MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH ZAMMIT MC KEON

Seduta tas-27 ta' Ottubru, 2010

Citazzjoni Numru. 1116/2006

Nazzareno Agius (ID Nru: 994045M) u Mary Rose Agius (ID Nru: 247649M)

kontra

Raymond Sammut (ID Nru: 548861M) u s-socjeta' Crane Hire (Ta' Kulis) Limited (C-16792)

Il- Qorti :

Rat ir-rikors mahluf li kien presentat fil-15 ta' Dicembru 2006 li jaqra hekk –

Peress illi b'kuntratt tal-erbgha (4) ta' Gunju elfejn u erbgha (2004), fl-atti tan-Nutar Dottor Clinton Bezzina (kopja hawn annessa u markata "NA1") l-atturi xtraw il-garage numru 6 li jifforma parti minn kumpless ta' garages

sottopost ghal block ta' disa' appartamenti bla numru ufficcjali u jgib l-isem "Hamlet Court", b'faccata fuq Triq in-Nahla, fil-kontrada ta' Marsalforn, limiti ta' Zebbug, Ghawdex ;

Peress illi l-atturi kellhom il-pussess ta' dan il-garage u kellhom ic-cavetta tal-bieb tal-istess sa minn meta xtrawh ;

Peress illi recentement meta l-attur mar Ghawdex sab illi l-konvenuti, jew min minnhom, kienu biddlu s-serratura tal-bieb tal-garage u ghamlu katnazz u dan kontra l-volonta' tal-atturi ;

Peress illi dan sehh bejn it-3 u 16 ta' Novembru 2006 jew f'jum vicin hafna ta' dawn, kif ghandu jirrizulta mis-smigh ta' dan ir-rikors ;

Peress illi dan l-agir illegali u abuziv tal-konvenuti, jew min minnhom, jikkostitwixxi spoll ghad-dannu tal-atturi ;

Peress illi l-konvenuti gew interpellati sabiex jirreintegraw lill-atturi fil-pussess tal-istess izda baqghu inadempjenti.

Ghaldaqstant l-atturi jitolbu bir-rispett illi dina l-Onorabbli Qorti joghgobha :-

1. tiddikjara jekk hemm bzonn illi l-konvenuti, jew min minnhom, ikkommettew spoll ghad-dannu tal-atturi ;

2. tikkundanna lill-konvenuti, jew min minnhom, biex fi zmien qasir u perentorju li joghgobha tiffissa din l-Onorabbli Qorti, jirreintegraw lill-atturi fil-pussess tal-

garage billi jaghmlu jew jaghmel dawk ix-xoghlijiet jew azzjonijiet kollha necessarji illi jigu ordnati mill-istess Qorti ;

3. fin-nuqqas tawtorizza lill-atturi sabiex jaghmlu u jwettqu x-xoghlijiet ordnati mill-Qorti, b'dan illi l-ispejjez relattivi jibqghu a kariku tal-konvenuti, jew min minnhom, u pagabbli lill-istess atturi.

Bl-ispejjez kontra l-konvenuti li huma minn issa ngunti in subizzjoni.

B'riserva ghal kull azzjoni ohra spettanti lill-atturi inkluza dik ghad-danni.

Rat il-lista tax-xhieda ndikati mill-atturi u l-elenku tad-dokumenti esebiti minnhom.

Rat ir-risposta tal-konvenuti prezentata fit-8 ta' Jannar 2007 li taqra hekk –

1. Illi t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kollha kontra l-istess atturi, stante illi kif ser jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza, ma jikkonkorrux l-elementi necessarji ghall-ezercizzju ta' spoll istitwita mill-atturi ;

2. Salv risposta ulterjuri.

Bl-ispejjez kollha kontra l-atturi u b'rizerva minn issa ghal kull azzjoni spettanti lill-konvenuti kontra l-atturi, inkluz dik ghad-danni.

Rat id-dikjarazzjoni guramentata tal-konvenuti u l-lista tax-xhieda ndikati minnhom.

Qieset il-provi tal-partijiet.

Semghet is-sottomissjonijiet bil-fomm tad-difensuri tal-partijiet fl-udjenza tat-18 ta` Ottubru 2010.

Rat id-digriet taghha moghti f`dik l-udjenza fejn halliet il-kawza ghas-sentenza ghall-udjenza tal-4 ta` Novembru 2010.

Rat id-digriet taghha moghti *in camera* fil-21 ta’ Ottubru 2010 fejn irrikjamat il-kawza ghall-udjenza tal-lum sabiex taghti s-sentenza.

Ikkunsidrat :

Din hija kawza ta’ spoll.

Mill-bidu nett, din il-Qorti tghid li mill-provi li ressqu l-partijiet, hija sejra tiskarta ghal kollox dawk il-provi li johorgu mill-binarji tal-azzjoni ta’ spoll tentata mill-atturi u tad-difiza li l-konvenuti ghamlu kontra dik l-azzjoni.

L-iskop ewlieni ta’ azzjoni ta’ din ix-xorta huwa radikat fuq esigenzi ta’ utilita’ socjali aktar milli fuq il-principju assolut tal-gustizzja u hija eminentement intiza sabiex tkun estiza l-protezzjoni lil kwalunkwe pussess, sabiex ikun imhares tal-ordni pubbliku, sabiex jigi skansat id-dizordni civili, u sabiex jigi mpedut lic-cittadin privat li jiehu l-gustizzja b’idejh. Il-fini taghha huwa dak li jigi restawrat l-istat tal-pussess li jkun gie skonvolt jew turbat

(**<u>Fenech vs Zammit</u>** – Prim'Awla tal-Qorti Civili – 12 ta' April 1958).

Ir-rekwisiti sabiex l-azzjoni tirnexxi huma tlieta –

1) il-pussess (*possedisse*) li jinkludi anke semplici detenzjoni.

2) l-att spoljattiv li jkun sar bil-mohbi jew kontra l-volonta' ta' l-attur (*spoliatum fuisse*).

3) l-azzjoni trid issir fi zmien xahrejn meta meta jkun sehh l-ispoll (*infra bimestre deduxisse*).

F`kawza ta' spoll, l-esami tal-Qorti ghandu jkun limitat ghall-fatt tal-pussess u tal-att spoljattiv. Ghalhekk il-konvenut ma jista' jaghti l-ebda eccezzjoni li mhix dilatorja qabel ma jkun rega' qieghed il-haga fl-istat li kienet qabel sar l-ispoll. Il-Qorti ma tistax tittratta eccezzjonijiet li huma ta' indole petitorju. Il-pussess mehtieg huwa dak materjali *de facto* ikun x'jkun **(Vol.XXXVII.II.642 u Vol.XXXVIII.I.280)** u mhix mehtiega l-prova li l-attur ghandu dritt ta' propjeta' jew ta' servitu' fuq il-haga li minnha huwa gie spoljat bi vjolenza inkella bil-mohbi tieghu. Anzi jissussisti r-rekwisit tal-pussess anke meta l-ispoljat ikollu semplici detenzjoni. Il-prova li jrid jaghmel l-attur hija dik tal-*possesso di fatto*, pussess li ma ghandux bzonn ikun ta' zmien twil izda jista' jkun qasir hafna u sahansitra tal-mument.

Ghall-fini tal-azzjoni ta` spoll, mhix ammissibbli ghall-konvenut id-difiza li ma kellux *animus spoliandi.* Kif qalet il-Qorti tal-Appell fis-sentenzi taghha '**<u>Buhagiar vs Farrugia</u>'** (11 ta' Novembru 1997) '**<u>Bonanno vs Bartolo et</u>'** (5 ta' Ottubru 1998) u '**Azzopardi et vs Galea'** (26 ta' Jannar 2007) –

" … *m'ghandux ragun fl-aggravju tieghu (l-appellant) rigwardanti l-allegat nuqqas ta' animus spoliandi. Fl-*

azzjoni de qua, u cioe' ta' spoll privileggat, l-aspett ta' animus spoliandi ma jidholx. Il-ligi taghna, a differenza ta' ligijiet ohra kontinentali, hija tali li tittutela l-pussess kontra kull spoll minghajr il-htiega tal-prova li l-ispoll ikun sar bl-intenzjoni specifika maghrufa bhala animus spoliandi."

Ikkunsidrat :

Mill-assjem tal-provi akkwiziti, jirrizulta dan il-kwadru –

Fl-4 ta` Gunju 2004, l-atturi xtraw garage fi stat ta` gebel u saqaf bin-numru sitta (6) li jaghmel parti minn kumpless ta` garages sottopost ghal block ta` disa` appartamenti jismu "Hamlet Court", Triq in-Nahla, Marsalforn, Ghawdex. Sa xahrejn wara l-akkwist, l-atturi kahhlu l-fond, bajduh u wahhlulu bieb. Skond l-attur Nazzareno Agius, huwa biss kellu c-cwievet tal-garage u l-garage baqa` dejjem f`idejn l-atturi.

Ghal habta tal-bidu ta` Novembru 2006, l-attur mar il-garage u sab il-bieb miftuh berah bis-serratura sgassata. F`dik l-ewwel okkazjoni, kien iltaqa` mal-konvenut Raymond Sammut. Dan qallu li l-garage kien tieghu ghax kien xtrah fl-2005. Il-konvenut accetta li kien hu li dahal fil-garage. Dakinhar l-attur ma ghamilx gheluq ghax ma kellux ghodda. Xi jumejn wara, rega` mar, u sab li l-bieb kien ghadu miftuh. Ghalhekk ghamel serratura gdida u sakkar. Huwa ghamel rapport l-Ghassa ta` Victoria (ara l-okkorrenza datata 3 ta` Novembru 2006 a fol 37 u 38 li hija l-istess bhal dik esebita a fol 59 u 60).

Ghal habta tas-16 ta` Novembru 2006, l-attur mar il-garage u sab li s-serratura li kien wahhal kienet mibdula. Sab ukoll katnazz. Fit-tieni okkazjoni, kien hemm mieghu Karl Azzopardi.

Kien esebit l-att tal-akkwist tal-kumpannija konvenuta bid-data tas-27 ta` Lulju 2005 (Dok.RS3 minn

fol 72 sa 75) mnejn jirrizulta li l-kumpannija konvenuta xtrat …*il-garage in shell form u minghajr l-arja tieghu internament maghruf bin-numru tletin (30) fil-basement level … Dan il-garage jigi l-ahhar garage mix-xellug hekk kif wiehed jaccedi ghal dan il-livell mir-rampa* kif ukoll *… zewg garages kontingwi ghal xulxin, in shell form u minghajr l-arja taghhom, internament maghrufa bin0-numri erbgha u hamsa (4,5) li jinsabu fl-ibxax livell u f`parti distinta tal-istess korp bini minghajr numru bl-isem "Hamlet Court".* Qabel l-att tal-akkwist kien sar konvenju fl-1995.

In atti a fol 70-71, tirrizulta okkorrenza ohra din id-darba dwar rapport li sar mill-konvenut fit-28 ta` Ottubru 2006. F`dan ir-rapport *inter alia* jinghad hekk - *... compl. reported ... that upon returning to his garage, he found the doorlock of same changed and upon forcing open same, discovered some building material within his damage ... compl. stated that he had bought said property over 11 years ago and that said garage was last seen intact about six months ago.*

Il-konvenut Sammut jimputa d-disgwid dwar il-garage in kwistjoni ghall-fatt li … *meta l-perit ghamel il-pjanta sar zball fil-kejl u meta ahna gejna biex nippjantaw dawn il-garages minn barra ghal gewwa sibna li l-plot kien izghar mill-fond.* Skond il-konvenut Sammut, il-garage in kwistjoni kien in-numru hamsa (5) u sabu okkupat minn haddiehor.

Dwar ir-rapport tat-28 ta` Ottubru 2006, il-konvenut Sammut xehed hekk - … *jien mort mal-pulizija fuq il-post u konna ftahna dan il-garage. Dakinhar li ftahna l-garage l-attur kien prezenti wkoll pero` ma qalilniex li kien qed jokkupah hu …* (fol 77). Bhala fatt dak mistqarr mill-konvenut la jirrizulta fl-okkorrenza tat-28 ta` Ottubru 2006 u lanqas kien konfermat fix-xhieda moghtija minn P.S. 676 Odelon Spiteri fis-sens li ma jirrizultax li l-attur kien prezenti f'xi hin fil-presenza tas-surgent. Fi kwalunkwe kaz, il-konvenut jaccetta li kien hu li sgassa s-serratura li sab mal-bieb tal-garage, sab materjal tal-bini fil-garage (li rrizulta minn provi ohra li kien jappartjeni lill-atturi) u

ghamel serratura ohra. Ighid ukoll li ftit tal-hin wara dakinhar stess tnehhiet is-serratura li qieghed hu u saret ohra minflok mill-attur.

Ma tressqet l-ebda prova li l-konvenut talab lill-Pulizija Ezekuttiva sabiex tiehu procedura kriminali kontra l-attur ghal *ragion fattasi* u lanqas ma tressqet xi prova li l-konvenut istitwixxa kawza ta` spoll kontra l-attur.

Ikkunsidrat :

Fil-kawza tal-lum, il-vertenza ma tirrigwardax it-tieni jew it-tielet rekwiziti tal-azzjoni ta` spoll fis-sens li mhux kontestat li l-konvenut sgassa l-bieb tal-garage in kwistjoni u bidel is-serratura ad insaputa tal-atturi u minghajr il-kunsens taghhom, u daqstant iehor mhux kontestat li l-atturi pprezentaw din il-kawza fi zmien xahrejn minn meta l-konvenut Sammut ikkometta l-allegat att spoljattiv.

Fir-realta` l-kwistjoni ddur mal-ewwel element u cioe` jekk l-atturi rnexxielhomx jaghmlu l-prova sal-grad rikjest mil-ligi li kellhom il-pussess tal-garage in kwistjoni meta l-konvenut sgass l-fond u ghamel gheluq divers minn dak li kien hemm qabel.

Din il-Qorti tghid li mhux kompitu taghha f`din il-kawza li tistharreg x'kienu jghidu l-kuntratti rispettivi tal-partijiet, jew x'jirrizulta mill-pjanti relattivi, jew ghaliex inqala` d-disgwid fl-ippjantar tal-garages, u forsi anke l-kwistjoni tan-numri tal-garages. Dawk huma materji li jirrikjedu indagni fi proceduri ta' natura petitorja u din il-Qorti ma tistax tidhol fi kwistjonijiet ta' din ix-xorta meta l-kawza li ghandha quddiemha hija possessorja.

Fuq l-iskorta tal-provi akkwiziti, din il-Qorti tghid li l-azzjoni attrici timmerita li tkun akkolta ghaliex irrizulta li meta l-konvenut sgassa l-bieb tal-garage in kwistjoni fit-28

ta` Ottubru 2006, dak il-garage kien okkupat mill-atturi li kienu poggew serratura li l-ftuh taghha kien biss ghad-disposizzjoni taghhom. Dan l-isgass kien skopert mill-attur fl-ewwel granet ta` Novembru 2006. Il-konvenut huwa sieket dwar it-tieni sgass pero` din il-Qorti, bla esitazzjoni ta` xejn, taghti affidament lil dak li xehed l-attur ghaliex, ghad-differenza tal-konvenut, dak li l-attur stqarr huwa korraborat minn provi ohra specjalment ta` terzi. Irrizulta lil din il-Qorti li l-atturi kellhom il-pussess rikjest sabiex jaghmlu din l-azzjoni **(Vol.XXVII.II.642 u XXXVIII.I.280).**

Irrizulta wkoll lil din il-Qorti li l-att spoljattiv kien kommess mill-konvenut Raymond Sammut f`ismu propju u bhala rapprezentant tal-kumpannija Crane Hire (Ta' Kulis) Limited (C16792), li tallega li kienet xtrat il-garage fl-2005, fejn it-titolu taghha huwa kontestat u jrid jigi risolt b`azzjoni fil-petitorju. Dan il-fatt kien ammess mill-istess konvenut Sammut, ghalkemm huwa ta r-ragunijiet tieghu ghala ghamel hekk li ghall-fini ta` din l-azzjoni huma rrilevanti propju ghaliex irrizuta li l-atturi kellhom il-pussess materjali tal-garage de quo. Kif inghad fil-kawza "**Borg vs Dalli"** deciza mill-Qorti tal-Appell fit-12 ta' Marzu 1984, il-konvenut ma jista' jaghti l-ebda eccezzjoni li mhix dilatorja qabel ma jkun rega' qieghed il-haga fl-istat li kienet qabel. Fil-kaz in esami, ma rrizultax li saret ir-reintegrazzjoni tal-atturi mill-ispoll.

Ghar-ragunijiet kollha premessi, din il-Qorti qeghda taqta` u tiddeciedi din il-kawza billi, filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuti -

Tilqa` l-ewwel talba tal-atturi u tiddikjara li l-konvenuti kkommettew spoll ghad-dannu tal-atturi.

Tilqa` t-tieni talba tal-atturi u tikkundanna lill-konvenuti sabiex, fi zmien xahar mil-lum, jirreintegraw lill-atturi fil-pussess tal-garage in kwistjoni fuq riferit

billi jnehhu kull oggett li jappartjeni lilhom mill-garage in kwistjoni, inehhu s-serratura u l-katnazz li kienu poggew mal-garage in kwistjoni, iqeghdu minflok serratura ohra, u jikkonsenjaw ic-cwievet kollha ta` din l-ahhar serratura lill-atturi, dan kollu taht is-supervizjoni tal-Perit Arkitett Mario Cassar, li qed jigi mahtur ghal dan l-iskop.

Tilqa` t-tielet talba tal-atturi u tawtorizza lill-istess atturi sabiex, jekk il-konvenuti jonqsu milli jezegwixxu l-imsemmija xogholijiet fit-terminu ta` xahar lilhom prefiss, jaghmlu huma dawk ix-xogholijiet, spejjez tal-konvenuti, taht is-supervizjoni tal-Perit Arkitett Mario Cassar li qed jigi mahtur ghal dan l-iskop.

Tikkundanna lill-konvenuti sabiex ihallsu l-ispejjes kollha ta' din il-kawza.

< Sentenza Finali >

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