MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
ANTHONY ELLUL

Seduta tas-16 ta' Frar, 2012

Citazzjoni Numru. 1231/2007

Saviour Casha ghan-nom u in rapprezentanza ta' S.C. Holdings Ltd, David Aquilina ghan-nom u in rapprezentanza ta' Aquilina Properties Ltd, Michelina Casha

Vs

Nazzareno Busuttil

Din hi kawza ta' spoll dwar il-fond numru 11, Valletta Road, Luqa. L-ilment tal-atturi hu li mal-bieb ta' barra tpogga katnazz li jghidu li ndunaw bih fil-11 ta' Ottubru 2007. Isostnu li l-katnazz li kien hemm qabel kien ilu mill-24 ta' Frar 1997, u li l-katnazz il-gdid twahhal mill-konvenut jew persuni nkarigati minnu. Jallegaw ukoll li l-

fond in kwistjoni kien ilu s-snin abbandunat. Ghalhekk qeghdin jitolbu lill-qorti sabiex:-

1. Tiddikjara li l-konvenut ikkommetta spoll billi ghalaq l-access liberu li l-atturi kellhom tal-fond in kwistjoni, u qieghed icahhadhom mill-pussess battal tal-fond.
2. Tikkundanna lill-konvenut sabiex fi zmien li tistabilixxi l-qorti jerga' jqieghed il-fond ghall-istat li kien qabel sehh l-ispoll, u cioe' jnehhi l-katnazz li ghamel mal-bieb.
3. Fin-nuqqas tawtorizza lill-atturi sabiex jaghmlu x-xoghol li hu mehtieg biex jergghu jaghmlu l-fond fl-istat li kien qabel sehh l-ispoll.

Bi twegiba guramentata prezentata fit-30 ta' Jannar 2008 il-konvenut wiegeb li:-

1. Ma jezistux l-elementi mehtiega mil-ligi sabiex tirnexxi l-actio spolii.
2. L-atturi jridu jaghtu prova tal-fatti li ddikjaraw.

Mill-atti jirrizulta li permezz ta' numru ta' kuntratti l-kumpanniji atturi akkwistaw ishma fil-fond meritu tal-kawza[1]. Ghalhekk l-atturi ghandhom pussess legali.

Il-fond in kwistjoni hu malandat hafna, tant li s-saqaf iggarraf. Il-fond mimli mbarazz li jidher li thalla hemm minn certu Leo Misrahi li snin twal ilu kien jaghmel uzu minnu biex jahzen fih affarijiet li kien jixtri minghand is-servizzi. Il-perit tekniku Godwin Abela[2] iddeskriva l-fond b'dan il-mod:- *"Kif muri fir-ritratti hawn fuq esibiti mehudin waqt l-access, l-istat tal-fond li fih sar l-access seta jigi kkonstatat bhal wiehed **dilapidat, abbandunat w perikolanti**. **Is-saqaf kien ikkollassa w l-post mimli debris u merkanzija abbandunata.**"*.

Il-konvenut jippretendi li ghandu l-kirja tal-fond, u pprezenta kopja ta' cedoli ta' depozitu ta' kera tal-fondi 11 sa 15, Valletta Road Luqa. L-ewwel cedola tmur lura

[1] Kopja ta' liema giet esebita permezze ta' nota prezentata fid-29 ta' Awissu 2008.
[2] Ara digriet tat-3 ta' Gunju 2009.

ghas-sajf tal-1995. Min-naha tal-atturi jikkontestaw li Busuttil igawdi kirja fuq il-fond oggett tal-kawza. Fil-fehma tal-qorti, id-depozitu tal-kera m'hijiex prova sodisfacenti biex tikkonkludi li l-fond hu mikri lil Busuttil. F'kull kaz dawn il-proceduri m'humiex isiru biex jigi dikjarat jekk il-konvenut ghandux xi titolu.

Il-konvenut ighid li ghad ghandu nteress f'dan *"....il-mahzen biex nirrangawh u t-tifel ikun jista' juzah ghat-trobbija ta' l-annimali peress li ghad ghandna annimali li qed nzommuhom barra minhabba nuqqas ta' spazju."* (seduta 29 ta' Settembru 2011). Min-naha l-ohra ibnu qal li m'ghandux bzonn il-fond (seduta tad-29 ta' Settembru 2011). M'hemmx dubju li l-fond thalla fi stat ta' abbandun totali mimli mbarazz, u l-ahhar persuna li ghamlet uzu minnu kien Misrahi. Tant Busuttil ma wera l-ebda interess fil-fond li qatt ma ntervjena biex inehhi l-imbarazz. Ibnu stess xehed: *"Nikkalkola illi l-problemi fir-rigward tas-saqaf bdew minn xi l-1999, kultant zmien taqa' bicca.* ***<u>Illum waqa' kwazi kollox</u>****. In-numru 11 qatt ma ghamilna uzu minnu."*. Il-konvenut isostni li kien ghamel katnazz mal-bieb ta' barra. L-atturi jikkkontestaw din it-tezi. Hi x'inhi l-verita, il-qorti hi tal-fehma li l-fatt wahdu li Busuttil ghamel katnazz m'huwiex bizzejjed **meta tqies ic-cirkostanzi partikolari ta' dan il-kaz**. Hu stess ammetta li l-fond qatt ma uzah u mill-atti hu altru milli evidenti li hallieh jitmermer. Ghalkemm il-konvenut qal li *"Kont nidhol fil-post kultant zmien biex naghti titwila."*, il-qorti ma temmnux in kwantu ma tara l-ebda raguni li persuna taghmel hekk meta tqies li hemm biss imbarazz u fond bla saqaf. Il-qorti ma tifhimx x'pussess jew detenzjoni seta' kellu l-konvenut ta' fond imgarraf li matul is-snin thalla jitmermer, mimli mbarazz li halla haddiehor. F'dan il-kaz ghall-qorti iz-zamma ta' cavetta m'huwiex bizzejjed biex twassal lill-qorti biex tikkonkludi li l-konvenut ma kienx abbanduna d-detenzjoni li seta' kellu tal-fond. Busuttil qal li ma kienx f'posizzjoni finanzjarja biex jaghmel xogholijiet u kien qieghed jistenna z-zmien li jkun finanzjarjament jista' jaghmel l-ispiza. Fil-fehma tal-qorti din hi biss skuza. Jekk seta' qatt kellu xi detenzjoni tal-fond, dan intilef bl-istat ta' abbandun totali li halla l-fond fih ghal snin twal.

Fit-twegiba guramentata li pprezenta, Busuttil iddikjara: *"lanqas huwa minnu li r-rikorrenti gew spoljati mill-pussess tal-fond, anzi kien l-esponenti illi gie spoljat meta* ***xi xhur qabel infethet il-kawza*** *r-rikorrenti jew xi hadd minnhom sgassa l-bieb tal-fond u allega li ghandu xi dritt fuqu."*. Jekk wiehed kellu jaddotta r-ragunament ta' Busuttil, igifieri li ghandek il-pussess ta' fond ghaliex ghandek cavetta tal-katnazz li hemm mal-bieb ta' barra ta' fond imgarraf, ifisser li f'dak l-istadju tilef il-pussess fiziku tal-fond ***"xhur qabel"*** saret il-kawza. Rilevanti wkoll li l-konvenut ma ressaqx id-difiza ta' *vim vi ripellere licet*.

Il-qorti ssib li bil-mod li agixxa Busuttil kien wettaq spoll in kwantu fixkel lis-sidien tal-fond milli jkollhom access ghal gew hwejjighom u jwettqu l-pjanijiet li kellhom li jaghmlu tindif u xogholijiet li hemm bzonn.
Ghalkemm il-konvenut isostni li l-kawza ma saritx fit-terminu ta' xahrejn, ma ressaqx provi biex jirribatti d-dikjarazzjoni tal-atturi li fil-perjodu bejn l-4 u 11 ta' Ottubru 1997 kien ghamel katnazz mal-bieb ta' barra, agir li fuqu l-atturi bbazaw il-kawza. Ir-rikors guramentat gie pprezentat fit-23 ta' Novembru 2007, ghalhekk fit-terminu utli sabiex issir din it-tip ta' kawza.

Ghal dawn il-motivi l-qorti qeghda taqta' u tiddeciedi l-kawza billi tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenut u:-

1. Tiddikjara li l-konvenut wettaq spoll meta nehha l-katnazz minn mal-bieb tal-fond numru 11, Valletta Road, Luqa u minflok ghamel katnazz iehor.

2. Tikkundanna lill-konvenut sabiex fi zmien hmistax (15) il-jum inehhi l-katnazz li ghamel mal-bieb ta' barra tal-imsemmi fond. Fin-nuqqas tawtorizza lill-atturi sabiex inehhu l-katnazz li ghamel il-konvenut.

Spejjez a karigu tal-konvenut.

< Sentenza Finali >

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