi, jekk titwemmen l-attrici, jirrizulta illi hija kellha “pussess” tal-fond spoljat ghaliex huwa mikri lilha mill-konvenut u, jekk jitwemmen il-konvenut, l-attrici kellha “pussess” ta’ l-istess fond rizultanti mit-titolu ta’ kommodat;
2. Illi, ghalkemm l-ewwel Qorti abbraccjat il-principju illi l-atti ta’ semplici tolleranza ma jistghux iservu ta’ bazi ghall-pussess f’kawzi dwar spoll privileggjat, fi kliem ir-rikors ta’ appell, “… l-gurisprudenza li kkwotat l-ewwel Qorti fis-sentenza taghha m’hiex konformi mal-gurisprudenza tal-Qrati taghna illum”;

Ikkunsidrat:

Illi dina l-Qorti trid taghmilha cara mill-ewwel illi hija taqbel pjenament mal-konkluzjoni ta’ l-ewwel Qorti illi l-attrici ma rnexxilhiex tipprova illi hija ghandha favur taghha titolu ta’ lokazzjoni tal-fond allegatament spoljat, *Ingrid Lodge*, Triq Qaliet, Marsascala. Konsegwentement, l-ewwel (1) aggravju ta’ l-appellanti, kwantu bazat fuq is-sottomissjoni illi hija kellha pussess ta’ l-istess fond *in virtù* tat-titolu ta’ lokazzjoni, huwa nfondat;

Illi, dan stabbilit, tajjeb illi jigi rilevat illi minn qari ta’ l-att ta’ citazzjoni jirrizulta car illi, meta l-attrici ntavolat dan l-att, l-uniku pussess illi hija kienet qed tippretendi illi kellha ta’ l-

imsemmi fond kien dak naxxenti mill-allegat titolu ta' lokazzjoni;

Illi, *ciònonostante*, dina l-Qorti sejra issa tikkunsidra l-ewwel (1) aggravju ta' l-appellanti kwantu bazat fuq l-allegat pussess ta' l-istess fond *in virtù* ta' titolu ta' kommodat;

F'dan ir-rigward, fir-rikors ta' appell, l-attrici tissottometti hekk:
"Il-konvenut … xehed <u>hekk skond kif rappurtat fis-sentenza appellata</u>:

"'*L-attrici kienet qedha fil-post b'mera tolleranza billi hija kienet giet minn barra b'tarbija u kien henn ghaliha u taha post fejn toqghod* <u>*sakemm issib fejn toqghod*</u>*. Hi tigi oht il-mara tieghi*.'

"Illi jekk wiehed … jaccetta dak li qed isostni l-konvenut il-konkluzjoni unika li wiehed ghandu jasal ghaliha hija illi l-konvenut ta l-post lill-attrici b'titolu ta' kommodat. Fil-fatt l-Artikolu 1824 tal-Kodici Civili tal-Kap. 16 jiddefinixxi il-Kommodat hekk:

"'*1824. Il-Kommodat jew self ghall-uzu hu kuntratt li bih wahda mill-partijiet tikkunsinna haga lill-parti l-ohra, sabiex din tinqeda biha, bla hlas, ghal zmien jew ghall-uzu determinat, bl-obbligu ta' dak li jirciviha li jrodd il-haga nfisha*.'" (sottolinear ta' dina l-Qorti);

L-appellanti kienet tkun aktar preciza u korretta kieku, minflok ma ccitat dak illi skond l-ewwel Qorti qal il-konvenut, iccitat dak illi <u>effettivament xehed</u> il-konvenut in materja. Il-konvenut xehed biss quddiem l-ewwel Qorti fl-udjenza tad-disgha (9) ta' Dicembru, 2003 (fol. 60-61) u dak illi qal illi huwa rilevanti ghall-materja in konsiderazzjoni huwa pjuttost differenti minn dak illi qalet l-ewwel Qorti, kif jirrizulta mis-segwenti:
"Il-post huwa tieghi. … Mrs. Dean [l-attrici] hija oht il-mara tieghi. Darba minnhom [l-attrici] kienet cempliti mill-*airport*, ossia kienet cemplitli minn barra u qaltli biex immur ghaliha l-*airport*. Kienet qaltli li kienet izzewget u li

kellha tarbija. Kienet marret tghix m'ommha u ragel barrani. Biex ma ninkwetax lill omm il-mara jiena offrejt il-post li kelli lill-attrici biex taghmel erbat ijiem hemmhekk.

…
"Kont tlabtha diversi drabi l-post lura li kont tajtha biex toqghod fih. Jiena ma kontx krejtulha u qatt ma hadt flus minghandha ghalkemm darba pruvat tghaddili xi flus. Jiena dan kont ghamiltu bi pjacir u mhux b'negozju billi hija kienet tal-familja." (sottoliear ta' dina l-Qorti);

Tajjeb illi jigi osservat illi mhux kontestat bejn il-kontendenti illi l-attrici bdiet tokkupa l-fond in kwistjoni ghall-ahhar tas-sena 1991 u illi kienet ghadha qed tokkupah sal-bidu ta' Awissu 2003, jigifieri damet tokkupah ghal izjed minn tnax (12)-il sena, altru milli l-"erbat ijiem" illi semma l-konvenut;

Dina l-Qorti ma ssib ebda raguni ghaliex m'ghandhiex temmen lill-konvenut u, minn dak illi xehed il-konvenut, u hawn fuq citat, hija tikkonkludi illi ma jinsabx pruvat illi, meta sehh l-allegat spoll, l-attrici kellha l-pussess tal-fond *de quo* b'titolu ta' kommodat. Dina l-Qorti - bhall-ewwel Qorti - hija tal-fehma illi l-attrici kienet qed tokkupa l-istess fond b'mera tolleranza tal-konvenut. Dina l-Qorti hija msahha f'din il-fehma mill-kliem "bi pjacir" uzat mill-konvenut, kliem illi normalment jigi adoperat meta dak li jkun ikun irid jiddimostra illi qed jippermetti illi xi haga ssir b'tolleranza tieghu;

Illi, ghalhekk, l-ewwel (1) aggravju ta' l-appellanti anqas kwantu bazat fuq it-titolu ta' kommodat ma huwa fondat;

Ikkunsidrat:

Illi, kwantu ghat-tieni (2) aggravju ta' l-appellanti, ghalkemm huwa veru illi hemm sentenzi tal-Qrati taghna illi sostnew illi l-kwestjoni tat-tolleranza m'ghandhiex tigi ezaminata f'gudizzju bhal dak odjern, kif tghid lealment l-istess appellanti fil-bidunett tal-pagna ta' qabel l-ahhar tar-rikors ta' appell:

“Illi recentement inghataw xi sentenzi li donnhom regghu marru lura ghall-gurisprudenza ta’ qabel ghalkemm b’certa rizerva.”

Immedjatament wara, l-appellanti taghmel riferenza ghas-sentenza ta’ din il-Qorti, diversament komposta, tas-sitta (6) Ottubru, 2000 fil-kawza fl-ismijiet *Paul Buttigieg vs Raymond Buttigieg* - illi mir-ricerki illi ghamlet din il-Qorti kif komposta hija l-aktar sentenza ricenti in materja - u ticcita bran estensiv minnha. Minn dan il-bran - illi ma hemmx bzonn illi jigi citat hawn ukoll - jirrizulta illi l-principju stabbilit fil-gurisprudenza illi ghamlet riferenza ghaliha l-ewwel Qorti fis-sentenza appellata, jigifieri illi, ghall-finijiet ta’ kawzi dwar spoll privileggjat, “… ma hemm[x] pussess tutelabbli fejn … hemm semplici tolleranza”, ghadu validu. Dina l-Qorti taqbel ma’ dan il-principju;

Illi, ghalhekk, it-tieni (2) aggravju ta’ l-appellanti huwa nfondat. Nonostante dan, dina l-Qorti hija tal-fehma illi huwa xieraq illi tikkummenta dwar is-segwenti sottomissjoni ta’ l-appellanti:
“… l-Artikolu 526 tal-Kodici Civili fl-ambitu ta’ l-istitut ta’ spoll privileggjat, [gie] kwotat bir-rispett kollu fl-ajru mill-Ewwel Qorti. Dan l-Artikolu jghid illi atti fakultattivi jew li jithallew isiru biss bil-bona grazzja ma jistghux jiswew ta’ bazi ghall-ksib tal-pussess.

“Bla dubbju ta’ xejn dan l-artikolu jirreferi ghall-pussess kif spjegat fl-artikolu ta’ qabel numru 524, pussess li jista’ jaghti lok ghall-akkwist ta’ propjetà jew dritt bil-preskrizzjoni. Imma zgur li mhux qed jirreferi ghall-kaz ta’ pussess jew detenzjoni semplici u materjali ta’ liema ghamla tkun u cioè ma tapplikax ghall-kwistjonijiet dwar spoll.”

Dina s-sottomissjoni mhix valida, kif jirrizulta mis-segwenti bran tas-sentenza ta’ dina l-Qorti tad-dsatax (19) ta’ Gunju, 1953 fil-kawza fl-ismijiet *Annetto Xuereb Montebello et vs Paolina Magri et* (Vol. XXXVII, P. I, p. 280 *et seq*.):

"Issa, b'ligi (art. 563 Kap. 23 Ediz. Riv.) [l-art. 526 tal-Kodici Civili vigenti], l-attijiet ta' semplici tolleranza ma jistghux jiswew ta' fondament ghall-akkwist tal-pussess …;

"Jista' jigi oggezzjonat li fl-artikolu citat il-ligi kienet qeghedha tirreferi ghal pussess 'legittimu', mentri ghall-azzjoni ta' spoll ma jehtiegx il-pussess legittimu, imma hu bizzejjed il-pussess materjali. Izda din l-oggezzjoni ma treggix; ghaliex minn notamenti ta' l-istess legislatur Sir Adrian Dingli ghall-artikolu in kwistjoni (allura nru. 221 Ord. VII ta' l-1868) jidher li hu kien deliberatament qieghed jirriferixxi ghal 'kwalunkwe' pussess, u mhux ghall-pussess legittimu, meta qal li l-attijiet ta' tolleranza ma joholqux il-pussess. Infatti n-notament tieghu hu appuntu f'dan is-sens:- '*Ho soppresso la parola 'legittimo', perchè, secondo la mia definizione, questi atti non danno luogo ad alcun possesso propriamente detto …*";

Ghal dawn il-motivi:

Tiddisponi mill-appell billi tichdu u billi tikkonferma s-sentenza appellata;

Tordna illi l-ispejjez ta' din l-istanza jigu sopportati kollha mill-attrici appellanti.

< Sentenza Finali >

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