L-azzjoni ta' manutenzjoni qabel u wara l-każ ta' 'Boldarini'

ROBERT MUSUMECI

Dr Robert Musumeci huwa avukat u perit. Huwa ottjena wkoll Master of Science in Conservation Technology for Masonry Buildings mill- Universita' ta' Malta. Huwa waqqaf id-ditta ta' Periti RMPERITI u sussegwentement ottjena l- warrant ta' avukat. Huwa serva bhala cermen tal- Kunsill Konsultattiv dwar l- Industrija tal- Bini bejn is-snin 1998 u 2008. Eventwalment huwa serva bhala konsulent tal-Prim Ministru ta' Malta u kien strumentali fir-riformi wara d-demerger tal- Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l- Ippjanar u t-twaqqif ta' l- Awtorita' ta' l- Artijiet. Dr Musumeci rebah il-'Best Doctor of Laws Thesis Award 2016' ghall- publikazzjoni *'The Development Planning Act 2016 - A critical Appraisal'. Prezentement, Dr Musumeci iservi lill- Gvern ta' Malta bhala konsulent tekniku – legali.*

1. X'tgħid il-liġi

L-azzjoni ta' manutenzjoni hi kontemplata fl-**Artikolu 534** tal-**Kodiċi Ċivili** li jipprovdi:

"Kull min, waqt li jinsab fil-pussess, ta' liema xorta jkun, ta' ħaġa immobbli, jew ta' universalita' ta' ħwejjeg mobbli, jiġi mmolestat f'dak il-pussess, jista', fi żmien sena mill-molestja, jitlob li jinżamm f'dak il-pussess, basta li ma jkunx ħa b'idejh dak il-pussess mingħand il-konvenut bi vjolenza jew bil-moħbi, jew ma jkunx kiseb mingħandu dak il-pussess b'titolu prekarju".

2. Fejn hi d-diffikulta'?

Id-diffikulta' tinstab fil-kliem '*pussess, ta' liema xorta jkun*'. Fis-sens li l-pussess jista' jkun anke sempliċiment detenzjoni materjali ta' l-oġġett? Jew inkella il-kelma 'pussess' qed tirreferi għall- pussess '*animo domini*'?

3. X'qalet is-sentenza ta' Boldarini dwar il-'pussess'

Dwar l-element ta' "pussess", l-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-kawża **Vella vs Boldarini,** deċiża fl-24 ta' Frar, 1967, tat interpretazzjoni wiesgħa tar-rekwizit tal-pussess, u osservat li fis-sistema tal-liġi tagħna, l-vizzju tal-prekarjeta', jeskludi l-azzjoni biss meta jkun fil-konfront tal-konvenut, u osservat li dan jirrizulta ċar mill-kliem "mingħandu" fl-aħħar tal-artikolu. Dik l-Onorabbli Qorti qalet ukoll li dik kienet l-intenzjoni ċara tal-leġislatur kif jirriżulta min-noti ta' Sir Adrian Dingli dwar dan l-artikolu stess li jagħmlu enfasi fuq is-sopressjoni tal-kelma "leġittimu" li kienet tinsab fil-kodiċi taljan relattivament għall-pussess manutenibbli.

4. X'kienu jgħidu s-sentenzi qabel dik ta' Boldarini dwar il-'pussess'?

Qabel ma ingħatat is-sentenza ta' Boldarini, il-ġurisprudenza lokali kienet kontrarja, u kien jingħad li biex wieħed jirnexxi bl-*actio manutenionis* irid jipprova pussess *animo domini* fis-sens tal-**Artikolu 524(1)** tal-**Kodiċi Ċivili.**

Hekk, fil-kawża **Bonello Micallef vs Parnis England**, deċiża fid-9 ta' Mejju, 1957, il-Qorti ddikjarat li:

"il-pussess, skond l-interpretazzjoni kostanti tal-Qrati tagħna, jikkomprendi biss il-pussess kif definit mill-leġislatur fl-art. 561 tal-Kodiċi ċitat, jiġifieri d-detenzjoni ta' ħaġa 'animo domini' (Kollezz. XXVII.I.622; u XXXIII.II.198)…..'ex admissis' l-attriċi hija ko-inkwilina tal-fond in kwistjoni, u għalhekk ma tistax teżerċita l-azzjoni llum minnha esperita".

Fis-sentenza mogħtija mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-kawża **Arrigo vs Anastasi**, deċiża fit-3 ta' Ġunju, 1959, din iddistingwiet bejn l-azzjoni kontemplata fl-**Artikolu 534** tal-**Kodiċi Ċivili**, u l-azzjoni li tispetta lill-inkwilin. Hi osservat:

"Hu manifest li l-azzjoni esperita mill-attur mhix dik li toħroġ mid-dispozizzjoni tal-liġi riferita, li hija mogħtija biss fis-sens proprju u strett ta' detenzjoni 'cum animo domini'; u dan għaliex l-attur ma għandux, u lanqas ma jippretendi li għandu, pussess simili, u ma bbażax l-azzjoni fuq dak il-pussess, imma fuq id-dritt li l-liġi tagħti lill-inkwilin li jaġixxi kontra t-terz li għemilu jkun immolestah fid-dgawdija tal-ħaġa li tkun ġiet lilu lokata. Fl-għemil tat-terz konvenut, deskritt fl-att taċ-ċitazzjoni, l-attur jirravviża molestija; u billi, kif huwa jallega, din mhix molestja ta' dritt, qiegħed jaġixxi f'ismu nnifsu kontra l-istess konvenut in bażi għad-dispozizzjoni kontenuta fl-art. 1639 tal-istess Kodiċi ċitat, li tipprovdi fis-sens li sid il-kera mhux obligat jagħmel tajjeb lill-kerrej għall-molestja li terzi persuni b'għemilhom jikkaġunaw lill-inkwilin fid-dgawdija tal-ħaġa, meta dawn il-persuni ma jkunux jippretendu xi jedd fuq il-ħaġa mikrija, bla ħsara tal-jedd tal-kerrej li jaġixxi kontra dawk il-persuni f'ismu nnifsu".

Hekk ukoll fil-kawża **Mamo vs Camilleri**, deċiża mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fit-23 ta' Marzu, 1962, reġa' ntqal li l-azzjoni kontemplata fl-**Artikolu 534** ma tispettax lill-inkwilin, iżda lil min hu pussessur skond kif definit fl-istess liġi:

"L-azzjoni eżerċitata lanqas tista' tkun dik ta' manutenzjoni fil-pussess kontemplata fl-art. 571 għas-sempliċi raġuni illi l-attur hu biss kerrej tal-fond, cjoe' sempliċi detentur, mentri dik l-azzjoni tikkompeti biss lil min hu possessur fis-sens veru tal-art. 561(1) tal-imsemmi Kodiċi".

5. Iżda kif tista' tiddesumi li wieħed għandu pussess u mhux detenzjoni?

L-awtur Taljan Alberto Trabucchi (*"Istituzione di Diritto Civile"* CEDAM 1999) jiċċita l-artikolu relattiv mil-liġi Taljana li jirriżulta simili ghal dak fit-test Malti:

"Il possesso e' definito dall'art 1140 come un potere sulla cosa che si manifesta in un'attivita' corrrispondente all'esercizio del diritto di proprieta' o di un altro diritto reale" (paġna 455).

Imbagħad ikompli jispjega d-distinzjoni bejn pussess u detenzjoni abbażi ta' l-*animus*:

"E' l'animus, dicevamo, che distingue le due figure del possessore e del detentore, mentre l'uno e l'altro appaiono in un uguale rapporto di fatto con la cosa. Si ha detenzione quando manca l'animus di esercitare la proprieta' o altro diritto sulla cosa. Nella posizione del detentore rispetto alla cosa esiste l'implicito riconoscimento di una preminente posizione altrui, e in qualche caso di una propria dipendenza da quella … Si avra' detenzione e non possesso in chi tiene la cosa …) nell'interesse proprio del detentore per esercitare un diritto personale sopra la cosa altrui (conduttore della cosa avuta in locazione, comodatario, ecc)".

Francesco Galgano (*"Diritto Privato", CEDAM, 1988)* ukoll jenfasizza l-importanza ta' l-*animus* meta jgħid *"Occorre, per essere possessore, l'animo o intenzione di possedere (per i romani:* animus possidendi), *ossia l'intenzione di comportarsi come proprietario della cosa … Non e', invece, possessore chi detenga la cosa per un titolo (ad esempio, per contratto di locazione, o di affitto o di noleggio) che implichi riconoscimento dell'altruita' della cosa" (paġna 130)".*

Ukoll Andrea Torrente u Piero Schlesinger (*"Manuele di Diritto Privato" Giuffre', 1985)* jaqblu li l-*animus* hu dak li jiddistingwi pussess minn detenzjoni (paġna 387) u jgħidu:

"La detenzione – che e' la situazione possessoria base – consiste nell'avere la disponibilita' di una cosa, ossia nell'avere la possibilita' di utizzarla (corpus) tutte le volte che si voglia, senza bisogno di superare ostacoli seri e duraturi, pur riconoscendo (animus detinendi) che essa e'

di altri, cui si deve render conto dell'uso del bene (cosi', ad es., detentori sono il conduttore, il commodatario, ecc.)"

6. X'inhi l-pożizzjoni llum dwar il-'pussess' li jrid juri l-attur f'każ ta' manutenzjoni?

Il-posizzjoni reġġħet ġiet studjata mill- onor. Imhallef Caruana Demajo fil-kawża **Aquilina vs Aquilina**, deċiża fit-8 ta' Frar, 1996. Il-Qorti ma qablitx mal-interpretazzjoni mogħtija fil-kawża **Vella vs Boldarini**, u qalet li min m'għandux pussess *ancorche' "ta' liema xorta jkun"* (ie. ukoll *in mala fede*), ma jistax jipproponi l-*actio manutentionis*. Il-Qorti kompliet tosserva li *"titolu prekarju"* fis-sistema Maltija għandha tifsira ċara fl-**Artikolu 1839** tal-Kodiċi Ċivili, u għalhekk, m'għandhiex tiġi nterpretata skond id-duttrina franċiża (kif għamlet l-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-kawża **Vella vs Boldarini**) fejn għandha sinnifikat ta' *"ogni detenzione in nome altrui"*.

Din il- posizzjoni giet segwita fil-kawża **Mamo vs Galea**, deċiża mill- Onor. P. Sciberras fit-18 ta' Frar, 2004, intqal:

"Issa l-pussess tutelabbli li jilleġittima l-azzjoni hu dak definit fl-Artikolu 524 (1) tal-Kapitolu 16. Pussess li allura għandu jkun b'rekwiżit il-karattru tal-pussess ad usucapionem, ossija l-pussess paċifiku, kontinwu, pubbliku u ininterrott - pussess li kellu jfisser bħala minimu detenzjoni ta' ħaġa animo domini. Kien għalhekk li jinsab ritenut illi azzjoni ta' din ix-xorta ma tistax tiġi eżerċitata minn persuna li kienet, per eżempju, sempliċi inkwilina tal-fond li fih tkun saret il-molestja li tkun trid tiġi respinta b'dik l-azzjoni"

7. Dan ifisser li min huwa kerrej m'għandux aċċess għal din l-azzjoni?

Iva. Inkwilin, li għandu biss *causa detentionis*, m'għandux din l-azzjoni. Għalkemm inkwilin jista' jkollu d-detenzjoni m'għandux il- pussess *amino domini*. Kif ingħad hawn fuq, l-*actio manutensionis* tista' tiġi eżerċitata biss minn min ikollu *"pussess"*, fis-sens tal-liġi, tal-proprjeta' *in kwistjoni*.

8. Fil-konkret - dan ifisser ukoll li min għandu titolu ta' kommodat jew titolu prekarju m'għandux aċċess għal din l-azzjoni?

It-titolu ta' ta' kommodat jew prekarju mhux wieħed ta' pussess u min m'għandux pussess ma jistax jipproponi l-*actio manutentionis*.

9. Iżda ngħid sew li fil-kaz ta' azzjoni ta' spoll (Artikolu 535), hemm lok ta' azzjoni anke jekk l-aggravat huwa biss detentur (dan, a differenza ta' azzjoni ta' manutenzjoni)?

Iva. Fil-fatt, dan hu dak li jaghmel bil-wisq differenti l-azzjoni ta' spoll minn dik ta' manutenzjoni. Dan kien spjegat tajjeb fil-kawża **Borg vs Cachia Zammit**, deċiża mill-Prim' Awla fit-8 ta' Ottubru, 2004 fejn ġie osservat illi:

"Issa huwa veru li l-artikolu 534 tal-Kodiċi Ċivili jipprovdi li l-azzjoni ta' manutenzjoni jista' jressaqha min "jinsab fil-pussess… ta' ħaġa immobbli" u li dan il-pussess jista' jkun "ta' liema xorta jkun"…. iżda dan ma jfissirx li d-detenzjoni hija biżżejjed għax detenzjoni m'hijiex pussess. Kemm "pussess ta' liema xorta jkun" ma jinkludix ukoll id-detenzjoni jidher aktar ċar mill-artikolu ta' wara (l-artikolu 535) dwar l-azzjoni ta' spoll li, kontra dak li jipprovdi l-artikolu 534, isemmi kemm il-"pussess ta' liema xorta jkun" kif ukoll "id-detenzjoni" biex juri li l-azzjoni ta' spoll jista' jressaqha wkoll id-detentur. Għalhekk l-attur ma setax jipproċedi kontra l-konvenuti ai termini ta' l-artikolu 534 tal-Kodiċi Ċivili iżda kellu semmai rimedji alternattivi kontemplati mill-istess liġi".