MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GIANNINO CARUANA DEMAJO

Seduta ta' l-10 ta' Ottubru, 2006

Citazzjoni Numru. 221/2005

Carmela Zammit

Versus

Fiona Cachia Busietta

Din hija azzjoni ta’ spoll.
Iċ-ċitazzjoni tgħid illi l-attriċi, li bħalissa hija rikoverata fl-Isptar St Vincent de Paule, ilha s-snin iżżomm b’kiri l-fond tas-Sliema, Triq Howard, numru sitta u disgħin (96), li hu r-residenza tagħha fejn għandha l-għamara u ħwejjiġha.
Fid-9 ta’ Jannar 2005 il-konvenuta, jew nies imqabbda minnha, bi ksir tal-liġi, bil-moħbi u bi vjolenza qiegħdu katnazz mal-bieb ta’ barra tal-fond fuq imsemmi u b’hekk żammew lill-attriċi milli tkun tista’ tidħol bla xkiel fil-fond. Dan, tgħid l-attriċi, huwa spoll tal-jeddijiet tagħha. Għalhekk fetħet din il-kawża u qiegħda titlob illi l-qorti:
1. tgħid illi l-konvenuta għamlet spoll vjolenti kontra l-attriċi meta fid-9 ta’ Jannar 2005 qiegħdet katnazz mal-bieb ta’ barra tad-dar tagħha;

2. tikkundanna lill-konvenuta sabiex, fi żmien qasir u perentorju li jingħatalha, tqiegħed kollox kif kien qabel billi bi flusha tneħħi l-katnazz li qiegħdet mal-bieb ta' barra ta' l-attriċi; u
3. jekk il-konvenuta ma tagħmilx dan, tagħti lill-attriċi s-setgħa li tagħmel ix-xogħlijiet meħtieġa bi flus il-konvenuta.

Talbet ukoll l-ispejjeż, fosthom dawk ta' ittra interpellatorja tal-31 ta' Jannar 2005.

Il-konvenuta ressqet dawn l-eċċezzjonijiet:

1. l-attriċi ma għandhiex leġittimazzjoni attiva biex tmexxi b'din il-kawża għax ma huwiex minnu illi għandha xi titolu fuq il-fond, u għalhekk il-konvenuta għandha tinħeles mill-ħarsien tal-ġudizzju;
2. hemm rabta bejn il-kawża tallum u l-kawża fl-ismijiet Philip Farrugia *et nomine versus* Eileen Busietta *et* (ċitaz. nru 211/2005), li hija wkoll kawża ta' spoll kontra l-konvenuta fil-kawża tallum u oħrajn, fuq il-premessa illi l-atturi f'dik il-kawża għandhom pussess materjali ta' l-istess fond; għalhekk il-kawża tallum għandha tintbagħat biex tinstema' flimkien mal-kawża l-oħra;
3. fil-meritu, ma hemmx l-elementi meħtieġa biex tirnexxi din l-azzjoni ta' spoll kontra l-konvenuta; u
4. fil-meritu wkoll, il-konvenuta hija s-sid tal-fond, u dan il-fond kif jidher minn barra hu fi stat ta' abbandun; il-konvenuta ilha wkoll ħafna xhur tfittex li tikseb aċċess għal ġewwa l-fond iżda għalxejn, waqt illi l-konvenuta stess qatt ma ċaħdet il-jedd ta' l-attriċi, jekk tassew għandha, għal aċċess għall-fond u għal dak li hemm fih.

Il-fatti li wasslu għal din il-kawża seħħew hekk:

L-awturi tal-konvenuta kienu taw il-fond li dwaru saret il-kawża lil terzi b'titolu ta' ċens li jagħlaq. Meta kien għadu għaddej iċ-ċens l-utilista kien kera l-fond lill-attriċi. Meta mbagħad għalaq iċ-ċens, fit-8 ta' Settembru 1990, l-attriċi baqgħet iżżomm il-fond b'kiri mingħand is-sid ta' dak iż-żmien – li kienet omm il-konvenuta – taħt l-art. 1530 tal-Kodiċi Ċivili u, eventwalment, taħt l-art. 12(3) *pr.* ta' l-Ordinanza li tneħħi l-Kontroll tad-Djar. Is-sid irrifjutat il-kera u għalhekk l-attriċi bdiet tiddepożita l-kera fir-reġistru tal-qorti.

B’kuntrat tat-3 ta’ Diċembru 2004 omm il-konvenuta tat il-fond b’titolu ta’ donazzjoni lill-konvenuta. Il-kera baqa’ fis-seħħ taħt l-art. 1574 tal-Kodiċi Ċivili.

Wara li saret id-donazzjoni perit arkitett imqabbad mid-Dipartiment tat-Taxxi Interni mar biex jagħmel stima tal-fond għall-għanijiet tat-taxxa. Billi l-konvenuta ma kellhiex iċ-ċwievet il-perit ma setax jara l-post minn ġewwa u għalhekk għamel stima skond dak li ra minn barra. Il-konvenuta kienet tal-fehma illi din l-istima kienet għolja wisq u riedet tagħmel oġġezzjoni. Biex tagħmel hekk kien jeħtiġilha tidħol il-fond biex issir stima kif imiss iżda, billi ma kellhiex iċ-ċwievet, ma setgħetx. Billi qalet illi ma kinitx taf min seta’ kellu ċ-ċwievet, u ma riditx illi xi ħadd jidħol fil-fond bla ma taf hi, għamlet katnazz mal-bieb ta’ barra biex, kif ma setgħetx tidħol hi, lanqas ħaddieħor ma jkun jista’ jidħol mingħajr il-kunsens tagħha.

Qabel ma nidħlu fil-meritu tal-kawża jeħtieġ li nqisu l-eċċezzjoni ta’ konnessjoni ta’ kawżi, għax il-konvenuta fit-tieni eċċezzjoni tagħha qiegħda tgħid illi terzi fetħu kawża oħra ta’ spoll kontrieha bil-premessa illi għandhom pussess materjali ta’ l-istess fond li dwaru saret il-kawża tallum.

L-art. 524(2) tal-Kodiċi Ċivili jgħid illi “Persuna tista’ tippossjedi bil-mezz ta’ ħaddieħor illi jżomm il-ħaġa jew jeżerċita l-jedd fl-isem ta’ dik il-persuna”, u skond l-art. 535 tal-Kodiċi Ċivili huwa leġittimat biex jagħmel azzjoni ta’ spoll kemm il-pussessur kif ukoll id-detentur ta’ ħaġa. Għalhekk, ma jkun hemm ebda konflitt jekk kemm il-pussessur kif ukoll id-detentur ifittxu li jħarsu l-interessi tagħhom b’din l-azzjoni kontra l-awtur ta’ l-ispoll, u ma jkun hemm ebda konflitt jekk il-kawża jirbħuha t-tnejn.

Min-naħa l-oħra, l-azzjoni ta’ spoll hija maħsuba biex tagħti rimedju ta’ malajr, biex jitħares il-prinċipju *spoliatus ante omnia restituendus*, u l-qorti ma tarax illi tista’ tilħaq dan il-għan billi tordna illi l-kawżi jimxu flimkien.

It-tieni eċċezzjoni hija għalhekk miċħuda.

Ngħaddu issa biex inqisu l-meritu tal-kawża.

Fit-tielet eċċezzjoni tagħha l-konvenuta tgħid, ġenerikament, illi ma hemmx l-elementi meħtieġa biex tirnexxi l-azzjoni ta’ spoll, waqt illi fl-ewwel eċċezzjoni qiegħda tgħid, aktar speċifikament, illi tonqos fl-attriċi l-leġitimazzjoni attiva.

L-azzjoni ta' l-attriċi hija dik ta' spoll taħt l-art. 535 tal-Kodiċi Ċivili:

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 ta' l-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.

Ma huwiex kontestat illi t-tqegħid tal-katnazz sar anqas minn xahrejn qabel ma nbdiet il-kawża. Fil-fatt il-katnazz sar f'Jannar jew Frar ta' l-2005 u l-kawża nfetħet fit-3 ta' Marzu 2005. Lanqas ma jista' jiġi serjament kontestat illi t-tqegħid ta' katnazz kien att ta' spoll, għax ma jħallix lill-attriċi tidħol fil-fond u sar kontra r-rieda tagħha.

Il-kontestazzjoni tal-konvenuta, kif rajna, hija illi l-attriċi ma għandhiex titolu fuq il-fond.

Tassew, kif igħid b'mod l-aktar ċar l-art. 791(3) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili, il-qorti għandha teżamina biss il-fatt tal-pussess jew tad-detenzjoni, u l-fatt ta' l-ispoll, bla ma tidħol fit-titolu. Bis-saħħa tal-kiri magħmul lilha, l-attriċi kellha detenzjoni *de facto* tal-fond, u għalhekk kull kunsiderazzjoni dwar jekk dak it-titolu jiswiex jew le, jew dwar jekk l-attriċi għandhiex jedd tħoll il-kiri għax il-fond hu abbandunat, hija għal kollox irrelevanti għall-għanijiet tal-kawża.

L-ewwel u t-tielet eċċezzjonijiet huma għalhekk miċħuda.

L-aħħar eċċezzjoni tgħid illi l-konvenuta hija s-sid tal-fond. Dan iżda huwa għalkollox irrelevanti għax, kif igħid l-art. 791(2) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili, l-azzjoni ta' spoll tista' ssir ukoll fil-każ ta' kerrej li jbati l-ispoll tad-detenzjoni tal-ħaġa lilu mikrija, sew minn sid il-kera kemm minn terza persuna.

Ir-raba' eċċezzjoni wkoll hija għalhekk miċħuda.

Il-qorti hija tal-fehma illi l-elementi kollha biex tirnexxi l-azzjoni ta' spoll ġew ampjament provati, u, anzi, l-ispoll kien hekk flagranti illi l-kontestazzjoni tal-konvenuta ma tistax ħlief titqies frivola u vessatorja.

Għalhekk taqta' l-kawża billi, wara li tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-konvenuta, u tgħid illi l-konvenuta għamlet spoll kontra l-attriċi meta qiegħdet katnazz mal-bieb ta' barra tad-dar tagħha tas-Sliema, Triq Howard, numru sitta u

disgħin (96), tikkundannaha sabiex fi żmien għaxart ijiem tneħħi l-katnazz; jekk il-konvenuta ma tagħmilx dan fiż-żmien li qiegħed jingħatalha, tagħti lill-attriċi s-setgħa li tagħmel dak li hu meħtieġ biex jitneħħa l-katnazz bi flus il-konvenuta.

Tikkundanna lill-konvenuta tħallas l-ispejjeż kollha tal-kawża u, billi hija tal-fehma illi l-kontestazzjoni tal-konvenuta kienet fiergħa u vessatorja, maħsuba biss biex ittawwal il-proċeduri mingħajr bżonn, tikkundanna lill-konvenuta tħallas lir-reġistratur spejjeż addizzjonali ta' mitejn u ħamsin lira (Lm250) skond il-paragrafu 10 tat-tariffa A mal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili .

< Sentenza Finali >

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