29 ta' Marzu, 1957

Imħallfin:—

Is-S.T.O. Sir L.A. Camilleri, Kt., LL.D., President;
Onor. Dr. A.J. Montanaro Gauci, C.B.E., K.M., LL.D.;
Onor. Dr. W. Harding, K.M., B.Litt., LL.D.

Maria Dolores Mifsud *versus* Michele Galea

Spoll — Reintegrazzjoni — Pussess — Tolleranza — Art. 563 tal-Kodiċi Ċivili

Elementi meħtieġa biex tirnexxi l-azzjoni ta' spoll privileġġjat huma l-pussess da parti tal-ispoljat, l-ispoll ta' dak il-pussess, vjolent jew klandestin, da parti tal-ispoljant, u d-deduzzjoni fil-ġudizzju tal-azzjoni da parti tal-ispoljat fi żmien xahrejn minn meta jkun ġie kommess l-ispoll.

Kwantu għall-pussess, il-liġi tikkontempla l-pussess materjali, kien liema kien, u mhux il-pussess "animo domini"; u lill-konvenut f'kawża ta' reintegrazzjoni mhux leċitu li jinvestiga x-xorta ta' pussess tal-attur. Saħansitra l-azzjoni ta' spoll privileġġjat tista' tiġi eżerċitata anki kontra l-istess proprjetarju, meta dan ikun l-awtur tal-ispoll; u mhux permessa ebda eċċezzjoni dilatorja qabel ma jiġi reintegrat l-ispoll, għaliex din hija azzjoni ta' ordni pubbliku, u hija ntiża biex tipprojbixxi li wieħed jagħmel ġustizzja b'idejh u mingħajr intervent tat-tribunal. Konsegwentement, għal din l-azzjoni l-liġi ma tirrikjedix il-prova tal-leġittimità tal-pussess turbat, u takkorda r-reintegrazzjoni anki favur il-possessur in mala fede. It-tribunal għandu jeżamina biss il-fatt tal-pussess u l-fatt tal-ispoll.

Għalkemm f'ġudizzju simili, li hu sempliċement possessorju privileġġjat, il-kwistjoni tat-tolleranza ma tidħolx li għandha tiġi eżaminata, però hu ġeneralment ammess, anzi hi liġi espressa, li t-tolleranza għandha tirriżulta almenu "prima facie"; u meta l-istess tolleranza tirriżulta eskluża, l-eċċezzjoni ta' nuqqas ta' azzjoni bażata fuqha hija inammissibbli.

Din l-azzjoni possessorja privileġġjata tipprexxindi mit-titolu tal-proprjetà. Jekk l-ispoljat kien jeżerċita l-pussess jew id-detenzjoni bil-fehma li kellu dritt għal dak il-pussess jew detenzjoni, huwa kellu l-pussess "animo domini". Kellu jew ma kellux drittijiet dominikali, dak il-pussess jew detenzjoni jagħtieh dritt li jeżerċita l-azzjoni possessorja privileġġjata; salva kull xorta ta' azzjoni petitorja li jista' jkollu l-konvenut, li hija eżerċibbli b'kawża oħra, "si et quatenus".

Il-Qorti — Rat l-att taċ-ċitazzjoni quddiem il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili, li biħ l-attriċi, wara li tippremetti illi hi proprjetarja tat-tliet fondi numri 6, 7 u 8 f'Patron Lane, Sliema, bi spazju skopert quddiemhom komuni għal fondi oħra fl-istess lokalità; liema spazju minn żmien twil kien iservi u jiġi wżat għas-servizz ta' l-istess fondi, fost ħwejjeġ oħra għall-inxir tal-ħwejjeġ; u illi l-konvenut minn xi xahar l-hawn beda jibni fuq dak l-ispazju fl-interess tiegħu esklużiv; u illi huwa b'dan il-mod irrenda ruħu ħati ta' spoll lejha, u kompla jibni non ostante l-protest tagħha tat-22 ta' Marzu, 1952; talbet illi, wara li jingħataw id-dikjarazzjonijiet u l-provvedimenti kollha meħtieġa, il-konvenut jiġi kundannat jirreintegra l-ispoll; u jiġi inibit li jkompli jibni fuq dak l-ispazju; u jiġi kundannat jerġa' jqiegħed kollox kif kien; u dan fi żmien qasir u perentorju; u jekk jonqos, hija tiġi awtorizzata tagħmel ix-xogħolijiet meħtieġa taħt id-direzzjoni ta' perit nominat mill-Qorti. B'riżerva ta' drittijiet oħra u bl-ispejjeż, kompriżi dawk tal-protest fuq riferit, kontra l-konvenut;

Omissis;

Rat is-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tat-18 ta' April, 1956, li biha dik il-Qorti ddeċidiet adeżivament għall-istess talba, billi kkundannat lill-konvenut jirreintegra l-ispoll kommess minnu, u inibietu li jkompli jibni fuq l-ispazju skopert imsemmi fiċ-ċitazzjoni, u kkundannatu biex jerġa' jqiegħed kollox kif kien, u dan fi żmien ta' 45 ġurnata, prorogabbli però għal ġusta kawża; u f'każ li dan iż-żmien jgħaddi inutilment, awtorizzat lill-attriċi biex

tagħmel hija stess ix-xogħol meħtieġ bi spejjeż tal-konvenut, taħt id-direzzjoni tal-Arkitett u Inġinier Ċivili Salvatore Ellul, li ġie għal dan l-iskop nominat, u ordnat li l-ispejjeż iħallashom il-konvenut; billi dik il-Qorti kkunsidrat;

Illi għall-azzjoni eżerċitata mill-attriċi, dik ta' spoll privileġġjat, jeħtieġu tliet rekwiżiti: il-pussess da parti tal-ispoljat; l-ispoll ta' dak il-pussess, vjolent jew klandestin, da parti tal-ispoljant; u d-deduzzjoni fil-ġudizzju tal-azzjoni da parti tal-ispoljat fi żmien xahrejn minn meta jkun ġie kommess l-ispoll (Vol. XXXIV-II-558);

Illi, kif ġie konstatat fl-aċċessi adoperati minn din il-Qorti fuq imsemmijin, quddiem il-fondi tal-attriċi, indikati fiċ-ċitazzjoni, u fondi oħra, hemm spazju skopert, magħruf bħala pjazzetta, li minn żmien twil ta' bosta snin, kif jirriżulta mill-provi, dejjem serva u ġie użat għas-servizz tal-istess fondi, fosthom dawk tal-attriċi; u dan, fost ħwejjeġ oħra, għall-inxir tal-ħwejjeġ. Kienu għadhom jidhru, meta saru dawk l-aċċessi, diversi grampuni mal-ħitan, kollha evidentement ta' data antika, li magħhom kien jiġi mwaħħal il-ħabel jew wire tal-inxir ta' dawk il-ħwejjeġ. Għalhekk il-pussess da parti tal-attriċi fuq dak l-ispazju skopert jirriżulta pruvat b'mod soddisfaċenti;

Il-konvenut ittanta jallega li dan il-pussess tal-attriċi mhux tali li jintitolaha għall-azzjoni eżerċitata minnha. Huwa wkoll eċċepixxa li huwa hu l-uniku proprjetarju ta' dak l-ispazju, u l-attriċi ma tistax tivvanta ebda pussess fuqu, u li jekk hija eżerċitat xi pussess fuqu, dan għamlitu illegalment. Imma hu biżżejjed magħruf illi l-pussess kontemplat fil-liġi hu l-pussess materjali, kien liema kien, u mhux il-pussess "animo domini" (Vol. XXXIV-I-292). Mhux leċitu lill-konvenut, f'din l-azzjoni ta' reintegrazzjoni, li jinvestiga x-xorta tal-pussess tal-attriċi; l-azzjoni ta' spoll privileġġjat tista' tiġi eżerċitata anki kontra l-istess proprjetarju, meta dan ikun l-awtur ta' l-ispoll (Vol. XXXIV-I-425). Wara kollox, f'materja ta' spoll, ma tistax

tiġi permessa ebda eċċezzjoni qabel ma jiġi reintegrat l-ispoll, għaliex din hi azzjoni ta' ordni publiku, u hija ntiża biex tipprojbixxi li wieħed jagħmel ġustizzja b'idejh u mingħajr intervent tat-tribunal. Konsegwentement, għal din l-azzjoni l-liġi ma tirrikjedix il-prova tal-leġittimità tal-pussess turbat, u takkorda r-reintegrazzjoni anki favur il-possessur "in mala fede". It-tribunal għandu jeżamina biss il-fatt tal-pussess u l-fatt ta' l-ispoll (Vol. XXXIV-I-71);

Il-konvenut jallega wkoll li l-inxir tal-ħwejjeġ sar talvolta b'titolu ta' tolleranza. Għalkemm f'dan il-ġudizzju, sempliċement possessorju privileġġat, il-kwistjoni tat-tolleranza ma tidherx li għandha tiġi eżaminata (Vol. XXXIV-I-292), però hu ġeneralment ammess, anzi hi liġi espressa, li t-tolleranza ma tistax tagħti azzjoni ta' spoll (art. 563 Kod. Ċiv.; Fadda, para. 695-697; Vol. XXIX-II-854). B'dan kollu, din it-tolleranza għandha tirriżulta almenu "prima facie"; u meta l-istess tolleranza tirriżulta eskluża, l-eċċezzjoni ta' nuqqas ta' azzjoni bażata fuqha hi inammissibbli (Vol. XXX-I-85). Fil-każ taħt konsiderazzjoni, il-konvenut bl-ebda mod ma pprova li kien hemm din it-tolleranza minnu allegata; anzi huwa xehed li xtara l-art xi żbatax il-sena ilu; meta mar fuq il-post, ra, fost ħwejjeġ oħra, wires għall-inxir li għadhom hemm sal-lum; ma jafx jekk in-nies kienux jonxru fuq dawk il-wires; huwa però qatt ma ppermetta lil ħadd biex jonxor (fol. 60 tergo);

Għalhekk, l-ewwel rekwiżit meħtieġ għal din l-azzjoni jinsab pruvat;

Illi t-turbattiva tal-pussess, meħtieġa għal din l-azzjoni, trid tkun vjolenta jew klandestina. Ma hemmx dubju li fil-binja li beda jagħmel il-konvenut il-pussess tal-attriċi ġie turbat. L-istess konvenut, fix-xhieda tiegħu, jammetti illi, jekk huwa jkompli jibni, il-ħajt fejn isir l-inxir tal-ħwejjeġ jiġi mgħotti (fol. 128), u kwindi dak l-inxir ma jkunx jista' jibqa' jsir. Dak l-ispoll hu wkoll vjolent, għaliex sar kontra l-volontà tal-attriċi, u baqa' jsir non ostanti l-oppożizzjoni

tagħha, magħmula bi protest tat-22 ta' Marzu 1952 (Vol. XXVIII-III-1341). It-tieni rekwiżit ta' din l-azzjoni ġie għalhekk ukoll pruvat;

Illi t-tielet rekwiżit, mbgħad, tal-istess azzjoni, jirriżulta soddisfaċentement. Biżżejjed jiġi rilevat illi......;

Illi ladarba jirrikorru t-tliet rekwiżiti meħtieġa għal din l-azzjoni, it-talba tal-attriċi tirriżulta ġustifikata;

Rat in-nota tal-appell tal-konvenut ......;

Rat il-petizzjoni tal-konvenut appellant, li talab ir-revoka tas-sentenza appellata u ċ-ċaħda tat-talba tal-attriċi; bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi;

Omissis;

Ikkunsidrat;

Illi, skond il-verbal tal-15 ta' Marzu 1957, l-attriċi tibbaża l-pussess tagħha tal-art in kwistjoni mhux fuq titolu ta' proprjetà, imma fuq l-użu tal-ispazju għall-inxir tal-ħwejjeġ u għat-tħawwil tal-pjanti u biex jinżammu t-tiġieġ; liema użu huwa riżervat għall-fondi fil-pjazzetta. U verament l-azzjoni eżerċitata mill-attriċi f'dil-kawża hija l-possessoria privileġġjata, li tipprexxindi mit-titolu tal-proprjetà. Li l-isqaq huwa privat, u mhux demanjali, mhux kontestat f'din il-kawża; u għalhekk ta' xi ħadd hu. Skond il-pjanta fil-fol. 119, l-isqaq jissemma bħala "ta' Falzon", u Falzon kienu l-awturi tal-attriċi. Dan jispjega l-għala l-attriċi u żewġha kienu dejjem jikkunsidraw il-pjazzetta bħala tagħhom; u għalkemm personalment ma kienux jokkupaw u jużaw dik il-pjazzetta, dik il-pjazzetta sa minn bosta snin kienet użata mill-inkwilini tal-attriċi u tal-awtriċi tagħha, u b'mod partikulari għal xi ħamsin sena minn Ganni Mizzi, li kien inkwilin ta' wieħed mill-fondi faċċata tal-pjazzetta, u li huwa tal-attriċi. Ma jirriżultax li f'dik il-pjazzetta kienu jmorru membri tal-publiku in ġenerali biex jonxru l-ħwejjeġ, jew biex

iżommu t-tiġieġ. In-nies li kienu jagħmlu dan kienu dawk li kienu joqgħodu quddiem il-pjazzetta. Ganni Mizzi kien li ġabar il-ħamrija u warrab il-ġebel u beda jħawwel; u dan kien inkwilin tal-attriċi, u bħala tali kien, tajjeb jew ħażin, juża u jiddetjeni dik l-area; u ma setgħax jiddetjeniha u jużaha ħlief għar-raġuni li kien jokkupa u joqgħod fil-fond ta' quddiem, u għalhekk bħala inkwilin tal-attriċi. Immela l-attriċi kienet qegħdha teżerċita l-pussess u d-detenzjoni ta' dik l-area per mezz tal-inkwilin tagħha; u bil-fehma li kellha d-dritt fuqha, kif intqal, kienet qegħdha żżomm il-pussess "animo domini". Kellha jew ma kellhiex drittijiet dominikali fuq din il-biċċa art, b'dak il-pussess l-attriċi għandha d-dritt teżerċita l-azzjoni possesorja privileġġata, salva kull xorta ta' azzjoni petitorja li jista' jkollu l-konvenut, li hija eżerċitabbli b'kawża oħra "si et quatenus". U billi jirrikorru l-elementi l-oħra meħtieġa għall-eżerċizzju tal-azzjoni possessorja privileġġata, kif ġie rilevat fis-sentenza appellata, it-talba tal-attriċi ġiet bir-raġun milqugħa mill-Ewwel Qorti;

Għal dawn ir-raġunijiet, u għal dawk tal-Ewwel Qorti, il-Qorti tiċħad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata, bl-ispejjeż kontra l-konvenut appellant, iżda t-terminu mogħti fis-sentenza appellata jibda mil-lum.