QORTI CIVILI - PRIM’AWLA

IMHALLEF

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

Illum it-Tlieta, 15 ta’ Dicembru 2020

Kawza Numru: 3

Rikors Ġuramentat Numru:- 1081/2018 JVC

Patrick Freeway Marketing Limited (C 35259)

vs

D.A. Holdings Limited (C 18064)

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat fejn is-socjeta’ rikorrenti Patrick Freeway Marketing Limited kkonfermat bil-gurament u talbet kif isegwi:

1. ‘Illi s-socjeta rikorrenti ilha tokkupa l-fond, u cioe`, l-hanut bl-isem ta’ ‘Strawberry Tree’, fil-pjan terran gewwa l-

kumpless ta' hwienet maghrufin bhala 'Daniel's Shopping Complex' fi Triq il-Kbira, l-Hamrun, mis-sena 2012 u dan bi ftehim bejn l-istess socjeta rikorrenti u s-socjeta' intimata bhala s-sid tal-kumpless;

2. Illi s-socjeta rikorrenti hadet f'idejha l-pussess tal-hanut hawn fuq msemmi f'Lulju tal-elfejn u tnax (2012), u dan wara li kien intlahaq ftehim ta' assocjazzjoni bejn l-istess socjeta rikorrenti, u s-socjeta' intimata. Fil-fatt kif ser jirrizulta anke waqt is-smiegh tal-kawza odjerna, is-socjeta rikorrenti thallas lis-socjeta intimata ammont ta' flus rapprezentanti hmistax fil-mija (15%) tal-bejgh gross (eskluz il-VAT) li kien isir mil-hanut gewwa l-kumpless;

3. Illi filfatt f'Awwissu tas-sena 2018, inharget fattura ohra mis-socjeta' intimata ghal hlas kif dejjem sar f'dawn l-ahhar sitt snin, liema fattura thallset puntwalment u ghalhekk ma hemm ebda arretrati dovuti (Dok PF1 sa Dok PF3);

4. Illi barra minn hekk r-rikorrenti thallas ukoll il-kontijiet tad-dawl u ilma, anke ghaliex il-meters qeghdin proprju f'isem id-direttur tas-socjeta rikorrenti Patrick Sammut (Dok PF4), kif ukoll il-pagamenti dovuti ghal-maintanence tal-komun tal-kumpless;

5. Illi ghal diversi snin ir-relazzjoni bejn iz-zewg socjetajiet kienet wahda tajba b'dan illi s-socjeta intimata kienet dejjem tibghat fattura lis-socjeta rikorrenti u din kienet tigi mhallsa minnufih, u qatt ma kien hemm problemi f'dan ir-rigward. Ghalhekk dan il-ftehim dejjem gie ezegwit mis-sena 2012 il-quddiem;

6. Illi *di piu*, fis-sena 2012 s-socjeta rikorrenti ghamlet ukoll diversi miljoramenti fil-post li swiet circa **hamsa u tletin elf u mitejn Ewro (Eur 35, 200)** (uhud mill-ircivuti ezebiti u mmarkati Dok PF 5 sa Dok PF 11);

7. Illi aktar kmieni din is-sena, u cioe`, fl-elfejn u tmintax (2018), is-socjeta intimata inxtrat minn terzi. F'April tas-sena 2018 d-direttur il-gdid kif ukoll r-rapprezentanti legali taghha bdew immedjatament jaghmlu pressjoni qawwija fuq is-socjeta rikorrenti sabiex tizgombra mil-fond in kwistjoni u dan minghajr ebda raguni jew bazi fil-ligi, u minghajr ebda kunsiderazzjoni ghall- il-ftehim ta' assocjazzjoni li kella s-socjeta esponenti, mal-istess socjeta intimata. Kif ser jirrizulta car waqt is-smiegh tal-kawza odjerna, l-intenzjoni tas-socjeta intimata taht it-tmexxija tal-azzjonisti l-godda ma kienet xejn hlief li jehilsu darba ghal dejjem mis-socjeta esponenti (Dok PF 12);

8. Illi sussegwentement ghal dan, is-socjeta intimata DA Holdings Ltd intavolat rikors quddiem il-**Bord li Jirregola l-Kera** fejn talbet lil Qorti sabiex tordna lis-socjeta Patrick Freeway Marketing Ltd sabiex tizgombra mil-fond in kwistjoni, liema rikors gie ntavolat fl-ewwel (1) ta' Gunju tal-elfejn u tmintax (2018) fl-ismijiet **<u>Ref 85/2018 D.A. Holdings Limited vs Patrick Freeway Marketing Limited.</u>** (Dok PF 13);

9. Illi minkejja li s-socjeta DA Holdings Ltd tablet lil Bord li Jirregola l-Kera sabiex jghaddi ghas-sentenza bid-dispensa tas-smiegh ai termini tal-artikolu 16 A tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta, l-istess Bord ghazel li jisma u jiddeciedi fuq l-eccezzjonijiet li tressqu mis-socjeta rikorrenti, tant illi l-istess

talba issa tinsab differita għas-seba' **(7) ta' Jannar tal-elfejn u dsatax (2019)** sabiex tingħata sentenza *in parte* rigward ***eccezzjoni preliminari*** li tqajmet mis-socjeta' rikorrenti f'dawn il-proceduri u dan kif jidher mill-verbal data 4 ta' Ottubru 2018 tal-istess kawza Ref 85/2018 (Dok PF 14);

10. Illi madankollu, f'dawn l-ahhar granet is-socjeta intimata, abbuzivament, illegalment u klandestinament sgassat il-bieb tal-hanut li s-socjeta rikorrenti kienet qed tokkupa u zarmatu kompletament, nehhiet l-ghamara kollha, qalghet il-bieb bil-konsegwenza li tkisser xi madum, qalghet il-vetrina tal-hgieg ta' ma genb il-bieb, qalghet id-dwal, is-security cameras kif ukoll is-suffitt innifsu u sussegwentement beda xoghol ta' kostruzzjoni tant illi l-hanut illum il-gurnata jinsab f'*shell form*, u dan kif jidher f'numru ta' ritratti hawn annessi u mmarkati bhala 'Dok PF15 sa 'Dok PF18', liema ritratti ttiehdu nhar is-27 ta' Settembru 2018. Jirrizulta ghalhekk li s-socjeta intimata qedgha issa tokkupa dan il-fond prezentement minghajr kunsens u bi ksur tad-drittijiet tas-socjeta esponenti;

11. Illi Patrick Sammut, direttur tas-socjeta rikorrenti, kien acceda fuq il-post ftit tal-granet qabel ma ha dawn ir-ritratti (u zgur **mhux izjed kmieni minn gimgha qabel din id-data**), u ma kien sab xejn irregolari. Il-hanut kien maqful b'katina, katnazz, serratura u firrolli. Ghalhekk, l-att spoljattiv sehh bilfors bejn **l-20 u s-27 ta' Settembru 2018**;

12. Illi s-socjeta intimata ma tista qatt tiehu l-ligi f'idejha b'dan il-mod, u ghalhekk is-socjeta rikorrenti irrappurtat dan l-agir illegali u bghatet kwerela lil Puluzija Ezekuttiva (Dok PF 19) sabiex jitniedu l-proceduri kriminali necessarji kontra l-

persuni responsabbli mis-socjeta intimata a bazi tal-artikolu 85 tal-Kap 9 tal-Ligijiet ta' Malta;

13. Illi ghalkemm is-socjeta intimata giet interpellata, permezz ta' ittra ufficjali numru 3596/2018 intavolata fit-tnax (12) ta' Ottubru tal-elfejn u tmintax (2018), sabiex tirripristina l-accessibilita` u l-uzu tal-fond lis-socjeta' esponenti, l-istess socjeta intimata baqghet inadempjenti (Dok PF 20);

14. Illi s-Sur Patrick Sammut, direttur tas-socjeta rikorrenti, jaf b'dawn il-fatti kollha personalment u jikkonferma bil-gurament tieghu illi dan l-att spoljattiv sehh f'inqas minn zmien xahrejn mil-jum li fih gie pprezentat dan ir-rikors guramentat;

Ghaldaqstant, u ghar-ragunijiet kollha fuq premessi, s-socjeta esponenti titlob sabiex s-socjeta' intimata tghid ghaliex dina l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex:

1. **TIDDECIEDI U TIDDIKJARA** illi l-agir tas-socjeta intimata jikkostitwixxi spoll vjolenti u klandestin a dannu tas-socjeta esponenti ai termini tal-Art 535 tal-Kap 16 Ligijiet ta' Malta;

2. **TIKKUNDANNA** lis-socjeta' intimata sabiex terga' tqieghed kollox fl-istat pristinu tieghu b'tali mod illi l-istess socjeta esponenti jkollha access liberu ghall-fond u dan fi zmien qasir u perentorju li jigi lilha prefiss minn dina l-Onorabbli Qorti;

3. **TORDNA** illi fin-nuqqas li s-socjeta' intimata tottempra ruhha ma' dina l-ordni s-socjeta esponenti tigi awtorizzata taghmel ix-xoghlijiet necessarji hi stess, jekk ikun hemm

bzonn taht is-sorveljanza ta' perit nominat minn dina l-Onorabbli Qorti, u dan a spejjez tal-istess socjeta intimata, u skont kull direzzjoni jew ordni illi dina l-Onorabbli Qorti jidhrilha illi jkun necessarju jew opportune skond ic-cirkustanzi tal-kaz.

Bl-ispejjez, inkluz dawk tal-ittra ufficjali 3596/2018 intavolata fit-tnax (12) ta' Ottubru tal-elfejn u tmintax (2018), kontra s-socjeta` intimata li hija minn issa ngunta in subizzjoni.

B'rizerva cara ghal kwalunkwe azzjoni ohra spettanti lill-esponenti kontra l-istess intimat, inkluz jekk ikun il-kaz l-azzjoni ghal danni kkagunati.'.

Rat ir-risposta guramentata tas-socjeta' D.A. Holdings Limited kif isegwi:

1. 'Illi huwa minnu li s-socjeta rikorrenti attrici kienet tokkupa l-hanut bl-isem "Strawberry Tree" fil-kumpless ta' hwienet maghruf bhala "Daniel's Shopping Complex", fi Triq il-Kbira, l-Hamrun.

2. Ma huwiex minnu li kien intlahaq ftehim ta' assocjazzjoni bejn is-socjeta rikorrenti attrici u s-socjeta konvenuta eccipjenti. Il-Ftehim li intlahaq bejn is-socjeta konvenuta eccipjenti u dik rikorrenti attrici kien wiehed ta' kera identiku ghal dak li inlehaq ma' diversi operaturi ta' hwienet fl-imsemmi kumpless ta' hwienet u dan kif sejjer jigi spjegat f'aktar dettal waqt is-smigh tal-kawza.

3. Riferibilment ghad-Dokumenti PF1 sa PF3 jirrizulta car mill-istess Dokumenti li l-ammont miltub bhala kera jkopri ix-

xhur ta' Lulju u Awissu, 2018 "up to closure". Dan jindika li l-hanut mikri lis-socjeta rikorrenti kien ser jinghalaq. L-ammont li kien gie fatturat gie imhallas mis-socjeta rikorrenti attrici liema hlas jindika accettazzjoni cara li l-hlas kien qieghed isir "up to closure". L-uzu tal-kelma "Commission" fil-fattura hija dovuta ghall-fatt li l-Ftehim ta' kiri kien jipprevedi bhala komponent prinicpali tal-kera percentagg mill-bejgh u dan is-sistema ta' kalkolu tal-kera gie adoperat mall-inkwilini l-ohra kollha kif ser jigi mfisser u ppruvat waqt is-smigh tal-kawza.

4. Il-hlas mis-socjeta rikorrenti attrici tal-kontijiet ghall-konsum tad-dawl u l-ilma u ghall-manutensjoni tal-komun huwa element iehor li jindika kemm il-kuntratt kien wiehed ta' kera u mhux ta' assocjazzjoni.

5. L-allegazzjoni li gew esegwiti miljoramenti mis-socjeta rikorrenti ma hijiex certament rilevanti f'kawza ta' spoll.

6. Ma huwiex minnu li saret pressjoni qawwiha fuq is-socjeta rikorrenti sabiex tizgombra mil-fond anzi kif sejjer jigi ppruvat waqt is-smigh tal-kawza is-socjeta inghatat l-opportunita li tiffirma kuntratt gdid ta' kera, opportunita li s-socjeta rikorrenti attrici ghazlet li ma tiehux vantagg minnha bil-konsegwenza li s-socjeta konvenuta eccipjenti tat il-*congedo* lis-socjeta attrici rikorrenti liema *congedo* gie segwit b'kawza li tinsab pendenti.

7. F'Awissu, 2018 is-socjeta rikorrenti ghalqet u abbandunat il-hanut li kien gie mikri lilha u li minnu kienet gie kkongedata u ghalhekk il-hanut ghadda f'idejn is-socjeta konvenuta eccipjenti li inkorporat il-hanut fil-progett ta'

ristrutturazzjoni li kien qieghed isehh fil-kumpless ta' hwienet maghruf bhala Daniel's Shopping Complex.

8. Anke wara l-gheluq tal-hanut u l-abbandun ta' l-istess hanut mis-socjeta rikorrenti attrici, s-socjeta konvenuta eccipjenti xorta baqghet disposta li tidhol f'kuntratt ta' kera gdid mas-socjeta rikorrenti attrici, izda din ta' l-ahhar baqghet tirrifjuta li tiffirma l-kuntratt ta' kera offrut lilha u dan ghax ma riditx taccetta t-termini u kundizzjonijiet offruti, anke jekk inkwilini u operaturi kemm passati u kemm godda fil-kumpless ta' hwienet maghruf bhala "Daniel's Shopping Complex" accettaw dawn l-istess termini u kundizzjonijiet.

9. Ma huwiex minnu li s-socjeta konvenuta eccipjenti abbuzivament, illegalment u klandestinament impussessat ruhha mill-hanut li kien okkupat mis-socjeta rikorrenti attrici qabel ma din ghalqitu u abbandunatu ghad illi s-socjeta rikorrenti attrici, kif ser jigi ppruvat u kif accettat minnha, kienet ghalqet u telqet mill-hanut bil-konsegwenza li l-pussess u d-detenzjoni tal-hanut irrivertew ghand is-sid, ossija is-socjeta konvenuta eccipjenti.

10. Trid issir il-prova cara , diretta u inkonfuttabbli dwar meta sehh l-allegat att spoljattiv ghad illi t-terminu preskrittiv ta' xahrejn huwa element vitali u fundamentali sabiex tista' tirnexxi l-azzjoni u dan indipendetement u b'mod ghal kollox separat mil-prova dwar l-elementi l-ohra ta' l-azzjoni.

11. Ma gie kommess ebda spoll vjolenti u klandestin mis-socjeta konvenuta eccipjenti fil-konfront tas-socjeta rikorrenti attrici a termini tal-Artikolu 535 tal-Kodici Civili – Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta u ghalhekk t-talbiet tas-socjeta rikorrenti

attrici ghandhom jigu respinti bl-ispejjes kontra l-istess rikorrenti attrici.

12.Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.'.

Rat l-affidavits, xiehda, ricevuti, kontijiet, ittra ufficjali, ritratti, kontro-ezamijiet, dokumenti u l-provi kollha esebiti fl-atti;

Rat illi fis-seduta tat-18 ta' Gunju, 2020 il-partijiet gew awtorizzati jipprezentaw noti ta' sottomissjonijiet b'termini mposti fuqhom;

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet esebiti fl-atti;

Rat illi fis-seduta tat-28 ta' Settembru, 2020 il-kawza giet differita ghal-lum ghad-decizjoni;

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Ikkunsidrat;

<u>Fatti:</u>

Illi s-socjeta' attrici Patrick Freeway Marketing Limited issostni li ilha tokkupa l-hanut bl-isem ta' 'Strawberry Tree' li jinsab fil-pjan terran fil-kumpless ta' hwienet maghruf bhala 'Daniel's Shopping Complex' fi Triq il-Kbira, Hamrun mis-sena 2012. Is-socjeta' attrici tallega li hija kellha ftehim ta' assocjazzjoni mas-socjeta' intimata D.A. Holdings Limited li dak iz-zmien kellha bhala direttur certu Steven Delicata fejn bhala hlas kienet thallas flus rapprezentanti hmistax fil-mija (15%) tal-bejgh gross (eskluz il-VAT) li kien isir mill-hanut gewwa l-kumpless. Tghid li f'Awwissu, 2018 inharget fattura li thallset u ma kien fadal l-ebda arretrati dovuti. Bhala kontijiet ta' dawl u ilma dawn kienu jithallsu wkoll mis-socjeta'

attrici u bejn il-partijiet qatt ma kien hemm kwistjonijiet dwar hlasijiet. Il-ftehim dejjem gie esegwit mis-sena 2012 il' quddiem. Is-socjeta' attrici tesebixxi ammont konsiderevoli ta' ricevuti allegatament ta' meljoramenti li hija ghamlet fil-proprjeta' msemmija.

Fis-sena 2018 is-socjeta' intimata D.A. Holdings Ltd giet akkwistata minn terzi u bhala direttur sar certu Andrew Vaswani. Is-socjeta' attrici ssostni li f'April, 2018 id-direttur il-gdid flimkien mal-konsulenti legali tieghu bdew jaghmlu pressjoni sabiex is-socjeta' attrici tizgombra mill-fond in kwistjoni u dan minghajr ebda raguni u minghajr konsiderazzjoni li kien hemm ftehim ta' assocjazzjoni bejniethom.

Fl-1 ta' Gunju, 2018 gie ntavolat rikors ai termini tal-Artikolu 16A tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta quddiem il-Bord li jirregola l-kera bir-referenza tieghu 85/2018 fl-ismijiet D.A. Holdings Limited -vs- Patrick Freeway Marketing Limited sabiex is-socjeta' attrici Patrick Freeway Marketing Limited tigi zgumbrata mill-fond in kwistjoni. Ir-rikors kien wiehed bil-giljottina madanakollu jirrizulta li tqajjmet eccezzjoni ta' nkompetenza tal-Bord u fil-fatt llum-il gurnata din il-kawza tinsab pendenti quddiem din l-istess Qorti wara li r-rikorrent odjern inghata l-fakulta' li jipprezenta l-eccezzjonijiet tieghu.

Jirrizulta li s-socjeta' intimata D.A. Holdings Limited offriet kuntratt gdid lis-socjeta' attrici ghalkemm bejn il-partijiet m'hemmx qbil meta effettivament gie offrut dan il-kuntratt. Is-socjeta' intimata tishaq li kienet offriet li s-socjeta' attrici tinghata parti ohra mill-kumpless ta' hwienet madanakollu dan suggett li jigi ffirmat il-kuntratt. Minhabba nuqqas ta' qbil bejn il-partijiet, dan il-kuntratt baqa' ma giex iffirmat.

Illi fil-kawza ta' spoll odjerna s-socjeta' rikorrenti Patrick Freeway Marketing Limited tallega li bejn l-20 ta' Settembru, 2018 u s-27 ta' Settembru, 2018 is-socjeta' intimata kienet abbuzivament, illegalment u klandestinament sgassat il-bieb tal-hanut Strawberry Tree u zarmatu billi qalghet il-bieb bil-konsegwenza li kissret xi madum, qalghet il-vetrini tal-hgieg, qalghet id-dwal, is-security cameras, kif ukoll is-suffitt u beda xoghol ta' kostruzzjoni tant li l-hanut gie rez fi stat ta' shell form. Is-socjeta' konvenuta tinsisti li dan kien jikkonsisti fi spoll vjolenti u klandestin billi s-socjeta' intimata hadet il-ligi b'idejha u kien ghalhekk li s-socjeta' attrici Patrick Freeway Marketing Limited istitwiet il-proceduri odjerni.

Illi min-naha tas-socjeta' konvenuta D.A. Holdings Limited tirrileva li huwa minnu li s-socjeta' attrici kienet tokkupa l-hanut 'Strawberry Tree' fil-kumpless ta' hwienet maghruf bhala 'Daniel's Shopping Complex'. Madanakollu tishaq li mhux minnu li kien jezisti ftehim ta' assocjazzjoni bejn is-socjeta' rikorrenti u s-socjeta' intimata pero' kien jezisti ftehim ta' kera. Fir-rigward id-dokumenti esebiti u mmarkati bhala Dok PF1 sa Dok PF3 is-socjeta' intimata sahqet li l-ammont hemm mitlub bhala kera kien ikopri x-xhur ta' Lulju u Awwissu, 2018 'up to closure' b'dan li jindika li l-hanut kien ser jinghalaq. Anke l-fatt tal-kontijiet tad-dawl u ta' l-ilma u tal-manutenzjoni tal-komun huwa element iehor li jindika kemm il-kuntratt kien wiehed ta' kera u mhux ta' assocjazzjoni.

Is-socjeta' intimata sahqet li fir-rigward l-allegazzjonijiet li s-socjeta' attrici ghamlet meljoramenti fil-hanut dawn mhux ta' rilevanza ghal finijiet ta' kawza ta' spoll. Is-socjeta' konvenuta kompliet tishaq li mhux minnu li hija ghamlet pressjoni biex is-socjeta' attrici tizgombra pero' nghatat l-opportunita' sabiex

tiffirma kuntratt gdid ta' kera madanakollu s-socjeta' attrici ghazlet li ma tiffirmahx u ghalhekk is-socjeta' attrici nghatat il-*congedo* u giet istitwita kawza.

Is-socjeta' konvenuta tishaq li f'Awwissu, 2018 is-socjeta' attrici ghalqet u abbandunat il-hanut 'Strawberry Tree' b'dan li l-hanut ghadda f'idejha b'tali mod li nkorporatu fil-progett ta' ristrutturazzjoni. Is-socjeta' konvenuta kienet disposta li tiffirma kuntratt ta' kera madanakollu s-socjeta' attrici baqghet tirrifjuta.

Is-socjeta' konvenuta cahdet li abbuzivament, illegalment u klandestinament impussessat ruhha mill-hanut li kien okkupat mis-socjeta' attrici qabel ma' din ghalqitu u abbandunatu bil-konsegwenza li l-pussess u d-detenzjoni tal-hanut irrivertew ghand is-sid u cioe' s-socjeta' konvenuta. Fir-rigward t-terminu preskrittiv, is-socjeta' konvenuta eccepiet li trid issir prova cara, diretta u inkonfutabbli dwar meta sehh l-allegat att spoljattiv sabiex tirnexxi l-azzjoni. Finalment eccepiet li ma gie kommess l-ebda spoll vjolenti u klandestin mis-socjeta' konvenuta b'dan li t-talbiet attrici ghandhom jigu respinti.

<u>Kunsiderazzjonijiet Legali u fattwali:</u>

Illi din hija kawza ta' spoll vjolenti u klandestin fejn is-socjeta' attrici Patrick Freeway Marketing Limited qieghda titlob li tigi ripristinata fit-tgawdija tal-fond 'Strawberry Tree', fil-kumpless ta' hwienet maghrufa bhala Daniel's Shopping Complex, fi Triq il-Kbira, Hamrun li kien fil-pussess taghha allegatament bi ftehim ta' assocjazzjoni. 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 nghad 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 wara li rat u gharblet kelma b'kelma l-provi kollha fl-atti tqis li jkun opportun li tibda billi tezamina l-element tal-*infra bimestre deduxisse* anke ghaliex fl-ghaxar (10) eccezzjoni taghha, is-socjeta' konvenuta eccepiet li dan l-element fil-kawza odjerna huwa mankanti. Jekk jirrizulta li dan l-element huwa mankanti ma jkunx necessarju li din il-Qorti tinoltra ruhha oltre fl-ezami tal-elementi l-ohra.

<u>Infra bimestre Deduxisse:</u>

Illi fl-ghaxar (10) eccezzjoni taghha s-socjeta' konvenuta D.A. Holdings Limited eccepiet li s-socjeta' attrici trid iggib prova cara, diretta u nkonfutabbli dwar meta sehh l-allegat att spoljattiv stante li t-terminu preskrittiv ta' xahrejn huwa element vitali u fundamentali sabiex tista' tirnexxi l-azzjoni.

Dwar l-element tal-*infra bimestre deduxisse* nghad fid-decizjoni fl-ismijiet **Alfred Paul Farrugia nomine -vs- Peter Paul Cutajar** deciza fit-13 ta' Frar 2004 illi:

> 'Dan huwa terminu ta' dekadenza estintiva tal-azzjoni ta' spoll fis-sens li jekk ma jigix pruvat li l-azzjoni saret fi zmien xahrejn mid-data tal-att spoljattiv allura l-azzjoni ta' spoll privileggjat ma tistax treggi.'

Aktar specifikatament fil-kawza fl-ismijiet **Georgina Borg -vs- Errol Cassar et** deciza nhar il-21 ta' Ottubru, 2002 mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili nghad 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* <u>*jehtieg li jigi konkludentement pruvat mill-attur*</u> (sottolinear tal-Qorti*). Prova 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.*" (**Michelangelo Fenech nomine -vs- Alfred Camilleri**, Prim' Awla, Qorti Civili, per Imh. J. Said Pullicino, 22 ta' Frar 1992);'.

Illi Patrick Sammut, direttur tas-socjeta' Patrick Freeway Marketing Limited, fid-deposizzjoni tieghu moghtija bil-procedura tal-affidavit a fol. 50 *et seq* tal-process fir-rigward il-perijodu meta sehh l-att spoljattiv xehed illi:

'21. Nikkonferma li jiena bqajt niftah il-hanut ghal xi zmien anke meta kwazi l-hwienet l-ohrajn kollha kienu maghluqin, pero mbaghad matul Awissu jien kont nehhejt il-prodotti kollha minfuq l-ixkaffef tal-hanut minhabba l-ammont ta' trab li kien hemm u anke ghax kelli bzonn inbiegh il-prodotti li kien qeghdin hemm waqt li l-kumpless kien maghluq peress li kelli xoghol iehor gej ghal meta nerga niftah, u kont sakkart il-hanut bil-katnazzi qabel tlaqt minn go fih naturalment **bl-intenzjoni li nerga nuzah fil-mument li l-kumpless jerga jiftah**.

22. Jien nikkonferma illi fis-27 ta' Settembru 2018 jien mort fuq il-post u sibt illi l-hanut tieghi ma kienx ghadu jinsab hemmek u li is-socjeta DA Holding Ltd kienet qed tokkupa dan il-hanut u zarmatu kompletament, nehiet l-ghamara kollha, qalghet il-bieb bil-konsegwenza li tkisser xi madum, qalghet il-vetrina tal-hgieg ta' ma genb il-bieb, qalghet id-

dawl, is-security cameras kif ukoll is-suffitt innifsu, tant illi tista tghid gabuh f'shell form kif jidher mir-ritratti annessi mar-rikors guramentat. Illi jien kont mort fuq dan il-post ftit granet qabel izda ma kont sibt xejn irregolari, u –hanut kien ghadu maqful b'katina, katnazz, serratura u firolli. U illi ghalhekk gejt fil-konkluzzjoni illi dan l-agir gara bejn l-20 u s-27 ta' Settembru 2018.

23. Nikkonferma illi malli rajt il-hanut f'dak l-istat jien, bhala rapprezentant tas-socjeta Patrick Freeway Marketing Limited, bghatt kwerela lil-Pulizija Ezekuttiva sabiex jitniedu l-proceduri kriminali necessarji kontra l-persuni responsabbli u mort biha l-Ghassa tal-Hamrun sabiex nirregistra r-rapport tieghi.'

Illi kif jirrizulta car mid-deposizzjoni appena citata, id-direttur tas-socjeta' attrici jaghti l-impressjoni li mhux konvint meta gara ezattament l-akkadut. Huwa ma jindikax bic-car meta kien l-ahhar li mar u sab il-hanut ghadu maghluq kif hallih hu pero' jixhed li huwa wasal ghal konkluzjoni li l-agir gara bejn l-20 u s-27 ta' Settembru, 2018.

Il-Qorti fittxet fl-atti xi prova li tevidenzja d-data li fiha r-rapprezentant tas-socjeta' attrici dahal fil-hanut u ra li kien kollox ghadu kif hallih u cioe' mbattal u msakkar bil-katnazz izda mkien ma sabet xi spjegazzjoni dwar kif wasal ghad-data partikolari tal-20 ta' Settembru, 2018. Il-Qorti izda kkunsidrat is-segwenti:

1. Il-fatt li l-kawza giet intavolata fit-30 ta' Ottubru, 2018;

2. Il-fatt li l-kwerela esebita a fol. 27 tal-process intbaghtet lill-Pulizija nhar it-30 ta' Ottubru, 2018 u mhux qabel. Din l-

istess kwerela ssostni li r-rapprezentant tas-socjeta' attrici sab illi kienu hadulu l-hanut u kull ma kien hemm fih fl-20 ta' Settembru, 2018 u dan jikkontradixxi dak li qed isostni fil-kawza odjerna u cioe' li sal-20 ta' Settembru kien ra kollox sew u li kien fis-27 ta' Settembru, 2018 sab kollox maqlugh;

3. Rat l-ittra ufficcjali a fol. 28 tal-process li ggib id-data tat-12 ta' Ottubru, 2018 f'liema ittra ghalkemm jissemma l-allegat spoll mkien ma ssemma zmien meta suppost sehh l-allegat spoll;

4. Rat ukoll ir-rapport tal-Pulizija li jidher li sar mal-Pulizija nhar is-27 ta' Ottubru, 2018 esebit a fol. 46 et seq tal-process fejn jirrizulta li ntalbet korrezzjoni mir-rapprezentat tas-socjeta'rikorrenti fl-istess rapport u saret 'update' kif isegwi:

   'Irraporta llum 29/10/2018, gewwa l-ghassa tal-Hamrun, certu Patrick Sammut (imnizzel ghala PFR), fejn dan stqarr li dan il-kaz kien sar fil 20/09/2018 u mhux fil-10/09/2018.'

Illi wkoll meta d-direttur Patrick Sammut gie mistoqsi in kontro-ezami dwar jekk kienux intbghatu xi nies biex ikeccuh mill-fond huwa xehed illi:

> '**Av. Pio M. Valletta:** Baghtet xi nies biex johorguk minn hemm, D. A. Holdings?
>
> **Ix-xhud:** Ha nghidlek, il-kumpless dak il-perjodu kien cempilli s-Sur Vaswani stess, li kien ser jsir major refurbishing, fejn kienu ser jitkissru xi postijiet u qal li l-health and safety officer kien ordnalhom biex il-kumpless jinghalaq. Tajjeb ghaliex kienu ser jsiru dawn il-

> miljoramenti, dan qed nitkellmu f' Awwissu 2018. Allura s-Sur Vaswani kien cempilli qalli li hawnhekk kulhadd ser jaghlaq ghal dan il-perjodu qasir biex jsir ir-refurbishing, qalli tidholx gol-complex ghaliex tista twegga. Tajjeb! Jiena one fine day mort hemmhekk u nsib kif qed nghidu, l-hanut mkisser m' ghadux hemm. Eventwalment mort ghamilt ir-rapport ghand il-Pulizija.'

Il-Qorti tqis li dak kollu suespost jevidenzja li Patrick Sammut ma kienx cert u kellu diffikulta' sabiex jidentifika gurnata specifika meta sehh l-att spoljattiv tant li jissemmew dati diversi f'dokumenti diversi fl-atti filwaqt li fix-xiehda tieghu ma jaghti l-ebda dawl dwar meta suppost mar l-ahhar fil-post u sab li ghadu kollox sew. In oltre ghal dak li huma passi legali jirrizulta li r-rikorrenti damet numru ta' gimghat tahsibha sakemm ghamlet il-kwerela fejn fiha wkoll il-granet ma jaqblux ma' dak espost fil-kawza odjerna. Huwa rilevanti wkoll il-fatt li l-kwerela giet intavolata biss dakinhar li giet intavolata l-kawza odjerna meta ma kien hemm xejn xi jzomm li din issir qabel.

Il-Qorti ta' l-Appell fid-decizjoni fl-ismijiet **Trevor Arends et -vs- Veronica Mizzi** deciza nhar il-11 ta' Jannar, 2013 fir-rigward l-importanza tal-prova ta' dan l-element qalet illi:

> '… dan it-terminu ta' xahrejn huwa element, li kif gie deciz kemm-il darba, ghandu jigi pruvat mill-attur. Ir-rekwizit li l-azzjoni ta' spoll ghandha ssir fi zmien xahrejn mill-allegat spoll huwa rekwizit essenzjali li johrog mill-artikolu tal-ligi stess u **l-gudikant ghandu jkun sodisfatt li dan jissussisti indipendentement minn jekk jitqajjimx fl-eccezzjonijiet jew le.**' (enfazi tal-Qorti)

Illi min-naha l-ohra l-Qorti rat ix-xiehda ta' Andrew Vaswani rapprezentant tas-socjeta' intimata fejn a fol. 170 tal-process fil-kontro-ezami tieghu fuq mistoqsija li ma kellha xejn x'taqsam mal-perjodu meta saru x-xogholijiet allegatament spoljattivi izda mal-kwistjoni dwar il-kuntratt bhala risposta issemmi u jixhed dak li jsegwi:

'U kemm hu veru, ahna konna battalna l-hanut in August end and Mr. Patrick sammut, because he was playing hard and tring to negotiate a contract, he went to do a police report in November.'

Illi l-Qorti rat ukoll li r-rapprezentant tas-socjeta' attrici jaqbel li l-hanut tbattal minnu u nghalaq f'Awwissu, 2018. Jammetti wkoll fix-xiehda tieghu li huwa ghamel zmien ma jersaqx lejn il-hanut qabel ma mar u sabu battal. Il-Qorti tqis li huwa verosimili hafna li x-xiehda tar-rapprezentant tas-socjeta' intimata hija dik veritiera u cioe' li x-xogholijiet allegatament spoljattivi saru fl-ahhar ta' Awwissu, 2018 u mhux f'Settembru 2018 kif qed issostni s-socjeta' attrici u li fi kwalunkwe kaz stante li l-fatt li r-rapprezentant tas-socjeta' attrici ghamel zmien ma jersaq lejn il-kumpless ma jistax jghid fil-verita' meta tbattal il-hanut in kwistjoni mis-socjeta' intimata minn dakinhar li huwa ghalqu f'Awwissu, 2018.

Il-Qorti rat ukoll in-noti ta' sottomissjonijiet rispettivi u tiddikjara li ma taqbilx ma' dak espost mis-socjeta' rikorrenti li l-intimata ma kkontestatx l-element tal-'infra bimestre deduxisse' anzi mhux talli hekk, talli s-socjeta' intimata qajmet eccezzjoni 'ad hoc' dwar dan l-element u wkoll isottomettiet fit-tul dwar in-nuqqas ta' dan l-element fin-nota ta' sottomissjonijiet taghha.

Illi stante li l-kawza odjerna giet intavolata nhar it-30 ta' Ottubru, 2018 u fid-dawl ta' dak kollu suespost din il-Qorti m'hijiex

sodisfatta li ngabet prova fuq bilanc ta' probabilita' kif trid il-ligi li l-azzjoni ta' spoll privilegjat giet istitwita fi zmien xahrejn mill-att spoljattiv. Stante li dan l-element huwa nieqes u ghalhekk il-kawza ta' spoll ma tistax tirnexxi jkun inutli li din il-Qorti tinoltra ruhha oltre fl-ezami tal-elementi l-ohra.

<u>Decizjoni:</u>

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet kollha suesposti din il-Qorti tghaddi sabiex taqta' u tiddeciedi din il-kawza billi filwaqt li tiddikjara li ma giex sodisfatt l-element tal-'infra bimestre deduxisse' mir-rikorrenti, tilqa' l-ghaxar (10) eccezzjoni tas-socjeta' konvenuta D.A. Holdings Limited u konsegwentement tichad it-talbiet kollha attrici.

Bl-ispejjez kollha a karigu tas-socjeta' attrici.

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