MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH AZZOPARDI

Seduta tat-30 ta' April, 2012

Citazzjoni Numru. 360/2010

Stacy Chircop

-vs-

Maria Spiteri

Il-Qorti,

Rat ir-rikors ġuramentat ippreżentat fl-14 ta' April 2010 li permezz tiegħu l-attur ppremetta:

1. Illi l-esponent ġie allokat il-fond Block 7, Flat 5, Triq Enrico Mizzi, Ta' Xbiex, mill-Awtorita' tal-Akkomodzzjoni Soċjali b'titolu ta' kera;

2. Illi huwa kien iħallas dejjem il-kera minnu dovuta skond il-liġi;

3. Illi l-Awtorita' konċernata ħarġet ordni ta' derikwiżizzjoni fuq il-fond *de quo*;

4. Illi in segwitu ta' dina l-ordni b'mod abbużiv u llegali, il-konvenuta li hija s-sid ta' dan il-fond qabdet u abbużivament żgumbrat lill-attur mill-fond lilu mikri skond il-liġi u mbarrat dan il-fond billi biddlet is-serratura tal-bieb ta' barra u *inoltre* għamlet katnazz ma' l-istess b'tali mod illi l-attur ma jistax jidħol fil-fond;

5. Illi *inoltre* l-esponent għad baqagħlu l-effetti personali tiegħu, inkluż għamara ġo l-istess fond;

Għaldaqstant l-esponent jitlob reverentement lil dina l-Onorabbli Qorti jogħġobha;

1. Prevja li tiddikjara li huwa għad għandu titolu validu lokatizzju fuq il-fond hawn fuq indikat;

2. Tordna l-iżgumbrament tal-konvenuta mill-istess fond;

3. Terġa' tirrintegra lill-attur fil-pussess sħiħ u reali tal-godiment tal-fond lilu mikri;

Bl-ispejjeż u l-konventa inġunta in subizzjoni

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

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenuta, ippreżentata fis-6 ta' Mejju 2010, li permezz tagħha eċċepiet:

Preliminarjament:

1. Illi dina l-Qorti mhijiex kompetenti *ratione material* tieħu konjizzjoni ta' kwalunkwe talba li tikkonċerna lokazzjoni ta' fond urban użat bħala residenza *stante* li huwa l-Bord li Jirregola l-Kera li għandu kompetenza esklussiva f'dan ir-rigward a tenur tal-Artikolu 16(4) Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Fil-mertu u mingħajr preġudizzju:

2. Illi l-esponenti qatt ma kellha relazzjoni ta’ lokazzjoni mar-rikorrenti Stacy Chircop u hi qatt ma rrikonnixxietu bħala inkwilin tagħha, u għaldaqstant huwa legalment inkonċeppibbli li l-esponenti tiġi żgumbrata mill-fond tagħha stess minn persuna li ma għandha l-ebda titolu fil-konfront tagħha.

3. Illi jidher li xi darba Stacy Chircop kien ġie allokat il-fond meta dana kien kopert b’ordni ta’ rekwiżizzjoni mid-Dipartiment tal-Akkomodazzjoni Soċjali, iżda kien abbanduna l-fond meta kien għamel xi snin fil-Ħabs Ċivili ta’ Kordin, u l-istess ordni ta’ rekwiżizzjoni kienet ġiet irtirata mill-Awtorita’ tad-Djar fit-12 ta’ Ġunju 2009 kif jidher mill-kopja Dok A.

4. Illi l-appartament kien ġie derekwiżizzjonat *stante* li kien fi stat ta’ abbandun komplet, ma kien okkupat minn ħadd, bil-bieb miftuħ beraħ, mingħajr serratura u skond il-ġirien kien jintuża minn terzi għall-abbuż mid-droga u prostituzzjoni. Dan jirriżulta wkoll mill-aħħar Reġistru Elettorali fejn m’hemm ħadd reġistrat biex jivvota fl-indirizz tal-appartament.

5. Illi minħabba f’hekk l-esponenti ħadet ħsieb li taqfel l-appartament kif għandha kull dritt u saħansitra obbligu bħala użufruttwarja, u fl-istess ħin sabet li s-servizz tad-dawl u ilma kien ġie maqtugħ fit-30 ta’ Ġunju 2009 minħabba kont ta’ €1,592.79 f’arretrati u li kienet saret ħsara nġenti fil-fond kif sejjer jiġi ppruvat fit-trattazzjoni.

6. Illi dwar l-allegazzjoni illi hemm xi effetti personali tar-rikorrenti fil-fond, trid issir il-prova neċessarja skond il-liġi u l-esponenti kienet ukoll ftehmet mal-Pulizija (PS Robert Fava) biex l-appartament jitbattal.

7. Illi dwar it-talba ta’ re-integrazzjoni fil-pussess in kwantu dina hija bbażata fuq l-Artikolu 534 Kap 16 Liġijiet ta’ Malta, l-azzjoni hija preskritta bil-passaġġ ta’ iżjed minn sena.

B'riżerva għal kull azzjoni kompetenti lill-esponenti kontra Stacy Chircop inkluż għad-danni.

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

Semgħet ix-xhieda u rat il-verbali tas-seduti;

Rat l-atti proċesswali kollha;

Rat il-verbal tas-seduta tal-14 ta' Marzu 2012 li permezz tiegħu l-kawża ġiet differita għas-sentenza wara li saret id-debita trattazzjoni mill-avukati rispettivi;

Ikkunsidrat;

Illi għandu jingħad illi l-attur fir-rikors tiegħu m'għamilhiex ċara biżżejjed x'azzjoni qed jipproponi matul il-kors tal-kawża, u senjatament fit-trattazjoni finali, id-difensur tiegħu mbagħad għamel riferenza għall-Artikolu 534 tal-Kodiċi Ċivili illi jipprospetta l-azzjoni hekk imsejħa *manutentionis*. Fil-fatt wieħed għandu jgħid li anke l-konvenuta laqgħet għal din l-azzjoni fl-eċċezzjonijiet tagħha. Kif jgħid dan l-artikolu:

"Kull min ikun jinstab fil-pussess ta' liema xorta jkun, ta' ħaġa immobbli jew ta' universalita' ta' ħwejjeġ mobbli, jista', fi żmien sena mill-molestja, jitlob li jinżamm f'dak il-pussess basta li ma jkuux ħa b'idejh il-pussess mingħand il-konvenut bi vjolenza jew bil-moħbi, jew ma jkunx kiseb mingħandu dak il-pussess b'titolu prekarju."

Illi l-Qorti tal-Appell fis-sentenza tagħha fl-ismijiet **"Teresa Cachia vs Joseph Caruana"** mogħtija fis-6 ta' Diċembru 2004 iċċitat sentenza riportata fil-Volum XIII-1-86 fl-ismijiet **"J. Tabone vs J. Flavia"** fejn intqal illi:

"Ħu prinċipju ġenerali illi n-natura ta' indoli ta' azzjoni għandu jiġi regolat mit-termini tal-att li bih inbdew il-proċeduri, u dan hu veru partikolarment f'materja ta' azzjoni possessorja.

Pero' jista jagħti l-każ li mit-termini taċ-ċitazzjoni ma jkunx jista' jiġi desunt faċilment liema hi l-azzjoni verament intentata mill-attur, u jista' jkun ukoll li dan sar deliberatament bil-ħsieb li b'dan il-mod l-attur jiġi qed jeżerċita flimkien l-azzjoni ta' manutenzjoni u dik ta' spoll flimkien. Imma dan mhux permess għax dawn iż-żewġ azzjonijiet għad illi għandhom ħafna punti ta' kuntatt bejniethom huma assolutament distinti fin-natura u l-iskop tagħhom u huma mmexxija minn regoli ta' proċedura diversi … u ma jistgħux jiġu eżerċitati konfużament u flimkien b'domanda waħda …"

Illi dan huwa l-każ fil-kawża odjerna għaliex huwa ċar li l-attur straħ fuq l-Artikolu 534 għaliex ma setgħax jipproponi l-azzjoni ta' spoll billi l-allegat spoll seħħ ferm aktar minn xahrejn qabel ma istitwiet il-kawża. Ġie nfatti ritenut fl-istess kawża **"Tabone vs Flavia"** illi *"jekk b' dan kollu l-Qorti tirritjeni illi l-azzjoni eżerċitata hija dik ta' spoll u l-attur ma jippruvax illi hu intent dik l-azzjoni fiż-żmien ta' xahrejn preskritt mill-liġi, l-azzjoni taqa' minħabba nuqqas ta' wieħed mir-rekwiżiti essenzjali tagħha mingħajr ma jkun hemm bżonn li jiġi ndagat jekk jirrikorrux anke r-rekwiżiti l-oħra, u ċjoe' dak tal-pussess jew detenzjoni anke biss bħala fatt u dak tat-turbattiva li timmerita l-protezzjoni tal-azzjoni possessorja. Barra minn hekk l-azzjoni tkun perenta jekk tiġi eżerċiata wara xahrejn minn meta jkun sar l-ispoll u ż-żmien għall-azzjoni jibda għaddej mill-ġurnata tal-ispoll u hux minn meta l-attur isir jaf bih*. (**"Michael Mamo vs Philip Grima"** (Vol XLII – ii – 913).

Illi madankollu dan ma jfissirx, kif donnu ġieli jingħata x'jifhem, li jekk pussessur jiġi spoljat u jgħaddilu t-terminu, huwa jista awtomatikament jistrieħ fuq l-Artikolu 534. L-azzjoni prospettata mill-Artikolu 534, u ċjoe' l-*actio manutentionis* infatti għandha erba' elementi:

1. Il-pussess ta' ħaġa mmobbli jew ta' universalita' ta' ħwejjeġ mobbli;
2. Il-molestja f'dak il-pussess;
3. L-azzjoni trid tiġi dedotta fi żmien sena mill-molestja;
4. Li l-attur ma jkunx ħa l-oġġett bi vjolenza jew bil-moħbi mingħand il-konvenut.

Illi f'dan is-sens il-Qorti tagħmel referenza għal diversi sentenzi: **"Grixti vs Schembri"** (1948), **"Attard vs Cutajar"** (2001) u **"Mamo vs Galea"** (2004), liema sentenzi kollha deċiżi mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili, kif ukoll **"Gatt vs Micallef"** (1954), **"Borg vs Zammit"** (1956) u **"Agius vs Cutajar"** (1959) li ġew deċiżi mill-Qorti tal-Appell.

Illi jirriżulta pero' wkoll minn diversi sentenzi riċenti li l-kerrej (kif qed jgħid li hu l-attur) ma jistax jistitwixxi din l-azzjoni – ara s-sentenza fl-ismijiet **"George Camilleri vs George Bonello"** deċiża mill-Prim' Awla fl-20 ta' Ottubru 2005 li qalet illi wkoll fil-kawża **"Mamo vs Camilleri"** deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-23 ta' Marzu 1962 reġa' ntqal li l-azzjoni kontemplata fl-artikolu 534 ma tispettax lill-inkwilin iżda lil min hu pussessur skond kif definit fl-istess liġi.

Illi l-istess Qorti tal-Appell fis-sentenza tagħha mogħtija fit-3 ta' Ġunju 1959 osservat illi hu manifest li – *"azzjoni esperita mill-attur mhix dik li toħroġ mid-dispożizzjoni tal-liġi riferita li hija mogħtija biss fis-sens proprju u strett ta' detenzjoni 'cum animo domini'…".* Din hija fuq kollox waħda mid-distinzjonijiet bejn din l-azzjoni u dik ta' spoll. Dawn is-sentenzi ġew kollha imsemmija ukoll fis-sentenza ta' din il-Qorti fl-ismijiet **"Dr. Joan Ribi vs Raymond Camilleri"** (deċiża fit-12 ta' Ottubru 2009).

Illi għandu jingħad li dan jikkontrasta mad-definizzjoni li tat il-Qorti tal-Appell fl-1967 fil-kawża li għal żmien twil kienet ikkunsidrata *leading case* dwar l-azzjoni in kwistjoni ossija l-kawża fl-ismijiet **"Vella vs Boldarini"** li kienet straħet fuq il-kliem *"ta' liema xorta jkun"*. Madankollu għandu jingħad illi anke fl-istess sentenza **"Vella vs Boldarini"** l-attriċi kienet irnexxiet fil-kawża tagħha bħala **sid** fil-konfront tal-istess inkwilini u dan għaliex il-fatt li s-sid ikun qed jirċievi kera (jew il-qbiela f'dan il-każ) hija mingħajr dubju ta' xejn manifestazzjoni esterna ta' pussess. *"Il possesso e' definito ... come un potere sulla cosa che si manifesta in un' attivita' corrispondente all'esercizio del diritto di propieta' o din un altro diritto reale …"* – **Trabucchi – Istituzione di Diritto Civile** paġna 455).

Torrente (Manuale di Diritto Privato – 1985) jgħid illi *"La detenzione – che e' la situazione possessoria base – consiste nell' avere la disponibilta' di una cosa, ossia nell' avere la disponibilita' di utilizzarla tutte le volte che si voglia, senza bisogna di superare ostacoli seri u duraturi …. **Għalhekk ma jibqa' ebda dubju li l-attur ma jistax bħala persuna li qed jallega li huwa l-inkwilin jipproponi din l-azzjoni."*** (**"Ribi vs Camilleri"**, supra).

Illi stabbilit dan il-Qorti ma tħossx li għandha għalfejn tidħol ulterjorment fil-mertu tal-kawża. Madankollu ta' min jgħid li fiż-żmien li l-konvenuta ħadet lura l-pussess tal-fond, jirriżulta li l-istess fond kien abbandunat (l-attur dak iż-żmien kien fil-faċilta' korrettiva) tant li d-Dipartiment tad-Djar ħareġ ordni ta' derekwiżizzjoni favur tagħha. Għalhekk anke fuq l-iskorta tas-sentenzi imsemmija, il-konvenut ottjeniet il-pussess fit-12 ta' Ġunju 2009 u l-kawża ġiet istitwita aktar minn sena wara.

Għal dawn il-motivi l-Qorti tiddeċiedi din il-kawża billi filwaqt li tilqa' t-tieni, it-tielet u s-seba' eċċezzjonijiet tal-konvenuta, tiċħad it-talbiet kollha attriċi.

Bl-ispejjeż tal-kawża jkunu kontra l-istess attur.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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