MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH AZZOPARDI

Seduta ta' l-20 ta' Marzu, 2013

Citazzjoni Numru. 207/2012

Mary Rose Giordimaina u Mark Anthony Giordimaina

-vs-

Joseph Said

Il-Qorti;

Rat ir-rikors ġuramentat ippreżentata fit- 28 ta’ Frar 2012 li permezz tiegħu l-atturi ppremettew u ddikjaraw illi:

Aħna għandna l-kirja tal-fond 1, St Publius Square, Imdina li huwa negozju ta’ bejgħ ta’ *souvenirs* u oġġetti tat-turisti u skont il-kuntratt illi għandna hemm obbligu illi nieħdu ħsieb il-manutenzjoni kemm interna u kemm esterna tal-istess ħanut.

Din il-kirja kienet saret mal-eredi tal-Maġġur Peter Paul Formosa Gauci u ċjoe’ Joan Vella Muscat, Joanna Sant

Cassia u żewġha Joseph Debono u l-avukat Dr Francis Lanfranco.

Illi r-rikorrenti kellhom il-faċċata tagħhom miksija u mbajda bl-abjad skont kif kienet ix-xewqa tagħhom u kif kellhom dritt illi jagħmlu.

Illi r-rikorrenti kienu telqu favur is-sidien il-fondi numru 2 u 3 fl-istess pjazza fis-sidien u sussegwentement xtrahom il-konvenut Joseph Said kif ukoll xtara l-fond li kien diġa' mikri lilna.

Joseph Said iddeċieda unilateralment u kontra r-rieda tagħna illi jobrox it-tikħil tal-faċċata u dan ix-xogħol beda fit-23 ta' Jannar 2012 u baqa' sejjer minkejja kull oppożizzjoni illi saret da parti taghna sal-24 ta' Frar 2012.

Illi l-aġir tal-konvenut jikkostitwixxi spoll vjolenti u l-esponenti qed jaġixxu fiż-żmien qabel għalqu x-xahrejn minn meta beda l-att spoljattiv.

Illi in sostenn tal-oppozizzjoni tagħhom, l-esponenti għamlu rapporti u anke kien hemm abbokkamenti bejn l-avukati dwar illi l-konvenut ma setax kontra r-rieda tal-esponenti jbiddel xi ħaġa fil-kirja illi kellhom l-istess rikorrenti.

Għalhekk kellha ssir din il-kawża biex jiġu reintegrati fil-pussess u illi l-konvenut jiġi kkundannat illi jagħmel ix-xogħlijiet meħtieġa u fin-nuqqas jiġu awtoriżżati huma.

Illi l-konvenut ikkommetta spoll vjolenti kontra l-atturi u dan billi barax il-faċċata tal-fond li ilu mikri lilhom żmien twil u li dwaru għandhom l-obbligu illi jagħmlu huma l-manutenzjoni kemm interna u sterna tal-fond 1, St Publius Square, Imdina.

Illi l-konvenut, għalkemm imwissi anke mill-pulizija u b'ittri nterpellatorji, ippersista fl-aġir tiegħu u temm l-istess xogħol fl- 24 ta' Frar 2012.

Jgħid l-istess konvenut għala din il-Qorti m'għandhiex:

1. Tiddikjara illi l-konvenut ikkommetta spoll vjolenti u klandestin fil-konfront tal-atturi;
2. Tordna lill-istess konvenut illi jirreintegra lill-atturi fil-pussess ta' ħwejjiġhom kif kien qabel u ċjoe' billi l-faċċata tal-ħanut tagħhom tinkesa u tinżebagħ bajda kif kienet u dan fi żmien qasir u perentorju; u

3. Fin-nuqqas li jagħmel dan l-atturi jkunu awtorizzati li jagħmlu l-istess xogħlijiet huma a spejjeż tal-konvenut bid-dritt ukoll illi dawn l-ispejjeż jitnaqqsu direttament mill-kera dovuta.

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

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenut Joseph Said preżentata fit-30 ta' Marzu, 2012, li permezz tagħha eċċepixxa:

Illi preliminarjament, l-atturi jridu jesebixxu u jġibu prova tal-kuntratt rigwardanti l-kirja tal-fond numru 1, St Publius Square, L-Imdina, li qed jivvantaw illi għandhom.

Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-atturi ma kellhomx il-pussess rikjest mill-liġi li jista' jagħti lok għall-azzjoni ta' spoll, u dan kif ser jiġi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża.

Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, mhuwiex minnu illi l-konvenut ikkommetta spoll vjolenti u klandestin fil-konfront tal-atturi, u dan kif ser jiġi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża.

Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, fir-rigward tat-tielet talba tal-atturi, ebda spejjeż ma jistgħu jitnaqqsu direttament mill-kera.

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri li jistgħu jitressqu skont il-liġi.

Bl-ispejjeż kontra l-atturi li huma minn issa nġunti għas-subizzjoni.

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

Rat l-affidavits;

Semgħet il-provi;

Rat l-atti proċesswali u l-verbal tas-seduta tas-7 ta' Jannar 2013 fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza;

Ikkunsidrat;

Illi kif jidher ċar mill-att promotur din hija kawża ta' spoll. L-atturi qed isostnu illi l-konvenut li mingħandu jikru l-fond imsemmi fir-rikors, wara li barax it-tikħil, biddel l-aspett tal-faċċata tal-istess fond biex għamlu l-istess bħal fondi oħra adjaċenti li huma wkoll proprjeta' tiegħu. Kif hu magħruf huma tlieta l-elementi rikjesti biex azzjoni ta' spoll tirnexxi, u ċjoe':

1. il-pussess – ***possidesse****;*

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-konvenut qed jeċċepixxi li l-atturi jridu jippruvaw li huma l-kerrejja; li huma ma kellhomx il-pussess rikjest mill-liġi u li huwa ma kkommetta ebda spoll. Huwa qed jikkontesta wkoll li l-atturi jistaw b'xi mod inaqqsu xi spejjeż mill-kera.

Illi huwa magħruf ukoll li f'kawżi simili, l-indaġini tal-Qorti għandha tkun limitata sew. Infatti fis-sentenza fl-ismijiet **"Delia vs Schembri"** (Prim' Awla – deċiża fl- 4 ta' Frar 1958) ġie ritenut 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 wieħed ukoll isib fil-kawża **"Margherita Fenech vs Pawla Zammit"** deċiża fit-12 ta' April 1958 illi:

"L-actio spolii hija radikata pjuttost fuq l-esiġenzi ta' utilita' socjali 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 kif ukoll ġie ritenut:

"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 Francizi u Taljani huwa għal kollox irrilevanti u inapplikabbli fil-kuntest tal-ordinament ġuridiku tagħna" (Appell Ċivili – **"Cardona vs Tabone"** – deċiża fid-9 ta' Marzu 1992).

Illi biex wieħed jifhem aħjar il-mertu tal-kawża, il-Qorti se tirriproduċi l-verżjoni tal-partijiet in kwistjoni.

Illi l**-attur** fl-affidavit tiegħu qal illi:

"Fl-24 ta' Jannar 2012 jien mort niftaħ il-ħanut 1, St. Publius Square, Mdina. Indunajt illi parti mit-tikħil tal-ħanut kienet maqluha u kienet tidher illi ma waqatx waħedha u saret min-nies. Jien immedjatament ċempilt lill-mama tiegħi u għidtilha li Said kien għamel ta' rasu u beda jaqla' t-tikħil tal-faċċata. Il-mama kienet qaltli li met

marret tħallas il-kera Joseph Said kien qalilha x'irid jagħmel. Morna għamilna rapport lil Pulizija fl-għassa tar-Rabat ftit ħin wara.

Fil-għaxija morna għand l-avukat Joseph Brincat li kiteb ukoll lil Joseph Said. Il-Pulizija jidher li kellmuh pero' ftit wara reġa' qabbad in-nies u dakinhar sibna ħaddiem qed ikompli jaqla' t-tikħil.

Aħna ma ridniex li dan it-tikħil jitneħħa. Fit-tieni darba ġie Pulizija tal-għassa tal-Imdina u kellem lill-bniedem li kien qed jaqla' l-kisi. Dana wieġbu li hekk kien ordnalu Joseph Said.

Billi aħna dan ma ridniehx u kien kontra l-volonta' tagħna, u ċjoe' tal-mama tiegħi u Joseph Said baqa' jwebbes rasu, għamilna din il-kawża fit- 28 ta' Frar 2012 kif ukoll għamilna kwerela bil-Pulizija minħabba l-istess fatt u d-danni li għamilna. Skont il-kuntratt tagħna l-manutenzjoni nterna u esterna tal-ħanut hija responsabbilta' tagħna u dejjem hekk kienet." (fol. 15 tal-proċess).

Illi l-**konvenut** xehed li huwa qatt ma kellu ntenzjoni li jikkommetti xi spoll iżda sempliċiment ried li l-faċċata kollha in kwistjoni tkun ta' kulur wieħed u deherlu li bħala sid kellu kull dritt illi jagħmel dan.

Illi fil-fehma tal-Qorti m'hemmx kwistjoni li spoll ġie kommess; l-iskrittura ta' lokazzjoni li ġiet esebita u aktar minn hekk id-depożizzjoni tal-attriċi ma jħallu ebda dubju li mill-1972 'il quddiem, il-kerrejja kienu jieħdu ħsieb li jbajdu l-ħanut u naturalment il-faċċata. Il-konvenut ma setax jaqbad u jbiddel il-kulur tal-faċċata għax hekk deherlu u l-intenzjoni tiegħu ma tiswiex bħala difiża f'kawża ta' spoll. Għalhekk l-ewwel tlett eċċezzjonijiet se jkunu miċħuda.

Illi l-atturi qed jitolbu wkoll li jkunu awtorizzati jnaqqsu l-ispejjeż mill-kera dovuta minnhom u l-konvenut qed jeċċepixxi li dan ma jistax isir. L-artikoli 1541 sa 1543 tal-Kodiċi Ċivili jindikaw li huwa għandu raġun; fil-fatt dawn l-artikoli li jawtorizzaw lill-kerrej biex inaqqas spejjeż mill-kirjiet jirreferu dejjem għat-*tiswijiet*. Dak li qed jintalab f'din

il-kawża hija reintegrazzjoni ta' pussess u għalkemm neċessarjament iridu jsiru spejjeż dawn ma jfissirx li huma tiswijiet.

Illi m'hemmx kwistjoni li l-azzjoni ma ġietx intavolata fit-terminu ndikat mill-Artikolu 535 tal-Kapitolu 16.

Għal dawn il-motivi l-Qorti tiddeċiedi din il-kawża billi tiċħad l-ewwel tlett eċċezzjonijiet tal-konvenut u tilqa' l-ewwel żewġ talbiet attriċi. Il-Qorti tipprefiġġi terminu ta' xahar biex isiru x-xogħlijiet neċessarji, liema xogħlijiet f'kull każ għandhom isiru taħt is-superviżjoni tal-A.I.C. Robert Musumeci.

Min-naħa l-oħra filwaqt li tiċħad it-tielet talba attriċi l-Qorti tilqa' r-raba' eċċezzjoni tal-konvenut.

L-ispejjeż tal-kawża jitħallsu kwantu għal terz mill-atturi u żewġ terzi mill-konvenut.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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