QORTI TAL-MAĠISTRATI (GĦAWDEX)
ĠURISDIZZJONI SUPERJURI
SEZZJONI ĠENERALI

MAĠISTRAT DOTTOR BRIGITTE SULTANA LL.D., LL.M. (CARDIFF), ADV. TRIB. ECCL. MELIT.

Illum, il-Ġimgħa, 2 ta' Ġunju 2023

Rikors Ġuramentat numru: 43/2020BS

L-Avukat Alfred Grech għan-nom u in rappreżentanza tal-imsiefra Daniela Finardi

-vs-

Raymond Grech

Il-Qorti;

A. PRELIMINARI:

Rat ir-rikors ġuramentat tal-attur nomine[1] illi ppremetta:

ILLI l-konvenut huwa l-propjetarju taż-żewġ propjetajiet bl-indirizz 'Warda tax-Xemx', Triq Bengħazi Għajnsielem,

[1] Rik. Ġur. a fol. 1 sa 4 b'dokumenti annessi a fol. 5 sa 14.

Għawdex u 'Tal-Ġeleġis', Triq il-Ġnien, Għajnsielem, Għawdex;

ILLI fl-ewwel (1) ta' Frar tas-sena elfejn u dsatax (2019), [i]r-rikorrenti nomine u l-konvenut għamlu ftehim ta' kiri (Dokument A) li in forza tiegħu ġew mikrija lill-esponent il-fond bl-indirizz 'Warda tax-Xemx', Triq Bengħażi Għajnsielem, Għawdex u l-fond 'Tal-Ġeleġis', Triq il-Ġnien, Għajnsielem, Għawdex;

ILLI il-kirja [sic] tal-fond 'Warda tax-Xemx', Triq Bengħażi Għajnsielem, Għawdex, ġiet terminata bi ftehim komuni u infatti l-attriċi rritornat iċ-ċwievet lill-konvenut li aċċetta it-terminazzjoni tal-istess kirja;

ILLI l-esponenti qiegħda tuża ai termini tal-ftehim fuq imsemmi kif ukoll imparti, għal residenza tal-fond mikri lilha Tal-Ġeleġis', Triq il-Ġnien, Għajnsielem, Għawdex, bħala l-post ta' residenza primarja għalija [sic], però hi kellha tmur lura l-italja temporanjament minħabba raġunijiet personali fuq l-Covid-19;

ILLI fl-ewwel (1) ta' Ġunju tas-sena elfejn u għoxrin (2020), l-konvenut, ma kellux aċċess ta' dan il-fond u għalhekk talab iċ-ċwievet mingħand il-ġirien tagħha (għand min l-attriċi kienet afdat l-istess ċwievet) u daħal fl-istess fond u biddel is-serratura/i tal-istess fond b'tali mod illi llum l-attriċi m'għand[h]iex aktar aċċess għall-fond imsemmi, fejn hemm il-mob[b]li u l-effetti personali tagħha;

ILLI dan l-għaġir [sic] tal-konvenut jikkostiwixxi spoll vjolenti u klandestin għaliex ippriva lill-attriċi mill-aċċess u pussess u detenzjoni ta' dan il-beni immobbli;

ILLI dan l-aġir illegali u abbużiv tal-konvenut jikkostitwixxi spoll għad-dannu tal-attriċi;

ILLI, nonostante li l-konvenut ġie [i]nterpellat biex jirrintegra lill-attur fil-pussess u/jew fid-detenzjoni, baqa' inadempjenti;

ILLI l-esponenti jaf b'dawn il[-]fatti di scientia propia.

Talab għalhekk lil din il-Qorti:

1. Tiddikjara li l-aġir tal-konvenut jikkostitwixxi spoll vjolenti u klandestin fil-konfront tal-attriċi kif rappreżentata;

2. Terġa' l-attriċi tiġi reintegrata fil-pussess tal-fond fuq imsemmi billi l-konvenut jiġi mkeċċi mill-istess fond fi żmien qasir u perentorju li jiġi lilu prefiss;

3. Tagħti dawk il-provedimenti li dina l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenut Raymond Grech[2] illi eċċepixxa:

1. ILLI t-talbiet attriċi huma [i]nfondati fil-fatt u fid-dritt kif ser jirriżulta fil-mori tal-kawża u kwindi għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż;

2. ILLI l-attriċi jeħtieg li tipprova illi għandha ir-rekwiziti [sic] essenzjali kollha ta' l-*actio spolii* [sic] u dan inter alia a tenur ta' l-Artikolu 535 [sic] tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Artikolu 791 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta;

3. ILLI hekk kif sejjer jirriżulta waqt it-trattazzjoni tal-azzjoni preżenti, l-esponenti kien interpella lill-attriċi permezz ta' Ittra Uffiċjali Nru. 126/2020 sabiex tivvaka mill-fond 'Tal-Ġeleġis', entro tlett (3) ijiem min-

[2] Risposta ġuramentata a fol. 20 sa 22 b'dokument a fol. 23.

notifika tal-Ittra Uffiċjali, liema ittra ġiet notifikata fil-5 ta' Marzu, 2020 hekk kif jidher mill-kopja tan-notifika hawn annessa u mmarkata bħala Dok. N, permezz ta' liema att, l-esponenti [i]nforma lill-attriċi bil-konsegwenzi tan-nuqqas ta' adempjenza tagħha mal-kuntratt imsemmi u dan ai termini tal-Artikolu 1569 tal-Kap. XVI tal-Liġijiet ta' Malta;

4. ILLI di più l-attriċi waqfet teffetwa kwalunkwe pagamenti fir-rigward ta' kera u spejjeż lill-esponenti fir-rigward tal-propjetà mikrija minnha;

5. ILLI fi kwalunkwe każ il-konvenut ma kkommetta l-ebda spoll;

6. SALV eċċezzjonijiet ulterjuri fil-fatt u fid-dritt.

Fliet l-atti;

Rat il-ftehim ta' lokazzjoni datat l-1 ta' Frar, 2019 li bih il-partijiet daħ[ħ]lu fi ftehim dwar il-kirja mill-attriċi mingħand il-konvenut ta' żewg proprjetajiet: [i] «Warda tax-Xemx», fi Triq Bengħażi, Għajnsielem, u; [ii] «Tal-Ġeleġis», fi Triq il-Ġnien, Għajnsielem għal għaxar (10) snin mid-data tal-ftehim;[3]

Rat li fl-udjenza tat-2 ta' Settembru, 2020 l-attriċi talbet li taċċedi fil-fond «Tal-Ġeleġis» sabiex tiġbor effetti personali tagħha li kien għadhom miżmuma fih;[4]

Rat in-nota tal-ufficjal eżekuttiv tal-Qorti dwar l-aċċess mill-attriċi f'garaxx minn fejn ġabret l-effetti personali tagħha li kienu tħallew fil-fond «Tal-Ġeleġis»;[5]

---

[3] Ftehim a fol. 5 sa 10.
[4] Verbal a fol. 26.
[5] Nota a fol. 30.

Rat il-kwerela datata t-2 ta' Ġunju, 2020 mibgħuta lill-Kummissarju tal-Pulizija mill-avukat difensur tal-attriċi u magħmula f'isem l-attriċi kontra l-konvenut;

Rat li fl-udjenza tat-12 ta' Novembru, 2021 l-attriċi ddikjarat l-istadju tal-provi tagħha magħluq;[6]

Rat li fl-udjenza tal-24 ta' Novembru, 2022 il-partijiet iddikjaraw il-provi taghhom maghluqha b'din l-istanza ġiet differita għan-noti tal-osservazzjonijiet finali tagħhom u għal-lum għas-sentenza;[7]

Rat l-atti l-oħra kollha tal-kawża, inkluż id-dokumenti esibiti u verbali;

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet;

B. Provi:

Semgħet ix-xhieda bil-ġurament u rat dik magħmula bil-proċedura tal-affidavit, ta':

Salvina Zammit, li kienet tgħin lill-attriċi fit-tindif tad-dar mikrija lilha mil-konvenut, xehdet[8] li sabiex taċċedi fil-fond u taqdi d-dmirijiet tagħha ta' tindif, lilha kienet tiftħilha l-attriċi meta din kienet tkun Għawdex. Iżżid li l-attriċi kienet tatha ċavetta ta' barra u ċ-ċwievet ta' ġewwa sabiex hija setgħet taċċedi l-fond meta l-attriċi ma kinitx tkun Għawdex.

Tgħid li meta bdiet il-pandemija tal-Covid-19 l-attriċi ċemplitilha fit-tmienja u nofs ta' filgħaxija (8:30pm) u talbitha tmur għandha sabiex ittiha ċ-ċwievet tal-fond

[6] Verbal tal-udjenza mhux paġinat.
[7] Verbal mhux paġinat.
[8] Traskrizzjoni a fol. 27 sa 29.

peress li kienet ser ittir lejn l-Italja fl-erbgħa tal-ghada filghodu (4:00am). Tgħid li hija marret għaċ-ċwievet fejn l-attriċi anke battlet il-friġġ imbagħad tatha ċ-ċwievet. Iżid li minn dakinhar hija baqgħet tmur tiftħilha l-bibien u t-twieqi għall-arja.

Tgħid li hija tgħix bieb u għatba mad-dar mikrija lill-attriċi.

Iżżid li mbagħad fl-1 ta' Ġunju mar għandha l-konvenut li hija tafu għax mir-raħal u talabha ċ-ċwievet ta' ġewwa wara li qalilha li «ha over il-farmhouse». Tgħid li hija tagħtu ċ-ċwievet għax tafu bħala s-sid. Iżżid li qalilha wkoll li ċ-ċavetta ta' barra ma kellux bżonnha għax kien diġà bidel is-serratura ta' barra.

Tgħid li dakinhar stess filgħaxija hija bagħtet tgħid lill-attriċi li l-konvenut talabha ċ-ċwievet. Iżżid li spjegat lill-attriċi li tagħtu ċ-ċwievet ta' ġewwa u li hija baqgħalha ta' barra iżda għalxejn għax il-konvenut kien biddel is-serratura ta' barra.

In kontroeżami, tgħid[9] li minn meta l-attriċi telqet minn Għawdex minħabba l-pandemija sa ma tat iċ-ċwievet lill-konvenut hija kienet tikkomunika mal-attriċi b'mod regolari.

Daniela Finardi, l-attriċi, xehdet permezz ta' affidavit.[10] Tiddikjara li l-konvenut krilha żewġ (2) proprjetajiet f'Għajnsielem, Għawdex bi ftehim tal-1 ta' Frar, 2019.

Iżżid li l-kirja tal-proprjetà «Warda tax-Xemx» kienet ġiet terminata f'Jannar, 2020 b'dan li hija baqgħet tirresjedi fil-

[9] Traskrizzjoni a fol. 29.
[10] Affidavit a fol 32 sa 35.

proprjetà «Tal-Ġeleġis» sakemm ġrat il-kwistjoni li wasslet għal din l-istanza.

Iżżid li hija kienet reġistrata fuq il-fond «Tal-Ġeleġis» kemm għall-karta tal-identità ta' Malta kif ukoll għal dak li jirrigwarda taxxa u sigurtà soċjali.

Tannetti kopja tal-karta tal-identità ta' Malta li turiha tirresjedi fil-proprjeta «Tal-Ġeleġis».[11]

Tiddikjara li fis-17 ta' Marzu, 2020 hija rċeviet telefonata mill-Ambaxxata Taljana fejn ġiet infurmata li l-aħħar titjira għall-Italja kienet ser tkun l-ghada u li ma setgħux jiggarantula li tkun tista' tmur l-Italja wara dik id-data. Iżżid li hawn iddeċidiet tmur l-Italja fejn binha b'dan li kkomunikat mal-konvenut kemm personalment kif ukoll tramite l-avukat tagħha sabiex tinnegozja termini miegħu għal-ħlas tal-kera.

Tiddikjara li fl-1 ta' Ġunju, 2020 ġiet infurmata minn Salvina Zammit li l-konvenut kien daħal fil-fond ta' residenza tagħha. Iżżid li ġiet infurmata wkoll li kien talab u ġabar iċ-ċwievet ta' ġewwa tal-fond mingħand Salvina Zammit u li kien biddel is-serratura ta' barra.

Tgħid li dan seħħ għaliex hija kienet ħalliet iċ-ċwievet mal-istess Salvina Zammit. Iżżid li l-unika ċavetta li ma kellhiex Salvina Zammit kienet dik tal-kamra personali tagħha fejn, qabel telqet lejn l-Italja, hija kienet sakkret l-effetti personali tagħha. Tgħid li għal din il-kamra ħadd ma kellu ċavetta ħliefha. Iżżid li l-konvenut kellu bilfors jiżgassa dan il-bieb ladarba daħal f'din il-kamra.

Tiddikjara li wara l-ewwel seduta f'din l-istanza hija, flimkien ma' ufficjal tal-Qorti, marret f'garaxx indikat mil-konvenut sabiex gabret l-effetti personali tagħha b'dan juri

li l-konvenut kien tassew sforza ruhu fil-kamra personali tagħha.

In kontroeżami,[12] xehdet li hija oriġinarjament kriet żewġ proprjetajiet mingħand il-konvenut. Iżżid li waħda—«Warda tax-Xemx»—ċedietha f'Jannar, 2020. Iżżid li mhux minnu li kellha problema tħallas il-kera bejn Jannar u Marzu, 2020 tant li għandha l-irċevuti.

Taqbel li kien hemm xi jiem ta' tardività fil-ħlas tal-kera iżda tinsisti li l-ħlas sar. Tispjega li d-dewmien kien kaġun tal-fatt li kien għadu mhux iffirmat il-kuntratt ta' terminazzjoni dwar id-dar «Warda tax-Xemx». Tgħid li l-kuntratt ta' terminazzjoni fil-fatt baqa' ma ġiex iffirmat.

Tgħid li wara Marzu ma ħallsitx kera peress li l-Gvern kien qal li minħabba ċ-ċirkostanzi tal-pandemija, kien possibbli jintlaħaq ftehim rigward kirjiet. Iżżid li għalhekk hija ressqet proposta lill-konvenut *qua* sid. Tgħid li hawn hija ssuġġerit li titnaqqas il-kera fid-dawl tal-kontribut li kien ser jagħti l-Gvern.

Taqbel allura li hija la ħallset għal April u anqas għal Mejju u Ġunju b'dan iżda li kienet bagħtet proposta bil-miktub b-imejl fejn kien hemm ukoll ikkupjati l-avukati tagħhom il-partijiet.

Tgħid li l-Gvern ta' Malta kien għamel proposta u tobbliga ruħha li tressaq prova ta' dan.
Iżżid li jekk kien hemm dewmien minn naħa tagħha sabiex tagħti risposti dan kien għaliex wara li hija ħadet il-*flight*

[11] Kopja tal-karta tal-identità ta' Malta a fol. 34.
[12] Traskrizzjoni mhux paġinata.

tat-18 ta' Marzu, 2020 li kienet l-aħħar waħda offruta mill-Ambaxxata Taljana, hija kienet f'*lockdown* totali.

Tispjega li wara li telqet lura lejn l-Italja hija qatt ma ġiet lura għaliex qabel reġgħu fetħu l-ajruporti l-konvenut kien diġà biddel is-serratura. Tgħid li hija ma kellhiex fejn toqgħod b'dan li ma setgħetx tiġi lura u ġiet lura biss minħabba din il-kawża. Iżżid li l-kawża ġiet ippreżentata mill-avukat difensur tagħha u hija ġiet għall-ewwel seduta.

Tispjega li hija biddlet serratura ta' bieb għax kienet imkissra iżda l-ġara tagħha, Salvina Zammit, kellha kopja tagħha li l-konvenut seta' jiġbor biex jidħol. Iżżid iżda li l-konvenut reġa' biddel din is-serratura.

L-Ispettur Bernard Charles Spiteri, xehed[13] li fit-2 ta' Ġunju, 2020 il-pulizija rceviet kwerela tal-attriċi b'dan li nfetaħ rapport dwar l-inċident. Iżid li l-kwerela kienet kontra l-konvenut. Jagħraf il-kopja tal-kwerela inkluża mal-inġunzjoni.[14]

Christopher Buttiġieg, xehed[15] li lill-konvenut jafu mir-raħal ta' Għajnsielem fejn jgħixu t-tnejn li huma. Jgħid li fid-dar ta' Triq il-Ġnien, Għajnsielem — «Tal-Ġeleġis» — huwa kien mar rigward problema li nqalgħet bil-pixxina.

Jgħid li lilu bagħtuh hemm ditta tal-pixxini — *Dolphin Pools* — b'dan li kellu numru li ċempel u ġie infurmat li ser isib ċavetta fil-bieb, kif fil-fatt seħħ. Jgħid li wara sar jaf li ċ-ċavetta ħallithielu mara toqgħod ftit 'l isfel mill-istess dar.

[13] Traskrizzjoni a fol. 56 sa 57.
[14] Kopja tal-kwerela a fol. 53 u 54.
[15] Traskrizzjoni mhux paġinata.

Iżid li huwa daħal, ra x'kienet il-problema bil-pixxina u bagħat messaġġ ċellulari lill-attriċi jgħidilha x'hemm u m'hemmx b'din qaltlu jagħmel li hemm bżonn.

Jgħid li wara dan kellem lill-mara li fetħiltu sabiex jidħol u din qaltlu li hemm kien tal-konvenut. Iżid li kellem lill-konvenut u qala' l-pompa tal-pixxina.

Dennis Muscat, xehed[16] li huwa direttur tad-ditta tal-pixxini *Dolphin Pools*. Jgħid li lill-konvenut jafu għax għamillu xogħol qabel u xogħol fuq pompa fil-fond «Tal-Ġeleġis» fl-24 ta' Ġunju, 2020.

Iżid li dwar ix-xogħol tal-24 ta' Ġunju, 2020 kien ikkomunika miegħu l-konvenut u ħallsu l-konvenut.

Jipprezenta kopja ta' fattura maħruġa mid-ditta *Dolphin Pools* lill-konvenut fl-24 ta' Ġunju, 2020.[17]

Raymond Grech, il-konvenut, xehed permezz ta' affidavit.[18] Jiddikjara li huwa proprjetarju tal-fond «Warda tax-Xemx» u tal-fond «Tal-Ġeleġis», it-tnejn f'Għajnsielem.

Iżid li dwar dawn iż-żewġ proprjetajiet huwa daħal f'kuntratt tal-kera mal-attriċi nhar l-1 ta' Frar, 2019.

Iżid li f'Jannar, 2020 l-attriċi kellmitu sabiex terħi proprjetà minnhom, dik bl-isem «Warda tax-Xemx». Jgħid li għalkemm tħejja abbozz ta' ftehim ta' terminazzjoni f'dan ir-rigward, tali ftehim qatt ma ġie ffirmat. Iżid ukoll li l-attriċi kienet tafu arretrati ta' kera u fuq kontijiet tal-utilitajiet.

[16] Traskrizzjoni mhux paġinata.
[17] Kopja tal-fattura mmarkata «dok DM» — mhux paġinata.
[18] Affidavit mhux paġinat.

Jiddikjara li mbagħad f'Marzu, 2020 l-attriċi telqet għalkollox u ħalliet il-proprjetà. Jgħid li huwa kellu ċ-ċwievet tal-proprjetà għaliex kienet l-attriċi li bidlet is-serratura iżda għaddietlu kopja taċ-ċwievet. Iżid li l-attriċi kienet abbandunat il-proprjetà tant li anke sab ikel imdewwed fil-friġġ u ma kellhiex aktar kuntatt miegħu.

Jiddikjara li minkejja l-komunikazzjonijiet huwa ma setax iħalli l-affarijiet kif kienu.

Jgħid li l-kirja kienet ilha abbandunata minn Marzu, 2020 b'dan li allura mhux minnu li huwa kkommetta spoll.

Jannetti kopja tal-ittra uffiċjali 126/2020 mibgħuta minnu lill-attriċi fit-2 ta' Marzu, 2020 u notifikata lilha fil-5 ta' Marzu, 2020.

In kontroeżami,[19] xehed li s-sistema ta' skaldament fid-djar mikrija lill-attriċi kienet mil-bidu eskluża mill-ftehim għaliex ma kienx ekonomiku li titħaddem.

Jaqbel li din l-esklużjoni ma kinitx ġiet inkluża fil-kuntratt ta' lokazzjoni.

Iżid li apparti li ma kienx ekonomikament konvenjenti li tintuża s-sistema, din is-sistema kien ilha ma tintuza mindu l-attriċi daħlet fid-djar u għalhekk, sabiex terġa' tibda tintuża, riedet tiġi servizzjata.

Jgħid li fil-fatt, fuq rikjesta tal-attriċi, kien ħadmilha s-sistema ta' riskaldament fid-dar «Warda tax-Xemx», li wara telqet, u dan minkejja li tali sistema kienet eskluża verbalment mil-lokazzjoni.

[19] Traskrizzjoni mhux paġinata.

Jaqbel li l-attriċi kienet tilmenta miegħu dwar is-sistema ta' riskaldament b'dan li anke ltaqgħu sabiex jippruvaw jirranġawha anke jekk kienet eskluża mill-ftehim. Jaqbel ukoll li l-attriċi kienet lesta tħallas għall-gass neċessarju sabiex topera s-sistema ta' riskaldament u għalhekk prova jaqdiha u jirranġahiela.

Iżid li rranġa s-sistema fid-dar «Warda tax-Xemx» li l-attriċi mbagħad telqet u kien qed jipprova jirranġaha fid-dar «Tal-Ġeleġis» meta mbagħad inqalgħet il-kwistjoni ta' din l-istanza.

Jaqbel li l-attriċi ħalliet id-dar «Warda tax-Xemx". Jgħid li però ma ġiex iffirmat ftehim ta' terminazzjoni. Jgħid iżda li kienu miftehmin u li huwa qabel li tħalliha.

Jgħid li arettrati tal-kera kien hemm fuq iż-żewġt (2) idjar. Jgħid li kien hemm l-iskadenzi ta' Jannar, Frar u Marzu mhux imħallsin b'dan li mbagħad fl-aħħar ta' Marzu ħallset ta' Jannar u Frar għaż-żewġt (2) idjar peress li minn Frar kellha tibda tħallas biss għal «Tal-Ġeleġis».

Jgħid li l-attriċi telqet minn Għawdex lejn Marzu 2020.

Jinsisti li huwa qatt ma mar għand Salvina Zammit jitlobha ċ-ċwievet. Jgħid li ċwievet huwa kellu għax kienet tagħtu l-attriċi stess wara li bidlithom hi. Jgħid li ma' Salvina Zammit iltaqa' fit-triq wara li bidel is-serratura.

Jaqbel li qal lil Salvina Zammit li kien għadu kif bidel is-serratura b'din imbagħad taghtu ċ-ċwievet ta' ġewwa.

In rieżami, xehed li l-attriċi kien ilha minn Ottubru, 2019 tgħid li n-negozju ma kienx tajjeb b'dan li f'Jannar 2020 bdew jinnegozjaw ftehim għat-terminazzjoni tal-kirja dwar

dar mit-tnejn. Iżid li l-aħħar li jaf lill-attriċi fid-dar mikrija kien f'Marzu, 2020.

Ċ. IKKUNSIDRAT:

Preliminari:

B'din il-kawża, l-attriċi, wara li ppremettiet li hija kienet tikri mingħand il-konvenut id-dar jisimha «Tal-Ġeleġis» fi Triq il-Ġnien, Għajnsielem, Għawdex u li l-konvenut biddel is-serratura għall-istess dar nhar l-1 ta' Ġunju, 2020, talbet lil din il-Qorti tiddikjara li l-aġir tal-konvenut jikkostitwixxi spoll vjolenti u klandestin fil-konfront tagħha u konsegwentement li tiġi reintegrata fil-pussess tal-fond imsemmi.

Min-naħa tiegħu, il-konvenut eċċepixxa li t-talbiet attriċi huma infondati fil-fatt u fid-dritt, li huwa ma kkommetta ebda spoll, u li l-attriċi għandha tipprova l-eżistenza tar-rekwiżiti meħtieġa sabiex tirnexxi kawża ta' spoll. Eċċepixxa wkoll li l-attriċi kienet formalment interpellata tivvaka d-dar «Tal-Ġeleġis» u, di più, kienet waqfet taffetwa l-pagamenti dovuti rigward il-kirja.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

L-*actio spolii,* bħalma hija din l-azzjoni tal-lum kif ittentata mill-attriċi, hija regolata mill-Artikolu 535 tal-Kodiċi Ċivili, Kap. 16, tal-Liġijiet ta' Malta, li jaqra:

> **535.** *(1) Jekk persuna tiġi, bil-vjolenza jew bil-moħbi, mneżżgħa mill-pussess, ta' liema xorta jkun, jew mid-detenzjoni ta' ħaġa mobbli jew immobbli, hija tista', fi żmien xahrejn mill-ispoll, titlob, b'azzjoni kontra l-awtur tal-ispoll, li terġa' tiġi mqiegħda f'dak il-pussess jew f'dik id-detenzjoni,*

kif jingħad fl-artikolu 791 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili.

(2) Dan it-tqegħid mill-ġdid fil-pussess jiġi ordnat mill-qorti, wkoll jekk il-konvenut ikun is-sid tal-ħaġa li tagħha l-attur ikun bata l-ispoll.

Minn dan l-artikolu jirriżultaw l-elementi essenzjali sabiex attur jirnexxi f'azzjoni ta' spoll.

Dawn l-elementi huma tlieta:

i. li huwa kien jipposjedi l-oġġett in mertu b'pussess ta' kwalunkwe xorta jew b'detenzjoni—*possedisse;*

ii. li huwa ġie spoljat minn dak il-pussess jew detenzjoni—*spoliatum fuisse,* u;

iii. li huwa intavola l-kawża ta' spoll fi żmien xahrejn mill-jum li fih sar l-att spoljattiv allegat minnhu—*infra bimester deduxisse*.

Rigward l-ewwel element, il-*possedisse*, huwa paċifiku li l-espressjoni «*pussess ta' liema xorta jkun*» tikkomprendi kwalunkwe tip ta' «pussess» inkluż dak ċivili *kemm dak sempliċiment naturali u anke dak vizzjuż.*[20]

Ingħad infatti:

«Neanchè è permesso in questa causa di spoglio di investigare la natura del possesso presso lo spogliato, se esso lo sia animo domini o no; perché la legge non richiede che un possesso materiale e di fatto; tanto e' vero che si concede la detta azione anche al possessore che avesse in tempo precedente usurpato con violenza la cosa altrui» (Vol X p55).[21]

Li huwa meħtieġ, allura, huwa li attur f'kawża ta' spoll jipprova li għandu l-pussess.

Jingħad ulterjorment li anke jekk il-pussess ikun wieħed qasir ħafna u saħansitra momentarju, dan xorta waħda huwa suffiċjenti sabiex jawtorizza l-azzjoni ta' spoll, imbasta jkun univoku u mhux ibbażat fuq mera tolleranza.[22]

Fid-deċiżjoni mogħtija nhar it-30 ta' April, 2004 fl-ismijiet ***Farrugia Carmelo et vs Farrugia Carmelo et,***[23] il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili rritenit li pussess kwalunkwe, anke purament materjali u di fatto, anke qasir ħafna u saħansitra momentarju huwa suffiċjenti, basta jkun univoku u ma jkunx ibbazat fuq mera tolleranza. Dan għaliex huwa ben risaput illi minn jiddetjeni ħaġa b'sempliċi tolleranza ma jistax jeżerċita l-*actio spolii*.

Fid-deċiżjoni mogħtija mill-Qorti tal-Appell nhar it-30 ta' Ġunju, 2004 fl-ismijiet ***Marianna Dean vs Joseph Abela,***[24] ġie ritenut li m'hemmx pussess tutelabbli fejn hemm sempliċi tolleranza.

B'dan li, fid-deċiżjoni mogħtija nhar il-25 ta' Mejju, 2007 fl-ismijiet ***Michael Aquilina et vs Andrew Briffa et,***[25] il-Qorti tal-Appell sostniet li:

---

[20] Vol XLII p. II p. 973. Ara wkoll id-deċiżjoni mogħtija nhar il-31 ta' Jannar, 2003 fl-ismijiet ***John Sammut vs Emmanuel Sammut***, Ċitazz. Nru. 941/1995/2 PS.

[21] Iċċitat fl-istess deċiżjoni mogħtija nhar il-31 ta' Jannar, 2003 fl-ismijiet ***John Sammut vs Emmanuel Sammut***, Ċitazz. Nru 941/1995/2 PS.

[22] Vol XXXVII p. II p. 642. Ara wkoll id-deċizjoni mogħtija nhar l-24 ta' April, 1947 fl-ismijiet ***Cortis vs Sammut***.

[23] Ċitazzjoni Numru 564/1998/1.

[24] Appell Ċivili Numru 930/2003/1.

[25] Appell Ċivili Numru 2947/1996/1.

> *Huma meqjusin bħala atti ta' sempliċi tolleranza dawk imnissla "nei rapporti di buon vicinato in grazia dei quali si permetta o si tollera che altrui faccia sulla cosa che gli appartiene ciò che non avrebbe diritto alcuno di farvi" – Ricci, "Corso Teoretico – Practico di Diritto Civile", Vol. V. pagna 73. Fi kliem ieħor, jitqies li tkun żamma b'sempliċi tolleranza dik fejn il-ħaġa tkun miżmuma b'sempliċi korteżija jew fejn ħaddieħor ikun jista' jirtiraha x'ħin irid. B'żieda ma' dan kollu, [sic] jingħad ukoll li l-għemejjel ta' sempliċi tolleranza għandhom xejra ta' transitorjetà u saltwarjetà.*[26]

Il-Qorti hija wkoll konxja mill-fatt li l-azzjoni ta' spoll hija radikata fuq l-esiġenzi tal-utilità soċjali, intiża sabiex tagħti protezzjoni lil kwalunkwe pussess u jiġi impedut liċ-ċittadin privat milli jieħu l-ġustizzja f'idejh.

Il-fini tal-azzjoni huwa infatti dak li jiġi restawrat l-istat tal-pussess li jkun ġie skonvolt, jew turbat.[27] Huwa proprju għalhekk li l-istess dispożizzjoni tal-liġi tagħmel referenza espressa għall-Artikolu 791 tal-Kap. 12 li jrid illi l-konvenut f'kawża ta' spoll ma jista' jagħti ebda eċċezzjoni li mhix dilatorja qabel ma jkun reġa' qiegħed il-ħaġa fl-istat pristinu.

Huwa b'din il-mira li l-ġurisprudenza u d-dottrina legali jinsistu li l-Qorti għandha teżamina biss il-fatt tal-pussess jew tad-detenzjoni u l-fatt tal-ispoll.

Fil-kawża *de quo*, huwa ċar li l-attriċi kellha il-pussess neċessarju sabiex jirnexxi dan l-element tal-*actio spolii* u dan permezz tal-kuntratt ta' lokazzjoni tal-1 ta' Frar, 2019 in atti.[28]

Dan il-kuntratt jirrikonoxxi l-pussess tal-attriċi b'mod inekwivokabbli. Jirrikonoxxi wkoll li tali pussess ma kienx

wieħed ta' mera tolleranza. Tant dan huwa hekk li l-konvenut, fl-ittra ġudizzjarja numru 126/2020 tat-2 ta' Marzu, 2020 li bagħat lill-attriċi, informa lill-attriċi li huwa *jista'* jitlob it-terminazzjoi tal-kirja u li jista' jipproċedi kontriha skont il-liġi. Rikonoxximent, dan allura, li l-istess konvenut kellu rimedju legali u li ma setax u ma kellux jieħu l-liġi f'idejh.

Il-varji allegazzjonijiet da parti tal-konvenut, inkluż dawk ta' nuqqas jew tardività fil-pagamenti dovuti mill-attriċi rigward il-kirja m'humiex rilevanti f'kawża bħal din tal-lum fejn, kif intqal, u kif konformament miżmum mill-ġurisprudenza nostrana; Qorti għandha teżamina biss il-fatt tal-pussess jew tad-detenzjoni u l-fatt tal-ispoll u l-konvenut ma jista' jressaq ebda eċċezzjoni jekk mhux dawk dilatorji qabel ma jkun reġa' qiegħed il-ħaġa fl-istat pristinu.

Anqas ma tista' l-Qorti tikkunsidra l-allegazzjoni magħmula mill-konvenut li l-attriċi abbandunat il-fond in mertu meta f'Marzu tas-sena 2020 marret l-Italja b'riżultat tal-pandemija tal-Covid-19.

Dan mhux biss għaliex tali kunsiderazzjoni tkun teżorbita l-kompitu tal-Qorti f'din l-azzjoni, iżda wkoll għaliex mill-provi in atti jirriżulta ampjament li l-intenzjoni tal-attriċi ma kinitx li tabbanduna l-fond.

[26] Ara wkoll id-deċiżjoni mogħtija nhar it-12 ta' Jannar, 2005 mill-Qorti tal-Appell fl-ismijiet ***Cuschieri v. Cilia***.
[27] Vol XLII p. II p. 973 kif ukoll Vol XLI p. II p. 846.
[28] Kuntratt a fol. 5 sa 10.

Dan jirriżulta mill-fatt li fih ħalliet oġġetti varji b'dan li qamet in-neċessità tal-intervent tal-Qorti sabiex l-attriċi setgħet tirkupra l-istess fil-mori tal-kawża.[29]

L-istess jirriżulta wkoll għaliex ferm wara li l-konvenut biddel is-serratura tal-fond kif ser jirriżulta hawn aktar 'l isfel, ossia lejn l-aħħar ta' Ġunju, 2020, id-ditta ta' manutenzjoni ta' pixxini *Dolphin Pools* tramite r-rappreżentant tagħha Christopher Buttiġieg li mar fid-dar jara xi problema ripurtata fil-pixxina tal-istess kellem lill-attriċi li fi kliemu stess qaltlu jagħmel li kien hemm bżonn.

Oltre minn hekk, allegazzjonijiet tal-konvenut li l-attriċi tant abbandunat id-dar li ħallietha fi stat pjetuż tant li skontu anke sab oġġetti tal-ikel imnawra fil-friġġ ġew kontradetti mix-xhud Salvina Zammit li spjegat li l-lejl stess qabel l-attriċi telqet minn Malta fuq struzzjonijiet tal-Ambaxxata Taljana hija marret tiġbor iċ-ċwievet mingħandha u hemm l-attriċi żvujtat ukoll il-friġġ.

B'dan allura li l-element tal-pussess huwa ppruvat a sodisfazzjoni ta' din il-Qorti li sejra b'hekk tgħaddi sabiex teżamina l-elementi l-oħra rekwiżiti f'kawża ta' spoll.

Rigward it-tieni element, il-kwistjoni tal-att spoljattiv inniffsu—*spoliatum fuisse*—ossia, li l-ispoljant għamel azzjoni kontra r-rieda tal-pussessur li eskludiet lill-pussessur mill-pussess, jingħad kif isegwi:

> *Dwar it-tieni element, huwa meħtieg li jintwera li l-għamil spoljattiv ikun wieħed arbitrarju u magħmul kontra r-rieda tal-possessur b'mod li jista' jagħti lok għal azzjoni ta' danni kontra min ikun wettqu. Huwa wkoll maħsub li l-għamil*

[29] Ref. verbal tat-2 ta' Settembru, 2020 a fol. 26 u n-nota tal-uffiċjal eżekuttiv tal-Qorti a fol. 30.

> *irid ikun wieħed vjolenti jew imqar mistur għall-għarfien tal-persuna li kellha l-pussess.* [30]

Mill-assjem tal-provi jirriżulta ċar u inkontestat li l-azzjoni spoljattiva seħħet u seħħet mill-konvenut.

Dan jirriżulta ċar mix-xhieda tal-ġara tal-attriċi f'Għawdex Salvina Zammit li tixhed li l-konvenut ġabar mingħandha ċ-ċwievet kollha għajr dik ta' barra wara li infurmawha li ta' barra ma kellux bżonnha għax kien biddel is-serratura.

Aktar tard, il-konvenut jikkonferma din l-istess verżjoni tal-ġara għajr għal fatt li kuntrarjament għal dak li qalet il-ġara, jgħid li huwa ma ħabtilhiex sabiex jiġbor iċ-ċwievet stante li huwa ċavetta ta' barra kellu iżda raha fit-triq u talabha ċ-ċwievet ta' ġewwa sabiex tiffrankalu milli jkollu jmur lura daru fejn seta' jiġbor il-kopja tagħhom li huwa kellu hemm.

Li tali aġir tal-konvenut—meta bidel is-serratura ta' barra tad-dar—kien vjolenti jew klandestin u arbitrarju huwa wkoll ċar mill-fatt li l-attriċi saret biss taf bih mingħand il-ġara aktar tard dakinhar stess li l-ġara kienet infurmata mill-konvenut li bidel is-serratura u meta din—il-ġara—kitbet lill-attriċi tinfurmaha b'dan.

B'dan l-aġir tal-bdil tas-serratura, fuq liema nkitbu volumi ta' ġurisprudenza nostrana, huwa ċar li l-konvenut ikkommetta spoll kontra l-attriċi b'deċiżjoni arbitrarja li ħa sabiex jibdel is-serratura ta' barra b'liema deċiżjoni l-attriċi saret biss taf wara li infurmata l-ġara b'dak li kien ġara aktar kmieni dakinhar stess li tkellmu.

---

[30] Ref. deċiżjoni mogħtija nhar it-23 ta' Jannar, 2003 fl-ismijiet ***Filomena Ellul vs Carmel sive Charles Ellul,*** Ċitazz. Nru 428/2000/1 JRM.

Rigward it-tielet element, l-*infra bimester deduxissi*, il-Qorti tosserva illi fuq il-kwistjoni ta' meta seħħ l-att spoljattiv li wassal għal din il-vertenza ma saret ebda kontestazzjoni diretta iżda f'diversi stadji tax-xhieda tiegħu l-konvenut jidher jipprova jallega li stante li l-attriċi kienet telqet minn Għawdex fit-18 ta' Marzu 2020, li kif intqal kienet deċiżjoni li ħadet stante t-tixrid tal-pandemija tal-Covid-19, din l-azzjoni li ġiet interposta fil-15 ta' Ġunju, 2020 ma saritx entro t-terminu perentorju ta' xahrejn rikjest mil-ligi u hija għalhekk monka minn dan l-element essenzjali sabiex tirnexxi.

Din il-Qorti tosserva iżda d-diċitura tal-Artikolu 535 tal-Kap. 16 suċċitat fejn dan irid li azzjoni ta' spoll għandha ssir *fi żmien xahrejn mill-ispoll.*

F'din l-istanza, l-ispoll ma seħħx meta l-attriċi telqet minn Għawdex iżda meta bl-azzjoni tal-konvenut fejn dan bidel is-serratura huwa ċaħħad lill-attriċi mill-aċċess għad-dar, tant li l-attriċi tixhed li minn meta telqet minn Għawdex kaġun tal-pandemija hija qatt ma ġiet lura għajr għall-ewwel dehra f'din l-istanza. U dan biss għaliex ma kellhiex fejn toqgħod tenut kont tal-aġir tal-konvenut.

Mill-provi in atti jirriżulta ampjament li tali azzjoni tal-konvenut seħħet fl-1 ta' Ġunju, 2020.

Dan tixhdu l-ġara tal-attriċi Salvina Zammit li din il-Qorti ma tarax li għandha xi raġuni li ma tgħidx is-sewwa.

Fix-xhieda tiegħu, il-konvenut ma jgiddibx lil din ix-xhud dwar id-data meta tkellmu u qalilha li bidel is-serratura. Jgħid biss li huwa ma talabx iċ-ċwievet ta' barra minn għandha għax kellu tiegħu, li tagħtu l-attriċi stess. B'dan li

talabha biss ta' ġewwa wara li kien bidel ta' barra sabiex ma joqgħodx jitla' id-dar tiegħu għal dawk ta' ġewwa.

Id-data tal-1 ta' Ġunju, 2020 hija ulterjorment ikkonfermata mill-kwerela li l-avukat patroċinanti l-attriċi bagħat lill-Kummissarju tal-Pulizija f'isimha l-għada, it-2 ta' Ġunju, 2020. Kopja ta' liema wkoll tinsab in atti.[31]

Premess li l-kawża ġiet intavolata fil-15 ta' Ġunju, 2020 u għalhekk biss ftit jiem wara l-att spoljattiv, huwa għalhekk sodisfatt ukoll l-element tal-*infra bimester deduxissi*.

DECIDE:

Għaldaqstant, fiċ-ċirkostanzi u għar-raġunijiet kollha hawn fuq premessi, din il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi filwaqt illi tiddisponi mill-eċċezzjonijiet tal-konvenut:

i. tilqa' l-ewwel (1) talba attriċi u tiddikjara li bl-aġir tal-konvenut meta dan bidel is-serratura tal-fond «Tal-Ġeleġis», Triq il-Ġnien, Għajnsielem, Għawdex, huwa kkommetta spoll vjolenti u klandestin fil-konfront tal-attriċi;

ii. tilqa' it-tieni (2) talba attriċi b'dan li tikkundanna lill-konvenut sabiex f'terminu ta' xahar mil-lum jirreintegra lill-attriċi fil-pussess tal-istess fond «Tal-Ġeleġis», Triq il-Ġnien, Għajnsielem, Għawdex.

Bl-ispejjeż jitħallsu interament mill-konvenut.

(ft.) Dr Brigitte Sultana
Maġistrat

(ft.) John Vella
D/Reġistratur

Vera Kopja

Għar-Reġistratur

[31] Kwerela a fol. 53 u 54.