QORTI CIVILI - PRIM'AWLA

IMHALLEF

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

Illum il-Hamis, 30 ta' Settembru 2021

Kawza Numru: 9

Rikors Ġuramentat Numru:- 1172/15 JVC

Maria mart Nazzareno Grech *(36, Triq Ghaxqet il-Ghajn, M'Scala)* **u minnu legalment separata b'sentenza moghtija mill-Qorti tal-Appell fit-25 ta' Ottubru 2013 bhala l-uniku direttur u in rapprezentanza tas-socjeta' Merger Enterprises Limited C7066**

vs

Emmanuel Spiteri (ID 149959M) *(Qormi Aluminium, Triq il-Masgar, Qormi)* **u l-istess Nazzareno Grech** *(Renmar, Felice Street,*

Zabbar) **ghal kull interess li jista' jkollu**

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat fejn ir-rikorrenti Maria Grech ikkonfermat bil-gurament u talbet kif isegwi:

'Illi s-socjeta` rikorrenti hija proprjetarja assoluta tal-fond ossia store ossia garaxx 'Elia' Canon Road Qormi u ta' liema proprjeta` l-istess socjeta' rikorrenti kellha l-pussess uniku ghal matul dawn l-ahhar snin.

Illi klandestinament u bi vjolenza din il-proprjeta` giet sgassata mill-intimati jew min minnhom b'dan illi llum tinsab okkupata mill-intimat Emmanuel Spiteri li qed jaghmel uzu b'mod illegali u abbuziv tal-istess fond ad insaputa tal-proprjeta' ta' l-istess fond is-socjeta` rikorrenti.

Illi s-socjeta' rikorrenti formalment baghatet intimazzjoni lill-intimati sabiex dawn, jew min minnhom immedjatament jizgumbraw mill-imsemmi fond u jikkonsenjaw ic-cavetta tal-istess u bil-pussess battal izda dawn baqghu inadempjenti.

Illi l-ftehim li sar bejn l-intimati sabiex dawn japproprjaw ruhhom abbusivament minn da nil-fond jikkonsisti biss mhux fui ksur tal-Artikoli tal-Kodici Civili izda jikkonsisti wkoll f'mizapproprjazzjoni indebita u frawdolenti u ghalhekk ukoll kriminuza da parti tal-intimati li sapendo illi l-ebda wiehed minnhom ma kellu dritt jaghti b'kera jew b'mod iehor jitrasferixxi l-pussess ta' da nil-fond kif lanqas ma xi hadd minnhom kellu d-dritt li jokkupa l-istess la darba l-unika dritt li dan il-post jigi b'xi

mod ittrasferit l-uzu tieghu lil terzi kien jappartjeni unikament lill-uniku direttur tas-socjeta' proprjetarja tal-imsemmi fond u cioe` Maria Grech li da parti taghha lanqas biss sa ftit ilu kienet taf li l-fond gie sgassat u okkupat mill-intimati jew min minnhom ahseb u ara kemm tat il-kunsens taghha ghal dan il-ghan.

Ghaldaqstant u fid-dawl tal-premess u ai termini tal-Artikolu 534 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta s-socjeta' rikorrenti titlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti sabiex:

1. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-intimati jew min minnhom approprjaw ruhhom indebitament mill-pussess ta' dan il-fond u b'hekk ukoll immolestaw lis-socjeta' rikorrenti fil-pussess tal-imsemmi fond;

2. Konsegwentement tikkundanna lill-konvenuti jew min minnhom jzommu lis-socjeta' rikorrenti fil-pussess tal-imsemmi fond u li hi kellha ghal dawn l-ahhar bosta snin billi wkoll tipprefiggi lilhom jew min minnhom zmien qasir u perentorju sabiex huma jizgumbraw mill-istess fond u jergghu jghaddu lis-socjeta' rikorrenti c-cwievet u l-pussess battal tal-istess u jirrijintegrawha fil-pussess li kellha;

3. Fin-nuqqas tawtorizza lis-socjeta' rikorrenti tghaddi hi biex tizgumbra lill-intimati jew min minnhom mill-imsemmi fond bl-assistenza, ghal dan il-fini tal-Marixxal tal-Qorti u jekk ikun hemm bzonn ukoll tal-Pulizija Ezekuttiva, moghtija kull provvediment li din il-Qorti jidhrilha li ghandha taghti sabiex jigi zgurat it-tkeccija tal-intimati mill-istess fond u rijintegrazzjoni tieghu lis-socjeta' rikorrenti, l-proprjetarja tal-fond.

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittra interpellatorja tad-9 ta' Novembru 2015 u b'riserva ghal kull azzjoni ohra spettanti li s-socjeta' rikorrenti kontra l-intimati jew min minnhom ghad-danni u ghal kull ammont lilha dovut rapprezentant l-okkupazzjoni illecita taghhom jew min minnhom sa meta l-istess fond jerga' jghaddi fil-pussess uniku tas-socjeta' rikorrenti proprjetarja tal-fond, u bl-ingunzjoni tal-intimati ghas-subizzjoni.'.

Rat ir-risposta guramentata ta' Emmanuel Spiteri li taqra kif isegwi:

1. 'Illi in kwantu l-eccipjent ilu jiddetjeni l-fond in kwistjoni ghal ferma izjed minn sena, l-*actio manutentionis* promossa mill-attrici nomine ma tistax tirnexxi.

2. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, u filwaqt li jinsisti li huwa dejjem agixxa *in buona fede* meta akkwista d-detenzjoni tal-fond in kwistjoni minghand il-konvenut l-iehor Nazzareno Grech, l-esponent jiddikjara li huwa lest li jivvaka mill-fond de quo purche jinghata perijodu ta' zmien qasir sabiex jaghmel arrangamenti alternattivi halli jkun jista jivvaka l-merkanzija u effetti ohra mobbli tieghu mill-fond de quo.

3. Illi f'kull kaz, peress illi huwa dejjem agixxa in buona fede u qatt ma gie interpellat mill-attrici nomine sabiex jizgombra mill-imsemmi fond, l-eccipjent ma ghandux ibati spejjez ta' dawn il-proceduri.

4. Salv risposti ulterjuri skond il-ligi.

Bl-ispejjez kontra l-attrici nomine li sa minn issa tibqa ingunta in subizzjoni.'.

Rat in-nota ta' ammissjoni tal-intimat Nazzareno Grech li taqra kif isegwi:

'Illi permezz ta' din in-Nota l-eccipjenti qieghed jirregistra ammissjoni rigward ir-rikors guramentat li gie pprezentat mis-socjeta Merger Enterprises Limited.

Illi l-eccipjenti jirrileva li qatt ma ghamel xejn b'intenzjoni frawdolenti jew kriminuza, kif allegat mir-rikorrenti.

Illi filwaqt li ma joggezzjonax ghat-talbiet migjuba mis-socjeta rikorrenti, jiddikjara li l-ezekuzzjoni tat-tieni u t-tielet talba, dejjem jekk milqughha mill-Onorabbli Qorti, ma jiddependux mill-eccipjenti izda mill-konvenuti 'l ohra fl-istess kawza.

Ghaldaqstant permezz ta' din in-Nota l-esponenti umilment jinforma lil din l-Onorabbli Qorti illi da parti tieghu, ai termini tal-Kap 12, it-talbiet huma ammessi kollha u minghajr kondizzjoni.'

Rat ix-xiehda, affidavits, sentenzi, ritratti, ricevuti, kontro-ezamijiet, dokumenti u l-provi kollha esebiti fl-atti;

Rat illi fil-verbal tal-15 ta' Marzu, 2016 stante li rrizulta li l-intimat Nazzareno Grech gie notifikat u ma pprezenta l-ebda risposta, il-Qorti kif diversament preseduta ddikjaratu kontumaci;

Rat ir-rikors tar-rikorrenti tal-25 ta' April, 2016 fejn permezz tieghu talbet id-direzzjoni tal-Qorti dwar jekk l-intimat Nazzareno

Grech ghandux jibqa' meqjus bhala kontumaci, jew jekk ghandhomx minflok jitkomplew il-proceduri ghan-notifika tal-imsemmi Nazzareno Grech bir-rikors guramentat kif korrett u dana stante li rrizulta li l-imsemmi Nazzareno Grech gie notifikat bir-rikors guramentat u mhux ukoll bir-rikors guramentat kif korrett ai termini tad-digriet ta' din il-Qorti kif diversament preseduta tal-11 ta' Frar, 2016 u rat id-digriet moghti fis-seduta tas-26 ta' April, 2016 fejn permezz tieghu wara li l-intimat Nazzareno Grech gie notifikat b'kopja tar-rikors guramentat kif korrett seduta stante, nghata ghoxrin (20) jum biex jipprezenta r-risposta guramentata u rrevokat *contrario imperio* d-digriet taghha tal-15 ta' Marzu, 2016;

Rat illi fil-verbal tal-31 ta' Mejju, 2016 a fol. 62 tal-process l-intimat Emanuel Spiteri ddikjara u obbliga ruhu li ghandu jivvaka hwejjgu mill-fond mertu tal-kawza sal-1 ta' Awwissu, 2016;

Rat illi fil-verbal tat-8 ta' Novembru, 2016 Dr Antonio Depasquale ghall-intimat Emanuel Spiteri ghadda c-cwievet tal-fond mertu tal-kawza lil Dr Karl Grech seduta stante li ddikjara li ser jirregola ruhu dwar il-pendenzi. Da parte ta' Dr Depasquale rriserva ruhu fuq il-kap tal-ispejjez;

Rat illi fil-verbal tat-28 ta' Marzu, 2017 quddiem l-Assistent Gudizzjarju l-avukati tal-partijiet ikkonfermaw li kull ma baqa' biex jigi rizolt huwa l-kap ta' l-ispejjez;

Rat li ghalkemm fil-mori tal-kawza din il-Qorti kif diversament preseduta kienet nnominat lill-Assistent Gudizzjarju sabiex tigbor il-provi dwar il-kap tal-ispejjez, tul numru ta' snin saret seduta wahda biss quddiem l-Assistent Gudizzjarju u ghalhekk din il-Qorti kif preseduta fil-verbal tal-10 ta Dicembru 2019 irrevokat l-

inkarigu tal-Assistent Gudizzjarju u ordnat li l-provi dwar l-ispejjez jitressqu quddiemha;

Semghet it-trattazzjoni tal-Avukat tal-intimat fis-seduta tal-15 ta' Gunju, 2021 li giet traskritta u tinsab fl-atti;

Rat illi fil-verbal datat 15 ta' Gunju, 2021 il-kawza giet differita ghal-lum ghad-decizjoni bil-fakulta' lir-rikorrenti li tipprezenta nota ta' sottomissjonijiet b'terminu mpost fuqha;

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Ikkunsidrat;

Illi permezz ta' din il-kawza r-rikorrenti Maria Grech in rapprezentanza tas-socjeta' Merger Enterprises Limited (C7066) tippremetti li s-socjeta' rikorrenti hija proprjetarja assoluta tal-fond ossia store ossia garaxx maghruf bhala 'Elia' fi Canon Road, Qormi. Issostni li hija kellha l-pussess uniku tal-fond imsemmi ghal dawn l-ahhar snin u klandestinament u vjolentement l-intimati jew min minnhom dahlu u l-intimat Emanuel Spiteri qieghed jokkupa l-fond ad insaputa tas-socjeta' rikorrenti. Talbet ghalhekk li jigi dikjarat u deciz li l-intimati approprjaw ruhhom indebitament mill-pussess tal-fond b'dan li mmolestaw lis-socjeta' rikorrenti fil-pussess. Li l-intimati jigu kkundannati jizgumbraw mill-istess fond billi jghaddu c-cwievet u l-pussess battal u jirrintegraw lis-socjeta' rikorrenti fil-pussess u fin-nuqqas tawtorizza lis-socjeta' rikorrenti tghaddi hi sabiex tizgombra lill-intimati jew min minnhom mill-imsemmi fond bl-assistenza ta' Marixall tal-Qorti u l-Pulizija Ezekuttiva jekk ikun hemm il-bzonn.

Illi min-naha tal-intimat Emmanuel Spiteri eccepixxa li huwa ilu jiddetjeni l-fond in kwistjoni ghal ferm izjed minn sena u ghalhekk l-*actio manutentionis* promossa ma tistax tirnexxi. Sahaq li filwaqt li huwa dejjem agixxa in buona fede meta akkwista d-detenzjoni tal-fond minghand Nazzareno Grech, huwa lest li jivvaka mill-fond basta li jinghatalu zmien qasir sabiex jaghmel l-arrangamenti alternattivi u jkun jista jivvaka l-merkanzija u l-effetti mobbli tieghu li jinsabu fil-fond. Eccepixxa wkoll li fi kwalunkwe kaz, peress li huwa dejjem agixxa in buona fede u qatt ma gie interpellat mir-rikorrenti noe sabiex jizgombra, m'ghandux ibati spejjez ta' dawn il-proceduri.

Illi da parti tieghu l-intimat Nazzareno Grech ammetta t-talbiet kollha minghajr kundizzjoni permezz ta' nota ta' ammissjoni ntavolata nhar il-31 ta' Mejju, 2016 a fol. 63 tal-process u rrileva fost affarijiet ohra li huwa qatt ma ghamel xejn b'intenzjoni frawdolenti jew kriminuza kif allegat mir-rikorrenti.

Ikkunsidrat ulterjorment:

Illi d-decizjoni odjerna titratta unikament il-kap ta' l-ispejjez u dan stante li l-mertu gie ezawrit meta fis-seduta tat-8 ta' Novembru, 2016 Dr Antonio Depasquale ghadda seduta stante c-cwievet tal-fond mertu tal-kawza lil Dr Carl Grech ghar-rikorrenti.

Illi l-azzjoni odjerna hija dik maghrufa bhala l-*actio manutentionis* kontemplata fl-Artikolu 534 tal-Kodici Civili (Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta) li jaqra kif isegwi:

> '534. Kull min, waqt li jinsab fil-pussess, ta' liema xorta jkun, ta' ħaġa immobbli, jew ta' universalità ta' ħwejjeġ mobbli, jiġi mmolestat f'dak il-pussess, jista', fi żmien sena mill-

> molestja, jitlob li jinżamm f'dak il-pussess, basta li ma jkunx ħa b'idejh dak il-pussess mingħand il-konvenut bi vjolenza jew bil-moħbi, jew ma jkunx kiseb mingħandu dak il-pussess b'titolu prekarju.'

Ghalkemm il-mertu tal-kawza gie ezawrit, din il-Qorti tqis li jkun opportun li tinvestiga l-elementi tal-azzjoni odjerna, u dan sabiex mir-rizultanzi l-Qorti tkun tista tistabbilixxi min minn hu dovut il-kap ta' l-ispejjez.

Illi sabiex tirnexxi din l-azzjoni jehtieg li jikkonkorru erba' elementi liema elementi gew elenkati fid-decizjoni fl-ismijiet **Gracie Agius pr. et ne. et -vs- Angiolina Cutajar** deciza mill-Qorti tal-Appell nhar it-13 ta' Frar, 1959 bhala:

> 'Sabiex tista ssehh l-azzjoni possessorja msejha ta' manutenzjoni, jehtieg li jirrikorru erbgha elementi, jigifieri, (1) hija ghandha tirrigwarda haga immobli jew universalità ta' hwejjeg mobili, (2) irid l-attur jinsab fil-pussess, ta' liema xorta jkun, ta' dik il-haga, (3) trid ikun gie molestat f'dan il-pussess, (4) u l-azzjoni trid tkun giet ezercitata fi zmien sena mill-molestja.'

Illi fl-ewwel eccezzjoni tieghu l-intimat Emmanuel Spiteri jeccepixxi n-nuqqas tar-raba' element u dana stante li jsostni li meta gie notifikat bir-rikors guramentat huwa kien ilu jiddetjeni l-fond in kwistjoni ghal ferm izjed minn sena ghalhekk il-Qorti ser tghaddi sabiex tevalwa dan l-element:

Jirrizulta mill-atti li r-rikorrenti Maria Grech noe intavolat il-kawza fl-10 ta' Dicembru 2015 u tallega li sa sena qabel il-fond kien fil-pussess taghha. Fl-affidavit taghha tghid li minn meta

hareg mill-fond Ivan Azzopardi (ara sentenza a fol. 42 *et seq* tal-process) il-fond dejjem kien fil-pussess tal-kumpanija rikorrenti:

> '6. Illi minn dakinhar li hareg Ivan Azzopardi sal-lum il-kumpannija dejjem gawdiet, minghajr ebda interruzzjoni, il-pussess tal-istore/garage Elia, Canon Road, Qormi.
>
> 7. Illi pero` u specifikament fit-8 ta' Ottubru 2015 it-tifla l-kbira tieghi, Daniela Pavia, indunat illi Nazzareno Grech b'xi mod irnexxielu jisgassa u jbiddel is-serratura.'

Illi izda l-intimat Emmanuel Spiteri fl-affidavit tieghu a fol. 110 *et seq* tal-process dwar it-terminu ta' zmien sena xehed kif isegwi:

> '2. Ghal habta tas-sena elfejn u ghaxra jew elfejn u hdax, hassejt il-htiega li nkabbar l-ispazju tal-imhazen tieghi. Ghalhekk bdejt infittex imhazen fil-vicin tal-mahzen li kelli dak iz-zmien sabiex nikrihom ghal zmien qasir sakemm nibni il-mahzen il-gdid li nopera minnu illum, fil-qasam industrijali tal-Imriehel.
>
> 3. Fil-fatt, nikkonferma li jiena kont krejt zewg imhazen ohra, mahzen minnhom minghand certu Mintoff u iehor minghand il-werrieta ta' Camilleri, maghruf bhala "tac-Caccu". Dawn iz-zewg imhazen kienu jinsabu fi Triq il-Wied, Hal-Qormi, faccata ta' xulxin.
>
> 3. Sussegwentament, cioe' wara li kont diga krejt dawn iz-zewg imhazen li ghadni kif semmejt, klient minn tieghi gibidli l-attenzjoni li fi Strada Kanun, kien hemm post kbir ghal-kiri. Qalli li kien hemm tabella *To Let* bin-numru tat-

telephone fuqha u qalli wkoll li dan il-post kien l-hanut li fiz-zmien kien jopera minnu tar-Rodac tal-ghodda.

…

15. Peress li konna lhaqna ftehim, ghaddieli c-cavetta tal-post tieghu dak il-hin stess. Dan kien f'Marzu tas-sena elfejn u hdax. Konna ftehmna pero li l-kera tibda tghodd mill-1 ta' Mejju 2011 ghaliex kien tani zmien biex inehhi l-partition u narma l-ixkaffa li kelli bzonn li kien jirrikjedi z-zmien. Dak inhar li ftehmna, ffirmajna dokument li qed nannetti kopja tieghu bhala dok ES2 u jiena hallastu elf u seba mitt euro bhala sitt xhur kera bil-quddiem.'

Sabiex isahhah l-argument tieghu l-intimat Emmanuel Spiteri pprezenta kopja tal-ircevuti kollha li l-intimat Nazzareno Grech tah tul is-snin (ara ricevuti a fol. 116 sa fol. 124 tal-process). L-ewwel ricevuta taqra kif isegwi:

'Jiena Reno Grech qed nikri garage no Elia Canon Road Qormi ghas-somma ta' €3400 fis-sena Monthly payment €283.33.

Jiena Emanuel Spiteri qed intieh ta six months bil quddiem il kera tibda mil Ewwel ta Mejju 2011.'

Illi l-Qorti m'ghandiex dubju mill-genwinita' tal-ircevuti msemmija u dan peress li l-istess gew ukoll ikkonfermati bil-gurament mill-intimat Nazzareno Grech fil-kontro-ezami tieghu fis-seduta tal-15 ta' Gunju, 2021 a fol. 144 *et seq* tal-process fejn qal is-segwenti:

‘Qorti: Ix-xhud qed jigi muri id-dokumenti minn fol. 116 sa fol. 124 tal-process. Sur Grech ara taghrafx, ha jurik dawk il-karti u trid tghidli jekk taghrafx il-firma tieghek. Ha nibdew bl-ewwel wahda fol. 116, qed taghrafha l-firma tieghek?

Xhud: Iva.

Qorti: Fol. 117, ara taghrafx il-firma tieghek fuq hemmhekk?

Xhud: Ehe hemm tnejn.

Qorti: Jigifieri qed taghrafha. Fol. 118 ara taghrafx il-firma tieghek?

Xhud: Iva.

Qorti: Fol. 119? Iva qed taghrafha wkoll. Fol. 120 ara taghrafx il-firma tieghek?

Xhud: Iva

Qorti: Fol. 121?

Xhud: Iva

Qorti: Qed taghrafha wkoll. Fol 122?

Xhud: Iva

Qorti: Fol. 123? Iva, x-xhud qed juri wkoll il-firma tieghu. U l-ahhar wahda fol. 124? Hemm tnejn u qed taghrafhom ukoll.

…

Qorti: Id-dokumenti kollha li rajt issa u rajt il-firma tieghek, dawk kollha tiftakarhom?

Xhud: Iva mela.

Qorti: Jigifieri taghrafhom li huma dokumenti li taf x'hemm go fihom?

Xhud: Iva.'

Illi li l-intimat Emmanuel Spiteri gie fil-pussess tal-fond Elia, f' Canon Road, Qormi gia f'Mejju tas-sena 2011 gie wkoll ikkonfermat mix-xhud Joseph Bugeja li xehed fis-seduta tal-20 ta' Frar, 2020 a fol. 129 *et seq* tal-process. Ix-xhud li ghamel xi xoghol ta' xkaffar fuq inkarigu tal-intimat Emmanuel Spiteri f'dan l-istess garaxx xehed illi:

'**Av. Ronald Aquilina:** Issa x'xoghol ghamilt fuh dan il-post inti?

Ix-xhud: Rakkijiet fejn joqghodu l-vireg tal-hadid.

Av. Ronald Aquilina: Fejn jigu stivati l-affarijiet?

Ix-xhud: E, fejn jigu stivati l-affarjiet, ezatt

Av. Ronald Aquilina: Mela dan ix-xoghol, meta ghamiltu? Kemm ilek li ghamiltu?

Ix-xhud: 2011 . . .

Av. Ronald Aquilina: Meta bdejt bejn wiehed u iehor?

Ix-xhud: Marzu?!

Av. Ronald Aquilina: u xi kemm domt ssejjer?

Ix-xhud: Nahseb domt sejjer xi tlett xhur naghti go fih.'

Illi minn harsa lejn dawn l-ircevuti, kif ukoll mix-xiehda kkwotata, jirrizulta li effettivament l-intimat Emmanuel Spiteri kien ha l-pussess tal-fond gja minn Mejju, 2011 u ghalhekk l-allegat att ta' molestja kien sar ferm qabel is-sena stipulata fil-ligi.

Isegwi ghalhekk illi li kieku ma gewx ezawriti t-talbiet fil-mertu finalment din il-Qorti kien ser ikollha tichadhom stante li r-rikorrenti ma rnexxiliex tipprova l-element taz-zmien stipulat mill-ligi sabiex azzjoni ta' dan it-tip tirnexxi. Madanakollu din il-Qorti ma tistax tinjora l-ammissjoni ghat-talbiet da parti tal-inimat Nazzareno Grech li fil-mori jirrizulta li sahansitra rega dahal b'mod klandestin, almenu ghal xi perjodu, jghix fil-garaxx in kwistjoni minghajr ebda titolu. Il-Qorti tqis li f'dawn ic-cirkustanzi l-ispejjez tal-proceduri odjerni ma ghandhomx jigu sopportati mill-intimat Emmanuel Spiteri izda ghandhom jigu lkoll sopportati mill-intimat Nazzareno Grech.

<u>Decizjoni:</u>

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet kollha suesposti din il-Qorti filwaqt li tiddikjara l-mertu tal-kawza ezawrit, tiddeciedi l-kap tal-ispejjez

billi tiddikjara li dawn ghandhom jigu nterament sopportati mill-intimat Nazzareno Grech.

Moqrija.

Onor. Imhallef Dr. Joanne Vella Cuschieri
B.A., Mag. Jur. (EUR.LAW), LL.D.
30 ta' Settembru, 2021

Karen Falzon
Deputat Registratur
30 ta' Settembru, 2021