MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH AZZOPARDI

Seduta ta' l-10 ta' Ottubru, 2011

Citazzjoni Numru. 945/2008

Trevor Arends u Susan Touche-Arends, konjuġi

-vs-

Veronica *sive* Veronique Mizzi

Il-Qorti,

Rat ir-rikors ġuramentat ppreżentat minn Trevor Arends u Susan Touche-Arends, konjuġi fit-22 ta' Settembru 2008 li permezz tiegħu premettew:

1. Illi f'Ġunju 2008 iffirmaw kuntratt ta' kera mal-konvenuta, li permezz tiegħu l-istess konvenuta għaddiet il-fond illi jinsab fl-indirizz 26, Main Street, Għargħur lill-atturi b'titolu ta' kera;

2. Illi l-kuntratt ta' kera għandu validita' sa l-aħħar ta' Ġunju 2009;

3. Illi l-ejn l-aħħar ġranet ta' Lulju 2008, l-atturi marru għal xi jiem fl-esteru;

4. Illi fiż-żmien li għamlu fl-esteru, il-konvenuta abbużivament, bi vjolenza u mingħajr ebda dritt legali, biddlet u / jew qabbdet lil terzi jibdlu s-serraturi tal-fond *de quo* u qedgħa timpedixxi lill-atturi milli jidħlu fl-istess fond;

5. Illi dan l-aġir illegali u abbużiv tal-konvenuta jikkostitwixxi spoll għad-dannu tal-atturi;

6. Illi għal kull buon fini l-atturi jirrilevaw illi qegħdin jaġixxu *infra bimestre;*

Għaldaqstant tgħid għalhekk il-konvenuta, għaliex dina l-Onorabbli Qorti m'għandhiex:

1. Tiddikjara li l-aġir tal-konvenuta jikkostitwixxi spoll fil-konfront tal-atturi *ai termini* tal-artikoli 535 *et seq* tal-Kodiċi Ċivli (Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta);

2. Tikkundannaha biex fi żmien qasir u perentorju li jiġi lilha prefiss, tispurga l-ispoll kommess minnha għad-dannu tal-atturi;

3. Tirrintegra lill-atturi fil-pussess tad-drittijiet pjeni tagħhom billi terġa' tibdel is-serraturi tal-fond u tħalli lill-atturi aċċess liberu u ħieles kif kellhom qabel ikkommettiet l-ispoll;

4. Fin-nuqqas ta' adempiment min-naħa tal-konvenuta, tawtorizża lill-atturi sabiex jieħdu dawk il-miżuri kollha u / jew jeżegwixxu dawk ix-xogħlijiet kollha neċessarji sabiex jieħdu lura l-pussess effettiv tal-proprjeta' *de quo*, jekk ikun hemm bżonn taħt is-sorveljanza ta' perit nominat minn dina l-Onorabbli Qorti, kollox a spejjeż tal-konvenuta, u skont kull direzzjoni jew ordni illi dina l-Onorabbli Qorti jidhrilha illi jkun neċessarju jew opportun skond iċ-ċirkostanzi tal-każ;

Bl-ispejjeż kontra l-konvenuta minn issa nġunta għas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni maħlufa tal-atturi u l-lista tax-xhieda.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenuta Veronica *sive* Veronique Mizzi preżentata fl-20 ta’ April 2009, li permezz tagħha eċċepiet:

1. Preliminarjament, l-esponenti m’għandha l-ebda relazzjoni ġuridika mar-rikorrenti għal dak li għandu x’jaqsam mal-kera tal-fond 26, Main Street, Għargħur, in kwantu il-kirja saret bil-miktub bejn l-eċċipjenti u Steraloids Inc. Limited, u dan kif jirriżulta mill-kopja tal-iskrittura relattiva annessa u mmarkata Dok VM 1;

2. Fil-mertu, jirriżulta li s-soċjeta’ Steraloids Inc. Limited ikkonsenjat iċ-ċavetta tal-fond *de quo*, u kwindi għaddiet il-pussess tal-istess lil terzi bi ksur tal-Art. 3 tal-iskrittura ta’ kera Dok VM 1, u dan kif ammess minn Susan Touche-Arends fl-*email* mibgħuta lill-aġent immobiljari, Denise Degiorgio f’*email* datata 30 ta’ Ġunju, 2008, a fol. 76 tad-dokumenti esebit mir-rikorrenti Dok TA 1 u għalhekk l-azzjoni possessorja odjerna ma tispettax lil min ma kellux pussess tal-immobbli;

3. Mingħajr preġudizzju għas-suespost, jiġi osservat illi *ai termini* tal-Art. 15 tal-iskrittura ta’ kera Dok VM.1 f’każ ta’ ksur ta’ xi kundizzjoni tal-ftehim ta’ kera, <u>il-partijiet ftehmu</u> illi s-sid għandu d-dritt illi jirixxindi l-istess kuntratt *ipso iure* u jieħu lura l-pussess tal-fond mingħajr bżonn li jiġu stitwiti proċeduri ġudizzjarji.

4. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Dwar il-fatti:

5. Waqt illi l-esponenti proprjetarja tad-dar kienet imsiefra, u meta kienet taf illi l-kerejja kienet imsiefra, il-ġara u xi konoxxenti ħbieb tal-esponenti fl-akkwati tad-dar infurmawha illi kien hemm in-nies deħlin u ħerġin mid-dar, jgħumu fl-*iswimming pool* u jużaw id-dar qisha tagħhom;

6. Id-dar *de quo* hija waħda ferm għal qalb l-esponenti billi kienet id-dar ta' residenza tagħha u l-għamara u l-assjem kollu tagħha hija waħda ta' valur, u krietha lill-kerreja biss il-għaliex dehru nies tal-affari tagħhom u fakoltużi biżżejjed sabiex jagħmlu tajjeb għal dak kollu li seta' jinqala';

7. Bil-konsenja – ammessa – taċ-ċwievet lil terzi mhux magħrufa, il-kerrejja għaddiet il-pussess tal-fond mikri lilha lil terzi, meta l-pussess kellu jibqa' unikament tagħha.

Rat id-dikjarazzjoni maħlufa tal-konvenuta u l-lista tax-xhieda.

Rat l-affidavits;

Semgħet il-provi;

Rat l-atti proċesswali u l-verbal tas-seduta tas-7 ta' Lulju 2011 li permezz tiegħu l-kawża tħalliet għas-sentenza wara li l-Avukati rispettivi ttrattaw il-kaz;

Ikkunsidrat.

Illi kif jidher ċar mir-rikors promotur din hija kawża ta' spoll. L-atturi qed issostnu li l-konvenuta kkomettiet l-ispoll meta bidlet is-serraturi tal-fond in kwistjoni li hija stess kienet kriet lilhom – fil-verita' l-kirja kienet saret lis-soċjeta' estranja għall-każ iżda jidher li fil-fatt kienu huma li daħlu jgħixu fil-fond. Kif hu magħruf huma tlieta l-elementi rikjesti biex azzjoni ta' spoll tirnexxi, u ċjoe':

1. il-pussess – *possedisse*;

2. l-azzjoni spoljattiva li tkun saret bil-moħbi jew kontra l-volonta' tal-attur – *spoliatum fuisse;* u

3. li l-azzjoni ssir fi żmien xahrejn minn meta jkun seħħ l-ispoll – *infra bimestre deduxisse*.

Illi l-konvenuta qed tikkontesta l-kawża billi tgħid illi kif ġja' ngħad, il-kirja kienet saret lis-soċjeta' Steraloids Inc. Limited u li l-istess soċjeta' kienet kisret il-kuntratt ta' lokazzjoni meta għaddiet il-pussess lil terzi skond l-istess skrittura. Tgħid ukoll li hija kienet intitolata tirriprendi l-pussess tal-fond *ai termini* tal-istess skrittura jekk il-parti l-oħra tikser il-kundizzjonijiet tal-istess, u li hija setgħet tagħmel dan mingħajr il-bżonn li tieħu proceduri ġudizzjarji.

Illi għalhekk il-konvenuta, in sintesi, qed tgħid li hija kellha nformazzjoni li s-soċjeta' li magħha trattat kisret il-kundizzjonijiet tal-iskrittura u kwindi setgħet tibdel is-serratura biex tirriprendi l-pussess tal-fond. Kwindi qed tammetti li hija rriprendiet il-pussess tal-fond mingħajr il-kunsens tal-atturi.

Illi fil-fehma tal-Qorti għalhekk ma hemmx kwistjoni li l-konvenuta *ex admissis* ikkomettiet l-ispoll; il-fatt li hija ikkuntrattat ma' terz ma hija ta' ebda difiża għaliha f'din il-kawża għaliex ma hemmx dubju li kienu l-atturi li kienu fil-pussess tal-fond. Fil-kawża deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-28 ta' Mejju 1956 fl-ismijiet **"Vincenzina Cassar et vs Annetto Xuereb Montebello"** l-istess Qorti qalet illi:

"Il-ġurisprudenza tat-Tribunali tagħna dejjem kienet kostanti fl-interpretazzjoni ta' dawn il-liġijiet fis-sens li l-azzjoni ta' spoll hija 'di ordine pubblico', unikament u esklussivament intiża biex timpedixxi li wieħed jagħmel ġustizzja b'idejh mingħajr l-intervent tat-tribunal ċivili u tipprevjeni l-konsegwenzi deplorevoli ta' aġir simili. Għalhekk il-liġi tivvjeta l-allegazzjoni ta' kwalsiasi eċċezzjoni li ma tkunx dilatorja kontra r-reintegrazzjoni u tiċċirkoskrivi l-eżami tal-Qorti għall-fatt biss tal-pusses u tal-ispoll denunzjat. Ir-reintegrazzjoni għandha dejjem tiġi ordnata mill-Qorti, kwanutnkwe l-pussess jista' jkun vizzjat u min jikkommetti l-ispoll ikun il-veru proprjetarju tal-ħaġa li minnha l-possessur tagħha jkun ġie spolljat."

Illi f'din is-sentenza l-Qorti ċċitat sentenza riportata fil-**Volum XXIII-ii-83** illi rriteniet *"che la reintegrazione dovra' essere dalla Corte ordinate, comunque viziato possa*

essere il possesso dell' attore, comunque il citato possa essere il vero propietario della cosa di cui l' attore avesse sofferto lo spoglio; sicche' l' indagine intormo alla legittimita' del possesso, da farsi in altra sede, tornerebbe oziosa in questo giudizio …"

Illi fis-sentenza **"Delia vs Schembri"** (Prim' Awla – 4 ta' Frar 1958) ingħad illi:

"L-azzjoni ta' spoll isservi biex tipproteġi l-pussess, ikun x'ikun ... li jiġi vjolentement jew okkultament meħuda mingħand il-possessur jew detentur u ġie deċiż kemm-il darba li tapplika wkoll għat-tutela tal-kważi pussess tad-drittijiet legali u hija inerenti għall-fatt ta' min b'awtorita' privata ... jagħmel għad-dannu ta' terza persuna att li għalkemm jista' jkollu dritt għalih ma jistax jeżerċitah mingħajr intervent tal-Qorti."

Illi fi kliem **Pacifici Mazzoni** spoll vjolent huwa *"qualunque atto arbitrario che per forza privata si compia contro la volontarieta' dello spogliato"*. (Vol III Sez. 52).

Illi kif ukoll intqal fil-kawża **"Margherita Fenech vs Pawla Zammit"** deċiża fit-12 ta' April 1958:

"L-actio spolii hija radikata pjuttost fuq l-esigenzi ta' utilita' soċjali milli fuq il-prinċipju assolut ta' ġustizzja hija eminentement intiża l-protezzjoni ta' kwalunkwe pussess u jiġi mpedut liċ-ċittadin privat li jieħu l-liġi f'idejh; b'mod li l-fini tagħha huwa dak li jiġi restawrat l-istat tal-pussess li jkun ġie skonvolt jew turbat."

Illi bran ieħor rilevanti jgħid illi:

"Kif kellha okkażjoni tesprimi ruħha l-Onorabbli Qorti tal-Appell, l-indaġini li trid issir hija waħda limitatissima, rigoruża u skarna u ma tinsab f'ebda leġislazzjoni oħra u kompliet tgħid illi għalhekk indaġinijiet ibbażati fuq x'jgħidu u ma jgħidux ġuristi u awturi Franċiżi u Taljani huma għal kollox irrilevanti u inapplikabbli fil-kuntest tal-ordinament ġuridiku tagħna" – Appell Ċivili – **"Cardona vs Tabone"** – deċiża fid-9 ta' Marzu 1992).

Illi f'din il-kawża il-konvenuta ma tistgħax tiddefendi ruħha lanqas billi tgħid li skond l-iskrittura hija setgħet tirriprendi l-pussess għaliex saret taf li l-fond gie mgħoddi lil terzi. L-ewwelnett il-provi li kellha ma huma xejn ħlief persuni li qalu li raw terzi fil-fond. Barra minn hekk ebda artikolu f'kuntratt ma jista' jagħti poter lil xi parti li minn jeddha tieħu l-liġi b'idejha. Propju dak li l-istitut tal-*actio spolii* jrid jarġina.

Illi matul is-smiegħ tal-kawża rriżulta li l-konvenut trasferiet il-fond lil terzi. Madankollu ma tressqet ebda eċċezzjoni formali li hija ma tista' allura tirripristina l-pussess għalhekk il-Qorti se tippronunzja s-sentenza u mbagħad sta għall-partijiet li jirregolaw ruħhom skond iċ-ċirkostanzi li jirriżultawlhom.

Għal dawn il-motivi l-Qorti tiddeċiedi din il-kawża billi tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenuta u tilqa' t-talbiet kollha attriċi. *Ai fini* tat-tieni talba l-Qorti tipprefiġġi terminu ta' xahar u tinnomina lil A.I.C. Alan Saliba bħala perit tekniku biex jissorvelja x-xogħlijiet.

L-ispejjeż tal-kawża jkunu a kariku tal-konvenuta.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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