



**QORTI CIVILI  
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF  
JOSEPH AZZOPARDI**

Seduta tat-28 ta' Frar, 2014

Citazzjoni Numru. 299/2011

**William Charles Merchant**

**-vs-**

**John Bartolo u Bartolo Properties Limited (C-10767)**

**Il-Qorti,**

Rat ir-rikors ġuramentat prezentat mill-attur William Charles Merchant fl-24 ta' Marzu 2011, li permezz ġie premess:

Illi bis-saħħa ta' kuntratt ta' kera ta' nhar id-9 ta' Diċembru 2010, iffirmit bejn min-naħa 'l waħda l-kumpannija konvenuta Bartolo Properties Limited u min-naħa l-oħra l-attur flimkien ma' ċertu Rafel Sammut, il-kumpannija konvenuta Bartolo Properties Limited ikkonċediet u tat lill-esponenti u lill-imsemmi Rafel Sammut, b'titolu ta' lokazzjoni, illi flimkien u *in solidum* bejniethom, aċċettaw u

ħadu, bl-istess titolu ta' kera, il-fond kummerċjali, illum bl-isem "Velvet", konsistenti f'żewġ sulari imsaqqfa u bitħa għas-servizzi tal-istess fond, ġewwa Triq il-Pijunieri, Buġibba, għal żmien ħmistax (15)-il sena u dana kif jirriżulta aħjar mill-kopja tal-istess kuntratt illi qiegħed jiġi hawn anness u mmarkat bħala "Dokument WCM1";

Illi permezz ta' ittra ta' nhar il-25 ta' Jannar 2011, kopja ta' liema qiegħda tiġi hawn annessa u mmarkata bħala "Dokument WCM2", mibgħuta minn Rafel Sammut lill-kumpannija konvenuta Bartolo Properties Limited, l-imsemmi Rafel Sammut avża lill-istess kumpannija konvenuta illi huwa ma kienx għadu involut fit-tmexxija tal-fond mikri u illi għalhekk skont klawsola sittax (16) tal-kuntratt ta' kera surreferit, it-tmexxija kienet ser tkun minn dakinhar 'il quddiem f'idejn l-esponenti;

Illi b'hekk l-esponenti kellu l-pussess, tgawdija, ġestjoni u amministrazzjoni tal-fond bl-isem "Velvet", konsistenti f'żewġ sulari msaqqfa u bitħa għas-servizzi tal-istess fond, ġewwa Triq il-Pijunieri, Buġibba;

Illi ġewwa l-istess fond l-esponenti kellu wkoll flus kontanti, fliexken tax-xorb u stokk ieħor illi kien juża sabiex jopera n-negozju ta' "*bar*" mill-istess fond;

Illi bejn nhar l-20 ta' Frar, 2011 u l-25 ta' Frar 2011, il-konvenuti jew min minnhom biddlu s-serratura tal-bieb tal-fond bl-isem "Velvet", konsistenti f'żewġ sulari imsaqqfa u bitħa għas-servizzi tal-istess fond, ġewwa Triq il-Pijunieri, Buġibba u għalhekk abbużivament, illegalment, klandestinament u bi vjolenza biddlu ċ-ċavetta u ċaħħdu lill-esponenti milli jidħol u jaċċedi go l-imsemmi fond u mpedew u qiegħdin jimpedixxu lill-esponenti milli jmexxi n-negozju tiegħu u dana apparti l-fatt illi l-konvenuti jew min minnhom approprijaw ruħhom indebitament mill-flus kontanti u l-istokk illi kien jinstab fil-fond imsemmi;

Illi għalhekk il-konvenuti jew minn minnhom spoljaw bil-vjolenza u bil-moħbi lill-esponenti mill-pussess tal-fond imsemmi;

Kopja Informali ta' Sentenza

Illi għalhekk kellha ssir din il-kawża;

Illi dawn il-fatti l-esponenti jafhom personalment;

Għaldaqstant, jgħidu l-konvenuti, prevja kwalsijasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna u għar-raġunijiet premessi, għaliex m'għandhiex dina l-Onorabbli Qorti:

1. Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-konvenuti jew min minnhom spussessaw u spoljaw b'mod vjolenti u / jew klandestin lill-esponenti mill-pussuss tal-fond mikri lilu ossija l-fond bl-isem "Velvet", konsistenti f'żewġ sulari imsaqqfa u bitfa għas-servizzi tal-istess fond, ġewwa Triq il-Pijunieri, Buġibba u dana billi bidlu s-serratura u ċ-ċwieviet tal-bieb illi jagħti għall-istess fond;

2. Tikkundanna lill-konventu jew min minnhom sabiex fi żmien qasir u perentorju illi jiġi lilhom prefiss minn dina l-Onorabbli Qorti jirreintegraw lill-esponenti fil-pussuss tal-fond in kwistjoni u dana billi jerġgħu jqegħdu kollox fl-istess ta' qabel l-esponenti ma bata l-ispoll u dana billi jagħmlu u jeseġwixxu l-azzjonijiet u x-xogħlijiet kollha neċessarji illi jiġu lilhom ordnati minn dina l-Onorabbli Qorti nkluzi billi jneħħu s-serratura ġdida illi għamlu u kif ukoll billi tordna lill-konvenuti jiżgumbraw u jivvakaw l-fond in kwistjoni;

3. Fin-nuqqas ta' adempiment min-naħa tal-konvenuti jew min minnhom, tawtorizza lill-esponenti sabiex jieħdu dawk il-miżuri kollha u / jew jeseġwixxu dawk ix-xogħlijiet kollha neċessarji sabiex jieħdu lura l-pussuss effettiv tal-fond imsemmi, jekk ikun hemm bżonn taħt is-sorveljanza ta' perit nominat minn dina l-Onorabbli Qorti, kollox a spejjeż tal-konvenuti jew min minnhom, u skont kull direzzjoni jew ordni illi din l-Onorabbli Qorti jidhrilha illi jkun neċessarju jew opportun skont iċ-ċirkostanzi tal-każ;

Bl-ispejjeż inklużi dawk tal-ittra ufficjali u l-mandat ta' inibizzjoni ipprezentat kontestwalment kontra l-konvenuti illi huma minn issa stess ingunti in subizzjoni.

B'riżerva għal kull azzjoni ulterjuri spettanti lill-esponenti kontra l-konvenuti, senjatament iżda mhux limitatament għall-azzjoni għad-danni ikkaġunati mill-aġir illegali u abbużiv tal-konvenuti.

Rat ir-risposta guramentata tal-konvenuti, ppreżentata fl-14 t'April 2011 u maħlufa minn John Bartolo, li permezz tagħha ġie eċċepit:

1. Illi fl-ewwel lok is-sinjur John Bartolo f'ismu et proprio mhuwiex il-leġittimu kontradittur f'din il-kawża *stante* illi l-kuntratt ta' lokazzjoni datat id-disa' (9) ta' Diċembru 2010, mertu ta' din il-kawża ġie ffirmat mis-sinjur John Bartolo a nom u in rappreżentanza tas-soċjeta' Bartolo Properties Limited;

2. Illi t-talbiet tal-attur huma nfondati fil-fatt u fid-dritt *stante* illi permezz tal-ksur tal-patt kommissorju espress misjub fil-klawżola numru sitta (6) tal-kuntratt ta' kera bejn Bartolo Properties Limited min-naħa u min-naħa l-oħra William Charles Merchant u Rafel Sammut datat 9 ta' Diċembru 2010 dan il-kuntratt bejn il-partijiet ġie maħlul *ipso jure* żmien qabel is-serratura ġiet imbidla kif ser jiġi ampjament ipprovat fil-mori tal-kawża;

3. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, klawwola 6 tal-kuntratt ta' lokazzjoni fuq imsemmi tistipola illi:

*“F'każ li l-inkwilin jonqos milli jhallas skadenza waħda ta' kera, jew inkella jikser xi obbligazzjoni oħra ta' dan il-ftehim u jibqa' hekk moruż sa żmien sebat (7) ijiem minn meta jiġi avżat b'dan in-nuqqas permezz ta' ittra registrata jew ufficjali jew affissjoni, din il-lokazzjoni tiġi tterminata awtomatikament mingħajr ebda bżonn ta' xi formalita' oħra.”*

4. Illi fil-21 ta' Frar 2011 is-soċjeta' konvenuta baġtet ittra registrata (hawn annessa u mmarkata Dok A) lill-attur fejn intalab il-ħlas ta' arretrati fiż-żmien 7 ijiem skont il-kuntratt tal-kera;

Kopja Informali ta' Sentenza

5. Illi minkejja l-ittra registrata l-attur baqa' nadempjenti mill-ħlas;

6. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, il-klawsola 6 tal-kuntratt ta' kera tistipula biċ-ċar illi:

*“Fl-eventwalita' li l-inkwilin ma jirregolarizzax ruħu fi żmien seba' (7) ġranet minn meta jiġi avżat kif hawn fuq imsemmi, is-sid ikollu d-dritt li jieħu l-pussess fiżiku tal-fond flimkien mal-merkanzija kollha li tkun go fiha.”*

7. Illi minkejja l-inadempjenza l-kuntratt ta' lokazzjoni ġie awtomatikament itterminat *ai termini* tal-patt *espresso* fil-kuntratt, kif ukoll *ai termini* tal-artikoli 1569(1) u 1067 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta;

8. Illi fl-24 ta' Frar 2011 l-attur ikkonsenja ċ-ċwieviet tal-fond mikri mertu tal-kuntratt tal-kera lil sid il-kera ossia lissinjur Bartolo fil-kapaċita' rappreżentattiva tiegħu;

9. Illi l-kuntratt tal-kera ġie maħlul fl-aħħar ta' Frar 2011 *ai termini* tal-klawsola 6 tal-istress kuntratt;

10. Illi s-Sinjur Bartolo biddel is-serratura tal-fond in kwistjoni fit-tmintax (18) ta' Marzu tas-sena 2011;

11. Illi l-konvenut ma kkommetta l-ebda spoll fil-konfront tal-attur u għalhekk it-talbiet tal-attur huma ampjament infondati kemm fil-fatt u kemm fid-dritt u għalhekk għandhom jiġu kompletament miċħuda;

12. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri;

Rat il-kontro-talba ta' John Bartolo a nom u in rappreżentanza ta' Bartolo Properties Limited (C10767) li biha ġie premiss:

Illi bis-saħħa ta' kuntratt ta' kera datat 9 ta' Diċembru 2010 iffirmit bejn is-soċjeta' konvenuta rikonvenzjonata Bartolo Properties Limited min-naħa u l-attur rikonvenzjonat William Charles Merchant u ċertu Rafel Sammut min-naħa l-oħra, Bartolo Properties Limited ikkonċediet b'titolu ta'

Kopja Informali ta' Sentenza

lokazzjoni lill-partijiet l-oħra, li flimkien u in solidum bejniethom, aċċettaw u ħadu bl-istess titolu ta' kera, il-fond kummerċjali, illum bl-isem 'Velvet', f'żewġ sulari imsaqqfa u bitħa għas-servizzi tal-istess fond, ġewwa Triq il-Pijunieri, Buġibba, għal żmien ħmistax-il (15) sena;

Illi kif jirriżulta minn klawnsola tlieta (3) tal-istess kuntratt l-ewwel sena kienet *di fermo*;

Illi l-kera kienet ta' ħamsa u tletin Ewro kuljum (€35), ħdud u festi nkluži, li ma tinkludix il-VAT, u dana b'effett mill-10 ta' Diċembru 2010 u dekorribbli mill-istess ġurnata. Il-kera ta' Ewro 35 kuljum kif stipulat kien għall-ewwel ħames (5) snin, wara liema, l-kera kellha żżid;

Il-kera kellha titfallas kull xahar bil-quddiem;

Illi *ai termini* tal-klawsola sitta (6) tal-kuntratt ta' kera, kien hemm patt espressa bejn il-partijiet li jipprovdi għal terminazzjoni awtomatika tal-kuntratt tal-kera. Fil-fatt din il-klawsola tistipola illi:

*“F’każ li l-inkwilin jonqos milli jhallas skadenza waħda ta’ kera, jew inkella jkser xi obbligazzjoni oħra ta’ dan il-ftehim u jibqa’ hekk moruż sa żmien seba’ (7) ijiem minn meta jiġi avżat b’dan in-nuqqas permezz ta’ ittra registrata jew ufficjali jew affissjoni, din il-lokazzjoni tiġi tterminata awtomatikament mingħajr ebda bżonn ta’ xi formalita’ oħra ... Pero’ kemm-il darba l-inkwilin jirregolarizza ruħu fi żmien hawn stipulat allura l-kirja tibqa’ viġenti u valida skont it-terminu hawn konvenuti. Pero’ kemm-il darba l-inkwilin jonqos milli jirregolarizza ruħu skont kif hawn miftiehem u konvenut u oltre dan jibqa’ fil-pussess tal-fond u ma jċediex iċ-ċwieviet tal-fond bil-pussess battat allura din il-lokazzjoni tkun ipso jure terminata għall kull fini u effett tal-liġi u l-inkwilin jkun qed jippossedi l-fond mingħajr titolu u illegalment.”*

Illi permezz ta' ittra ta' nhar il-25 ta' Jannar 2011, mibgħuta minn Rafel Sammut lil sid il-kera, hawn avża lill-istess sid tal-kera illi huwa ma kienx għadu nvolut fit-tmexxija tal-fond mikri u illi għalhekk skont klawnsola 16 tal-

Kopja Informali ta' Sentenza

kuntratt ta' kera, it-tmexxija kienet ser tkun minn dakinhar 'il quddiem f'idejn uniku tal-attur rikonvenzjonat;

Illi l-attur rikonvenzjonat baqa' inadempjenti għal hlas tal-kera għax-xahar 10 ta' Frar 2011 sal-10 ta' Marzu 2011;

Illi fil-21 ta' Frar 2011 inbagħtet ittra reġistrata lill-inkwilin *ai termini* tal-klawsola 6 tal-kuntratt ta' kera sabiex jirregola ruħu u jhallas l-arretrati ta' kera fi żmien sebat (7) ijiem inkella l-kuntratt jiġi xolt *ipso jure*;

Illi fl-24 ta' Frar 2011, l-attur rikonvenut flimkien ma' Rafel Sammut assenjaw iċ-ċwieviet tal-fond mikri lil sid il-kera;

Illi *ai termini* tal-patt *espresso* bejn il-partijiet fi klawsola 6 tal-kuntratt ta' kera, l-istess kuntratt ġie awtomatikament maħlul, sebat ijiem wara l-avviż ta' ittra reġistrata, mingħajr il-possibbiltà ulterjuri li jingħata żmien ulterjuri sabiex l-inkwilin ikun jista' jirregola ruħu;

Illi minkejja interpellat permezz ta' ittra uffiċjali (hawn anness u mmarkat Dok B) sabiex iħallas l-arretrati tal-kera ammontanti għal elfejn u mija u seba' u għoxrin Ewro u sbatax-il Ewro ċenteżmi (€2,127.15), l-inkwilin baqa' inadempjenti;

Illi l-attur rikonvenzjonat huwa debitur a favur is-soċjeta' konvenuta rikonvenzjonata għal kera arretrati;

Illi l-attur rikonvenzjonat huwa debitu a favur s-soċjeta' konvenut rikonvenzjonata wkoll għal arretrati ta' l-ispejjeż ta' dawl, ilma u elettriku tal-fond in kwistjoni, liema spejjeż ġew akkumulati *durante* l-perjodu tal-kera u liema spejjeż huma a karigu tal-inkwilin *ai termini* tal-klawsola 10 tal-kuntratt ta' kera u liema spejjeż għad għandhom jiġu likwidati;

Illi minkejja li l-kuntratt ta' lokazzjoni ġie maħlul kif fuq stipulat, l-attur rikonvenzjonat intavola mandat ta' inibizzjoni numru 414/2011 (Dok C) kontra s-soċjeta' konvenuta rikonvenzjonata liema mandat ikkawża danni

Kopja Informali ta' Sentenza

lis-soċjeta' konvenuta rikonvenzjonali kif se jiġi ppruvat fil-mori tal-kawża.

Għaldaqstant is-soċjeta' konvenuta rikonvenzjonata bir-rispett titlob lil dina l-Onorabbli Qorti:

1. Tiddikjara li l-kuntratt ta' kera ffirmat bejn Bartolo Properties Limited min-naħa u William Charles Merchant u Rafel Sammut min-naħa l-oħra fid-9 ta' Dicembru 2010 maħlul;

2. Tiddikjara li William Charles Merchant huwa debitur għas-somma ta' €2,127.15 għal fias t'arretrati ta' kera a favur Bartolo Properties Limited;

3. Tordna lil William Charles Merchant iħallas is-somma ta' €2,127.15 lil Bartolo Properties Limited;

4. Tiddikjara li William Charles Merchant huwa debitur a favur Bartolo Properties Limited għas-somma, mhux likwidata, rappreżentanti ta' garanziji u arretrati ta' spejjeż ta' dawl, ilma u elettriku kif ikontemplat fil-kuntratt ta' lokazzjoni bejn il-partijiet;

5. Tillikwida, anke permezz ta' perit nominandi, l-imsemmija spejjeż ta' garanziji u arretrati ta' spejjeż ta' dawl, ilma u elettriku kif ikontemplat fil-kuntratt ta' lokazzjoni bejn il-partijiet;

6. Tordna lil William Charles Merchant iħallas lil Bartolo Properties Limited is-somma hekk likwidata;

7. Tiddikjara li l-aġir tempestiva ta' William Charles Merchant, inkluż imma mhux limitat għal f'ruġ ta' mandat ta' inibizzjoni fuq il-fond Velvet, fi Triq il-Pijunieri, Buġibba kkawża danni lil Bartolo Properties Limited *stante* illi l-kuntratt ta' kera bejn il-partijiet kien diġa xolt *ai termini* tal-artikolu 1569 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta;

8. Tillikwida d-danni surreferiti, anke permezz ta' perit nominandi;



9. Tordna l-ħlas tad-danni hekk likwidati minn William Charles Merchant a favur Bartolo Properties Limited;

Bl-ispejjeż, inklużi tal-ittra uffiċjali datata 23 ta' Frar 2011, l-ittra reġistrata datata 21 ta' Frar 2011, ir-risposta għal mandat ta' inibizzjoni numru 414/2011 u tan-nota responsiva fl-atti tal-ittra uffiċjali 978/2011 ppreżentati mill-attur rikonvenzjonat, li huwa minn issa ngunt għas-subizzjoni.

B'riserva għal kull azzjoni ulterjuri spettanti lill-esponenti kontra l-attur rikonvenzjonat.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-attur rikonvenzjonat William Charles Merchant, ippreżentata fl-4 ta' Mejju 2011, fejn in risposta għall-kontro-talba tal-kumpanija konvenuta Bartolo Properties Limited ġie eċċepit illi:

Preliminarjament, in-nullita' tal-kontro-talba ppreżentata mill-kumpanija konvenuta *ai termini* tal-artikolu 789 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili (Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta) peress illi ma hijjex konformi ma' dak illi jiddisponu l-artikoli 398 u 156 (1) (d) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta u għal raġunijiet oħra relatati mal-preżentata tal-istess kif ser jiġi spjegat waqt it-trattazzjoni tal-kawża;

Preliminarjament ukoll u mingħajr preġudizzju għall-premess, il-kontro-talba ntenantata mill-kumpanija konvenuta għandha tiġi miċħuda wkoll peress illi t-talbiet rikonvenzjonali mhumiex konnessi mat-talbiet tal-kumpanija attriċi kif jeħtieġ l-artikolu 396 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta;

Preliminarjament ukoll u mingħajr preġudizzju għas-suespost, il-kontro-talba ntenantata mill-kumpanija konvenuta hija legalment improponibbli u ġuridikament insostenibbli peress illi skont il-liġi, f'kawża ta' spoll dina l-Onorabbli Qorti għandha teżamina biss il-fatt tal-pussess jew tad-detenzjoni, u l-fatt tal-ispoll, u kif ukoll illi l-konvenut f'kawża ta' spoll ma jista' jagħti ebda eċċezzjoni li mhix dilatorja, qabel ma jkun raġa' qiegħed il-ħaġa fl-

istat ewlieni u reġa' qiegħed għal kollox fil-istat ta' qabel il-parti li tkun batiet l-ispoll;

Preliminarjament ukoll u mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjoni l-oħra suesposti, l-inkompetenza ta' dina l-Onorabbli Qorti li tiddeċiedi dwar it-talba rikonvenzjonali tal-kumpanija konvenuta in kwantu t-talbiet tal-kumpanija konvenuta jikkonċernaw il-kirja tal-fond in kwistjoni;

Fil-mertu u dejjem mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet preliminari, it-talbiet tal-kumpanija konvenuta kontenuti fil-kontro-talba ntentata minnha huma kompletament infondati fil-fatt u fid-dritt u dana peress illi mhuwiex minnu illi l-kuntratt ta' kera msemmi fil-kontro-talba ġie mañlul. Dak illi ġara fil-verita' huwa illi l-kumpanija konvenuta, tramite r-rappreżentant tagħha l-konvenut l-ieñor, bil-vjolenza u bil-moñbi biddlet is-serratura tal-fond mikri lill-esponenti u b'hekk ġie kommess spoll għad-dannu tal-istess. Il-konvenuti l-ewwel ħadu l-liġi b'idejhom u issa qegħdin jitolbu l-protezzjoni ta' dina l-Onorabbli Qorti għall-aġir illegali tagħhom;

Fil-mertu wkoll, it-talbiet tal-kumpanija konvenuta kontenuti fil-kontro-talba intentata minnha huma kompletament infondati fil-fatt u fid-dritt u dana peress illi mhuwiex minnu l-esponenti huwa b'xi mod debitur tal-kumpanija konvenuta u dan kif ser jirriżulta ampjament waqt it-trattazzjoni tal-kawża;

Fil-mertu wkoll, it-talbiet tal-kumpanija konvenuta kontenuti fil-kontro-talba ntentata minnha, b'mod partikolari t-talbiet għad-danni, mhux biss huma irritwali u nulli iżda wkoll huma kompletament infondati fil-fatt u fid-dritt u dana peress illi l-esponenti ma kkawża ebda dannu lill-kumpanija konvenuta; l-esponenti ma huwa ħati tal-ebda Danni hekk allegati; ta' min jirriveva illi minkejja illi r-rikors għal ħruġ tal-mandat ta' inibizzjoni bin-numru 414/2011/AL intlaqa' provviżorjament, il-kumpanija konvenuta – bi ksur tal-istess – xorta wañda ippermettiet lil terzi joperaw il-fond mikri lill-esponenti. Finalment ir-rikors għal ħruġ tal-mandat ta' inibizzjoni ġie miċħud;

*Inoltre* u mingħajr preġudizzju għas-suespost, fi kwalunkwe każ, l-esponenti eżercita dritt skont il-liġi fil-qies li jmiss sabiex jikkawtela u jqiegħed fis-sigur pretensjoni illi għandu u ma jistax jiġi tenut responsabbli għad-danni allegati għaliex *qui suo lure utilur, non videtur damnum facere*. L-esponenti qatt ma aġixxa b'mala fede jew b'negligenza, u għalhekk ma jistax jiġi tenut responsabbli għad-danni allegatament sofferti mill-kumpanniji konvenuta;

Salv risposta ulterjuri jekk ikun il-każ;

Bl-ispejjeż inklużi dawk tar-rikors għal ħruġ tal-mandat ta' inibizzjoni bin-numru 414/2011/AL u bl-ingunzjoni tar-rappreżentanti, azzjonisti u diretturi tal-kumpannija konvenuta in subizzjoni.

Rat l-affidavits;

Semgħet il-provi;

Rat il-verbal tas-seduta tat-2 ta' Diċembru 2013 fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza dwar it-talbiet tal-attur wara li l-kawża giet trattata mid-difensuri rispettivi tal-partijiet;

### **Ikkunsidrat:**

Illi kif jidher ċar mir-rikors promotur din hija kawża ta' spoll. L-attur qed jitlob li jiġi rintegrat fil-pussess ta' fond li huwa jikri mingħand l-istess konvenut u li skont l-istess attur spoljawh mill-pussess. 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 issir fi żmien xahrejn minn meta jkun seħħ l-ispoll – ***infra bimestre deduxisse***.

Illi l-konvenuti qed jikkontestaw li huma kkommettew spoll u jargumentaw li l-kuntratt bejn il-partijiet intemm *ipso jure* billi l-attur ma kienx qed iħallas kera. Jeċċepixxu wkoll li kien l-istess attur illi kkonsenjalthom iċ-ċwieviet għax qallhom illi ma kienx f'poizzjoni li jħallas il-kera.

Illi fil-fehma tal-Qorti għalhekk il-kwistjoni prinċipali f'din il-kawża hija jekk l-attur ikkonsenjax iċ-ċwieviet tal-fond volontarjament lill-konvenuti jew le, għaliex ma hemmx dubju illi l-azzjoni saret *entro* x-xahrejn minn meta nbidlet is-serratura tal-fond, u anke għaliex ma jirriżulta ċar li l-konvenuti għamlu dan. Il-Qorti naturalment ma tistax f'dan l-istadju tiddeċiedi dwar il-kweżit petitorju illi f'dan il-każ indubbjament jeżisti, u dan tagħmlu aktar tard meta tiddeċiedi l-kontro-talba, għaliex quddiemha għandha biss il-kwistjoni possessorja. **L-argument tal-konvenuti illi l-kuntratt ġie terminat ipso jure ma jreġix – dan ma jintitolaħhomx jaqbd u jbiddu s-serratura u f'każ li l-attur jibqa' fil-post mingħajr dritt li jagħmel dan kellhom jirrikorru għall-proċeduri legali u mhux jieħdu l-liġi b'idejhom.**

Illi fil-kawża deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-28 ta' Mejju 1956 fl-ismijiet “**Vincenzina Cassar et vs Annetto Xuereb Montebello**” ingħad 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-pussess u tal-ispoll denunzjat. Ir-reintegrazzjoni għandha dejjem tiġi ordnata mill-Qorti, kwantunkwe l-pussess jista jkun vizjat u min jikkommetti l-ispoll ikun il-veru proprjetarju tal-ħaġa li minnha l-possessur tagħha jkun ġie spoljat.”*

Illi f'din is-sentenza l-Qorti ċċitat sentenza riportata fil-**Volum XXXIII-ii-83** illi irriteniet: “*che la reintegrazione*

Kopja Informali ta' Sentenza

*dovra' essere dalla Corte ordinate, comunque viziato possa essere il possesso dell' attore, comunque il citato possa essere il vero proprietario della cosa di cui l' attore avesse sofferto lo spoglio; sicche' l' indagine intorno alla legittimita' del possesso, da farsi in altra sede, tornerebbe oziosa in questo giudizio”.*

Illi fis-sentenza “**Delia vs Schembri**” (deciża mill-Prim' Awla 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 meħud mingħand il-pussessur jew detentur u ġie deciż 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 jistgħax jeżercitah 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**” deciża fit-12 ta' April 1958 fejn ingħad illi:

*“L-actio spolii hija radikata pjuttost fuq l-esiġenzi ta' utilita' soċjali milli fuq il-prinċipju assolut ta' ġustizzja hija eminentement intiża l-protezzjoni ta' kwalunkwe pussess u jiġi impedut 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:

*“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 legislazzjoni oħra u komplet tgħid illi għalhekk indaġinijiet ibbażati fuq x'jgħidu u ma jgħidux ġuristi u awturi Franciżi u Taljani huwa għal kollox irrilevanti u inapplikabbli fil-kuntest tal-ordinament*

*ġuridiku tagħna.*” (deċiża mill-Appell Ċivili, fl-ismijiet “**Cardona vs Tabone**”, fid-9 ta' Marzu 1992).

Illi l-partijiet fir-rigward tal-konsenja taċ-ċwieviet joffru verżjonijiet kontrastanti; l-attur jinsisti li huwa qatt ma kkonsenja ċ-ċwieviet iżda l-konvenut jgħid li huwa għamel dan. Il-Qorti wara li semgħet il-partijiet jixhdu ma tantx għandha dubju li l-verżjoni tal-attur hija aktar kredibbli, u dan minkejja li l-konvenut iqis li kellu dritt li jerga' jieħu pussess għaliex l-attur ma kienx qed iħallas kera. Dan ma hux atteġġjament li l-Qorti tista' taċċetta u għalhekk il-vertenza għandha tieħu l-kors legali tagħha billi l-attur jiġi ripristinat fil-pussess u mbagħad tibda l-kawża tal-konvenut. Il-Qorti tinnotta li filwaqt li l-attur esebixxa ċ-ċwieviet tal-fond, il-konvenut naqas li jagħmel dan; kieku kellu kopja konsenjata mill-konvenut xejn ma kien iżommu milli jagħmel dan.

Illi fir-rigward, it-terminu tax-xahrejn jirriżulta li t-termini ndikati mill-attur fir-rikors tiegħu huma korretta u allura l-kawża saret *entro* x-xahrejn imsemmija, anke jekk ma gietx intavolata eċċezzjoni fir-rigward.

Illi dan qed jingħad fid-dawl tal-ġurisprudenza, fis-sentenza fl-ismijiet “**Georgina Borg vs Errol Cassar et**” (deċiża fil-21 t'Ottubru 2002) u ċitata fis-sentenza msemmija mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Onor. Imħallef Philip Sciberras) dwar it-terminu ta' xahrejn f'azzjoni ta' spoll fejn ingħad illi:

*“Huwa veru li dan il-punt ma ġiex formalment eċċepit, kif normalment u ġuridikament wieħed kien jistenna in baži għal dak provdut fl-Artikolu 728 tal-Kap 12.*

*B'danakollu t-terminu ta' xahrejn li fih l-attur irid jiddeduċi l-pretensjoni tiegħu huwa element essenzjali ta' din l-azzjoni li jeħtieġ li jiġi konkludentement pruvat mill-attur. 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 estinttiv ta' xahrejn.”*

Kopja Informali ta' Sentenza

**DEĊIŻJONI**

**Għal dawn il-motivi l-Qorti tiddeċiedi t-talbiet attriċi billi tilqa' l-istess talbiet fl-intier tagħhom. Il-Qorti tipprefiggi terminu ta' xahar għall-fini tat-tieni u tat-tielet talba, u tinnomina lill-A.I.C. Mario Cassar biex għal kull buon fini jissorvelja x-xogħol neċessarju.**

**L-ispejjeż ta' din l-azzjoni jkunu a kariku tal-konvenuti.**

**Moqrija.**

**< Sentenza In Parte >**

-----TMIEM-----