MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH A. FILLETTI

ONOR. IMHALLEF
GEOFFREY VALENZIA

Seduta tat-2 ta' Marzu, 2010

Appell Civili Numru. 777/2003/1

Anthony Spiteri

v.

Lawrence Piscopo

Il-Qorti:

Preliminari

Dan hu appell ad istanza tal-attur Anthony Spiteri minn sentenza moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fit-30 ta' Novembru 2007 li cahdet it-talbiet kollha tal-attur. Appella

wkoll minn din is-sentenza per via ta’ appell incidentali l-konvenut Lawrence Piscopo.

Ikun opportun li din il-Qorti tirriproduci s-sentenza tal-ewwel Qorti peress illi din fiha t-talbiet tal-attur, l-eccezzjonijiet tal-konvenut, sunt tal-fatti, kif ukoll il-motivazzjonijiet li wassluha biex tichad it-talbiet attrici.

“Il-Qorti

“Rat ic-citazzjoni fejn l-attur ippremetta:

“Illi l-fond tal-abitazzjoni tal-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 tal-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 tal-istanti, li jaghti lok ghal din il-kawza;

“Ghalhekk l-attur talab li l-konvenut jghid ghaliex m’ghandiex din l-Onorabbli Qorti:-

“1) tiddikjara u tiddeciedi li bl-agir illegali fuq imsemmi l-konvenut ikkommetta spoll privileggjat u recenti ghad-dannu tal-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 tal-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 tal-eccezzjonijiet tal-konvenut fejn gie eccepit:-

“1. Illi l-eccipjent jecepixxi illi l-azzjoni ta’ spoll ma tistax guridikament tissussisti fil-kaz in dizamina stante illi t-tieqa msemmija fic-citazzjoni mill-attur u li minnha jiehu d-dawl il-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 tal-Appell, 19 ta’ Gunju, 1953, Annetto Xuereb Montebello et v. Paolina Magri; Qorti tal-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 tal-eccipjent ghaliex huwa fil-fatt bl-ebda mod ma xekkel lill-attur mid-dawl li huwa kien u ghadu jircievi;.

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

"Rat l-affidavit tal-attur u l-affidavits l-ohra prezentati 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 esebiti;

"Rat li l-kawza giet differita ghas-sentenza;
"Ikkunsidrat;

"Fic-citazzjoni l-attur jippremetti li l-fond fejn joqghod, 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 jippremetti 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 tal-attur u li l-konvenut jigi kundannat inehhi l-imsemmija xibka u b'hekk jirripristina d-dawl lill-fond tal-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 kwistjoni tezisti 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 wkoll 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 wkoll nieqes stante li ma kien hemm l-ebda disturb tal-pussess da parti tieghu fil-konfront tal-attur;

"Gie diversi drabi deciz li t-termini 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 tal-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 ezaminata l-ewwel eccezzjoni tal-konvenut rigwardanti l-fatt li t-tieqa in kwistjoni tinsab fejn tinsab biss *per mera tolleranza*;

"Giet esebita kopja ta' skrittura bid-data 14 ta' Marzu 1972 li biha l-awtur tal-konvenut qabel li l-attur jiftah it-tieqa in kwistjoni u dan bil-kundizzjoni li l-hgieg ikun matt u li tinzamm dejjem maghluqa. 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 uzati 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 ezami it-tolleranza 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 gialadarba 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-tolleranza ma jistax ikun hemm il-pussess;

“Fil-kawza “Caruana Maria v. 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 provvedimenti 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 taqbilx mar-rabta legali li tnissel maghha n-necessita` tal-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 ragjonevolment 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 ddum fiz-zmien. Min-naha l-ohra, pero`, anke jekk jigi accettat illi t-tolleranza hi karatterizzata mill-brevita` taz-zmien, dan ma jfissirx 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 jircievi 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 jistax 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 tal-14 ta’ Marzu 1972 l-attur qiegħed juża t-tieqa in kwistjoni 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 wkoll ribadit li meta hemm tolleranza, it-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 v. 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` tal-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-ezistenza 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 kwistjoni tezisti 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, it-talbiet attrici jimmeritaw li jigu rigettati. Konsegwentement ukoll mhux il-kaz li jigu ezaminati 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 kwistjoni 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.”

Rikors tal-appell tal-attur

L-attur hassu aggravat bis-sentenza surriferita tal-Qorti tal-ewwel grad moghtija fit-30 ta’ Novembru 2007 u interpona appell minnha.

L-aggravju tal-appellant huwa li s-sentenza appellata kkunsidrat id-drittijiet tieghu ghat-tieqa bhala att ta’ tolleranza minghajr ma ezaminat l-iskrittura ta’ bejgh u cessjoni kkontrattata bejnu u s-sid precedenti tal-fond tal-konvenut, li hija l-bazi tal-kawza. Il-fatt illi b’dik il-kitba bejn il-kontraenti sar bejgh u cessjoni ta’ drittijiet fih innifsu jeskludi l-kuncett ta’ tolleranza. Is-sentenza appellata ma ssemmiex il-prezz li thallas ghat-trasferiment tad-drittijiet kif ukoll lanqas ikkunsidrat illi l-konvenut ma gabx il-prova tal-eccepita tolleranza.

Is-sentenza appellata, ikompli l-attur, issemmi *obiter* li t-transazzjoni ma saritx b’att pubbliku izda dan hu rrilevanti billi l-kontrattazzjoni saret iktar minn tletin sena qabel il-kawza u ghalhekk kienet topera l-preskrizzjoni akkwizittiva favur tieghu.

L-attur jikkontendi li l-konvenut ma kkontestax il-fatt materjali tal-ispoll mentri min-naha tal-appellant saret il-prova tal-pussess permezz tal-iskrittura msemmija u d-disturb tal-pussess bl-att spolljattiv bix-xibka li dallmet il-fond tieghu.

Ghal dawn ir-ragunijiet l-attur talab ir-revoka tas-sentenza moghtija mill-ewwel Qorti, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-konvenut appellat.

Risposta tal-konvenut appellat.

Il-konvenut appellat jikkontendi li s-sentenza appellata hija wahda gusta u li timmerita li tigi konfermata, prevja c-cahda tal-appell bl-ispejjez kontra l-appellant. L-appellat wiegeb li Spiteri qed jipprova jaghti libsa differenti lil dak li jirrizulta li gie miftiehem bejn il-partijiet snin ilu, u li l-ewwel Qorti taghtu tant piz. L-attur irid jaghti l-impressjoni li kien hemm xi trasferiment ta’ xi dritt li lanqas biss sar b’att pubbliku, imma permezz ta’ karta li minnha johrog car li ma kien qed jinghata ebda dritt ghajr dak ta’ mera tolleranza lill-appellant. Il-fatt li hemm imnizzel, fid-dokument, korrispettiv ma jfissirx li b’xi mod in-natura tat-titolu ta’ tolleranza li bih giet koncessa l-fakolta` in kwistjoni lill-appellant tbiddlet. Dan la jwassal ghal bejgh u lanqas ghal cessjoni. L-argument tal-appellant li, billi l-ftehim sar fin-1972, allura tapplika l-preskrizzjoni akkwizittiva trentennali a favur tieghu, ma jregix billi t-titolu mill-bidu nett kien wiehed ta’ mera tolleranza u ghalhekk l-appellant ma setax jippreskrivi a favur tieghu.

Appell Incidentali

L-appellat ipprevalixxa ruhu mill-appell imressaq mill-attur appellant u interpona appell incidentali minn din is-sentenza. Il-konvenut ma jaqbilx mas-sentenza appellata biss f’dik il-parti fejn iddikjarat li l-kawza ghandha tibqa’ minghajr taxxa bejn il-partijiet, meta fl-istess sentenza l-Qorti laqghet l-ewwel eccezzjoni preliminari tieghu u cahdet it-talbiet tal-attur. Hu ghamel referenza ghall-Art. 223(1) u (3) tal-Kap. 12 u jghid li d-disposizzjonijiet tal-ligi jaghtuh ragun billi bhala principju generali l-Qorti ghandha tikkundanna lit-tellief f’kawza jhallas l-ispejjez u hu ma kienx tellief f’din il-kawza.

Risposta ghall-appell incidentali

L-attur wiegeb l-appell incidentali tal-konvenut billi qal li l-appell incidentali sar inutilment stante li l-mertu tieghu hu kompriz fl-appell principali. Hu jghid li l-Qrati ghandhom diskrezzjoni kif jakkollaw l-ispejjez tal-proceduri skond ic-cirkostanzi tal-kaz. F’dan il-kaz il-konvenut ma qaghadx ghall-iskrittura rigward it-tieqa li kienet torbtu u ghalhekk ipprovoka din il-kawza. Kien jispetta lilu li jaghmel il-prova tat-tolleranza.

Fatti mertu tal-kawza

L-attur qed jaghmel din il-kawza ta' spoll billi qed jallega li l-konvenut immolestah billi saqqaf b'xibka parti mill-bitha tieghu u b'hekk qed jimblokka d-dawl milli jidhol mit-tieqa li hu ghandu fuq il-bitha tal-istess konvenut.

Kunsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

L-ewwel Qorti ddecidiet il-kawza billi laqghet l-ewwel eccezzjoni tal-konvenut u sabet li t-tieqa in kwistjoni kienet tinsab fejn tinsab biss "per mera tolleranza" u li ghalhekk ma gie kommess ebda spoll. Hi ezaminat l-iskrittura tal-14 ta' Marzu 1972 li giet esebita ma' l-affidavit tal-attur a fol. 17 tal-process, li minnha jidher li l-attur kien qed juza' t-tieqa b'mera tolleranza biss. Il-Qorti ddecidiet li din l-iskrittura ma taghti l-ebda dritt lill-attur u ma tpoggi ebda obbligu fuq l-awtur tal-konvenut jew fuq l-istess konvenut.

Ghalhekk l-appellant mhux korrett meta jressaq bhala aggravju fir-rikors tal-appell tieghu li "s-sentenza appellata kkunsidrat id-drittijiet tal-esponenti ghat-tieqa bhala att ta' tolleranza biss….minghajr ma ezaminat l-iskrittura ta' bejgh u cessjoni kontrattata bejn l-esponent u s-sid precedenti tal-fond tal-konvenut li hija l-bazi tal-kawza[1]".

L-ewwel Qorti kienet fil-fatt ezaminat din l-iskrittura u kkonkludiet li din la kienet kuntratt ta' bejgh u lanqas skrittura li bih gie cedut xi haga. L-awtur tal-konvenut kien qeghed biss b'dik il-kitba "<u>jikkuntenta</u> li jhalli lil attur jiftah tieqa li taghti ghall-genb tal-gnien tieghu bil-kundizzjoni li l-hgieg ikun matt u li tibqa' maghluqa dejjem". Ta' dan l-awtur tal-konvenut kien ircieva ghaxar Liri Sterlini.

Kif qeghda miktuba, l-iskrittura ma tistax tissejjah cessjoni jew bejgh ta' xi dritt fuq proprjeta` immobbli billi fi kwalunkwe kaz ftehim simili kien jirrikjedi att pubbliku. L-awtur tal-konvenut kien assuma biss obbligu personali li jippermetti lill-attur li jiftah tieqa bil-kuntentezza tieghu, u

[1] Fol. 2 tar-rikors tal-appell.

daqshekk. Il-fatt li huwa rcieva ghaxar Liri Sterlini ma jfissirx li dan kien il-prezz tat-trasferiment jew li t-titolu li bih giet koncessa l-fakolta` in kwistjoni tbiddel.

Lanqas ma kienet qed tigi kkostitwita xi servitu` billi servitujiet jehtiegu kuntratt pubbliku ghal holqien taghhom, u f'dan il-kaz, ma sar xejn minn dan. Anke dritt ta' uzu, li hu wkoll dritt reali, jehtieg il-formalita` ta' att pubbliku (Artikolu 330 tal-Kodici Civili) (ara sentenza App. **R. Mizzi v. Smel Co. Ltd** deciza fit-30 ta’ Mejju 2008). Ma jirrizultax, ghalhekk, li bil-kitba in kwistjoni nghata xi permess b'mod iehor ghajr b'tolleranza.

Issa kif inhu risaput, f’azzjoni ta’ spoll, fir-rigward tal-element tal-*possidesse*, l-gurisprudenza interpretattiva tghallem li biex jigi sodisfatt dan l-ingredjent, l-attur ghandu jipprova b’mod konklussiv li kellu *un possesso di fatto*, u mhux pussess bazat fuq xi **mera tolleranza** li ma kienx ikun bizzejjed biex iservi ta’ fondament ghall-akkwist tal-pussess mehtieg bhala bazi ta’ din l-azzjoni. Attijiet ta’ semplici tolleranza ma jistghux jiswew ta’ fondament ghall-akkwist ta’ pussess, lanqas jekk ezercitati ghal zmien immemorabbli (**Borg v. Parnis** Vol.XXIX.II.854 u App. **Annetto Xuereb Montebello et v. Pawlina Magri et** 19.06.1953).

L-appellant jissottometti wkoll li, anke kieku, billi l-kontrattazzjoni saret iktar minn tletin sena qabel il-kawza, kienet topera l-preskrizzjoni akkwizittiva favur tieghu. Dan l-aggravju pero` mhux gustifikat. Kif gja` nghad atti ta’ semplici tolleranza ma jistghux iservu ta’ fondament ghall-akkwist ta’ pussess legittimu. Il-preskrizzjoni hija fondata fuq il-pussess, u dan il-pussess ghandu jkollu certi karattri. Irid ikun, cioe` kontinwu, pacifiku, fis-sens li ma jidhirx li kien originat minn attijiet ta’ vjolenza, u lanqas klandestin; irid ikun ukoll univoku u *animo domini* (P.A. **Fenech et v. Debono** 14.5.1935, Vol. XXIX.11.488). Fi kliem iehor, il-pussess irid ikun legittimu, fis-sens ta’ dgawdija ta’ jedd li wiehed izomm jew jezercita bhala tieghu nnifsu, jigifieri eskluziv u assolut, u mhux bizzejjed li jkun ezercizzju bil-bona grazzja **jew tolleranza** (Appell **Grixti v. Ellul**, 15.12.1939, Vol. XXX.i.457; P.A. **Mamo v.**

Vella, 1.2.1951, Vol, XXXI.ii.341; Appell **Caruana et v. Vella**, 13.3.1953, Vol XXXVII.i.105; **Briffa v. Sammut**, P.A. 21.5.1953, u Appell 29.1.1954).

Ghalhekk din il-Qorti, wara li ezaminat il-provi prodotti f'din il-kawza taqbel mal-konkluzjoni tal-ewwel Qorti, u ghaldaqstant qeghda tichad l-aggravji kollha tal-attur appellant billi hija tal-fehma li dawn huma nfondati fil-fatt u fid-dritt.

Appell Incidentali.

Fl-appell incidentali tieghu l-konvenut qed jghid li l-ewwel Qorti laqghet l-ewwel eccezzjoni tieghu u ghalhekk hu ma kellu jehel ebda spejjez tal-kawza.

Skond l-Artikoku 223 tal-Kap. 12

"(1) Kull sentenza definittiva ghandha tikkundanna lit-tellief ghall-ispejjez.

"(3) Fil-kazijiet kollha, il-Qorti tista' tordna li kull parti ghandha tbati l-ispejjez taghha, meta kull wahda mill-partijiet tkun it-telliefa f'xi punt tal-kawza, jew meta jindahlu kwistjonijiet difficli tal-ligi, inkella ghal xi raguni tajba ohra."

Il-konvenut jissottometti li f'dan il-kaz is-sub-artikolu (3) ma japplikax billi huwa ma kienx tellief fuq ebda punt fil-kawza, u l-punt legali deciz mill-ewwel Qorti ma kienx xi punt ta' ligi difficli jew novell, billi hadd ma jista' jressaq azzjoni ta' spoll privileggjat meta t-titolu tieghu huwa wiehed ta' mera tolleranza u dan kif ikkonfortat mill-gurisprudenza kostanti. Il-konvenut jissottometti inoltre li fit-termini tas-sub-artikolu (3) ma tezisti l-ebda raguni valida ohra ghalfejn fis-sentenza appellata l-Qorti ddecidiet li l-kawza tibqa' minghajr taxxa bejn il-partijiet.

L-attur jikkontendi l-Qrati ghandhom diskrezzjoni kif jakkollaw l-ispejjez tal-procediment skond ic-cirkostanzi ta' kull kaz. Kien il-konvenut li ma qaghadx ghall-iskrittura rigward it-tieqa, u kien tort tieghu li giet provokata din il-kawza kapriccosament.

Kif jirrizulta minn din is-sentenza l-konvenut kellu ragun ghaliex jikkontesta l-azzjoni attrici u l-ewwel Qorti laqghet l-eccezzjoni tieghu, u ghalhekk huwa ma kellux jehel spejjez. Veru li l-Qorti ghandha dejjem id-diskrezzjoni finali li tiggudika hi dwar il-kap tal-ispejjez skond il-fattispecie u l-implikazzjonijiet legali ta' kull gudikat, imma f'dan il-kaz ma jissemmew ebda motivi gusti ghaliex l-ispejjez kellhom ikun u minghajr taxxa. Ghalhekk l-appell incidentali tal-konvenut ghandu jigi milqugh.

Decide

Ghal dawn il-motivi l-Qorti tiddeciedi billi tichad l-appell tal-attur appellant u tikkonferma s-sentenza fejn laqghet l-ewwel eccezzjoni tal-konvenut u cahdet it-talbiet kollha tal-attur, filwaqt li tilqa' l-appell incidentali tal-konvenut u tirrevoka s-sentenza appellata fejn ordnat li l-ispejjez tal-kawza jibqghu bla taxxa bejn il-partijiet u minflok l-ispejjez kemm tal-ewwel istanza kif ukoll ta' dan l-appell ghandhom jibqghu a karigu tal-attur appellant.

< Sentenza Finali >

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