MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH AZZOPARDI

Seduta tat-23 ta' Jannar, 2012

Citazzjoni Numru. 1295/2010

John Scicluna

-vs-

Grezzju Pulis u Jesmond Pulis

Il-Qorti;

Rat ir-rikors ġuramentat ippreżentat fis-16 ta’ Diċembru 2010 li permezz tiegħu l-attur ippremetta:

Illi jippossjedi b’titolu ta’ kiri l-fond kummerċjali – spiżerija – Polymer Pharmacy, Triq ix-Xgħajra, Żabbar, kantuniera ma’ Triq tal-Ħofra, Żabbar.

Illi f’dawn l-aħħar ġranet matul ix-xahar ta’ Diċembru 2010, il-konvenuti abbużivament, bi vjolenza u mingħajr ebda jedd legali, fetħu tieqa għal ġox-xaft tal-ispiżerija posseduta mill-attur.

Illi dan l-aġir illegali u abbużiv tal-konvenuti jikkostitwixxi spoll għad-dannu tal-attur.

Illi minkejja li kienu interpellati sabiex jirrispristinaw ix-xaft billi jagħlqu t-tieqa u jpoġġuh fl-istat li kien, il-konvenuti, baqgħu inadempjenti.

Għaldaqstant, l-esponent jitlob bir-rispett li, għar-raġunijiet premessi, din il-Qorti jogħġobha:

(i) tiddikjara li l-aġir tal-konvenuti jikkostitwixxi spoll għad-dannu tal-attur fit-termini tal-artikolu 534 *et seq* tal-Kodiċi Ċivili:

(ii) tikkundanna lill-istess konvenuti sabiex, fi żmien qasir u perentorju li jiġi prefiss lilhom, jispurgaw l-ispoll kommess minnhom għad-dannu tal-esponent kif fuq ingħad;

(iii) tikkundanna lill-istess konvenuti sabiex jerġgħu jirreintegraw lill-esponent fil-pussess tad-drittijiet pjeni tiegħu billi jerġgħu jagħlqu t-tieqa kif fuq ingħad; u

(iv) fin-nuqqas, tawtorizża lill-esponent jagħmel huwa x-xogħol meħtieġ a spejjeż tal-konvenuti.

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

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

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenuti, ippreżentata fl-4 ta' Frar 2011, li permezz tagħha eċċepew:

Illi t-talbiet attriċi għandhom jiġu respinti fl-intier tagħhom għar-raġunijiet kif hawn aktar 'l isfel elenkati:

Fl-ewwel lok, l-azzjoni tal-attur hija ġuridakament improponibbli u nsostenibbli *stante* li hija nieqsa mir-rekwiżit essenzjali tal-*possedisse*; l-attur la għandu, u

lanqas qatt ma kellu l-pussess jew detenzjoni kif rikjesti, tax-*shaft* in kwistjoni.

Fit-tieni lok, l-azzjoni tal-attur hija ġuridikament improponibbli u nsostenibbli *stante* li hija nieqsa mir-rekwiżit essenzjali tal-*ispoliatum fuisse*; l-attur *tramite* l-aġir tal-konvenuti, ma ġiex mneżża' mill-pussess jew detenzjoni tal-immobbli fil-pussesss tiegħu.

Fit-tielet lok, mingħajr preġudizzju għas-suespost, it-tieqa *de quo* nfetħet fil-proprjeta' tal-konvenuti jew min minnhom.

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri permessi mil-liġi u jekk ikun il-każ.

Bl-ispejjeż kontra l-attur u b'riserva ta' kwalunkwe azzjoni spettanti lill-konvenuti.

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

Rat l-affidavits;

Semgħet il-provi;

Rat l-atti proċesswali u l-verbal tas-seduta tas-6 ta' Diċembru 2011 fejn il-kawża ġiet differita għas-sentenza wara li l-kawża ġiet tratta mill-Avukati rispettivi;

Ikkunsidrat;

Illi kif jidher ċar mir-rikors promotur din hija kawża ta' spoll. L-attur qed isostni illi l-konvenuti kkommettew l-ispoll meta fetħu tieqa fuq il-fond li għaliha għamel riferenza fl-istess rikors. 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 zmien xahrejn minn meta jkun seħħ l-ispoll – ***infra bimestre deduxisse***.

Illi l-konvenuti qed jikkontestaw li l-attur kellu l-pussess in kwistjoni. Jgħidu illi l-attur ma jiddetjenix il-pussess kif trid il-liġi. Huma jeċċepixxu wkoll li huma ma kkommettew ebda spoll u li t-tieqa msemmija fir-rikors fetħuha fil-proprjeta' tagħhom.

Illi fil-fehma tal-Qorti għalhekk il-kwistjoni prinċipali f'din il-kawża hija jekk l-attur kellux il-pussess rikjest mill-liġi. Il-Qorti tagħmilha ċara għalkemm m'għandhiex għalfejn, hija ma tistax f'dawn il-proċeduri, tiddeċiedi dwar il-kweżit petitorju, u dan għaliex quddiemha għandha biss il-kwistjoni possessorja. 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-pussess u tal-ispoll denunzjat. Ir-reintegrazzjoni għandha dejjem tiġi ordnata mill-Qorti, kwantunkwe l-pussess jista' jkun vizjat u min jikkometti 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** fejn ġie ritenut *"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 – deċiża fl-4 ta' Frar 1958) ġie wkoll ritenut illi:

"L-azzjoni ta' spoll iservi biex tipprotegi 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 jistgħax 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 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 wieħed ukoll isib dikjarat 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 huwa 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 l-konvenuti (senjatament il-konvenut Jesmond Pulis) mhumiex jiċħdu li għamlu x-xogħlijiet illi minnhom qed jilmenta l-attur, iżda jsostnu illi l-konvenut ma kellux il-pussess u huma kellhom kull dritt jiftħu t-tieqa

għax huma biss kellhom il-pussess tal-għalqa in kwistjoni, u allura l-attur ma jistax.

Illi għall-aħjar intendiment tal-kawża jkun tajjeb li l-Qorti tirriproduċi l-affidavits tal-partijiet li jagħtu ndikazzjoni ċara tal-fatti li taw lok għaliha. **L-attur** fl-affidavit tiegħu jgħid:

"Jiena spizjar u kont krejt il-post fejn illum għandi l-ispiżerija Polymer Pharmacy, Triq ix-Xgħajra, Żabbar, mingħand Grezzju Pulis bi skrittura datata 4 ta' Awissu 1988. L-iskrittura kien ippreparha n-Nutar Charles Mangion.

Proprjament biex inkun preċiż, meta għamilna l-iskrittura, jiena ħadd mingħand Grezzju Pulis, biċċa art kantuniera bejn Triq tal-Ħofra u Triq ix-Xgħajra li kienet għadha bil-ħamrija u żdingata. Fejn kienet tmiss maż-żewġ toroq imsemmija kienet delimitata bil-pedamenti lesti, fuq iż-żewġ naħat l-oħra kienet magħluqa bejn l-appoġġi ta' bini eżistenti. Il-bini ta' fuq triq tal-Hofra jappartjeni lill-istess sid.

Għalkemm mill-ewwel kelli l-ħsieb li nikri għall-użu ta' spiżerija ftehimna li l-kirja tkun għall-użu kummerċjali b'mod ġenerali.

Mal-ftehim ippjantajt l-ispiżerija skond il-ħtiġijiet tiegħi, pero' kont imxejt ukoll skond pjanta' li diġa' kellu s-sid, billi hu żamm id-dritt li jibni l-arja u għalhekk ridt inżomm fejn kellu jtella' l-ħitan.

Fuq wara tal-ispiżerija kont ħallejt shaft u żewġt twieqi jagħtu għal ġo fih. Għalhekk dan ix-shaft jinsab fil-parti li kienet inkluza fil-kirja u jien stess ħadt ħsieb biex bnejt.

Il-proprjeta' tas-sid fuq in-naħa ta' Triq tal-Ħofra tikkonsisti fi tlett garaxxijiet, li tnejn minnhom, inkluż dak li jmiss mal-proprjeta' mikrija lili, ġew imnifda u qed jintużaw għan-negozju mill-konvenut Jesmond Pulis.

Xi żmien qabel ma nqala' l-inċident li wassal għal din il-kawża, Jesmond Pulis kien beda jirranġa l-gaaxxijiet li

jinsabu fil-pussess tiegħu, u kien avviċinani biex jgħidli li kien xtaq jiftaħ tieqa mill-garaxxijiet għal ġox-xaft tal-ispiżerija tiegħi. Jiena oġġezzjonajt għal diversi raġunijiet, fosthom ukoll minħabba s-sigurta' tal-post tiegħi.

Ġara iżda li f'Diċembru, kien l-ewwel sibt tax-xahar, x'ħin dħalt l-ispiżerija sibt li minkejja l-oppożizzjoni tiegħi, il-konvenuti kienu qabdu u ċartu tieqa mill-garaxx tagħhom fi Triq Tal-Ħofra għal ġox-xaft tal-ispiżerija. Indunajt li x-xaft kienu naddfuh, u għalhekk żgur li biex ħadmu niżlu fih u ġew proprju mat-twieqi nterni tal-ispiżerija.

Jiena mill-ewwel kellimt Avukat li kitbilhom u tahom sas-Sibt 11 ta' Dicembru biex jagħlqu t-tieqa li fetħu abbużivament u biex jagħmlu kollox kif kien.

Peress li baqgħu ma għamlu xejn, jiena kelli niftaħ din il-kawża biex nipproteġi d-drittijiet tiegħi u anke minħabba raġunijiet ta' sigurta' fil-proprjeta' tiegħi. Minħabba n-natura tal-mediċini li jkolli l-ispiżerija, apparti s-sigurta' li teżigu l-assigurazzjoni biex toħroġ il-polza, anke l-Awtorita' tal-Mediċi jinsisti li jkolli certa sigurta'."

Illi da parti tiegħu **l-konvenut** Jesmond Pulis (fol 44) iddikjara hekk:

"Jiena f'Novembru tas-sena l-oħra krejt tlett garages mingħand missieri Grezzju Pulis li jmissu ma' xulxin b'wieħed minnhom parti mill-ħajt diviżorju tiegħu komuni mal-ispizerija ta' John Scicluna. Dawn qedgħin fi Triq il-Ħofra, Żabbar u llum ikkonvertejt tnejn minnhom f'ħanut ieġor u l-ieħor fi store. L-arja ta' fuqhom u ta' fuq l-ispiżerija hi proprjeta' tiegħi għaliex kont xtrajtha xi għoxrin sena ilu mingħand missieri biex nibni d-dar tiegħi.

Irrid nispjega illi l-biċċa l-kbira mill-ħajt komuni diviżorju bejni u l-ispiżerija hu meħud mit-taraġ li hu l-aċċess għad-dar tiegħi li semmejt aktar 'il quddiem. Mal-kumplament ta' dal-ħajt hemm xaft li jmiss ukoll mal-ispizerija. Jiena xi xhur ilu ftaħt tieqa f'dal-ħajt biex inkun nista' nagħmel toilet fil-ħanut tieghi li jmiss magħha. Qabel ftaħtha, bħala

korteżija, informajt lil John Scicluna li ma qabilx. Jiena naf li kelli dritt niftaħ din it-tieqa u komplejt bix-xogħol.

Irrid ngħid illi x-xaft ġie ffurmat meta nbniet l-ispiżerija imma kellu diġa żewġ ħitan minnu lesti għax kien bniehom missieri qabel kera l-art lil John Scicluna. Jiena naf li konna għidna lil John Scicluna fejn għandu jagħmel ix-xaft u dan għaliex jien kont diġa bi ħsiebni nixtri l-arja u nibniha għalija u ix-xaft kien neċessarju li jiġi fil-post fejn sar biex jgħaddu s-servizzi tal-fond li kien se jinbena fuq l-ispiżerija u l-garages kif fil-fatt ġara.

Meta jien bnejt id-dar tiegħi kif spjegat, fuq il-ħwienet u fuq l-ispiżerija, jiena komplejt nibni l-parti ta' fuq tax-xaft biex naqdi d-dar tiegħi f'dak li huma katusi tad-drenaġġ u s-sistema tad-drainage tal-ilma tal-bejt u tal-ħasil li jgħaddu minn dax-xaft. Is-Sur Scicluna, min-naħa tiegħu, tella l-pipe u l-wires tal-airconditioners u tal-aerial, li huma fuq il-bejt tad-dar tiegħi. Għalhekk dan ix-xaft huwa komuni għaliex jien nużah u hu jużah ukoll.

Fix-xaft hu fetaħ żewġ twieqi mill-ispiżerija imma m'hemm l-ebda aċċess ieħor, bħal ma hu bieb, biex minnu jgħaddi għal ġox-xaft. Irrid ngħid li jien, min-naħa tiegħi, għamilt grada mat-tieqa li ftaħt biex inżomm il-privatezza tiegħi u tas-Sur Scicluna."

Jidher ċar allura li l-attur ċertament għandu l-pussess tal-fond mikri lilu u l-ftuħ ta' tieqa li tagħti direttament għal fuq dak il-fond jikkostitwixxi spoll għaliex kien jassoġġettah għal servitu' kieku kien hu il-propjetarju. Hu x inhu allura tnaqqas lilu l-godiment tal-fond. Naturalment kif ġja' spjegat dan ma jfissirx neċessarjament li l-konvenuti ma għandhomx dritt jiftħu t-tieqa – din il-kwistjoni jkollha tiġi deċiża f'ġudizzju ieħor jekk ikun il-każ. Ifisser pero' illi ġie kommess spoll. Il-fatt li l-konvenut Jesmond Pulis kien avza lill-attur x'se jagħmel ma jfissirx li ġie kommess l-ispoll. Ara f'dan is-sens is-sentenza tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet **"Portelli vs Paula Developments Ltd et"** deċiza fit-3 ta' Novembru 2006 illi ikkonfermat sentenza ta' din il-Qorti. Jidher li kien Jesmond Pulis illi ħa ħsieb li jsir ix-xogħol, u fil-fatt il-konvenut l-ieħor ma ssemma' kważi xejn

ħlief li kien hu li kera l-fond lill-attur. Kwindi għandu jkun Jesmond Pulis li jerġa' jippristina l-pussess.

Għal dawn il-motivi, il-Qorti tiddeċiedi l-kawża billi tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti u tilqa' t-talbiet kollha tal-attur fil-konfront ta' Jesmond Pulis u tillibera lil Grezzju Pulis mill-osservanza tal-ġudizzju. Għall-fini tat-tieni talba tipprefiġġi terminu ta' xahar, filwaqt għall-fini tat-tielet tinnomina lil AIC Robert Musumeci li għandu f'kull każ jissorvelja x-xogħol.

L-ispejjeż għandhom jitħallsu mill-konvenut Jesmond Pulis ukoll.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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