MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
NOEL CUSCHIERI

Seduta tat-28 ta' Ottubru, 2005

Citazzjoni Numru. 1331/2000/1

Citazzjoni Nru. 1331 / 00NC

Kawza fil-lista: 48

Emmanuel Portelli
Vs
Korporazzjoni Enemalta

Il-Qorti,

Rat l-att tac-citazzjoni li permezz tieghu l-attur ippremetta u talab hekk:

Peress illi in forza ta' skrittura datata 17 ta' Marzu 1997, l-attur nghata minghand il-Korporazzjoni konvenuta b'lokazzjoni l-operazzjoni tal-Canteen tal-Power Station tal-Marsa ghal perjodu ta' hames snin u cioe mis-17 ta'

Marzu 1997 sas-16 ta’ Marzu 2002, kopja ta’ liema ftehim hija hawn annessa u mmarkata Dokument A;

Peress illi fl-ahhar ta’ Dicembru 1999, kien gie a konjizzjoni tal-attur, illi l-Korporazzjoni konvenuta kienet harget sejha pubblika ghall-offerti ghall-kiri tal-istess Canteen fuq imsemmija u dana ad insaputa tal-attur u meta l-iskrittura fuq imsemmija kienet ghadha veljanti bejn il-partijiet – fotokopja tal-avviz hija hawn annessa u mmarkata Dokument B;

Peress illi l-attur, permezz ta’ ittra legali datata 11 ta’ Jannar 2000, kien kiteb lill-Korporazzjoni konvenuta fejn talab informazzjoni ulterjuri in vista ta’ dan il-hrug tas-sejha ghall-offerti, u rcieva risposta minghand il-Korporazzjoni konvenuta, permezz ta’ ittra ohra datata 18 ta’ Jannar 2000, illi skond il-Korporazzjoni konvenuta, huwa kien qed jokkupa l-Canteen minghajr ebda titolu validu, liema allegazzjoni hija kkontestata mill-attur kif ser jigi ppruvat ahjar waqt it-trattazzjoni tal-kawza – kopji ta’ liema ittri huma hawn annessi u mmarkati Dokument C u D;

Peress illi b’ittra responsiva tal-attur datata 25 ta’ Jannar 2000 li kopja taghha hija hawn annessa u mmarkata Dokument E, l-attur kien ikkontesta l-pretensjonijiet tal-Korporazzjoni bhala nfondati fil-fatt u fid-dritt u formalment gab a konjizzjoni tal-istess Korporazzjoni illi kien qed izommha responsabbli ghad-danni f’kaz illi d-drittijiet kontrattwali tieghu jigu vjolati b’xi mod, ghal liema ittra ma kellu l-ebda risposta;

Peress illi fis-27 ta’ April 2000, l-attur inghata ittra bl-idejn fejn, fost l-ohrajn, gie infurmat illi l-Korporazzjoni Enemalta kienet qed tittermina l-kuntratt ta’ lokazzjoni fuq imsemmi b’effetti immedjat, kopja ta’ liema ittra hija hawn annessa u mmarkata Dokument F;

Peress illi l-attur jikkontesta l-allegazzjonjiet kontenuti fl-istess ittra tal-Korporazzjoni konvenuta bhala infondata fil-fatt u fid-dritt, kif ser jigi ppruvat ahjar waqt it-trattazzjoni tal-kawza;

Peress illi fit-28 ta' April 2000 filghodu, wara illi l-Corporate Services Manager tal-Korporazzjoni Joseph Cutajar informa lill-impjegat tal-attur, certu Keith Grima, illi kienu ser jinbiddlu s-serraturi tal-Canteen dakinhar stess, impjegati tal-istess Korporazzjoni illegalment u abbusivament u minghajr ebda raguni valida fil-ligi sgassaw is-serraturi tal-Canteen u biddluhom, b'mod li l-attur gie spussessat vjolentement mill-pussess tal-istess Canteen li kien igawdi sa' dakinhar;

Peress illi sussegwentement, l-attur nghata informazzjoni illi ufficjali tas-sigurta tal-Korporazzjoni Enemalta ma kenux ser ihallu lilu jew impjegati tieghu jidhlu fil-bini tal-Marsa Power Station minghajr il-kunsens tal-istess Corporate Services Manager;

Peress illi fil-fond tal-Canteen tal-Power Station tal-Marsa ghad hemm diversi oggetti konsistenti f'apparat tal-kcina u oggetti tal-ikel appartenenti lill-istess attur;

Peress illi, wara illi l-attur gie spussessat mit-tmexxija tal-Canteen tal-Power Station tal-Marsa, t-tmexxija tal-istess Canteen nghatat mill-istess Korporazzjoni konvenuta f'idejn certu Paul Grima;

Peress illi dan l-agir illegali u abbuziv da parti tal-Korporazzjoni konvenuta jikkostitwixxi spoll privileggjat bi pregudizzju serju ghall-attur;

Peress illi l-Korporazzjoni konvenuta ghalkemm interpellata biex terga' tirreintegra lill-attur fil-pussess tal-Canteen tal-Power Station tal-Marsa, u dana permezz ta' ittra ufficjali datata 5 ta' Gunju 2000, liema ittra ufficjali giet debitament notifikata fit-8 ta' Gunju 2000, baqghet inadempjenti – kopja legali ta' liema ittra ufficjali hija hawn annessa u mmarkata Dokument G;

Tghid ghalhekk il-Korporazzjoni konvenuta ghaliex dina l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex:

1. Tiddikjara illi l-Korporazzjoni konvenuta bit-tibdil tas-serraturi tal-Canteen tal-Power Station tal-Marsa u bil-fatt illi effettivament spussessat lill-attur mill-pussess tal-istess Canteen fit-28 ta’ April 2000, ikkommettiet spoll ghad-detriment tal-attur;

2. Tikkundanna lill-istess Korporazzjoni konvenuta biex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilha prefiss tirreintegra lill-attur fil-pussess shih u effettiv tal-istess Canteen tal-Power Station tal-Marsa taht dawk il-modalitajiet li dina l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa u opportuni;

3. U fin-nuqqas li l-istess Korporazzjoni konvenuta taghmel dak ordnat minn dina l-Onorabbli Qorti fiz-zmien prefiss, tawtorizza lill-attur sabiex jaghmel dak kollu li hu necessarju, a spejjez tal-Korporazzjoni konvenuta, sabiex l-istess attur jigi reintegrat fil-pussess shih u effettiv tal-Canteen tal-Power Station tal-Marsa u dana bl-opera u taht id-direzzjoni ta’ periti nominandi u bl-assistenza tal-marixxalli tal-Qorti u bl-impozizzjoni ta’ penali fil-konfront tal-Korporazzjoni konvenuta sakemm l-istess Korporazzjoni Enemalta taderixxi mal-ordnijiet ta’ dina l-Onorabbli Qorti.

Bl-ispejjes, komprizi dawk tal-ittra ufficjali datata 5 ta’ Gunju 2000 kontra l-Korporazzjoni konvenuta li hija ngunta minn issa ghas-subizzjoni u b’riserva ghall-kwalsiasi azzjoni ohra spettanti lill-attur, inkluza azzjoni ghad-danni.

Rat in-nota ta’ l-eccezzjonijiet tall-Korporazzjoni konvenuta li biha eccepiet:

Illi l-azzjoni attrici hija assolutament infondata sew fil-fatt kif ukoll fid-dritt, u ghandha tigi michuda bl-ispejjez, stante li l-eccipjenti bl-ebda mod ma kkommettiet spoll ai termini tal-artikolu 535 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta’ Malta.

Subordinatament u minghajr pregudizzju ghas-sueccepit, l-attur la kien pussessur u l-anqas detentur fil-gurnata fejn qed jallega li sar l-ispoll fil-konfront tieghu.

Rat id-dikjarazzjonijiet guramentati tal-partijiet u l-listi tax-xhieda;
Rat l-atti kollha tal-kawza;
Semghet il-provi bil-gurament, u t-trattazzjonijiet tal-partijiet;
Ikkunsidrat;

Illi din hija azzjoni ta' spoll privileggjat li permezz taghha l-attur qed jitlob li jigi reintegrat fil-pussess tieghu tal-Canteen tal-Power Station tal-Marsa wara li, skond dak sostnut minnu, il-pussess tieghu gie turbat abusivament u illegalment da parti tal-konvenuti.

Illi mill-kumpless tal-provi ddelinea ruhu s-segwenti kwadru tal-fatti. Permezz ta' skrittura privata[1] datata 17 ta' Marzu 1997 gie koncess in lokazzjoni lill-attur il-Canteen tal-Marsa Power Station ghal zmien hames snin li jiskadi fis-16 ta' Marzu 2002.

Skond il-klawsola 14 tal-istess ftehim il-Korporazzjoni konvenuta zammet id-dritt li tittermina l-ftehim, ghar-ragunijiet indikati fl-istess klawsola, wara li tkun tat li lill-attur "two written warnings."

Illi jirrizulta li maz-zmien il-konvenuta ma kienitx sodisfatta bis-servizz li kien qed jaghti l-attur, anke ukoll ghax, minn certu zmien, dan kien inadempjenti fl-obbligu tieghu tal-hlas tal-kera. Ghalhekk iddecidiet li tittermina l-ftehim lokatizju bejniethom, u konsegwentement, wara korrispondenza precedenti, fis-27 ta' April 2000 baghtet ittra lill-attur li biha nformatu li l-ftehim "hu terminat f' effett immedjat"[2]

L-ghada 28 ta' April 2000 ghal habta tal-11.00 pm nizel ufficjal tal-Korporazzjoni u nforma lil persuna impjegata mal-attur fl-imsemmi canteen li l-kuntratt kien gie terminat. Dana cempel lill-attur li tah struzzjonijiet sabiex jaghlaq il-canteen u jsakkru. Dak in-nhar stess, wara nofs in-nhar, il-konvenuti sgassaw fil-post u biddlu s-serratura, u lill-attur, li kien ghad kellu l-affarijiet tieghu hemm gew, ma

[1] Dok.A – Fol.6-7
[2] Dok.F – Fol.12

tawhx cavetta, bir-rizultat li impedewh milli jidhol fil-canteen minghajr il-kunsens taghhom.

Illi l-attur isostni li l-agir tal-Korporazzjoni konvenuta kien jikkostitwixxi spoll fil-konfront tieghu stante li gie imfixxkel fil-pussess tieghu ta' l-imsemmi canteen.

Minn naha taghhom il-konvenuti jsostnu li ma gie kommess ebda spoll fil-konfront ta' l-attur, u inoltre, li meta sar l-isgass u nbiddlet is-serratura "l-attur la kien pussessur u lanqas detentur [tal-post]"[3] Fit-trattazzjoni orali d-difensur tal-Korporazzjoni spjegat ulterjorment li meta sar l-isgass l-attur ma kienx prezenti fil-post de quo, u li l-kirja kienet giet terminata u l-lavrant ta' l-attur kien informat b' dan qabel ma nbiddlet is-serratura. Inoltre, il-konvenuta tissottometti li l-attur kien qabel li l-ftehim jigi terminat. In fine il-konvenuta ssostni li meta l-lavrant ghalaq il-canteen u telaq, il-Korporazzjoni sabet ruhha fil-pozizzjoni li ma setghetx tkompli tati dan is-servizz lill-hadiema taghha, u ghalhekk kellha bilfors tirrikorri ghall-azzjoni li hadet.

Illi in tema legali l l-Qorti tosserva li l-azzjoni in disamina hija bazata fuq id-dispost tal-artikolu 535 tal-Kap 16 li jiddixxiplina l-azzjoni ta' spoll vjolent li ghandu bhala elementi kostituttivi tieghu tlett fatturi: il-pussess (*possidesse*), l-att spoljattiv (*spoliatum fuisse*) u dan l-att sar fi zmien xahrejn qbael ma giet intavolata l-azzjoni (*infra bimestre deduxissesse*).

Kif ribadit minn din il-Qorti fil-kawza fl-ismijiet Av.Dr.George Cutajar vs Giomaria Caruana [*NC deciza 14.10.2003*], l-*actio spolii* hija radikata fuq l-ezigenza ta' utilita' socjali, intiza sabiex tkun esitiza l-protezzjoni lil <u>kwalunkwe pussess</u> u jigi mpedut lic-cittadin privat milli jiehu l-gustizzja b' idejh, b' dan li l-fini taghha huwa dak li jigi restawrtat l-istat tal-pussess li jkun gie skonvolt jew turbat. Din l-azzjoni ghandha l-iskop li tassigura li jigi riprestinat l-ordni socjali li l-persuna li tkun vjolentement

[3] fol.19

spussessata tigi qabel xejn reintegrata fil-pussess taghha. *Spoliatur ante omnia restituendum*.

L-artikolu tal-ligi li jikkontempla din l-azzjoni huwa indubbjament ta' ordni pubbliku u huwa inerenti ghall-fatt ta' min b' awtorita' privata jghmel ghad-dannu ta' terza persuna att li, ghalkemm jista' jkollu dritt ghalih, ma jkunx jista' jesercitah minghajr l-intervent tal-Qrati *[Vol.XLII.II.973; Vol.LXXXII.II.79 u 500].*

Konformament, gie ritenut ghar-rigward tal-element tal-pussess li "All' attore in reintegrazione e' sufficiente per la sua azione un possesso qualunque o detenzione .."(*Camilleri v Agius PA.20/10/1882*). Il-pussess li tirrikjedi l-ligi fl-ispoljat ghall-fini tal-azzjoni tar-reintegrazzjoni huwa kwalunkwe pussess materiale u di fatto [*Vol.XXXVII.I.280*]. Spoll vjolent u abusiv "jikkonsisti fi kwalunkwe att arbitrarju li marte proprio jmur kontra l-persuna spoljata" [*Vol.XLI.II.1133*]; u "neanche e permesso in queste cause di spoglio di investigare la natura del possesso presso lo spogliato, se esso lo sia animo dominii o no perche' la legge non richiede che un possesso materiale di fatto"[*Vol.X-556;Vol.LXXXIII.II.76;Vol.XXXVII.I.28; Vol.XXXII.II.49*].

"In kwantu ghall-pussess, il-ligi tikkontempla l-pussess materjali kien liema kien u mhux il-pussess animo domini u li l-konvenut f' kawza ta' reintegrazzjoni mhux lecitu li jinvestiga x-xorta ta' pussess ta' l-attur. Sahansitra l-azzjoni ta' spoll privileggjat tista' tigi esercitata anek kontra l-istess proprjetarju, meta dan ikun l-awtur ta' l-ispoll …Konsegwentement ghal din l-azzjoni il-ligi ma tirrikjedix il-legittimita' tal-pussess privat u takkorda r-reintegrazzjoni anke favur il-possessur in mala fede. It-tribunal ghandu jezamina biss il-fatt tal-pussess u l-fatt ta' l-ispoll."(*Vol.XLI.I.245*)

Rigward l-Att spoljattiv jinsab ritenut li l-kliem vis aut clam li jirradikaw dan l-element tal-ispoll, mhux bilfors jssarraf f' ghemil ta' tkisser jew qerda ta' oggett mizmum mill-attur jew li fih huwa jgarrab xi hsara fisika, ghaliex huwa bizzejjed li l-ghemil spoljattiv isir kontra r-rieda tieghu jew

minghajr ma jithalla jintebah bih [*App.C. [1961] Desira vs Lungaro – Vol.XLV.I.19*]"

Fil-meritu jigi osservat li l-kontestazzjoni principali f' dan il-kaz tirrigwarda l-element tal-pussess. Ma hemm ebda kontestazzjoni dwar l-it-tielet element li del resto mill-atti jirrizulta provat. L-attur isostni li fil-mument li sar l-att spoljattiv, u cioe' l-isgass u t-tibdil tas-serratura, huwa kien ghad kellu l-pussess tal-canteen, filwaqt li l-konvenuti jsostnu li f' dik il-gurnata huwa la kellu l-pussess u lanqas id-detenzjoni tal-post.

In propositu huma opportuni s-segwenti osservazzjonijiet. Illi fis-17 ta' Marzu 1997 l-attur kien dahal fil-pussess ta' l-fond de quo permezz tal-ftehim lokatizzju kif fuq spjegat. Huwa minnu li dana ma kienx ikun prezenti regolarment f' dan il-post, izda kellu zewg impjegati mieghu li kienu jifthu l-post regolarment u jahdmu fih. Fi kliem iehor l-attur kien qed jopera l-post bis-sahha ta' tnejn minn nies impjegati mieghu ghal dan l-iskop. Mill-provi rrizulta li fil-gurnata li sar l-ispoll fit-28 ta' April 2000 dan il-post kien ghadu qed jigi operat mill-attur tramite l-impjegati tieghu, u fil-fatt meta ufficjal tal-Korporazzjoni mar fil-canteen biex jinformahom li l-kuntratt kien gie terminat huwa sab lil Keith Grima li kien ilu jahdem hemm minn Marzu 1997[4] u di fatti kien dan l-impjegat li ghalaq il-post u ha c-cwievet mieghu fuq l-istruzzjonijiet ta' l-attur.
Minn dan ghandu jirrizulta car li l-eccezzjoni tal-Korporazzjoni li fit-28 ta' April 2000 l-attur la kellu l-pussess u lanqas id-detenzjonit post hija insostenibbli u hija kontradetta mill-provi. Il-Qorti tosserva li, ghalkemm huwa minnu li dak il-hin l-attur ma kienx fizikament prezenti fil-canteen, izda rrizulta ampjament provat li f' dak iz-zmien inkluz fl-imsemmija data l-canteen kien ghadu qed jigi operat mill-attur tramite l-impjegati tieghu u kellu c-cwievet ta' l-istess post – element ta' prova inkonfutabbli tal-pussess tieghu li jkompli jigi fortifikat bil-fatt inkontestat li dak in-nhar meta sar l-isgass l-attur kien ghad kellu l-affarijiet u makkinarju tieghu gol post.

[4] Affidavit – fol.42

Illi ghal dak li jirrigwarda t-tieni element, il-Qorti tosserva li m' ghandux ikun hemm dubju li l-att kommess minn naha tal-Korporazzjoni konvenuta jikkostitwixxi att turbattiv tal-pussess ta' l-attur da parti tal-konvenuti, sufficjenti sabiex jirreintegra l-ispoll fit-termini tal-Artikolu tal-ligi precitat.

In fine jigi osservat li l-allegazzjoni tal-konvenuta li l-kirja kienet giet terminata qabel it-28 ta' April 2000 u li l-attur kien qabel maghhom li l-ftehim jigi terminat, apparti mill-fatt li dina tirrizulta kontestata mill-bidu nett, anke fid-dawl tal-klawsola 14 tal-imsemmi ftehim, ftit li xejn ghandha rilevanza ghall-finijiet tal-azzjoni odjerna li ghandha bhala l-bazi taghha mhux necessarjament pussess legittimu, izda kwalunkwe pussess materjali u di fatto; u li hi intiza biex tassigura li jigi riprestinat l-ordni socjali li l-persuna li tkun vjolentement spussessata tigi qabel xejn reintegrata fil-pussess taghha.

Dan premess u kkunsidrat il-Qorti hija tal-fehma li t-talbiet attrici huma gustifikati u jimmeritaw li jigu milqugha.

Ghal dawn il-motivi tiddecidi billi, previa rigett ta' l-eccezzjonijiet tal-Korporazzjoni konvenuta, tiddecidi billi tilqa' t-talbiet attrici kif dedotti, u ghal fini tat-tieni talba tipprefiggi terminu ta' xaharejn ghar-reintegrazzjoni ta' l-attur fil-pussess tal-fond fuq indikat.

Bl-ispejjez a kariku tal-Korporazzjoni konvenuta.

< Sentenza Finali >

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