MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI

MAGISTRAT DR. ANTHONY ELLUL

Seduta tas-7 ta' Mejju, 2008

Citazzjoni Numru. 73/2007/1

Julian u Doris konjugi Sultana u Stephen Sultana

Vs

Eucharist Sultana

Il-Qorti,

Kawza ta' spoll.

Rat ir-rikors guramentat prezentat fid-9 ta' Lulju 2007 li bih l-atturi ppproponew kawza ta' spoll wara li ppremettew li b'kuntratt ta' xiri fl-atti tan-nutar Dr. Joanne Cauchi datat sebgha u ghoxrin (27) ta' Marzu elfejn u sebgha (2007) xtraw nofs indiviz mill-fond numru erbgha u sittin (64), Trejqet George Cini, Xaghra, Ghawdex u li l-konvenut hu proprjetarju tan-nofs indiviz l-iehor. Ippremettew ukoll li fit-12 ta' Gunju 2007 il-konvenut biddel is-serratura tal-fond b'mod li l-atturi gew prekluzi milli jaghmlu uzu mill-post.

Kien ghamel l-istess meta n-nofs indiviz tal-fond kien ghadu proprjeta' ta' l-awtur taghhom Carmelo Xerri u kien nehha l-ispoll wara decizjoni li nghatat minn din il-Qorti fil-kawza **Carmel Xerri vs Eucharist Sultana** (Cit. numru 1/2003) deciza fit-18 ta' Ottubru 2005. L-atturi jsostnu li l-agir tal-konvenut jikkostitwixxi spoll vjolenti u klandestin u talbu lill-Qorti sabiex:-

1. Tiddikjara li l-konvenut wettaq spoll vjolenti u klandestin meta biddel is-serratura tal-bieb tal-fond bin-numru erbgha u sittin (64), Trejqet Gorg Cini gia Triq it-Tigrija, fix-Xaghra, Ghawdex.

2. Tikkundanna lill-konvenut biex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilu prefiss mill-Qorti jerga' jibdel is-serratura jew jaghti cavetta tal-post lill-atturi u fil-fond jregga' kollox ghall-istat li kien qabel li wettaq l-ispoll.
3. Fin-nuqqas tawtorizza lill-atturi sabiex jaghmlu x-xogholijiet necessarji ghas-spejjez tal-konvenut.

4. Tillikwida somma ghad-danni li soffrew l-atturi per konsegwenza ta' l-ispoll vjolenti u klandestin kommess mill-konvenut u tikkundanna lill-konvenut ihallas l-istess somma.

Permezz ta' risposta guramentata prezentata fis-27 ta' Awwissu 2007 (fol. 13) il-konvenut eccepixxa li:

1. L-att li minnu qeghdin jilmentaw l-atturi kien ilu li twettaq iktar minn xahrejn qabel giet saret il-kawza. Ghalhekk m'hemmx l-elementi rikjesti mil-ligi sabiex azzjoni ta' spoll tigi proposta b'success.

2. M'hemmx l-elementi l-ohra li huma rikjesti mil-ligi peress li ma kienx hemm atti vjolenti u klandestini. Dan peress li c-cwievet u serratura inbidlu minghajr habi u fid-dawl tax-xemx, u dan wara li persuni mhux maghrufa dahlu fil-post u tqieghdu xi kaxxi fil-post. Ghalkemm il-post kien ilu snin twal fil-pussess esklussiv, uniku u inekwivoku tal-konvenut u ghamel ukoll xi xoghol ta' manutenzjoni u benefikati fil-post, jum fost l-ohrajn ma fil-post u sab diversi kaxxi tal-luminata mixhuta fil-post imsemmi,

minghajr ma ntalab il-kunsens tieghu u minghajr ma gie nfurmat. Fil-fatt ghamel rapport mal-pulizija li xi hadd kien dahal fil-proprjeta' tieghu u nsterqu wkoll il-karta ta' l-identita u curkett tad-deheb.

3. Ukoll jekk l-atturi ghandhom kuntratt ta' akkwist minghand Carmelo Xerri, dan hu null u minghajr effett peress li Xerri ma kienx proprjetarju ta' xi parti mill-fond in kwantu dan il-post gie akkwistat mill-konvenut u l-familja tieghu in parti mill-wirt u successjoni ta' ommhom Clara Sultana u in parti permezz ta' kuntratt ta' kostituzzjoni ta' debitu u akkwist mill-istess missierhom Manwel Sultana.

4. L-atturi ma setghu jakkwistaw l-ebda parti mill-imsemmi fond u hemm lok ta' rexxissjoni tal-kuntratt.

5. L-atturi ma ghandhom l-ebda dritt fuq il-post u ghalhekk m'ghandhomx *locus standi* fil-kawza odjerna.

6. It-talbiet ta' l-atturi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontrihom.

Semghet ix-xhieda.

Semghet it-trattazzjoni ta-difensuri tal-kontendenti.

Rat il-verbal tas-seduta tad-29 ta' April 2008 minn fejn jirrizulta li l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza.

Ikkunsidrat:-

1. Il-fatti huma semplici:-

(a) Fit-18 ta' Ottubru 2005 nghatat decizjoni fil-kawza **Carmel Xerri vs Eucharist Sultana** (Cit. numru: 1/2003) u gie dikjarat li Eucharist Sultana kien ikkommetta spoll meta biddel is-serratura tal-fond 64, Trejqet George Cini, Xaghra, Ghawdex.

(b) Fis-27 ta' Marzu 2007 fl-atti tan-nutar Dr. Joanne Cauchi gie ppubblikat kuntratt ta' bejgh fejn gie ddikjarat li

Carmelo Xerri kien qieghed ibiegh lill-atturi *"…..fi kwota ta' nofs (1/2) indiviz bejniethom Julian u Doris konjugi Sultana u fi kwota ta' nofs (1/2) indiviz Stephen Sultana, il-kwota ta' nofs (1/2) indiviz jew ahjar id-drittijiet kollha spettanti lil venditur mill-fond numru ebrgha u sittin (64) gia numru sitta u erbghin (46) gia numru erbgha u erbghin (44) jew numru aktar korrett fi Trejqet George Cini kantuniera ma' Triq it-Tigrija, Xaghra, Ghawdex………"* (fol. 4). Fil-parti tal-provenjenza jinghad li s-sehem fil-fond gie akkwistat mill-wirt ta' ommu Maria Xerri u ta' ohtu Giuseppa Xerri.

(c) L-atturi nghataw ic-cavetta tal-fond mill-bejjiegh u tpoggew numru ta' kaxxi tal-luminata mill-konvenut Stephen Sultana. L-atturi l-ohra qatt ma dahlu fil-post.

(d) Fit-12 ta' Gunju 2007 Joseph Sultana ghamel rapport mal-pulizija li kienet inbidlet is-serratura tal-bieb u tnehhew numru ta' kaxxi li xi gimghatejn qabel kien pogga fil-fond.

(e) Il-konvenut jikkonferma li biddel is-serratura tal-bieb ta' barra meta fil-post sab kaxxi tal-luminata.

2. L-atturi qeghdin isostnu li sehh spoll tad-dritt taghhom, billi l-konvenut arbitrarjament impedihom milli jidhlu fid-dar kontra l-volonta' taghhom billi qabad u biddel is-serratura tal-bieb ta' barra.

3. Bhala principji generali jistghu jissemmew:-

(a) L-iskop ta' l-azzjoni ta' spoll hu li jigi evitat li wiehed jaghmel gustizzja b'idejh.

(b) L-azzjoni ta' spoll hi meqjusa bhala wahda ta' ordni pubblika.

(c) Il-ligi tipprotegi lill-pussessur anke kontra l-proprjetarju stess minkejja li jista' jkun in *mala fede*. F'dan

is-sens il-ligi ma tirrikjedi l-ebda prova ta' legittimita' tal-persuna tal-possessur.

(d) *"Legittimat biex jipproponi din l-azzjoni, hu dak li fi zmien ta' l-att spoljattiv hu possessur jew detentur, kemm jekk fl-interess tieghu personali, ad exemplum, qua kerrej, kemm jekk fl-interess ta' terzi, bhala mandatarju jew amministratur"* (**Alfred Bugeja vs Joseph Borg proprio et nomine** deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti[1] Civili fit-28 ta' Marzu 2003).

(e) Ghal dak li hu pussess, *"il-pussess tutelat b'din l-azzjoni hu, b'ligi, il-pussess ta' liema xorta jkun; b'mod li fl-azzjoni ta' reintegrazzjoni mhux lecitu li jigi nvestigat ix-xorta ta' pussess ta' l-ispoljat, basta dan ikollu s-semplici pussess di fatto. U ghalhekk, meta l-provi juru li l-attur kellu l-pussess di fatto, ma hemmx boznn li jigu ezaminati fatturi ohra ad colorandam possessionem; u mhumiex rilevanti provi ohra li ma jaslux biex jinnewtralizzaw dak il-pussess"* (**Ersilia Zahra vs Aurelio Carabott** deciza mill-Qorti ta' l-Appell fit-2 ta' Dicembru 1955).

(f) Anki pussess qasir hafna u sahansitra momentanju hu bizzejjed biex jaghti lok ghall-azzjoni ta' spoll (Vol. XXXVII.ii.642).

(g) Il-gurisprudenza tidentifika l-ispoll fil-komportament jew l-agir tal-ispoljant li b'awtorita' privata tieghu jaghmel att, li minkejja jista' jkollu dritt ghalih, ma setax jaghmlu fin-nuqqas ta' l-intervent tal-Qorti.

(h) Il-perjodu ta' xahrejn (*infra bimestre*) li fihom ghandha ssir l-azzjoni ta' spoll mid-data li fih jitwettaq l-att spoljattiv. Terminu li hu ta' dekadenza; *"secondo I principii di diritto, quando la legge stabilisce un termine entro cui un atto si deve compiere, quell termine anziche' di prescrizione, e' termine di decadenza nel senso che decorso quel termine quell'atto non sarebbe piu' ammissibile. La dottrina pone il criterio distintivo frat ermine di prescrizione e termine di decadenza in cio' che se la disposizione che assegna un termine per*

[1] Imhallef P. Sciberras.

l'esperimento di un diritto non dica espressamente che si tratti di prescrizione o non abbia I caratteri di questa si trattera' di una decadenza" (**Giuseppe Sammut vs Notaro Edoardo Pellegrini Petit**, Qorti ta' l-Appell 16 ta' Jannar 1902 – Vol. XXIV.i.276).

(i) Il-ligi m'hijiex interessata fuq drittijiet ta' proprjeta' li talvolta jista' jkollu l-ispoljant, izda hi diretta unikament sabiex tiskoragixxi u tipprojbixxi li persuna tiehu l-ligi b'idejha. Hu f'dan is-sens li f'din it-tip ta' azzjoni ma jistax jigi permess eccezzjonijiet ohra hlief dawk dilatorji.

(j) Ghalkemm l-attur f'azzjoni ta' spoll jista' jkollu success, dan il-fatt fih innifsu bl-ebda mod ma jippregudika id-dritt ta' min wettaq l-ispoll li jintavola l-azzjoni petitorja.

(k) L-azzjoni ta' spoll tirnexxi wkoll minkejja li l-ispoljat ikollu biss id-detenzjoni tal-haga, *"consistente nella volonta' del soggetto di godere e disporre del bene, ma nel rispetto dei diritti che, sul medesimo bene, riconosce spettare ad altri (si pensi, ad es., alla situazione dell'inquilino, che gode dell'appartamento concessogli in locazione, ma riconosce che detto appartamento e' del proprietario e rispetta il diritto di quest'ultimo, ad es., pagando il canone, non apportando all'unita' immobiliare innovazioni non consentitegli, non alterandone la destinazione d'uso ecc)"*[2].

(l) Sabiex spoll ikun vjolenti m'hemmx ghalfejn ikun hemm vjolenza fizika jew morali fuq il-persuna, izda bizzejjed li tkun fuq il-haga. Vjolenza li ssehh jekk l-eghmil ta' min iwettaq l-att spoljattiv ikun sar kontra l-kunsens tas-sid.

(m) Sabiex spoll ikun klandestin hu bizzejjed li min jiehu l-ligi b'idejh ikun ghamel hekk minn wara dahar l-attur.

(n) *"meta jirrikorri l-element tal-vjolenza ma hemmx bzonn li l-gudikant jokkupa ruhu minn dak tal-klandestinita'; ghax il-ligi taghna, ghall-finijiet ta' l-azzjoni*

[2] *Manuale di Diritto Privato*, 18 Edizzjoni, Andrea Torrente u Piero Schlesinger, Giuffre' Editore (2007) pagna 314.

ta' spoll privileggjat, tikkonsidra sufficjenti li jkun hemm ir-rekwizit tal-vjolenza jew tal-klandestinita', u mhux li jkun hemm iz-zewg rekwiziti f'daqqa" (**Nazzareno Desira vs Victor Lungaro** deciza mill-Qorti ta' l-Appell fl-20 ta' Jannar 1961).

(o) Kif gie dikjarat fid-decizjoni pubblikata fil-Vol.XXIV.i.281, "*nessuno nega che sia lecito non soltanto di conservare e difendere colla forza il possesso ma di ricuperare eziando colla forza il possesso, per effetto della violenza perduta.*"[3].

(p) Sabiex wiehed jirnexxi b'din l-azzjoni ta' spoll m'huwiex mehtieg li jkollu pussess esklussiv. Kompossessur jista' jagixxi b'din l-azzjoni kontra kompossessur iehor li jikkommetti spoll ghad-dannu tieghu u dan minhabba li l-azzjoni ta' spoll ghandha l-iskop li tipprotegi l-pussess u mhux il-pussess esklussiv.

4. Il-konvenut jippretendi li l-fond in kwistjoni hu proprjeta' tieghu u ta' hutu. Il-fond kien proprjeta' ta' Antonia Vella, in-nanna maternal ta' Carmelo Xerri (iben Maria xebba Vella) u l-konvenut (Clara xebba Vella) huma prima kugini. Il-konvenut spjega li *"…..n-nanna Antonia Vella kellha hamsa u sebghin lira Maltin (Lm75) dejn fuq dan il-fond. Dan id-dejn kien gie mhallas minn missieri Emanuel Sultana lil Frangisk maghruf Kikku Borg u b'hekk missieri feda d-dejn u sar proprjetarju tal-fond kollu"* (fol. 43). In kontro-ezami xehed: *"in-nanna kienet halliet hamsa u sebghin lira (Lm75) dejn. Dan kien thallas mill-papa' tieghi. Il-familja taghna tippretendi illi gialadarba hallasna d-dejn tan-nanna, l-post hu taghna jew inkellha nirrangaw ma' ta' Xerri"* (fol. 63). Pero' l-kwistjoni dwar min hu proprjetarju tal-fond m'ghandix tigi trattata f'kawza ta' din ix-xort, u wisq inqas jekk il-kuntratt ta' akkwist datat 27 ta' Marzu 2007 (fol. 4) jistax ikollu effett fil-konfront tal-konvenut mehud ukoll in konsiderazzjoni li l-proprjeta' hi provenjenti minn wirt. Il-kwistjoni li ghandha tigi trattata

[3] **Notaro Pellegrini Petit vs Giuseppe Sammut** deciza mill-Qorti ta' l-Appell fis-16 ta' Jannar 1920.

f'din il-kawza hi jekk l-atturi kellhomx il-pussess jew detenzjoni qabel il-konvenut biddel is-serratura tal-bieb ta' barra. M'hemm l-ebda dubju li wara li nghatat is-sentenza fil-kawza **Carmel Xerri vs Eucharist Sultana** (Cit. nru: 1/2003) l-awtur tal-atturi kellu l-pussess (flimkien mal-konvenut) tal-fond mertu tal-kawza. Fis-sentenza tat-18 ta' Ottubru 2005 il-Qorti ddikjarat li l-konvenut kien ikkommetta spoll meta biddel is-serratura tal-bieb ta' barra u fil-fatt ikkundannatu sabiex jerga' jibdel is-serratura jew jaghti cavetta tal-bieb lil Carmelo Xerri. Minghajr ma wiehed jittratta aspetti bhal l-effetti li jista' ghandu l-kuntratt ta' xiri fl-atti tan-nutar Dr. Joanne Cauchi datat 27 ta' Marzu 2007, il-fatt li jsir kuntratt ta' bejgh ma jfissirx li necessarjament ikun ghadda f'idejn ix-xerrej il-pussess fiziku tal-fond (ara f'dan is-sens sentenza tal-Qorti ta' l-Appell fil-kawza **Joseph Vassallo Gatt nomine vs Joseph Camilleri proprio et nomine** deciza fis-26 ta' Jannar 1996). Fil-kaz taghna rrizulta kif Carmelo Xerri ghadda c-cwievet tal-fond lill-atturi li min-naha taghhom dahlu u poggew kaxxi tal-luminati. Fil-kawza deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili[4] fl-ismijiet **Alfred Fenech vs Michael Angelo Fenech proprio et noe** deciza fit-3 ta' Ottubru 2003:- *"Dan ifisser illi jekk jirrizulta* ***<u>l-pussess materjali fil-mument li fih sehh l-att spoljattiv</u>, <u>bhal ma huwa hekk proprju l-kaz fejn l-attur kellu wkoll f' idejh sett cwievet tal-fond</u>****, ikun inutili li wiehed jindaga fis-sottomissjonijiet imqanqla mill-konvenuti kif aktar 'il fuq esposti. Jigi sottolinejat illi anke kieku stess, u dan qed jigi sottomess gratia argomenti kellu jigi accettat illi l-attur kien tenut jikkonsenja c-cwievet u jekk dan ma ghamlux il-pussess tieghu kien wiehed illegittimu, xorta kien ikun jissussisti l-element ta' spoll mehtieg ghall-iskop ta' l-actio spolii. Fi kliem iehor, xorta wahda l-ispussessament forzat u arbitrali ta' pussess illegittimu kien jintitola lill-attur li jezercita l-azzjoni de qua u jesigi l-pjena re-integrazzjoni fil-pussess jew detenzjoni"*. Hekk ukoll fil-kawza fl-ismijiet **Angolina Baldacchino et vs Charles Spiteri** deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fis-16 ta' Gunju 1986[5] gie osservat: *"l-attrici kellha d-detenzjoni billi kellha c-cavetta*

---

[4] Imhallef P. Sciberras.
[5] Vol. LXX.iii.570.

li taghtiha access ghall-fond u kellha xi affarijiet taghha fl-istess fond li l-konvenut irmiehomlha". Fehma li giet addottata mill-istess Qorti presjeduta mill-Onor. Imhallef P. Sciberras fil-kawza **Alfred Bugeja vs Joseph Borg proprio et nomine** deciza fit-28 ta' Marzu 2003. B'applikazzjoni ta' dan l-insenjament jirrizulta li effettivament l-atturi kellhom il-pussess materjali jew ghallinqas zgur id-detenzjoni meta nghataw ic-cavetta tal-fond u poggew fih il-kaxxi tal-luminata, li wisq probabbli tpoggew hemm sabiex jistabilixxu l-presenza taghhom. Ghalkemm il-konvenut isostni li hu mar u sab dawn il-kaxxi fil-fond, kien jaf ben tajjeb li kuntrarajment ghal dak li jsostni ma kellux il-pussess esklussiv tal-fond. Tant hu hekk li hu stess xehed li Carmelo Xerri kien imur fil-post (fol. 62), *"….jiena kont inkun fuq, pero' kien iqatta' xi ftit hin, jidhol fil-kamra li jiena rriferejt li hija l-kamra maqlugha, taparsi jorqod xi ftit hemm, imbaghad jitlaq' 'il barra."* (fol. 62). Mix-xhieda rrizulta li kien jaf ukoll li kienu ghaddejjin negozjati bejn l-atturi u Carmelo Xerri dwar l-istess fond. Tant hu hekk li Stephen Sultana xehed li l-konvenut kien *"….darba qabel ma xtrajna, kien hassarli milli nakkwista sehem mill-post"* (fol. 46). Waqt il-kontroezami (seduta tal-1 ta' April 2008) il-konvenut ikkonferma li Carmelo Xerri kellu kopja tac-cavetta tal-fond (fol. 61) *"……dan peress li kont bdiltilu s-serratura, kien fittixni bil-Qorti u jiena kif kont ghamilt qabel kont bdiltha u l-Qorti ordnatli li naghtih kopja tac-cavetta u jiena ghamilt hekk"* (fol. 62) u li l-istess Xerri kien qieghed jaghmel uzu minn kamra fis-sular ta' isfel fejn ighid li sab il-kaxxi tal-luminata (fol. 62). Ic-cavetta li l-atturi nghataw minn Carmelo Xerri kienet proprju l-mezz sabiex ikunu jistghu jidhlu fil-fond wara li sar il-kuntratt tas-27 ta' Marzu 2007. Mela fic-cirkostanzi attwali ta' dan il-kaz il-konvenut qabad u minn jeddu biddel is-serratura tal-bieb ta' barra hu cahhad lill-atturi mill-possibilta' li jergghu jidhlu fil-post billi jaghmlu uzu mic-cavetta li kien tahom Carmelo Xerri. Il-konvenut ma kellu l-ebda jedd li jiehu l-ligi f'idejh. Ghalkemm kieku kellu l-pussess esklussiv il-konkluzjoni l-ezitu seta' ikun differenti, il-konvenut kien jaf ben tajjeb li hemm haddiehor li jidhol hemm gewwa u ma kellu l-ebda dritt li ghal darb'ohra jbiddel is-serratura. Sahansitra lanqas ma jirrizulta li qabel ma biddel is-serratura ghamel

verifika mal-kopossessur l-iehor izda hataf l-okkazzjoni sabiex jerga' jibdel is-serratura probabilment ghaliex f'dak l-istadju ssopona li n-negozju bejn l-atturi u Carmelo Xerri kien sehh gialadarba ra l-kaxxi tal-luminata fil-kamra li kien jaghmel uzu minnha kuginuh.

5. Ghal dak li hu att spoljattiv m'hemmx dubju li dan twettaq meta l-konvenut ghal darb'ohra rega' biddel is-serratura tal-bieb ta' barra, ovvjament fit-tentattiv tieghu sabiex ikollu l-pussess esklussiv, u nehha l-kaxxi tal-luminata li tqieghdu fil-post. Agir li sar bil-mohbi u ghalhekk ukoll minghajr il-kunsens, tal-atturi. Fir-rigward tal-element taz-zmien, il-konvenut isostni li meta saret il-kawza (9 ta' Lulju 2007) il-perjodu kien diga' ddekkorra (ara eccezzjoni numru 1 tar-risposta guramentata – fol. 13). Fl-affidavit li ghamel Stephen Sultana qal li *"F'Marzu meta akkwistajna din il-parti tal-fond in kwistjoni jien kont nidhol fih liberament"*. Pero' meta xehed in kontroezami (seduta tal-15 ta' Novembru 2007) qal li dahal fil-post f'okkazzjoni wahda biss u dan kien matul ix-xahar ta' Gunju 2007 ghalkemm ma ftakarx il-gurnata (fol. 47). Inoltre, fl-okkorrenza tal-ufficjal tal-pulizija li nvestiga l-kaz jinghad li fit-12 ta' Gunju 2007 Stephen Sultana ghamel rapport li dakinhar kien skopra li l-kaxxi tal-luminata tpoggew barra mill-fond u li nbidlet is-serratura; *"complainant also said that he put his belongings there* ***about two weeks ago****, after he bought half of the property and that he also know that a certain eucaristicu sultana lives there and owns a small part of the property"* (fol. 18). Min-naha tal-konvenut ghalkemm ikkonferma li biddel is-serratura *"jiena ma nafx jekk kinitx it-tnax (12) ta' Gunju tas-sena elfejn u sebgha (2007)"* (fol. 62). Ghalkemm hu minnu li t-terminu ta' xahrejn jibda jiddekorri minn meta l-attur jigi attwalment u fizikament spoljat u mhux a die scientiae (**Dr. Victor Sultana vs Carmelo sive Charles Gafa** deciza mill-Qorti ta' l-Appell fis-26 ta' Mejju 1998), il-Qorti hi tal-fehma li fuq bazi ta' probabilita' l-att spoljattiv sehh bejn id-9 ta' Mejju 2007 u d-9 ta' Lulju 2007. Dan mehud ukoll in konsiderazzjoni li mill-provi rrizulta li l-atturi ghandhom il-hanut hdejn il-fond in kwistjoni u l-Qorti tifhem li kieku l-konvenut biddel is-

serratura u hareg il-kaxxi tal-luminata zmien qabel kienu ser jarawhom fit-triq u jiehdu azzjoni qabel. Iktar u iktar meta wiehed iqies li kienu ghadhom kif hallsu s-somma ta' tletin elf lira Maltija (Lm30,000) lil Carmelo Xerri fid-data tal-pubblikazzjoni tal-kuntratt. Dan apparti l-fatt li l-gurisprudenza hi ukoll fis-sens li min jaghti eccezzjoni li l-azzjoni saret wara li skadew ix-xahrejn, l-oneru tal-prova hu fuq il-konvenut (Qorti ta' l-Appell, **Norman Vassallo vs Filomena Esposito** deciza fit-18 ta' Gunju 1993 u Prim'Awla tal-Qorti Civili, **Anthony Borg et vs Paul Falzon et nomine** deciza fil-21 ta' Marzu 2002 u Qorti ta' l-Appell, **Micro Technology Consultancy Limited vs Maria Dolores Vella et** deciza fis-6 ta' April 2006). Prova li certament ma saritx min-naha tal-konvenut.

6. Fir-rigward tar-raba' talba, filwaqt li fid-dottrina hu dibattut jekk f'azzjoni ta' spoll attur ghandux il-jedd li jitlob il-likwidazzjoni u hlas ta' danni, f'kull kaz l-atturi ma ressqu l-ebda provi dwar din it-talba u ghalhekk ser tigi michuda.

Ghal dawn il-motivi l-Qorti qeghdha taqta' u tiddeciedi l-kawza billi filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenut tilqa' l-ewwel tliet (3) talbiet ta' l-atturi fis-sens li:-

1. Tiddikjara li l-konvenut wettaq spoll meta biddel is-serratura tal-bieb tal-fond erbgha u sittin (64), Trejqet Gorg Cini gia Triq it-Tigrija, Xaghra, Ghawdex.

2. Tikkundanna lill-konvenut sabiex fi zmien tletin (30) gurnata mil-lum ibiddel is-serratura ghal dik li kienet qabel ma wettaq l-att spoljattiv jew sabiex jaghti kopja tac-cavetta tas-serratura li hemm bhalissa fil-bieb b'mod li l-atturi jkunu jistghu jaghmlu uzu mic-cavetta biex jifthu l-bieb ta' barra tal-fond fuq imsemmi.

3. Fin-nuqqas tawtorizza lill-atturi sabiex ghas-spejjez tal-konvenut jaghmlu dak li hu necessarju sabiex jerga' jkollhom mezz ta' dhul fil-fond fuq imsemmi, b'dan li jekk ikun hemm bzonn li tinbidel is-serratura ghandhom

jizguraw li kopja tac-cavetta tinghata minnufih lill-konvenut.

4. Tichad ir-raba’ talba.

Spejjez kontra l-konvenut b’dan li l-ispejjez tar-raba’ talba huma a karigu ta’ l-atturi.

< Sentenza Finali >

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