MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI

MAGISTRAT DR. ANTHONY ELLUL

Seduta ta' l-1 ta' April, 2011

Citazzjoni Numru. 97/2010

Benny Sultana u martu Miriam Sultana

Vs

Nazzareno Grech u Mario Grech

Din hi kawza ta' spoll dwar tibdil ta' serratura fil-bieb tal-fond numru 14, Triq il-Kappuccini, Rabat, Ghawdex. L-atturi qeghdin jitolbu:-

1. Dikjarazzjoni li l-konvenuti kkommettew spoll meta bidlu s-serratura tal-bieb tal-fond numru erbatax (14), Triq il-Kapuccini, Rabat, Ghawdex.
2. Tikkundanna lill-konvenuti sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi ffissat mill-qorti jirreintegraw l-ispoll li wettqu.
3. Taghti kull rimedju iehor sabiex l-atturi jitqieghdu fl-istat li fih kienu qabel sehh l-ispoll.

Il-konvenuti jsostnu li t-talbiet tal-atturi ghandhom jigu michuda ghaliex jonqos l-element ta' pussess u ghalhekk ma sehhx spoll[1]. Qalu li flimkien mal-werrieta l-ohra *"... hassew illi jkun utili ghal kulhadd illi x-xogholijiet da parti tal-atturi odjerni fuq il-fond jigu sospizi sabiex ma jkomplux jikkumplikaw ruhhom l-affarijiet, u l-atturi ma jigux, aktar 'il quddiem bi pretensjonijiet ghal hlasijiet ta' xoghol u spejjez illi ma jkunx fl-interess tal-esponenti illi jigu nkorsi."*.

Fil-qosor il-fatti huma s-segwenti:

a. Fit-23 ta' Settembru 2008 l-atturi ffirmaw konvenju ma' Julia Grech sabiex jixtru ambjenti mill-fond 44/45, Triq Putirjal, Victoria, Ghawdex[2].

b. Fil-25 ta' Marzu 2009 l-atturi ghamlu ftehim ma' Julia Grech (fol. 5) li bih gew inkarigati sabiex *"….. jingaggaw haddiema, kuntratturi u fornituri ta' materjal sabiex jirrangaw u jlestu ghall-abitazzjoni d-dar numru erbatax (14) Triq il-Kapuccini, Victoria, Ghawdex."*. Fil-ftehim jinghad li x-xoghol kellu jinkludi platform tal-konkos taht il-fond numru 14 u 15, tibdil ta' hitan tal-appogg u hitan ta' wara taz-zewg proprjetajiet, bini ta' terrazzin fit-tieni sular, sistema ta' dawl u ilma gdida, tikhil u tibjid, kamra tal-banju fis-sular ta' fuq u shower room fis-sular ta' isfel, xiri u tqeghid ta' madum tal-art, xiri u tqeghid tal-madum tal-hajt ghall-kcina, u tqeghid ta' aperturi. Ftehemu wkoll li l-ispejjez relatati max-xoghol jithallsu mill-konjugi Sultana, *"…. liema hlasijiet pero ghandhom jonqsu awtomatikament mill-hlasijiet dovuti mill-istess konjugi Sultana lis-sid Julia Grech minhabba x-xiri li ghandu jsir skond il-konvenju iffirmat mill-partijiet fit-23 ta' Settembru 2008 u rigwardanti t-trasferiment ta' parti mis-sit numru 44,45 fi Triq Putirjal, Victoria, Ghawdex."*.

c. Ix-xoghol fil-fond 14, Triq il-Kappucini, Victoria, Ghawdex kien beda. Fis-seduta tad-29 ta' Marzu 2011 l-attur xehed: *"Għalkemm ix-xogħlijiet fil-post kienu*

[1] Ara risposta guramentata prezentata fis-6 ta' Dicembru 2010 a fol. 12.

[2] Ara l-atti tal-kawza Benny Sultana vs Nazzareno Grech et (Rikors 84/2010) li qeghda tinstema' quddiem din il-qorti.

għadhom ma tlestewx jiena ngħid illi konna wasalna fit-tarf biex inlestu kollox.”.

d. Wara li fit-8 ta’ Ottubru 2010 mietet Julia Grech, beda l-inkwiet. Jirrizulta li l-konvenuti flimkien ma’ ahwa ohra kienu hadu d-decizjoni li jibdlu s-serratura tal-bieb tal-fond fejn kellu jsir ix-xoghol skond il-ftehim tal-25 ta’ Marzu 2009[3].

e. Fil-mori tal-kawza l-partijiet waslu fi ftehim li l-atturi m’ghandhomx ikomplu bix-xogholijiet u li dan il-fatt, *“.... ma jippregudikax bl-ebda mod il-posizzjoni ta’ l-atturi fir-rigward tal-kawza 84/2010 fejn qeghdin jitolbu li l-werrieta ta’ Gulia Grech jersqu ghall-kuntratt ta’ bejgh tal-fond 44/45, Triq Putirjal, Victoria, Ghawdex”*[4].

f. Ghalkemm il-konvenuti jsostnu li qabel bidlu s-serratura kienu nterpellaw lill-atturi biex ma jkomplux bix-xoghol permezz ta’ ittra ufficjali, kopja tal-istess ma gietx prezentata.

Illum il-gurnata l-atturi m’ghadx ghandhom interess fil-meritu u qeghdin jinsistu biss fuq il-kap tal-ispejjez. Dan wara li fil-mori tal-kawza l-atturi nghataw access gewwa l-fond sabiex ikunu jistghu jsiru l-kontijiet mill-kuntratturi li hadmu fil-fond u ntlehaq qbil li x-xoghol ma kellux jitkompla bla pregudizzju ghall-pretensjonijiet tal-atturi fir-rigward tal-kawza l-ohra pendenti[5]. Dan peress li skond il-ftehim tal-25 ta’ Marzu 2009 l-ispejjez li kienu qeghdin jaghmlu l-atturi kellhom jitnaqqsu mill-prezz li kellhom ihallsu lil Julia Grech skond il-konvenju tat-23 ta’ Settembru 2008. Tant hu hekk li fid-29 ta’ Marzu 2011 ipprezentaw nota li permezz taghha ddikjaraw li qeghdin jirrinunzjaw ghall-meritu u rrizervaw il-kap tal-ispejjez.

Fis-seduta tad-9 ta’ Dicembru 2010 id-difensur tal-konvenuti ddikjara:-

“m’hemmx kontestazzjoni li l-attur kellu cavetta tal-fond biex iwettaq dak pattwit fl-iskrittura tal-25 ta’ Marzu 2009,

---

[3] F’minuti li ttiehdu ta’ laqgha li saret bejn il-werrieta jinghad: *"Dwar 14 Triq il-Kapuccini, sta ghalih li jiccaqlaq jekk ghandu xi claims. Ahna ser nipprocedu biex nibdlu s-serratura u nwahhlu l-avviz ghal-bejgh. Ser nitolbu Lm100,000 (€233,000) lil min hu verament interessat u jrid jarah.”* (fol. 28):

[4] Ara verbal tas-seduta tad-9 ta’ Dicembru 2010 (fol. 32).

[5] Rikors numru: 84/2010 **Benny Sultana vs Nazzareno Grech et**.

madankollu l-konvenuti jsostnu li l-fatt li persuna tkun qeghda tesegwixxi appalt ma jaghtihiex pussess tal-fond. Hemm qbil ukoll li fit-3 ta' Novembru 2010 inbidlet is-serratura tal-bieb tal-fond in kwistjoni u li Sultana m'ghadx ghandu access.".

L-Artikolu 535 tal-Kodici Civili jipprovdi:-

"Jekk persuna tigi, bil-vjolenza jew bil-mohbi, mnezzgha mill-pussess, ta' liema xorta jkun, jew mid-detenzjoni ta' haga mobbli jew immobbli, hija tista', fi zmien xahrejn mill-ispoll, titlob, b'azzjoni kontra l-awtur ta' l-ispoll, li terga' tigi mqieghda f'dak il-pussess jew f'dik id-detenzjoni, kif jinghad fl-artikolu 791 tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili.".

Minn dan il-provvediment tal-ligi hu evidenti li azzjoni ta' spoll tista' ssir minn persuna li ghandha biss detenzjoni tal-immobbli. Hu maghruf li:-

- Din l-azzjoni hi bazata fuq l-ordni pubbliku u ntiza biex trazzan lil min minn jeddu jaghmel, ghad-dannu ta' terza persuna, att li ghalkemm jista' jkollu dritt ghalih ma jistax jaghmlu minghajr l-intervent tal-qorti.
- L-azzjoni ta' spoll hi diretta unikament sabiex jiskoragixxi lil min jiehu l-ligi b'idejh.
- Ghal dak li hu pussess, hu bizzejjed pussess materjali. Dan ifisser li il-fatt fiziku tal-pussess hu bizzejjed.
- Il-ligi tipprotegi lill-pussessur anki kontra l-proprjetarju stess u minkejja li l-pussessur ikun in *mala fede*.

L-Artikolu 524(3) jipprovdi: *"**Min ghandu haga mizmuma ghandu jew taht idejh, izda f'isem haddiehor, jissejjah detentur.**"*; *"Si avra' detenzione e non possesso in chi tiene la cosa: a) nell'interesse altrui, come lunga manus del possessore o proprietario, a causa di un rapporto di dipendenza (domestico nell'interesse del padrone, appaltatore nell'interesse del committente); b) nell'interesse altrui, ma senza una dipendenza, per*

ragioni di amicizia o di ospitalita'; c) sempre nell'interesse altrui per l'adempimento di una propria obbligazione (precarista si chiama il depositario o il mandatario che detengono la cosa altrui); d) nell'interesse proprio del detentore per esercitare un diritto personale sopra la cosa altrui (conduttore della cosa avuta in locazione, comodatatario, ecc). Non si ha invece neppure detenzione in chi tiene un oggetto materialmente presso di se', senza saperlo."[6].

Dan hu kaz partikolari fejn ic-cwievet tal-fond inghataw lill-atturi mhux sabiex igawdu l-fond imma sabiex jaghmlu xogholijiet fih ghall-beneficcju tas-sid (Julia Grech). Ghalkemm Julia Grech kienet tghix f'dar tal-anzjani mmexxija mis-sorijiet Karmelitani u kienet mara ta' eta' avvanzata, jidher li wara li ffirmat il-konvenju tat-23 ta' Settembru 2008 kienet qeghda tahseb li ser tmur tghix f'dan il-fond. Kien ghalhekk li ghamlet ftehim mal-atturi sabiex jinkarigaw nies biex jaghmlu xogholijiet f'dan il-fond u jhallsu l-ispejjez.

Il-qorti m'ghandix dubju li l-atturi kienu detenturi tal-fond. L-Artikolu 535 tal-Kodici Civili hu differenti mill-Artikolu 1168 tal-Kodici Civili Taljan li jaghti d-drit tal-azzjoni ta' spoll lil min hu pussessur u detentur, mhux inkluzi dawk li ghandhom id-dentenzjoni "***per ragioni di servizio o di ospitalita'***"**. Fil-fatt l-awturi jaghmlu distinzjoni bejn **"*detenzione qualificata"*** fejn id-detentur ghandu d-disponibilita tal-oggett fl-interess personali tieghu, u **"*detenzione non qualificata"*** fejn ghandu d-disponibilita' materjali tal-oggett ghal ragunijiet ta' ospitalita jew ta' servizz. F'din l-ahhar tip ta' detenzjoni, l-azzjoni ta' spoll ma tistax tigi proposta[7]. Il-provvediment fil-ligi Maltija ma

[6] *Istituzioni di Diritto Civile*, Alberto Trabucchi (Cedam, 1981) pagna 447.

[7] *"Oltre che al possessore, l'azione di reintegrazione spetta anche al detentore, che non detenga per ragioni di servizio o di ospitalita' (art. 1168 comma 2). Spetta, dunque a chi detenga nel proprio interesse, come ad esempio l'inqulino dell'appartamento, l'affituario del fondo (e non per ragioni di servizio, ossia nell'interesse altrui, come il dipendente che detiene gli strumenti di lavoro o il meccanico che detiene la vettura da riparare); e detenga sulla base di un rapporto stabile (non per ragioni di ospitalita', come nel caso di chi abita una villa come ospite del proprietario."* (*Diritto Privato*, Francesco Galgano (Cedam, 1996) pagna 142-143).

jaghmilx din id-distinzjoni fir-rigward ta’ kawzi ta’ spoll. Il-Qorti tal-Appell fil-kawza **Maria Farrugia vs Carmelo Cassar** deciza fil-5 ta’ Marzu 1991 gie osservat: *“Naturalment – min ikun qed izomm xi haga ghandu jew taht idejh – imma mhux bhala sid imma f’isem haddiehor – huwa detentur (Art. 524(3) Kap. 16), pero’ dan ma jfissirx li malli dak il-haddiehor – cioe’ s-sid jew possessur – wara li jkun ikkonceda d-detenzjoni, jista’ jittermina dak l-istat kif irid u meta jrid billi sempliciment jirtira l-kunsens tieghu. Detenzjoni tispicca jew bir-rinunzja, tacita jew espressa, tad-detentur jew b’decizjoni gudizzjarja, imma mhux bil-volonta’ unilaterali – tas-sid jew possessur.”*.

L-atturi riedu li jwettqu l-parti tal-ftehim li kellhom ma’ Julia Grech li kien marbut mal-konvenju li ffirmaw maghha fit-23 ta’ Settembru 2008, pero gew imcahhda li jwettqu l-obbligi taghhom meta l-konvenuti qabdu u bidlu s-serratura tal-bieb. Tant il-ftehim tal-25 ta’ Marzu 2009 kien marbut mal-konvenju tat-23 ta’ Settembru 2008 li fl-ahhar klawzola jinghad: *“Il-partijiet fuq dan il-ftehim jawtorizzaw lin-Nutar Kristen Dimech jirregistra din l-iskrittura mad-Dipartiment tat-Taxxi Interni in konnessjoni mal-konvenju tat-23 ta’ Settembru 2008 hawn citat.”* (fol. 6). L-atturi kellhom kull interess li jonoraw dan l-obbligu kuntrattwali li kien jifforma parti integrali mill-ftehim li kellhom ma’ Julia Grech u li eventwalment kien ser iwassal ghax-xiri tal-fond fi Triq Putirjal, Victoria, Ghawdex. Inoltre l-atturi kellhom ukoll interess fil-fond minhabba l-ispejjez li kienu ghamlu fih sal-gurnata li nbidlet is-serratura, u dan in kwantu sa dakinhar in-nies li kienu qeghdin jahdmu fih kienu ghadhom ma hargux kontijiet[8]. Dan apparti l-ftehim li kienu ghamlu ma’ haddiema li nkarigaw sabiex isiru x-xogholijiet li ftehemu dwarhom ma’ Julia Grech. Il-qorti m’ghandix dubju li l-konvenuti hadu l-ligi b’idejhom meta qabdu u biddlu s-serratura fi zmien meta kien ghadu ghaddej ix-xoghol u l-atturi kienu ghadhom qeghdin iwettqu l-obbligazzjoni li assumew fil-ftehim li sar fil-25 ta’ Marzu 2009. Sahansitra l-konvenuti lanqas ma taw prova li nterpellaw lill-atturi

---

[8] Fil-fatt fil-mori tal-kawza l-partijiet ftehemu wkoll biex l-attur jinghata access gewwa l-fond biex imur man-nies li hadmu biex ikunu jistghu jsiru l-kontijiet tax-xoghol li kien lehaq sar qabel inbidlet is-serratura.

sabiex ma jkomplux iwettqu l-ftehim tal-25 ta' Marzu 2009 u biex minnufih jirritornaw ic-cwievet tal-fond lill-werrieta.
Ghal dawn il-motivi l-qorti qeghda taqta' u tiddeciedi l-kap tal-ispejjez billi tikkundanna lill-konvenuti sabiex ihallsu l-ispejjez gudizzjarji.

< Sentenza Finali >

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