QORTI CIVILI - PRIM’AWLA

IMHALLEF

ONOR. DR JOANNE VELLA CUSCHIERI
B.A., MAG. JUR. (EUR. LAW.), LL.D.

Illum il-Tlieta, 15 ta’ Diċembru 2020

Kawza Numru: 7

Rikors Ġuramentat Numru:- 516/2017 JVC

David Lauri

vs

Claudette Buttigieg u Joseph Buttigieg

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat fejn ir-rikorrenti David Lauri kkonferma bil-gurament u talab kif isegwi:

1. ‘Illi bis-sahha ta’ kuntratt ta’ kera ta’ nhar is-17 ta’ April, 2017, iffirmat bejn min-naha ‘l wahda l-konvenuta u min-naha l-ohra

l-esponenti, il-konvenuta ikkoncediet u tat lill-esponenti, b'titolu ta' lokazzjoni, illi accetta u ha, bl-istess titolu ta' kera, il-fond 122, St. Mary Street, Sliema, ghal zmien tmintax (18)-il xahar, b'effett min-nhar l-1 ta' Mejju, 2017 sa nhar l-1 ta' Ottubru, 2018 u dana kif jirrizulta ahjar mill-kopja ta' l-istess kuntratt illi qeghda tigi hawn annessa u immarkata bhala "Dokument DL";

2. Illi recentament il-konvenuta bdiet tallega illi l-esponenti dahhal xi nies joqghodu mieghu fl-istess fond, li ghalhekk issulloka l-istess u ghalhekk bdiet tallega illi kiser il-kuntratt ta' kera hawn fuq imsemmi u talbet illi l-esponenti johrog mill-imsemmi fond u jaghtiha lura l-pussess battal ta' l-istess;

3. Illi nhar it-3 ta' Gunju, 2017 il-konvenuta, bl-assistenza ta' u flimkien ma' missierha il-konvenut Joseph Buttigieg, bil-forza hadu lura l-pussess ta' l-imsemmi fond, biddlu is-serratura tal-bieb ta' barra u ghalhekk abbuzivament, illegalment, klandestinament u bi vjolenza biddlu c-cavetta u cahhdu lill-esponenti milli jidhol u jaccedi go l-imsemmi fond u mpedew u qeghdin jimpedixxu lill-esponenti mill-pussess ta' l-istess illi huwa intitolat ghalih bis-sahha tal-kuntratt ta' kera hawn fuq imsemmi;

4. Illi ghalhekk il-konvenuti spoljaw bil-vjolenza u/jew bil-mohbi lill-esponenti mill-pussess ta' l-imsemmi fond;

5. Illi ghalhekk kellha ssir dina l-kawza;

6. Illi dawn il-fatti l-esponenti jafhom personalment;

Ghaldaqstant, wara illi jsiru d-dikjarazzjonijiet necessarji u illi jinghataw il-provvedimenti opportuni, jghidu l-konvenuti ghaliex m'ghandhiex dina l-Onorabbli Qorti tilqa' t-talbiet ta' l-esponenti illi qieghed hawn jitlob illi dina l-Onorabbli Qorti jghogobha:

1. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-konvenuti spussessaw u spoljaw b'mod vjolenti u/jew klandestin lill-esponenti mill-pussess u l-access liberu tal-fond 122, St. Mary Street, Sliema;

2. Tikkundanna lill-konvenuti sabiex fi zmien qasir u perentorju illi jigi lilhom prefiss minn dina l-Onorabbli Qorti jirreintegraw lill-esponenti fil-pussess u l-access liberu tal-fond 122, St. Mary Street, Sliema u dana billi jergghu jqeghdu kollox fl-istat ta' qabel l-esponenti ma bata l-ispoll u dana billi jaghmlu u jezegwixxu l-azzjonijiet u x-xoghlijiet kollha necessarji illi jigu lilu ordnati minn dina l-Onorabbli Qorti nkluzi billi jaghtu c-cwievet kollha ta' l-imsemmi fond lill-esponenti;

3. Fin-nuqqas ta' adempiment min-naha tal-konvenuti, tawtorizza lill-esponenti sabiex jiehu dawk il-mizuri kollha u/jew jezegwixxi dawk ix-xogholijiet kollha necessarji sabiex jiehu lura l-pussess effettiv u l-access liberu tal-fond 122, St. Mary Street, Sliema, jekk ikun hemm bzonn taht is-sorveljanza ta' perit nominat minn dina l-Onorabbli Qorti, kollox a spejjez tal-konvenuti, u skond kull direzzjoni jew ordni illi din l-Onorabbli Qorti jidhrilha illi jkun necessarju jew opportun skont ic-cirkostanzi tal-kaz;

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-mandat ta' inibizzjoni ipprezentat kontestwalment kontra l-konvenuta illi hija u l-konvenut huma minn issa stess ingunti in subizzjoni.'

Rat ir-risposta guramentata ta' Claudette Buttigieg li eccepiet kif isegwi:

1. Illi fl-ewwel lok jigi ribadit illi jonqos wiehed mill-elementi kardinali tal-azzjoni spolljattiva – *possedisse* peress illi r-rikorrent m'ghandu l-ebda dritt minnu allegat fil-kawza odjerna. Il-kuntratt ta' lokazzjoni ffirmat fis-17 ta' April 2017, bejn ir-rikorrent bhala inkwilin u l-esponenti bhala sid il-fond ossija dar residenzjali bin-numru 122, St. Mary Street, Sliema gie itterminat skont id-dipozizzjonijiet tal-Art. 1569 *et seq* tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta (vide Dok M anness) dovut ghal diversi ksur ta' kuntratt da parte tar-rikorrent stess;

2. Illi minghajr pregudizzju ghas-sueccepit, u dejjem fil-mertu, il-kuntratt sar bejn il-partijiet in bouna fede sabiex din id-dar tintuza mir-rikorrent bhala post ghall-abitazzjoni ghalih personali. Fil-fatt il-kuntratt f'paragrafu "K" jghid ad verbatim *this agreement allows only the lessee and his/her immediate family to be sole occupiers of the premises during the period of lease stipulated and the lessor will not recognize any other person other than the lessee.* Madanakollu rrizulta illi r-rikorrent qatt ma kellu l-hsieb li jghix f'din il-proprjeta bhala residenza ordinarja tieghu, izda bl-aktar mod makkjaveljan huwa issulloka din il-proprjeta' lil terzi sabiex jiggestixxi negozju ta' *short letting* ossija sullokazzjoni tramite s-sit eletroniku airbnb.com, kamra b'kamra, bil-mohbi u minghajr kunsens tal-esponenti, bir-rata ta' hamsin Ewro (€50.00) kuljum, kif jidher mir-ritratti hawn annessi bhala Dok A sa Dok H. B'hekk ir-rikorrent b'ghemilu ta lok ghall-hall tal-lokazzjoni *ipso jure* kif ikkontemplat tal-Art. 1569 *et seq* tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta u kif ahjar deskritt fl-Ittra gudizzjarja mibghuta lir-rikorrent;

3. Illi minghjar pregudizzju ghas-sueccepit, u dejjem fil-mertu, skont paragrafu "I" tal-kuntratt ta' lokazzjoni, l-fond kellu jinkera ghal skopijiet residenzjali biss u ma setax isir negozzju minnu kif ghamel ir-rikorrent. B'hekk ir-rikorrent b'ghemilu ta lok ghall-hall tal-lokazzjoni *ipso jure* kif ikkontemplat tal-Art. 1569 *et seq* tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta;

4. Illi minghajr pregudizzju ghas-sueccepit, u dejjem fil-mertu, r-rikorrent jinstab moruz fil-hlas tal-kera dovuta fl-1 ta' Gunju 2017 kif miftehem fil-kuntratt ta' lokazzjoni u skont paragrafu "J" tal-istess kuntratt l-intimata ghandha d-dritt unilaterali sabiex tittermina l-lokazzjoni immedjatament u minghajr preavviz minghajr l-ebda zmien ghall-hlas f'kaz ta' morozita`, u dan minghajr pregudizzju ghad-dritt taghha li tfittex lir-rikorrent ghal kwalunkwe arretrati ta' kera dovuti. B'hekk ir-rikorrent b'ghemilu ta lok ghall-hall tal-lokazzjoni *ipso jure* kif ikkontemplat tal-Art. 1569 *et seq* tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta;

Salv eccezzjonijiet ulterjuri permessi mill-Ligi.

Bl-ispejjez.'

Illi l-konvenut Joseph Buttigieg ma ntavola l-ebda risposta guramentata b'dan li huwa kontumaci.

Rat l-affidavits, kuntratt ta' kera, ritratti, okkorrenza, dokumenti u l-provi kollha esebiti fl-atti;

Rat illi fil-verbal tad-9 ta' Lulju, 2020 il-kawza giet differita ghal-lum ghad-decizjoni;

Rat l-atti kollha.

Ikkunsidrat;

Illi permezz tal-kawza odjerna l-attur David Lauri jippremetti li bis-sahha ta' kuntratt ta' kera datat 17 ta' April, 2017 (ara kuntratt a fol. 5 u fol. 6 tal-process) huwa kera minghand il-konvenuta Claudette Buttigieg ghal perjodu ta' sena u sitt xhur mill-1 ta' Mejju, 2017 sal-1 ta' Ottubru, 2018 il-fond bin-numru 122 fi Triq Santa Maria, Sliema, Malta. Huwa jsostni li l-konvenuta Claudette Buttigieg bdiet tallega li huwa kien qieghed jissolluka l-fond bi ksur tal-kuntratt ta' kera u talbet lill-attur sabiex jirritorna l-fond billi jaghti l-pussess battal. L-attur isostni li fit-3 ta' Gunju, 2017 il-konvenuta personalment u bl-assistenza ta' missierha Joseph Buttigieg bil-forza hadet il-pussess tal-fond u dan billi biddlet is-serratura tal-bieb ta' barra. B'konsegwenza ta' dan l-attur gie mcahhad milli jaccedi fil-fond. L-attur talab ghalhekk sabiex jigi dikjarat li l-konvenuti spussessawh u spoljawh b'mod vjolenti u/jew klandestin mill-fond 122, fi Triq Santa Maria, Sliema, Malta u tikkundannhom sabiex fi zmien qasir u perentorju jirrintegraw lill-attur fil-pussess u access liberu ghall-fond billi jerghu jqeghdu kollox fl-istat ta' qabel. Fin-nuqqas li l-konvenuti jaderixxu, tawtorizza lill-attur sabiex jiehu l-mizuri kollha u/jew jezegwixxi dawk ix-xoghlijiet kollha necessarji sabiex jiehu lura l-pussess effettiv u l-access liberu ghall-fond 122 fi Triq Santa Maria, Sliema, Malta.

Illi min-naha tal-konvenuta Claudette Buttigieg fl-ewwel lok eccepiet li l-element tal-pussess huwa nieqes. Hija sostniet li l-kuntratt ta' lokazzjoni tas-17 ta' April, 2017 gie tterminat skont id-disposizzjonijiet tal-Artikolu 1569 *et seq* tal-Kodici Civili (Kapitolu

16 tal-Ligijiet ta' Malta) dovut ghal diversi ksur mill-kuntratt hekk kif elenkati fl-ittra ufficjali tal-15 ta' Gunju, 2017 (vide kopja a fol. 59 tal-process). Fil-mertu, l-konvenuta eccepiet li l-kuntratt sar bejn il-partijiet in buona fede sabiex id-dar tintuza bhala dar ghall-abitazzjoni personali hekk kif stipulat fil-paragrafu 'K' tal-kuntratt, madanakollu dan ma kienx il-kaz u l-attur issulloka l-fond lil terzi sabiex jiggestixxi negozju ta' 'short letting', kamra b'kamra b'dan li l-attur ta' lok ghall-hall tal-kuntratt *ipso jure* ai termini tal-Artikolu 1569 *et seq* tal-Kodici Civili (Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta). Fil-mertu wkoll eccepiet li skont il-paragrafu 'I' tal-kuntratt, il-fond kellu jinkera ghal skop ta' residenza biss u ma setax jiggestixxi negozju, b'hekk l-attur b'ghemilu ta' lok ghall-hall tal-lokazzjoni ai termini tal-Artikolu 1569 *et seq* tal-Kodici Civili. Finalment eccepiet li r-rikorrent jinsab moruz fil-hlas tal-kera dovuta fl-1 ta' Gunju, 2017 kif miftiehem fil-kuntratt u skont il-paragrafu 'J' tal-istess kuntratt il-konvenuta ghandha d-dritt unilateralment li tittermina l-lokazzjoni mmedjatament u minghajr preavviz f'kaz ta' morozita' bla pregudizzju ghal kwalunque dritt ta' kera dovuta.

<u>Kunsiderazzjonijiet legali u fattwali:</u>

Illi din hija kawza ta' spoll privilegjat fejn l-attur David Lauri qieghed jitlob li jigi ripristinat fit-tgawdija tal-fond 122, fi Triq Santa Marija, Sliema li kien fil-pussess tieghu b'titolu ta' lokazzjoni b'kuntratt tas-17 ta' April, 2017 (ara kuntratt ta' lokazzjoni a fol. 5 u fol. 6 tal-process). L-azzjoni ta' spoll vjolenti u klandestin hija regolata bl-Artikoli 535 u 536 tal-Kodici Civili (Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta) li jipprovdu kif isegwi:

> '535. (1) 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 tal-ispoll, 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.

(2) Dan it-tqegħid mill-ġdid fil-pussess jiġi ordnat mill-qorti, wkoll jekk il-konvenut ikun is-sid tal-ħaġa li tagħha l-attur ikun bata l-ispoll.

536. It-tqegħid mill-ġdid fil-pussess fil-każ imsemmi fl-aħħar artikolu qabel dan, ma jneħħix il-jedd tal-eżerċizzju ta' kull azzjoni possessorja oħra li għaliha jkollu jedd kull pussessur.'

Fi kliem l-awtur **Mattirolo** fil-ktieb tiegħu **Trattato di Diritto Giudiziario Civile Italiano** (Volume I. ed. 1902 Torino, para. 271) dwar l-azzjoni ta' spoll privilegjat qal illi:

'La reintegrazione del possesso a favore di chi ne fu spogliato è una misura di ordine pubblico, è un provvedimento diretto a conservare la pace pubblica. L'articolo 695 del Codice Civile applica, in tutto il suo rigore, la regola "spoliatus ante omnia restituendus". Il perchè l'azione di reintegrazione, compiuto lo spoglio, compete a qualunque possessore, astrazione fatta dal carattere del suo possesso, sia pur questo anche solo precario, o di origine illegittima, purchè pero' abbia il carattere esteriore dell'esercizio di un preteso diritto.'

F'dan is-sens ukoll, intqal dwar l-azzjoni ta' spoll vjolenti u klandestin mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-kawza fl-ismijiet **Margherita Fenech -vs- Pawla Zammit** deciza fit-12 ta' April, 1958 illi:

> ‘L-“actio spolii” hija radikata pjuttost fuq l-esigenzi ta’ utilita’ socjali milli fuq il-principju assolut ta’ gustizzja, u hija eminentement intiza sabiex tkun estiza l-protezzjoni lil ta’ kwalunkwe pussess u jigi mpedut lic-cittadin privat li jiehu l-ligi f’idejh; b’mod li l-fini taghha huwa dak li jigi restawrat l-istat tal-pussess li jkun gie skonvolt jew turbat.’

Illi mill-gurisprudenza tal-Qrati taghna jirrizultaw tlett (3) elementi rikjesti sabiex azzjoni ta’ spoll privilegjat tirnexxi, u cioe’:

1. **Actor docere debet possedisse** – il-pussess;

2. **Spoliatum fuisse** – l-azzjoni spoljattiva li tkun saret bil-mohbi jew kontra l-volonta’ tal-attur; u

3. **Infra bimestre deduxisse** – l-azzjoni ssir fi zmien xahrejn minn meta jkun sehh l-ispoll.

Illi jekk wahda minn dawn l-elementi hija mankanti din l-azzjoni ta’ spoll vjolenti u klandestin hija destinata li tfalli. Hekk di fatti inghad mill-Qorti ta’ l-Appell fid-decizjoni fl-ismijiet **Joseph Tabone -vs- Joseph Flavia sive de Flavia** deciza nhar is-7 ta’ Marzu, 1958 illi:

> ‘Jekk imqar xi wiehed minn dawn ir-rekwiziti essenzjali ma jigix ppruvat, l-azzjoni taqa’ minghajr ma jkun hemm bzonn li jigi ndagat jekk jirrikorrux anki r-rekwiziti l-ohra.’

Din il-Qorti ghalhekk sejra tghaddi sabiex tezamina l-elementi ta’ spoll vjolenti u klandestin applikati ghall-fatti tal-kaz odjern.

<u>Possedisse:</u>

Illi l-konvenuta Claudette Buttigieg fl-ewwel eccezzjoni taghha eccepiet li l-element tal-possedisse tal-attur fuq il-fond 122, Triq Santa Marija, Sliema huwa mankanti u dan peress li r-rikorrenti m'ghandu l-ebda dritt minnu allegat. Hija tishaq li l-kuntatt tas-17 ta' April, 2017 gie tterminat minnha bhala s-sid tal-fond skont id-disposizzjonijiet tal-Artikolu 1569 *et seq* tal-Kodici Civili (Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta) konsegwenza ta' ksur ta' kuntratt da parte tal-attur.

Da parti tal-attur David Lauri jilqa' ghal din l-eccezzjoni billi jghid li huwa kellu l-pussess legittimu bis-sahha tal-kuntratt ta' kera tas-17 ta' April, 2017. Sahaq li jekk kien hemm jew le ksur tal-kuntratt ta' kera dan kien irrilevanti ghall-finijiet tad-determinazzjoni ta' l-ezistenza ta' dan l-element tal-pussess. Sostna wkoll li huwa kien awtorizzat jaghmel hosting u bhala prova ta' din l-awtorizzazzjoni huwa pprezenta kopja ta' email mibghuta minn Andrew Scerri datata 26 ta' Mejju, 2017 a fol. 55 tal-process fejn dan Andrew Scerri kkonferma li skont ftehim verbali '*...between the both of you was that hosting students would be accepted with these terms.*' Din l-email izda ma gietx konfermata bil-gurament ta' Andrew Scerri.

Illi dwar dan l-element tal-pussess l-Artikolu 535 tal-Kodici Civili jghid illi l-azzjoni tipprotegi kull persuna illi hija '*...mnezzgha mill-pussess, ta' liema xorta jkun, jew mid-detenzjoni ta' haga mobbli jew immobbli...*'.

Fuq l-element tal-pussess inghad mill-Qorti ta' l-Appell fid-decizjoni fl-ismijiet **Joseph Vassallo Gatt noe -vs- Joseph Camilleri pro et noe** deciza nhar is-26 ta' Jannar, 1996 illi:

> 'Biex din l-azzjoni tkun esperita b'success l-attur irid jipprova biss li fil-mument meta allegatament avvera ruhu l-att spoljattiv hu kien fil-pussess ta' l-oggett li minnu kien spoljat. Mhux mehtieg minnu li jipprova xi titolu tal-pussess tieghu.'

Illi jirrizulta li l-partijiet iffirmaw ftehim ta' lokazzjoni fis-17 ta' April, 2017 liema kuntratt kellu jkun ghal perjodu ta' sena u sitt xhur li jibda jiddekorri mill-1 ta' Mejju, 2017 sa l-1 ta' Ottubru, 2018 (ara kuntratt a fol. 5 u fol. 6 tal-process). Ghalhekk mill-1 ta' Mejju, 2017 il-fond 122, Triq Santa Marija, Sliema kien f'idejn l-attur David Lauri. Hekk di fatti inghad fil-kuntratt:

'*...A. The duration of the lease is for 18 months as from 01/05/2017 to 01/10/2018 at the rent of one thousand six hundred Euros (€1,600) per month (excluding V.A.T.) payable in advance.*'.

Dan huwa evidenza cara tal-pussess tal-attur.

Il-konvenuta nfisha fid-deposizzjoni taghha moghtija bil-procedura tal-affidavit a fol. 61 *et seq* tal-process ikkonfermat li l-attur David Lauri kellu l-pussess tal-fond. Tant li l-attur David Lauri kellu l-pussess tal-fond li l-konvenuta stess ikkonfermat li meta pruvat tidhol fl-1 ta' Gunju, 2017 hija sabet li s-serratura kienet giet mibdula mill-attur David Lauri. Hekk xehdet illi:

> '10. Jien dak il-hin kont ga qeghda quddiem id-dar u ghalhekk ippruvajt niftah il-bieb bic-cavetta tieghi izda indunajt illi David Lauri kien biddel is-serratura tal-bieb ta' barra.'

Illi mill-atti ma jirrizultax li l-attur b'xi mod irrinunzja ghall-pussess tal-fond allegatament spoljat u dwar dan intqal fil-kawza fl-ismijiet **Joseph Formosa -vs- Joseph Cauchi** deciza mill-Qorti ta' l-Appell nhar it-28 ta' April, 2006 illi:

> 'Gie, izda, ritenut mill-Qrati taghna li ghall-konservazzjoni tal-pussess ta' haga mmobbli huwa bizzejjed l-animus, jigifieri l-intenzjoni fil-possessur – animo retinetur possessio. Dan ifisser illi jekk jigi ppruvat illi l-attur kien jezercita l-pussess precedentement mhux necessarju li jipprova li ghad ghandu l-pussess materjali tal-proprjeta', izda huwa bizzejjed jekk jipprova l-intenzjoni li jirritjeni dan il-pussess li kien jezercita qabel. Dan gie spjegat fid-decizjoni Cachia Zammit v. Barbara fejn il-Qorti f'dan ir-rigward kwotat lil Baundry li qal "il possesso, una volta aquisito, si conserva benche' il possessore non abbia fatto atti di possesso, se del resto aveva la possibilita' di farli ... il possesso legale d'un immobile, una volta aquistato, si conserva colla sola intenzione del possesso per tutto il tempo nel quale non ha subito interruzione proveniente da un terzo o finche' non sia stato volontariamente abbandonato." L-istess awtur ikompli jiccita l-Pothier u jghid li "per conservare il possesso non e' necessario avere una volonta' positiva di riternerlo, basta che la volonta' di possedere non sia stata revocata da una volonta' contraria; perch' non e' stata revocata da una volonta' contraria, si considera sempre che si perseveri." Il-Qorti ziedet "u b'ebda prova ma ngiebet illi l-konvenut, fl-intervall bejn is-sena 1925, meta nfethet il-kawza, u s-sena 1954 meta saret il-kostruzzjoni 'de quo', gie privat mill-pussess tar-rokna li kien fadal minnha, jew li huwa kien abbanduna dak il-pussess fuqha; u ghalhekk baqghet issehh favur tieghu il-presunzjoni kontemplata fl-Artikoli 565 tal-

> Kodici Civili, b'mod li, kif osservat il-Qorti ta' l-Appell fil-kawza fl-ismijiet Cassar v. Mamo Trevisan, deciza fl-4 ta' Dicembru 1879, fuq l-awtorita' ta' Troplong 'il possesso originario una volta fissato, si perpetua indefinittivamente, sino a tanto che non e' esposto a atti indubitati ed importanti una rinunzia dello stesso possesso' (Kollezz, Vol. VIII pg. 0). Konsegwentement, il-pussess tal-konvenut fuq il-parti rimanenti mill-kamra baqa' fih, u ma ntilifx, nonostante l-pretiza inerzja tieghu (v. Digesto Italiano – Possesso n. 426).'

Fid-dawl ta' dak suespost u kkunsidrat illi m'hemmx ghalfejn li l-pussess ikun wiehed duratur pero' anki wiehed qasir u sahansitra momentanju huwa bizzejjed, din il-Qorti tqis li l-element tal-pussess gie sufficjentament ippruvat. Il-Qorti izda f'dan l-istadju tirrileva li l-validita' tal-kuntratt ta' lokazzjoni kienet bejn l-1 ta' Mejju, 2017 u l-1 ta' Ottubru, 2018 b'dan li jirrizulta li llum il-gurnata dan il-kuntratt ilu li skada. Il-Qorti tqis li dan il-fatt jista' jkun rilevanti f'kaz li l-Qorti ssib li kien hemm spoll u tkun trid tikkunsidra ir-rintegrazzjoni fil-pussess.

<u>Spoliatum Fuisse:</u>

Illi fir-rigward tal-element ta' l-*spoliatum fuisse* gie ritenut mill-awtur **Pacifici Mazzoni** fil-ktieb tieghu **Istituzioni di Diritto Civili** (Volume III (Firenze 1873)) illi bi vjolenza tikkostitwixxi:

> *'…qualunque atto arbitrario che per forza privata si compia contro la volonta dello spogliato.'*

L-attur David Lauri jilmenta mill-fatt li l-konvenuta Claudette Buttigieg bl-assistenza ta' missierha Joseph Buttigieg, hadet bil-forza l-pussess tal-fond 122, St. Mary Street, Sliema billi

abbuzivament, illegalment u klandestinament biddlu s-serratura tal-bieb ta' barra b'dan li gie mpedut milli jaccedi fil-fond.

Bhala prova tal-att spoljattiv fl-atti giet ipprezentata okkorrenza bir-referenza 6/L/2197/2017 a fol. 35 *et seq* tal-process li minnha jirrizulta kkonfermat li l-konvenuti biddlu s-serratura tal-bieb ta' barra. Hekk gie traskritt illi:

> '...Her lawyer advised her that she can change the lock back of the house and tell the people to leave the house since she didn't let to them. ...
>
> Wps 215 also spoke to Mr Joseph Buttigieg who was changing the lock.'

Illi jekk tinghata harsa lejn ir-risposta guramentata tal-konvenuta ntavolata nhar is-16 ta' Gunju, 2017 a fol. 19 *et seq* tal-process, kif ukoll, lejn l-affidavit tal-konvenuta a fol. 61 *et seq* tal-process, wiehed facilment jintebah li l-konvenuta bl-ebda mod ma cahdet l-att spoljattiv. Il-konvenuta Claudette Buttigieg tiddefendi ruhha billi targumenta li l-attur David Lauri kiser il-kundizzjonijiet tal-kuntratt b'dan li l-kuntratt gie tterminat ai termini tal-Artikoli 1569 *et seq* tal-process. Fil-fehma tal-Qorti b'dan l-argument il-konvenuta tittenta tiggustifika l-azzjoni minnha kommessa.

Illi kif inhu gurisprudenzjalment maghruf sabiex kirja tigi tterminata hemm bzonn li jittiehdu '*le vie di diritto*', u mhux bhal ma gara fil-kaz odjern, fejn il-konvenuta hadet '*le vie di fatto*'. Ghalkemm il-konvenuta tghid li bghatet ittra ufficjali (ara kopja annessa mar-risposta guramentata a fol. 41 tal-process) li permezz taghha l-attur gie nfurmat li l-lokazzjoni giet itterminata, jirrizulta bic-car mill-kopja ufficjali tal-ittra a fol. 59 tal-process li l-attur ma

giex notifikat bl-ittra ufficjali. Apparti dan l-ittra ufficcjali ggib id-data tal-15 ta' Gunju, 2017 u ghalhekk giet intavolata mill-konvenuta wara l-allegat att spoljattiv li skont ir-rikorrent sehh nhar it-3 ta' Gunju, 2017 tant li l-kawza odjerna giet intavolata nhar is-6 ta' Gunju, 2017. Dan premess, l-intavolar ta' ittra ufficjali ma kienx bizzejjed sabiex jinghad li l-kirja giet itterminata pero' kellha tigi intavolat kawza appozita sabiex l-attur jigi rimoss mill-fond b'mod legali. Kif qal ben tajjeb l-Pacifici Mazzoni fil-ktieb tieghu **Istituzioni di Diritto Civile** (Volume III Firenze 1873) l-ghan wara l-actio spolii huwa illi:

> 'Essa ha il suo fondamento nella utilita' sociale, e tende ad assicurare l'ordine pubblico ed impedire che all'azione della legge e del giudice si surroghi l'azione individuale e la privata violenza.'

Din il-Qorti tqis li jkun opportun li tikkwota mid-decizjoni fl-ismijiet **Trevor Arends et -vs- Veronica sive Veronique Mizzi** deciza mill-Prim Awla tal-Qorti Civili nhar l-10 ta' Ottubru, 2011 fejn fir-rigward ta' kaz simili ghal dak odjern inghad illi:

> '**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.**' (enfazi tal-Qorti).

Ghaldaqstant fid-dawl ta' dak suespost din il-Qorti ghalhekk tqis ukoll li l-element tal-*spoliatum fuisse* gie sufficjentament ippruvat.

<u>Infra Bimestre Deduxisse:</u>

Illi dan it-tielet element jikkonsisti filli l-kawza trid tigi ntavolata fi zmien xahrejn mill-att spoljattiv. Dwar it-terminu ta' xahrejn f'azzjoni ta' spoll, il-Prim'Awla tal-Qorti Civili fid-decizjoni fl-ismijiet **Georgina Borg -vs- Errol Cassar et** deciza nhar il-21 ta' Ottubru, 2002 qalet illi:

> 'Huwa veru li dan il-punt ma giex formalment eccepit, kif normalment u guridikament wiehed kien jistenna in bazi għal dak provdut fl-Artikolu 728 tal-Kap 12. B'danakollu 'it-terminu ta' xahrejn li fih l-attur irid jiddeduci l-pretensjoni tieghu huwa element essenzjali ta' din l-azzjoni li jehtieg li jigi konkludentement pruvat mill-attur. rova li trid issir f'kull kaz ta' din ix-xorta imma li ssir sine qua non meta l-parti konvenuta teccepixxi bhal dan il-kaz il-preskrizzjoni taghha bid-dekors tal-perjodu estentiv ta' xahrejn'.

Jirrizulta ppruvat u mhux ikkontestat mill-konvenuti li l-att spoljattiv sar fit-3 ta' Gunju, 2017. Il-kawza odjerna giet intavolata fit-8 ta' Gunju, 2017 u ghalhekk hamest ijiem biss wara l-att spoljattiv b'dan li certament giet intavolata entro z-zmien ta' xahrejn. Ghaldaqstant dan l-element jirrizulta wkoll sufficjentement ippruvat.

<u>Spurgar ta' l-ispoll:</u>

Illi fil-kaz odjern jirrizulta li l-konvenuta Claudette Buttigieg u missierha Joseph Buttigieg biddlu s-serratura ta' fond li kien mikri lill-attur David Lauri. Mill-atti kif gia suespost jirrizulta li l-perjodu ta' validita' tal-kirja tal-fond in kwistjoni skada nhar l-1 ta' Ottubru, 2018. Fl-atti ma tressqet l-ebda prova li l-kirja giet

estiza anzi l-provi jevidenzjaw bil-kontra. Ghaldaqstant f'kaz li din il-Qorti tordna li l-attur jigi reintegrat ikun ifisser li qed taghti lura pussess ta' fond proprjeta' tal-konvenuta lill-attur meta llum il-gurnata ma ghadx ghandu legalment dritt ghalih.

Il-Qorti tinnota wkoll li ghalkemm il-kawza giet intavolata nhar is-6 ta' Gunju, 2017 u ghalkemm orignarjament l-attur talab li din tinstema' b'urgenza, jirrizulta mill-atti li din il-kawza twalet ferm anki ghaliex kien hemm perjodu twil fejn il-partijiet kienu qed jiddikjaraw li qed jippruvaw jittransigu u wkoll minhabba seduti ffissati ghall-provi u li fihom ma sar xejn da parti tal-partijiet. Il-Qorti rat ukoll li l-attur ma ntavola l-ebda talba alternattiva ghal dik ta' reintegrazzjoni u ghalhekk hija prekluza milli taghti xi rimedju iehor opportun fic-cirkostanzi.

Ghal dawn ir-ragunijiet l-Qorti ma tistax tilqa' t-tieni u t-tielet talba tal-attur.

<u>Decizjoni</u>:

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet kollha suesposti din il-Qorti taqta' u tiddeciedi din il-kawza billi kif isegwi:

1. Tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenuta;

2. Tilqa' l-ewwel talba u tiddikjara u tiddeciedi illi l-konvenuti Claudette Buttigieg u Joseph Buttigieg spusessaw u spoljaw b'mod vjolenti u/jew klandestin lill-esponenti mill-pussess u l-access liberu tal-fond 122, St. Mary Street, Sliema;

3. Ghar-ragunijiet suesposti tichad it-tieni u t-tielet talba.

Bl-ispejjez kollha inkluzi dawk tal-mandat ta' inibizzjoni ipprezentat kontestwalment kontra l-konvenuti.

Moqrija.

Onor. Imhallef Dr. Joanne Vella Cuschieri
B.A., Mag. Jur. (EUR.LAW), LL.D.
15 ta' Dicembru, 2020

Karen Falzon
Deputat Registratur
15 ta' Dicembru, 2020