MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GIANNINO CARUANA DEMAJO

Seduta tat-23 ta' Jannar, 2009

Citazzjoni Numru. 623/2006

Perit Joseph Paul Mallia; Mary Sammut; David Mallia; Tabib Joseph George Mallia; Annunziata *sive* Nancy Bugelli; Henry Garrett u Jane Garrett
versus
John Bonnici u martu Elenia Bonnici għal kull interess li jista' jkollha

Din hija azzjoni ta' spoll.

L-atturi jgħidu illi huma s-sidien ta' kamra fi Triq ir-Ramla ta' San Tumas, il-Bajja ta' San Tumas, li kienet waħda mill-kumditajiet mikrija lill-konvenut mill-atturi b'kitba privata tas-6 t'April 1994. Din il-kirja kienet maħlula b'kitba oħra tal-11 ta' Marzu 1988, meta l-konvenut reħa l-pussess favur l-atturi. Wara, b'kitba privata oħra tal-11 ta' Marzu 1998, l-atturi krew din il-kamra flimkien ma' kumditajiet oħra, u għaddew il-pussess fiżiku, lil terzi. Din it-tieni kirja wkoll ġiet maħlula fl-10 t'Ottubru 2005, u l-pussess intradd lill-atturi fil-bidu tas-sena 2006.

Fl-ewwel ġimgħa ta' Ġunju 2006, iżda, il-konvenut bi ksur tal-liġi daħal f'din il-kamra, ħatt ħajt antik li kien hemm fil-

kamra u bena ieħor tal-*bricks* qrib fejn kien dak li ħatt, saqqaf il-kamra u għamel żewġ bibien.
L-atturi għalhekk talbu illi l-qorti:
1. tgħid illi l-konvenuti għamlu spoll kontra l-atturi meta bi ksur tal-liġi daħlu fil-kamra msemmija fir-rikors, jew tgħid min mill-konvenuti għamel dan l-ispoll;
2. tikkundanna lill-konvenuti, jew lil min minnhom hu ħati ta' spoll, sabiex fi żmien qasir u perentorju jroddu l-pussess lill-atturi u jneħħu kull ma jfixkel lill-atturi milli jidħlu fil-kamra;
3. tagħti lill-atturi s-setgħa illi, jekk jonqsu l-konvenuti, jagħmlu huma x-xogħol meħtieġ għall-għanijiet tat-tieni talba, bi flus il-konvenuti u, jekk meħtieġ, taħt id-direzzjoni ta' periti li jinħatru għalhekk; u
4. tagħti lill-atturi s-setgħa li jagħmlu wkoll, bi flus il-konvenuti, ix-xogħliijiet meħtieġa sabiex jerġgħu jġibu l-kamra fl-istat li kienet fih fil-bidu.
Talbu wkoll l-ispejjeż tal-kawża.
Il-konvenuti ressqu dawn l-eċċezzjonijiet:
1. il-kamra li dwarha saret il-kawża ilha f'idejn il-konvenuti, u f'idejn l-awturi tagħhom qabilhom, għal għexieren ta' snin, bla ma qatt ħallsu xi kera, jew għamlu xi ħlas ieħor, lil ħadd, lanqas lill-atturi, u ma kinitx waħda mill-kumditajiet mikrija lilhom mill-atturi bil-kitba tas-6 t'April 1994; kienet ġà ilha f'idejhom għal bosta snin qabel ma saret dik il-kirja; u
2. għalhekk ma hemm ebda wieħed mill-elementi meħtieġa biex tirnexxi l-azzjoni ta' spoll, billi l-atturi ma kellhomx il-pussess tal-kamra u l-konvenuti ma wettqu ebda spoll vjolenti jew klandestin fi żmien xahrejn qabel ma nfetħet il-kawża.
Billi din hija azzjoni ta' spoll, il-qorti għandha tqis biss il-fatt tal-pussess jew tad-detenzjoni, u l-fatt ta' l-ispoll, kif irid l-art. 791(3) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili, u jekk l-azzjoni nbdietx fi żmien xahrejn mill-ispoll, bla ma tqis ukoll it-titolu.
Imiss lill-atturi juru illi, sa xahrejn qabel ma fetħu l-kawża, kellhom il-pussess jew detenzjoni materjali tal-kamra qabel ma tneżżgħu minn dak il-pussess jew detenzjoni mill-konvenuti bi spoll vjolenti jew bil-moħbi.
Il-fatti seħħew hekk:

Bil-kitba tas-6 t'April 1994[1] il-konvenuti krew ħanut tax-xorb mingħand l-atturi; fuq wara ta' dan il-ħanut kien hemm biċċa art li fiha kien hemm xi kmamar, fosthom dik li dwarha saret il-kawża u li ma kinitx tinfed mal-ħanut. L-ambjenti mikrija (barra l-ħanut innifsu) kienu mfissra hekk fil-ftehim:

Il-kirja tinkludi wkoll kamra użata bħala kċina, kamra oħra fuq barra kif ukoll ħamsin pied fond wara l-ħanut mikri u kċina … … …

L-aċċess għall-kamra li dwarha saret il-kawża dak iż-żmien kien mill-art ta' l-atturi. L-atturi jgħidu illi l-kamra kienet wieħed mill-ambjenti mikrija bil-kitba tas-6 t'April 1994, waqt illi l-konvenuti jgħidu li l-kamra ġà kienet f'idejhom sa minn qabel ma saret il-kirja tal-ħanut, u ma kinitx waħda mill-kmamar imsemmija fil-ftehim.

Il-partijiet ħallew il-kiri b'kitba tal-11 ta' Marzu 1998[2] u b'kitba oħra ta' dakinhar[3] reġgħu krew l-istess ħanut lil ċertu Francis Deguara. Il-kitba bejn l-atturi u Deguara (li fuqha l-konvenuti ma kinux parti) tgħid hekk:

Din il-kirja tinkludi l-ħamest ikmamar eżistenti fil-fond, il-*water closet* iż-żgħir li hemm fuq wara u l-passaġġ ta' quddiemu, kif ukoll għaxar metri fond fuq in-naħa ta' wara tal-istess fond hawn mikri.

Eventwalment il-kirja lil Deguara nħallet ukoll u l-ħanut reġa' lura f'idejn l-atturi, ħlief għall-kamra li dwarha saret il-kawża, li qiegħda f'idejn il-konvenuti. Jidher li Deguara ma kienx jieħu ħsieb sew tal-fond u ħallieh fi stat ħażin ħafna. Il-kmamar ħalliehom miftuħin u bla sokor. Meta l-post ġie f'idejhom l-atturi għalqu l-*bar* b'katnazz u ħallew il-kmamar l-oħra miftuħin, u jgħidu illi l-konvenut approfitta ruħu minn din is-sitwazzjoni biex jerġa' jieħu l-kamra f'idejh.

Fis-16 ta' Mejju 2006 l-atturi krew il-ħanut lil ċertu Johan Schembri, li xehed fil-kawża. Xehdu illi, sas-26 ta' Mejju 2006, il-kamra kienet għadha żdingata u miftuħa. Wara, saru jafu illi l-konvenut għamel xogħlijiet fiha u wkoll niffidha mat-triq biex issa l-aċċess ma għadux mill-art ta' l-atturi għax il-bieb li kien jagħti dak l-aċċess issa ġie

[1] *Foll.* 5 *et seq.*
[2] *Foll.* 7 *et seq.*
[3] *Foll.* 9 *et seqq.*

mbarrat. Fl-10 ta' Lulju 2006, imbagħad, l-atturi fetħu l-kawża.

Il-kwistjoni issa hi (1) jekk tassew l-atturi kellhomx il-pussess tal-kamra permezz tal-kerrej tagħhom Deguara, *i.e.* jekk matul il-kiri lil Deguara l-kamra kinitx f'idejn dan jew baqgħetx f'idejn il-konvenut, u (2) fil-każ li l-kamra kienet f'idejn Deguara (u għalhekk fil-pussess legali tal-atturi), jekk il-konvenut ħadhiex f'idejh sa xahrejn qabel ma nfetħat il-kawża, jew qabel.

L-atturi jgħidu illi l-fatt illi fil-kitba tal-11 ta' Marzu 1988 bejnhom u Deguara jissemmew "il-ħamest ikmamar eżistenti fil-fond" jixhed illi lil Deguara għaddewlu l-ambjenti kollha, fosthom il-kamra li dwarha saret il-kawża. Tassew illi l-konvenut ma deherx bħala parti fuq dik il-kitba li għalih għalhekk *neque prodest nec nocet* billi kienet *res inter alios acta*, iżda l-kitba xorta tiswa bħala prova għax Deguara ma kienx sejjer jiffirma li ħa ħamest ikmamar li kieku fil-fatt ħa erbgħa. Dan huwa minnu; iżda l-argument huwa x'aktarx ambigwu: kif turi l-pjanta[4] esebita mill-atturi stess, il-kmamar, jekk ma tqisx il-kamra immarkata A (għax l-atturi dak iż-żmien ma kellhomx pretensjoni fuqha) u ma tqisx ukoll is-*seating area*, il-*bar area* u l-*water closets*, iżda tqis dik li dwarha saret il-kawża, huma tassew ħamsa – dawk immarkati B (li hija dik li dwarha saret il-kawża), C, E, H u I. Jekk iżda tqis ukoll is-*seating area*, il-*bar area* u wieħed mill-*water closets* – għax il-kitba teskludi speċifikament il-*water closet* iż-żgħir li hemm fuq wara biss – l-argument jiddgħajjef; anzi, isir argument pjuttost favur il-konvenuti milli favur l-atturi.

L-atturi xehdu wkoll illi fi żmien Deguara fil-kamra kienu jaraw xi fliexken tax-xorb u kaxex għall-fliexken; dan jixhed illi Deguara kellu l-kamra f'idejh bħala parti mill-ambjenti mikrija lilu u kien jinqeda biha bħala maħżen għall-*stock* tal-ħanut.

Johan Schembri, li ħa l-post b'kiri fis-16 ta' Mejju 2006, xehed illi l-post sabu żgassat u żdingat. Il-kamra sabha fl-istess stat, bla saqaf, u fiha kien hemm ħwejjeġ mitluqin, bħal siġġijiet imsaddin. Deherlu li dak is-siġġijiet kienu siġġijiet ta' ħanut, u dan il-fatt ikompli jixhed illi l-kamra

[4] Dok. JB1.

tassew kienet f'idejn Deguara li kien jinqeda biha għall-għanijiet tal-ħanut. Schembri kompla xehed illi meta hu ħa l-ħanut b'kiri u beda jirranġah, fl-istess żmien il-konvenut Bonnici kien beda jirranġa l-kamra. Bejn meta ħa l-ħanut Schembri fl-2006 u meta telqu sena wara, il-konvenut saqqaf il-kamra u għalaq l-aċċess mill-għalqa tal-atturi.

Il-konvenut min-naħa l-oħra xehed illi l-aċċess mill-għalqa tal-atturi għalqu hekk kif hu reħa l-ħanut biex ħadu Deguara, "biex ma jkollix problemi mal-kerrej il-ġdid". Kompla jgħid illi tul iż-żmien kollu li Deguara kien imexxi l-ħanut, hu, *i.e.* il-konvenut, beda jirranġa l-kamra bilmod u qatt ma telaqha minn idejh.

Dan li qal il-konvenut, iżda, ma jidhirx li hu minnu; li kieku l-kamra tassew baqgħet dejjem f'idejh minn meta ħa l-ħanut Deguara sallum, Schembri ma kienx sejjer isibha żgassata u mimlija imbarazz tal-ħanut. Deguara żamm il-ħanut għal xi tmien jew disa' snin – mill-1998 sal-2006 – u ma tidhirx ħaġa li għandha wisq mis-sewwa illi l-konvenut dam jirranġa dawk is-snin kollha biex imbagħad Schembri sabha żdingata, żgassata, bla saqaf u mimlija imbarazz.

Xehed ukoll Alfred Ellul, li kien għamel xi erba' xhur ma' Deguara fit-tmexxija tal-ħanut, u dan xehed ċar illi:

Frans Deguara kien qalli lili li l-kamra hija ta' Ġovann [il-konvenut]; kien ighidli li m'għandniex x'naqsmu magħha dik il-kamra, li l-kirja li nħallsu hija tal-ħanut u tal-għalqa u daqshekk.

Jekk dan ix-xhud jitwemmen, jagħti raġun lill-konvenut illi l-kamra kienet f'idejh, mhux f'idejn Deguara u, permezz ta' dan, legalment f'idejn l-atturi.

Xehed ukoll Joseph Zammit, li għandu f'idejh il-kamra immarkata A fuq il-pjanta dok. JB1. Dan xehed illi meta ngħalaq l-aċċess mill-għalqa tal-atturi, il-konvenut ġie bla aċċess għall-kamra; għalhekk ix-xhud tah parti mill-kamra tiegħu biex ikun jista' jniffed mat-triq. Dan iżda ma huwiex strettament relevanti għall-għanijiet tal-kawża, għax seħħ, skond ix-xhud, fi żmien meta l-ħanut kien f'idejn Schembri, *i.e.* wara Mejju tal-2006 u għalhekk fi żmien xahrejn qabel ma nfetħet il-kawża.

Zammit ukoll jagħti raġun lill-konvenut billi jgħid illi, fi żmien Deguara, il-kamra ma kinitx f'idejn Deguara iżda f'idejn il-konvenut. Interessanti iżda dak li qal ukoll ix-

xhud Zammit meta wieġeb għall-mostoqsija jekk Deguara kienx juża l-kamra:

Le, lanqas qatt. Dik infatti kienet bla saqaf għax imbagħad Frans [Deguara] ma kienx iħallih isaqqafha ... ...

Jekk hu minnu dak li xehed Ellul illi Deguara għaraf li ma kellux kiri tal-kamra, u jekk hu minnu dak li qal Zammit stess li l-kamra kienet f'idejn il-konvenut, x'interess kellu Deguara li ma jħallihx isaqqafha? Lanqas ma hu konsistenti fih innifsu illi Deguara, fi kliem Ellul, igħid illi "ma għandux x'jaqsam" mal-kamra, u li l-istess Deguara, fi kliem Zammit, ipprova jieħu l-kamra kemm ta' Zammit stess u dik li dwarha saret il-kawża għax kien "superpotenti ried jieħu r-Ramla kollha" u "beda jgħid li kullimkien tiegħu".

Il-qorti x'aktarx temmen illi bix-xiehda tagħhom Ellul u Zammit qegħdin ifittxu li jgħinu lill-konvenut, iżda, bħal ma spiss jiġri f'każijiet bħal dan, jinqabdu meta jixhdu dwar dettalji.

Xehdet ukoll Mary Mizzi, li qalet li kienet tmur għand il-konvenut f'din il-kamra. Dak li qalet din ix-xhud ma huwiex wisq relevanti, iżda, għax qalet illi kienet tmur meta l-konvenut kien qed jagħmel is-saqaf; rajna illi s-saqaf sar fiż-żmien meta l-ħanut kien f'idejn Schembri, *i.e.* wara Mejju tal-2006 u għalhekk fi żmien xahrejn qabel ma nfetħet il-kawża.

Xehdet ukoll il-konvenuta, mart il-konvenut, li qablet ma' dak li qal żewġha.

L-aħħar xhud kien Mario Mifsud, u dan ukoll qal illi fi żmien Deguara l-kamra baqgħet f'idejn il-konvenut.

Il-qorti tistqarr illi, mingħajr ix-xiehda ta' Ellul, ta' Zammit u ta' Mifsud, kienet x'aktarx temmen il-verżjoni ta' l-atturi, u kienet tgħid illi l-konvenut ħa l-kamra hekk kif Deguara telaq il-ħanut u ħadu Schembri, l-aktar għax l-istat li fih sab il-kamra Schembri – mitluqa u miftuħa bħall-bqija tal-ambjenti tal-ħanut, u bla saqaf – jixhed illi fi żmien Deguara l-kamra ma kinitx f'idejn il-konvenut iżda, bħall-bqija tal-ħanut, f'idejn Deguara.

Ix-xiehda ta' Ellul, ta' Zammit u ta' Mifsud tqanqal dubji. Madankollu, għar-raġunijiet imsemmija fuq, minħabba d-diskrepanzi fix-xiehda ta' Ellul u ta' Zammit, il-qorti hija tal-fehma illi ma tistax b'serenità toqgħod fuq dawn ix-xhieda,

u x'aktarx temmen illi l-konvenut ħa l-kamra f'idejh fl-istess żmien li Schembri ħa l-ħanut; inqeda bit-"tieqa ta' opportunità" li nfetħet bejn meta Deguara ħalla l-post abbandunat u miftuħ u meta Schembri beda jirranġah u jagħalqu.
Sa meta kien għadu Deguara fil-post, il-pussess legali kien f'idejn l-atturi. Il-pussess tilfuh meta l-konvenut daħal fil-kamra, saqqafha, għalaqha u beda jinqeda bih hu. Dan kien mhux qabel it-tieni nofs ta' Mejju 2006, anqas minn xahrejn qabel ma nfetħet il-kawża fl-10 ta' Lulju 2006.
Il-qorti għalhekk hija tal-fehma illi hemm l-elementi kollha biex tirnexxi l-azzjoni ta' spoll. Għalhekk taqta' l-kawża billi tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti u tilqa' t-talbiet ta' l-atturi: tgħid illi l-konvenuti għamlu spoll kontra l-atturi meta daħlu fil-kamra msemmija fir-rikors, tikkundanna lill-konvenuti sabiex fi żmien xahrejn minn meta din is-sentenza ssir finali jroddu l-pussess lill-atturi u jneħħu kull ma jfixkel lill-atturi milli jidħlu fil-kamra, tagħti lill-atturi s-setgħa illi, jekk jonqsu l-konvenuti, jagħmlu huma bi flus il-konvenuti x-xogħol meħtieġ sabiex jitneħħa l-effett ta' l-ispoll u sabiex jerġgħu jġibu l-kamra fl-istat li kienet fih fil-bidu.
Tikkundanna lill-konvenuti wkoll iħallsu l-ispejjeż kollha tal-kawża.

< Sentenza Finali >

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