MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
SILVIO CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF
GIANNINO CARUANA DEMAJO

ONOR. IMHALLEF
NOEL CUSCHIERI

Seduta tal-11 ta' Jannar, 2013

Appell Civili Numru. 945/2008/1

Trevor Arends u Susan Touch-Arends, konjuġi

v.

Veronica sive Veronique Mizzi

Il-Qorti,

<u>Preliminari</u>

Dan huwa appell ad istanza tal-konvenuta Veronique Mizzi mis-sentenza mogħtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fl-10 ta' Ottubru 2011 li permezz tagħha l-istess Qorti ċaħdet l-eċċezzjonijiet tagħha u laqgħet it-talbiet tal-atturi.

L-appellanti Veronique Mizzi għalhekk qed titlob lil din l-onorabbli Qorti tħassar u tirrevoka d-deċiżjoni tal-ewwel istanza u konsegwentement tilqa' l-eċċezzjonijiet tagħha u tiċħad t-talbiet tal-atturi ai termini tal-provvedimenti u modalitajiet li din il-Qorti jidhrilha xierqa u opportuni fiċ-ċirkostanzi tal-każ, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi a karigu tal-atturi.

Għal intendiment aħjar ta' dan l-appell is-sentenza mogħtija mill-ewwel Qorti qegħda tiġi hawnhekk riprodotta fl-intier tagħha:
"**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."

<u>Rikors tal-appell tal-konvenuta Veronique Mizzi:</u>

Il-konvenuta ħassitha aggravata bid-deċiżjoni tal-ewwel Qorti u interponiet dan l-appell minnha. <u>L-aggravji</u> tagħha huma dawn:

<u>(1): Nuqqas ta' żewġ elementi rikjesti mil-liġi sabiex tirnexxi azzjoni ta' spoll:</u>
Il-konvenuta appellanti ssostni li minkejja li l-ewwel Qorti korrettement irriteniet li huma tlieta l-elementi rikjesti biex azzjoni ta' spoll tirnexxi, (u cioe` *possedisse*, *spoliatum fuisse* u *infra bimestre deduxisse*), tnejn minn dawn l-elementi (u cioe` *spoliatum fuisse* u *infra bimestre deduxisse*) kienu mankanti.

Spoliatum fuisse:

Hija targumenta li għalkemm ħadet lura l-pussess tal-fond mingħand l-atturi, dan ma kienx b' riżultat ta' azzjoni spoljattiva, u dan għaliex il- ftehim tal-kera kien jistipula li f' ċerti sitwazzjonijiet hija kellha d-dritt li tieħu lura l-pussess tal-fond mingħajr il-ħtieġa li tirrikorri għal proċeduri ġudizzjarji. Taċċenna għall-Artikolu 15 tal-kuntratt li jgħid li f' każ li l-inkwilin jikser xi kundizzjoni tal-kirja jew jonqos li jħallas il-kera fi żmien ġimgħa, hija "…*may rescind this agreement ipso iure and resume effective possession of the tenement without the need to institute proceedings in court. In such cases possession vests ipso iure in the lessor from the date of default."* Tispjega li meta saret taf li kien hemm terzi persuni li kienu qegħdin jużaw il-fond, hija applikat l-Artikolu 15 tal-kuntratt.

Infra bimestre deduxisse:

Il-konvenuta appellanti ssostni wkoll li l-atturi ma rnexxilhomx jippruvaw li l-proċeduri ġew istitwiti fi żmien xahrejn minn meta hija ħadet lura l-pussess tal-fond. Hija targumenta li mill-atti jirriżulta li hija kienet ħadet lura l-pussess tal-fond bejn id-9 u d-19 ta' Lulju 2008 filwaqt li l-kawża ġiet istitwita fit-22 ta' Settembru 2008 u għalhekk l-azzjoni tal-atturi ġiet intavolata barra t-terminu rikjest mil-liġi.

(2) L-insostenibilita` ġuridika ta' wħud mit-talbiet tal-atturi appellanti, liema talbiet ġew aċċettati mill-ewwel onorabbli Qorti:

Il-konvenuta appellanti tilmenta mill-fatt li l-ewwel Qorti laqgħet it-talbiet tal-atturi u kkundannatha biex fi żmien xahar tirreintegra lill-atturi fil-pussess tad-drittijiet tagħhom u fin-nuqqas awtorizzat lill-atturi biex jesegwixxu x-xogħlijiet neċessarji biex jieħdu lura l-pussess tal-proprjeta` taħt is-sorveljanza tal-perit AIC Alan Saliba, u dan kollu nonostante l-fatt li (a) *dato ma non concesso* li l-ftehim tal-kera ma kienx itterminat qabel id-19 ta' Lulju 2008, ma hemmx dubju li sal-1 ta' Ġunju 2009, il-ftehim ta' kera kien intemm żgur, u wkoll nonostante l-fatt li (b) fid-9 ta' Novembru 2010 hija ttrasferiet il-fond lil-terzi u għalhekk m'għadhiex fil-pussess tal-fond in kwistjoni. Hija tagħmel riferenza għas-sentenza mogħtija f'"Lorenzo u Maria Dolores Gauci et vs Joseph Camilleri" (deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fl-10 ta' Jannar 2005) - kawża ta' spoll rigwardanti bini ta' ħajt tal-appoġġ bejn żewġ fondi, fejn fil-mori tal-kawża l-atturi biegħu il-fond tagħhom u kien ġie deċiż li ma setax jiġi ordnat ir-ripristinu tal-pussess ladarba l-atturi ma kellhomx iktar interess ġuridiku.

Risposta tal-atturi appellati:

Dwar l-ewwel aggravju:

L-"ispoll":

L-atturi appellati jirribattu l-argument tal-konvenuta appellanti u cioe` li hija kienet ġustifikata tbiddel iċ-ċavetta minħabba l-Artikolu 15 tal-kuntratt ta' kera. Isostnu fl-ewwel lok li ma kinux jeżistu l-elementi li jwasslu għall-applikazzjoni ta' tali klawsola, iżda jkomplu jgħidu li anke kieku kienu jeżistu, xorta waħda ma hemm l-ebda eżoneru biex jiġi kommess spoll klandestin kif fil-fatt ġie kommess. Jagħmlu riferenza għas-sentenza mogħtija f'**<u>Nicholas Micallef v. Henry Pace</u>** (deċiża mill-Prim' Awla tal-Ċorti Ċivili fil-31 ta' Jannar 2003) fejn ġie ritenut li f' azzjoni ta' din in-natura l-ispoljant ma jistax jirrispondi 'in difesa' li dak li għamel kien att leġittimu għaliex l-indaġini tal-leġittimita` jew le hija riservata għall-ġudizzju petitorju. Iktar speċifikatment jirreferu għas-sentenza mogħtija f'**<u>Beta Brushware Ltd v. Malta Development Corporation</u>** (deċiża mill-Qorti tal-Appell fl-2 ta' Novembru 2005) fejn intqal li anke jekk ikun hemm klawsola f'kuntratt ta' lokazzjoni li tistipula li f'każ ta' inadempjenza tintemm il-lokazzjoni u s-sid ikun jista' jirriprendi l-pussess tal-fond, jekk ikun hemm kontestazzjoni mill-inkwilin is-sid ma jistax jieħu l-pussess bis-saħħa.

Ix-xahrejn:

L-atturi appellati fl-ewwel lok jissottomettu li ġialadarba din l-eċċezzjoni ta' natura preliminari ma tqajmitx qabel, ma tistax issa titqajjem f' dan l-istadju. Fi kwalunkwe każ jgħidu li huma kkonfermaw bil-ġurament li huma intavolaw il-kawża fi żmien xahrejn minn meta ġie kommess l-ispoll, u di piu` jagħmlu riferenza għas-sentenza tal-Qorti tal-Maġistrati fejn sabet lill-konvenuta ħatja talli "*nhar it-28 ta' Lulju 2008*" ikkommettiet ragion fattasi talli biddlet is-serratura tal-fond. Jargumentaw illi ladarba l-kawża ġiet intavolata fit-22 ta' Settembru 2008 ifisser li saret entro x-xahrejn.

<u>Dwar it-tieni aggravju:</u>

Fit-tieni aggravju tagħha l-konvenuta appellanti targumenta li peress li issa t-terminu tal-kuntratt tal-lokazzjoni skada, u peress li d-dar inbiegħet lil terzi, l-

atturi appellati qatt ma jistgħu jiġu ripristinati fil-pussess. L-atturi appellati isostnu li dan l-argument ma jreġġix għaliex il-kawża ta' spoll hija bbażata fuq il-pussess u hija ntiża biex jiġi assigurat l-ordni pubbliku, u l-ewwel trid issir ir-reintegrazzjoni imbagħad wieħed jara jekk hemmx titolu validu. Jargumentaw illi bl-argument tal-konvenuta appellanti kull fejn hemm kuntratt ta' kera għal żmien definit is-sid ikun liberu li jikkommetti spoll u jitfa' l-inkwilin 'il barra għal xejn b'xejn, għaliex sakemm tinqata' l-kawża jkun skada t-terminu ta' lokazzjoni. Ikomplu jsostnu li daqstant ieħor ma jistax wieħed jiġi ppremjat talli jbiegħ id-dar tiegħu waqt li tkun għaddejja kawża li fiha ġiet mitluba r-ripristinazzjoni, b'mod li jaqa' u jqum mid-drittijiet tal-inkwilin u mill-kawża nnifisha. Fir-rigward tas-sentenza ċitata mill-konvenuta appellanti, Lorenzo Gauci et vs Joseph Camilleri, isostnu li l-fatti m'għandhom x'jaqsmu xejn ma' dawk tal-każ odjern, għaliex f' dak il-każ kienu l-atturi li ma kellhomx interess fil-kawża peress li kienu huma li biegħu il-fond li fir-rigward tiegħu intalbet ir-ripristinazzjoni.

<u>Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti:</u>

Din il-Qorti għall-prattiċita` ser tibda biex tikkunsidra t-tieni parti tal-ewwel aggravju, u cioe` t-tielet element rikjest biex kawża ta' spoll tirnexxi: li l-azzjoni trid issir fi <u>żmien xahrejn</u> minn meta jkun seħħ l-ispoll.

L-ewwel Qorti fil-fatt kienet bdiet il-kunsiderazzjonijiet tagħha billi elenkat it-tlett rekwiżiti tal-azzjoni ta' spoll. Hija qalet hekk: *"Kif hu magħruf huma tlieta l-elementi rikjesti biex azzjoni ta' spoll tirnexxi, u cjoe`:*
1. il-pussess – possedisse;
2. l-azzjoni spoljattiva li tkun saret bil-moħbu 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."

Dawn ir-rekwiżiti effettivament joħroġu mill-Artikolu 535(1) tal-Kodiċi Ċivili stess:

"Jekk persuna tiġi, bil-vjolenza jew bil-moħbi, mneżżgħa mill-pussess, ta' liema xorta jkun, jew mid-detenzjoni ta' ħaġa mobbli jew immobbli, hija tista', fi żmien xahrejn mill-ispoll titlob, b'azzjoni kontra l-awtur ta' spoll, li terġa' tiġi mqiegħda f' dak il-pussess jew f' dik id-detenzjoni, kif jingħad fl-Artikolu 791 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili."

Jiġi osservat pero` li l-ewwel Qorti ma qisitx jekk ix-xahrejn kinux fil-fatt għaddew jew le. Hija kkonkludiet li l-ebda klawsola fil-kuntratt ta' kera ma kienet tagħti lill-konvenuta d-dritt li tieħu l-liġi b'idejha, u konsegwentement laqgħet it-talbiet tal-atturi.

L-atturi jargumentaw li l-konvenuta appellanti ma qajmitx il-preskrizzjoni ta' xahrejn fir-risposta ġuramentata tagħha, u għalhekk ma tistax issa tqajjimha fl-istadju tal-appell. Din il-Qorti pero` ma taqbilx ma' dan ir-raġunament: dan it-terminu ta' xahrejn huwa element, li kif ġie deċiż kemm-il darba, għandu jiġi pruvat mill-attur. Ir-rekwiżit li l-azzjoni ta' spoll għandha ssir fi żmien xahrejn mill-allegat spoll huwa rekwiżit essenzjali li joħroġ mill-artikolu tal-liġi stess u l-ġudikant għandu jkun sodisfatt li dan jissussisti indipendentement minn jekk jitqajjimx fl-eċċezzjonijiet jew le. Il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Imħ. N. Cuschieri) f'**<u>Alfred Paul Farrugia nomine v. Peter Paul Cutajar</u>**, (13.02.2004) irriteniet illi "*Dan huwa terminu ta' dekadenza estintiva tal-azzjoni ta' spoll fis-sens li jekk ma jiġix provat li l-azzjoni saret fi żmien xahrejn mid-data tal-att spoljattiv allura l-azzjoni ta' spoll privileġġjat ma tistax treġġi.*" Aktar speċifikatament f'**<u>Georgina Borg v. Errol Cassar et</u>** (21.10.2002) il-Prim' Awla (Imħ. Ph. Sciberras) dwar it-terminu ta' xahrejn f'azzjoni ta' spoll qalet hekk: "*Huwa veru li dan il-punt ma ġiex formalment eċċepit, kif normalment u ġuridikament wieħed kien jistenna in bażi għal dak provdut fl-Artikolu 728 tal-Kap 12. B'danakollu 'it-terminu ta' xahrejn li fih l-attur irid jiddeduċi l-pretensjoni tiegħu huwa element essenzjali ta' din l-azzjoni li <u>jeħtieġ li jiġi konkludentement pruvat mill-attur</u>. (Sottolinejar tal-Qorti) Prova li trid issir f'kull każ ta' din ix-xorta imma li ssir sine qua non meta l-parti konvenuta teċċepixxi bħal dan il-każ il-preskrizzjoni tagħha bid-*

dekors tal-perjodu estentiv ta' xahrejn'. (***MichelAngelo Fenech nomine v. Alfred Camilleri****, Prim' Awla, Qorti Ċivili, per Imħ. Said Pullicino, 22 ta' Frar 1992)"*

Il-konvenuta appellanti ssostni li mill-*emails* prodotti mill-atturi jirriżulta li hija ħadet il-pussess tal-fond bejn id-9 u d-19 ta' Lulju 2008 u għalhekk, ladarba l-azzjoni saret fit-22 ta' Settembru 2008, ifisser li l-istess azzjoni ġiet intavolata barra t-terminu rikjest mil-liġi.

L-email tad-9 ta' Lulju 2008 li tirreferi għaliha kienet dik mibgħutha mill-konvenuta stess lil-*letting agent* Simon Mamo u tgħid hekk:

"*Dear Simon*

"As you know, Rita of Main Street saw 3 men exiting my Front door 2 weeks ago and I had told Denise that this was unacceptable. My neighbour of Triq Karmnu Zarb (Garage side) has informed me yesterday that somebody has been entering my house through the back gate daily for the past week. This is a breach of the contract they have with me.
I am therefore going to change my locks and consider my contract non valid. I shall be sending them the deposit and the 3 month rental payment back to them.
Regards,
Veronique"

L-email tad-19 ta' Lulju 2008 jidher li ntbagħtet minn Joe Gasan lill-istess Simon Mamo, u tgħid hekk:

"*Dear Simon,*

"I refer to our brief telcon of this morning.

"I have since found out that Denise is also on holiday and that Veronique's email of yesterday to her has not been seen. I am forwarding to you under separate cover this email, the emails rcvd from Susan Touche-Arends and a copy of Veronique's instructions to the Lombard Bank to return the 3 month rental payment to them.

"Simon, as already expressed very clearly to you and to Denise, we consider them to have breached the contract signed with Veronique and yr clients must be made aware by you that they need to find somewhere else.

*"Veronique is away for the next 2 weeks and if you need to discuss this further please contact me on ******** or by email.*

"Kind regards,

"Joe Gasan."

Minn dawn l-emails pero` jirriżulta biss li sad-9 ta' Lulju 2009 il-konvenuta kienet għadha ma bidlitx is-serratura u li sad-19 ta' Lulju 2008 kienet talbet lill-bank jirritorna lill-atturi l-valur ta' tlett xhur kirja li kienu ħallsu. Kuntrarjament għal dak li tallega l-konvenuta appellanti, dawn l-emails ma jippruvawx li l-konvenuta biddlet is-serratura f'xi żmien bejn id-9 u d-19 ta' Lulju 2008. Il-fatt li sad-19 ta' Lulju 2008 kienet tat struzzjonijiet lill-bank biex jirrifondi l-flus lill-atturi appellati ma jfissirx li sa l-istess ġurnata kienet biddlet is-serratura u ħadet il-pussess tal-fond lura, u huwa proprju d-data li fiha biddlet is-serratura tal-bieb li tikkonċerna lil din il-Qorti għall-finijiet ta' din l-azzjoni possessorja.

Da parti tagħhom l-atturi jsostnu li s-sentenza tal-Qorti tal-Maġistrati tad-9 ta' Ġunju 2009[1] tneħħi kull dubju dwar jekk din l-azzjoni saritx entro x-xahrejn minn meta l-konvenuta appellanti biddlet iċ-ċavetta u dan għaliex il-Qorti tal-Maġistrati sabet lil Veronique Mizzi ħatja talli "*nhar it-28 ta' Lulju 2008*" ikkommettiet *ragion fattasi* talli biddlet is-serratura tal-fond. *Prima facie* jidher li għandhom raġun, iżda jekk wieħed jaqra l-akkuża kollha jara li effettivament taqra hekk: "*u dan talli nhar fit-28 ta' Lulju 2008 u fil-jiem ta' qabel fil-fond 26, Triq il-Kbira, Għargur, bla ħsieb li tisraq jew li tagħmel ħsara kontra l-liġi, iżda biss biex teżerċita jedd li tippretendi li għandha,*

[1] Fol 181-182

ġiegħlet, bl-awtorita` tagħha nnifisha lil xi ħadd iħallas dejn jew jesegwixxi obbligazzjoni tkun li tkun jew fixklet lil xi ħadd fil-pussess ta' ħwejġu jew b' xi mod ieħor kontra l-liġi, indaħlet fi ħwejjeġ ħaddieħor." (sottolinejar ta' din il-Qorti)

L-atturi konvenjentement għażlu li jħallu barra l-parti "*u fil-jiem ta' qabel*" wara l-kliem "*nhar fit-28 ta' Lulju 2008*". Il-frażi "*u fil-jiem ta' qabel*" titfa' dubju fuq id-data eżatta ta' meta nbiddlet is-serratura, (u cioe` meta sar l-ispoll) u ġurnata 'l hawn u ġurnata 'l hemm f' dan il-każ tagħmel id-differenza kollha. Mill-provi li jinsabu fl-atti isegwi li: (a) sad-9 ta' Lulju 2008 s-serratura kienet għadha ma nbiddlitx (peress li f' email li kitbet il-konvenuta dak in-nhar qalet "*I am going to change the locks*") u (b) sat-28 ta' Lulju 2008 is-serratura kienet inbiddlet. Huwa għalhekk impossibbli li jiġi stabbilit jekk meta saret il-kawża fit-22 ta' Settembru 2008 kinux għaddew xahrejn minn meta Veronique Mizzi biddlet is-serratura tal-bieb tal-fond jew le. Dan ifisser li l-atturi ma rnexxilhomx jippruvaw it-tielet element rikjest biex l-azzjoni ta' spoll tirnexxi. Isegwi għalhekk li t-tieni parti tal-ewwel aggravju tal-konvenuta appellanti huwa fondat (mhux għaliex ġie pruvat li l-kawża saret fuori termine, kif qed issostni hi, iżda għaliex ma ġiex pruvat li saret entro termine.)

Għal dawn il-motivi din il-Qorti tilqa' l-appell tal-konvenuta, tħassar u tirrevoka s-sentenza appellata u tiċħad it-talbiet atturi.

L-ispejjeż taż-żewġ istanzi għandhom jitħallsu mill-atturi appellati.

< Sentenza Finali >

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