MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
ANNA FELICE

Seduta tas-6 ta' Novembru, 2013

Citazzjoni Numru. 884/2007

Registratur, Qrati u Tribunali (Ghawdex)

vs

“Maltapost p.l.c.” (C22796.)

Il-Qorti:

Rat ir-rikors tar-Registratur, Qrati u Tribunali (Ghawdex) li permezz tieghu, wara li ppremetta illi:

L-attur ilu ghal bosta snin jikri u fil-pussess tal-appartament li jinsab fis-sular ta’ fuq nett tal-fond fin-numru 128, Triq ir-Repubblika, Victoria, sovrastanti l-ufficini tas-socjeta’ konvenuta;

Dan il-fond kien ghal bosta snin iservi ta’ residenza ghall-magistrat residenti f’Ghawdex;

L-attur ikkostata ricentement illi nbidlet is-serratura tal-appartament imsemmi u l-attur gie mcahhad mill-pussess tal-istess appartament, liema zgass, l-attur ghandu x'jifhem illi sar fuq inkarigu tas-socjeta' konvenuta;

Dan l-appartament issa gie okkupat mis-socjeta' konvenuta minghajr il-permess tal-attur;

Dan l-agir jikkostitwixxi spoll vjolenti u klandestin ghad-dannu tal-attur;

Is-socjeta' konvenuta giet debitament interpellata imma l-attur ma rcieva l-ebda risposta u ghalhekk kellha ssir din il-kawza.

Talbet is-socjeta' konvenuta tghid ghalfejn din l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex:

Tiddikjara illi s-socjeta' konvenuta jew min minnha ikkommettiet spoll, vjolenti u klandestin ghad-dannu tal-attur meta zgassat u bdiet tokkupa l-fond imsemmi;

Tikkundanna lis-socjeta' konvenuta tisporgi l-ispoll kommess minnha fi zmien qasir u perentorju billi tpoggi kollox fl-istat pristin tieghu;

Fin-nuqqas, tawtorizza lill-attur sabiex huwa jaghmel ix-xoghlijiet necessarji a spejjez tas-socjeta' konvenuta sabiex jigi ripristinat fil-pussess tal-fond imsemmi.

Bl-ispejjez.

Bl-ingunzjoni tar-rapprezentanti tas-socjeta' konvenuta ghas-subizzjoni li ghaliha minn issa huma mharrkin.

Rat ir-risposta mahlufa ta' Maltapost p.l.c. li in forza taghha eccepiet illi:

Preliminarjament, ir-rikorrenti ddekada mid-dritt tieghu li jintavola l-azzjoni odjerna peress li **ma saritx entro t-termini ta' xahrejn** stipulat fl-Artikolu 535 tal-Kap. XVI tal-

Ligijiet ta’ Malta, u ghalhekk it-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu respinti bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti;

Minghajr pregudizzju ghas-sueccepit, it-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontrih stante li l-eccipjenti bl-ebda mod ma kkommettiet spoll ai termini tal-Artikolu 535 tal-Kap. XVI tal-Ligijiet ta’ Malta peress li **r-rikorrenti la kien pussessur u lanqas detentur tal-fond** in kwistjoni fil-gurnata li fiha qed jigi allegat li sar spoll, u dan kif ser jigi ppruvat ahjar waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

Salv risposta ulterjuri.

Rat id-dokumenti.

Semghet xhieda viva voce.

Semghet lid-difensuri jitrattaw il-kawza.

Rat l-atti kollha.

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza.

Ikkunsidrat illi din hija kawza ta’ spoll. Ir-rikorrenti qieghed jallega li s-socjeta’ intimata okkupat fond li huwa fil-pussess tal-istess registratur. Maltapost issostni li l-kawza ma saritx fi zmien xahrejn kif trid il-ligi f’dawn ix-xorta ta’ kawzi. Issostni wkoll li r-Registratur la kellu pussess u lanqas detenzjoni tal-fond de quo.

In linea ta’ principju huwa stabbilit illi ghandhom jigu ppruvati tliet elementi sabiex tirnexxi din ix-xorta ta’ kawza u cioe’ (1) il-pussess, (2) it-tehid tal-pussess b’ghemil tal-intimat u (3) l-azzjoni li tinbeda fi zmien xahrejn. It-tliet elementi jehtieg li jissussistu flimkien.

Dwar l-ewwel element, jinhtieg li l-pussess ikun effettiv u fid-deher anke jekk mhux esklussiv. Dwar l-ghemil spoljattiv, jehtieg li dan ikun maghmul kontra r-rieda tal-possessur jew almenu bil-mohbi tieghu. Huwa ritenut ukoll, inoltre, illi meta tinghata l-eccezzjoni li l-kawza

nbdiet wara l-iskadenza ta’ xahrejn, ghandu jkun l-istess intimat li jipprova l-fatt.

Il-Qorti ser tibda biex tqis il-provi prodotti fir-rigward tat-tielet element fuq imsemmi u cioe’ t-terminu ta’ xahrejn li fih ghandha tinbeda l-kawza.

Joseph Gafa’, Chief Executive Officer tas-socjeta’ intimata jixhed hekk:

“*Dwar il-pussess tat-tielet sular nghid li ilu snin twal abbandunat. Il-post kien mitluq u ma kienx abitat. Nghid li lanqas saqqu, tazzi jew platti ma kien hemm fih.*

Nghid li kien ghamel perjodu twil miftuh. L-access ghalih kien direttament mill-bieb tal-Posta peress li l-binja hija dar wahda. Ma nafx jekk f’dawn l-ahhar snin sarx xi refurbishment da parti tal-Qorti. Ilni madwar sentejn ma nidhol fil-post in kwistjoni. Biex tidhol ma kellekx bzonn cavetta ghaliex kif ghidt il-post kien miftuh.

Il-post u cioe’ it-tielet sular qieghed fil-pussess tal-Maltapost. Niftakar li darba u cioe’ fit-3 ta’ Frar 2007, ufficcjali tal-Maltapost kienu dahlu fit-tielet sular minn garigor li minn isfel jaghti ghat-tielet sular. Dana wara li kienu telghu xi nies tal-Public Works u ghamlu katnazz mal-bieb tat-tielet sular. Dan sehh xi jiem jew gimghat qabel it-3 ta’ Frar 2007.”

Jghid ukoll:

“*Jiena kont tajt ordni lill-manager tal-Posta f’Ghawdex Joe Borg biex jinfetah il-bieb tat-tielet sular.*”

Joseph Borg, manager ta’ Maltapost jikkonferma:

“*Fit-2 ta’ Frar cempilli Joe Gafa’ biex nibdel is-serratura li semmejt. Kont biddilt is-serratura l-ghada. Fis-sular ma kien hemm xejn sa fejn naf jien. Il-haddiema tieghi kienu biddlu s-serratura. Il-bieb tas-sular ftahnieh mill-garigor biex nibdlu s-serratura.*”

E-mail mibghuta minn Joseph Borg lil Joseph Gafa', data 3 ta' Frar 2007 tikkonferma li s-serratura infatti inbidlet f'din id-data.

Jirrizulta mill-provi prodotti illi l-ahhar li kien okkupat il-fond bhala residenza kien fis-sena 2001. Hadd ma jirrizulta li ghex fih meta rrilaxxah il-Magistrat Mallia (illum Imhallef) [ara xhieda tal-Onor. Imh. Mallia a fol. 24].

Jirrizulta wkoll illi c-cwievet tal-fond baqghu fil-pussess tar-Registratur tal-Qorti li ntebah bil-bdil tas-serratura f'Gunju tal-2007 meta haddiema mqabbda minnu marru sabiex jaghmlu xi xoghlijiet fil-fond.

Issa huwa ritenut mill-gurisprudenza illi:

"*Illi dwar il-kwestjoni taż-żmien li fiha jmissha ssir il-kawża għandu jingħad li tinqala' l-problema dwar minn meta għandu jibda jintgħadd it-terminu ta' xahrejn li tiffissa l-liġi. Dan jinħoloq b'mod partikolari meta l-għamil spoljattiv ikun sar minn wara dahar il-persuna li kellha l-pussess. Kien hemm każijiet fejn il-qrati għamlu distinzjoni bejn meta l-għamil ta' spoll ikun wieħed li sar darba u fejn l-għamil ikun att li jippresisti, u għalhekk inħoloq il-ħsieb li l-azzjoni tibda jew minn meta l-persuna li tteħdilha l-pussess intebhet bl-ispoll jew meta l-att persistenti ntemm. Iżda, fil-fehma tal-Qorti, qari xieraq taż-żewġ artikoli tal-liġi li jitkellmu dwar l-azzjoni privileġġata tal-ispoll (l-artikolu 791 tal-Kap 12 u l-artikolu 535 tal-Kap 16) ma jħallux għażla għal dik li għandha tkun it-tifsira xierqa li jmissha tingħata dwar minn meta għandu jintgħadd iż-żmien ta' xahrejn: dan għandu jibda jitqies minn dakinhar tal-ispoll.*"

Il-Qorti tirreferi wkoll ghall-gurisprudenza kwotata fl-istess sentenza.

L-abbli difensur tar-registratur isostni illi kull kawza ta' spoll, meta jkun hemm id-dekadenza tal-perjodu preskritt ta' xahrejn, tista' tigi meqjusa bhala "actio manutentionis" u ttrattata bhala tali. In sostenn, huwa jiccita s-sentenza tal-Qorti fil-kawza "Michael vs Philip Grima" tas-7 ta' Frar 1958. Din il-Qorti ma taqbilx. Qari akkurat ta' dik id-

decizjoni juri li l-fatti kienu ben diversi. Kienet il-Qorti stess li sostniet illi:

"*Veru wkoll illi, skont id-dottrina u l-gurisprudenza, l-azzjoni ta' spoll u ta' manutenzjoni jistghu jkunu ezercitati kontemporanjament u fl-istess kawza. Dan l-ezercizzju kumulattiv, pero', jehtieg li jirrizulta bic-car mill-att tac-citazzjoni.*"

Fil-kaz in ezami ma jidher xejn minn dan.

Fid-dawl ta' dan l-insenjament, ghalhekk, din il-Qorti ssib mankanza ta' wiehed mill-elementi essenzjali ghas-success ta' kawza ta' din ix-xorta. Is-socjeta' intimata rnexxielha tipprova, kif kien fuqha jinkombi l-oneru, illi l-att ilmentat sehh ferm qabel ix-xahrejn qabel ma nbdiet il-kawza li giet prezentata fil-Qorti.

Ghal dawn ir-ragunijiet, il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tilqa' l-ewwel eccezzjoni tas-socjeta' Maltapost plc u tichad it-talbiet tar-rikorrenti.

L-ispejjez jithallsu mir-Registratur rikorrenti.

< Sentenza Finali >

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