MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
SILVIO CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH A. FILLETTI

ONOR. IMHALLEF
GEOFFREY VALENZIA

Seduta tat-3 ta' Dicembru, 2010

Appell Civili Numru. 1230/2008/1

Central Holidays (Travel Agents and Organisers) Limited

v.

(1) Alexandra Balzan Ruggier;
(2) Joseph Oliver Ruggier

Il-Qorti:

<u>PRELIMINARI</u>

1. Dan hu appell ad istanza tal-konvenuti minn sentenza moghtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili fit-12 ta'

April 2010, liema sentenza sejra tigi hawn riprodotta fl-intier taghha ghal intendiment ahjar ta' dan l-appell:-

"Il-Qorti;

"Rat ir-rikors ġuramentat ippreżentat fl-10 ta' Diċembru 2008 li permezz tiegħu s-soċjeta'attriċi ppremettiet:

"1. Illi r-rikorrenti tiġġestixxi x-xogħol u negozju tagħha mill-fond numru 113, Triq San Gorg, Paceville, San Giljan;

"2. Illi ġewwa l-istess fond hemm (ossia kien hemm) il-*fixtures* kollha nkluż skrivaniji, *computers* etc., kif ukoll id-*data* kollha tax-xogħol u n-negozju nkluż *files* tal-klijenti, li r-rikorrenti teħtieġ u li tuża u dejjem użat biex twettaq in-negozju tagħha;

"3. Illi permezz ta' *management agreement* tal-ħmistax (15) ta' April 2008 (hawn anness bħala Dok. CH 1) l-esponenti ngħatat il-*management* u l-ġestjoni kollu tax-xogħol u negozju tal-kumpanija Central Holidays (Travel and Tourism) Limited C.8035 li qabel dik id-data kienet il-kumpanija li tiġġestixxi l-istess negozju u ta' liema kumpanija Amadeo Balzan kien ukoll direttur;

"4. Illi bejn il-lejl tal-25 ta' Novembru 2008 u s-26 ta' Novembru 2008 l-intimati jew min minnhom jew persuni minnhom inkarigati, imbarraw l-entratura tal-fond fuq imsemmi numru 113, Triq San Gorg, Paceville, San Ġiljan billi wweldjaw ix-*shutter* permezz ta' *welding kit* u għalqu l-istess entratura b'katnazz, u dan seħħ abbusivament, illegalment u klandestinament, u bi vjolenza biddlu u caħħdu lir-rikorrenti u l-impjegati u aġenti tagħha milli jidħlu u jaċċedu ġo l-imsemmi fond u mpedew u qed jimpedixxu lir-rikorrenti li twettaq ix-xogħol u n-negozju tagħha sal-ġurnata tal-lum (vide Dok. CH 2). B'dan l-aġir illegali ġie mpedit ukoll l-aċċess għall-użu tal-*fixtures* ta' ġol-fond imsemmi lir-rikorrenti u ġie mċaħħad u qed jiġi mċaħħad lir-rikorrenti l-aċċess għad-*data* kollha tan-negozju tagħha u dan b'danni u telf kbir fil-konfront

tar-rikorrenti li minn din id-*data* kellha twaqqaf ix-xogħol u n-negozju kollu tagħha;

“5. Illi fil-preżent l-intimati okkupaw esklussivament il-fond fuq imsemmi *oltre* li neħħew il-*fixtures* kollha, *computers* u *filing cabinets*, etc. li kien hemm ġol-fond u addiritura issa anke pparkjaw vettura ġewwa l-istess fond b’ mod assolutament abbusiv u illegali;

“6. Illi l-intimati ġew interpellati għal diversi drabi, saħansitra anke mill-pulizija eżekuttiva, sabiex jirriprestinaw il-pussess f’idejn ir-rikorrenti iżda, dawn baqgħu inadempjenti għat-talba tar-rikorrenti sabiex ikun hemm ir-restituzzjoni tal-pussess tal-imsemmi fond, oġġetti u *data*;

“7. Illi r-rikorrent għamel rapport mal-pulizija rigward l-akkadut;

“8. Illi bl-aġir illegali tagħhom l-imtimati jew min minnhom ikkommettew spoll fil-konfront tas-soċjeta’ rikorrenti u qed jimmolestaw lill-istess soċjeta’ rikorrenti fil-pussess u / jew detenzjoni tad-dritt tagħha fil-konfront tal-fond fuq imsemmi, u dan bi ksur *inter alia* tal-artikolu 535 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta’ Malta u għalhekk hemm lok li din l-Onorabbli Qorti tapplika s-sanzjonijiet u komminazzjonijiet previsti mill-Liġi kontra l-konvenuti jew min minnhom;

“1. Illi għalhekk kellu jiġi ntavolat dan ir-rikors ġuramentat.

“Jgħidu għalhekk l-intimati jew min minnhom, għaliex m’għandhiex din l-Qorti, prevja kull dikjarazzjoni meħtieġa u opportuna, għar-raġunijiet fuq imsemmija li:

“1. Tiddikjara u tiddeċiedi li l-għemil u l-aġir suddett tal-intimati jew min minnhom jikkostitwixxi spoll bi ksur tal-Liġi, *inter alia*, tal-artikolu 535 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta’ Malta;

"2. Tordna illi s-soċjeta'rikorrenti tiġi mqiegħda mill-ġdid fil-pussess / detenzjoni effettiv tad-drittijiet tagħha u tirreintegra lir-rikorrenti fid-dritt tagħha fil-fond numru 113, Triq San Gorg, Paceville, San Ġiljan u fil-konfront tal-*fixtures* u *data* li kienu jinsabu fil-fond fil-ġurnata li seħħ l-ispoll mingħajr xkiel, u dana fi żmien qasir u perentorju li jiġi prefiss minn din il-Qorti;

"3. Tipprefiġġi terminu qasir u perentorju sabiex l-intimati jew min minnhom ineħħu l-katnazz il-ġdid u / jew s-serraturi l-ġodda u l-*welding* tax-*shutter* li qed jostakolaw l-aċċess għal ġol-fond imsemmi;

"4. Tordna li fin-nuqqas li l-intimati jew min minnhom jagħmlu dak lilhom ordnat, ir-rikorrenti tkun awtorizzata sabiex tagħmel dawk ix-xogħolijiet kollha neċessarji hija stess a spejjeż tal-istess intimati jew min minnhom;

"Bl-ispejjeż kontra l-intimati, minn issa nġunti għas-subizzjoni u b'riserva ċara għad-drittijiet ulterjuri tar-rikorrenti nkluż id-dritt għall-azzjoni għad-danni sofferti b'konsegwenza tal-akkadut.

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

"Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenuti, ppreżentata fl-4 ta' Frar 2009, li permezz tagħha eċċepew:

"1. Illi preliminarjament l-intimati m'humiex il-leġittimi kontraditturi għat-talbiet magħmula mis-soċjeta' rikorrenti *stante* illi l-intimati f'isimhom personali qatt ma kellhom u m'għandhomx ebda jedd fuq il-fond mertu ta' dan il-każ u għalhekk huma fil-kapaċita' personali tagħhom ma jistgħux jirrintegraw lis-soċjeta' rikorrenti bil-pussess tal-istess jekk ikun il-każ.

"2. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost u fi kwalunkwe każ, it-talbiet tas-soċjeta' rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt *stante* li l-elementi sabiex tirnexxi l-*actio spolii ai termini* tal-Artikolu 535 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta ma jissussistux fil-każ odjern, in partikolari

s-soċjeta' rikorrenti qatt ma kellha l-pussess li seta' jagħti lok għall-azzjoni ta' spoll, u dan kif se jiġi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża;

"3. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, it-talbiet tas-soċjeta' rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt *stante* illi ma ġie effettwat l-ebda spoll abbusiv u llegali fil-konfront tas-soċjeta' rikorrenti.

"Salv eċċezzjonijiet oħra.

"Rat l-affidavits u semgħet il-provi;

"Rat id-digriet mogħti fis-27 ta' Jannar 2010 li permezz tiegħu ġiet ordnata l-allegazzjoni tal-proċess numru 113/08;

"Rat l-atti proċesswali u l-verbal tas-seduta tal-11 ta' Frar 2010 li permezz tiegħu l-kawża tħalliet għas-sentenza wara li l-Avukati trattaw il-kawża;

"Ikkunsidrat;

"Illi kif jidher ċar miċ-ċitazzjoni din hija kawża ta' spoll. Is-soċjeta' attriċi qed issostni illi l-konvenuti spossessawha mill-fond imsemmi fir-rikors. Kif hu magħruf huma tlieta l-elementi rikjesti biex azzjoni ta' spoll tirnexxi, u dawn huma:

"1. il-pussess;

"2. l-azzjoni spoljattiva li tkun saret bil-moħbi jew kontra l-volonta tal-attur; u

"3. li l-azzjoni ssir fi żmien xahrejn minn meta jkun seħħ l-ispoll.

"Il-konvenuti personalment qed jeċċepixxu li huma qatt ma kellhom fil-*veste* personali tagħhom jedd fuq il-fond in kwistjoni u għalhekk ma jistgħu qatt jirrintegraw il-pussess lir-rikorrenti. Qed jeċċepixxu wkoll li ma jissustixxux l-elementi tal-azzjoni ta' spoll.

"Din il-kawża ħiet ikkawzata minn manuvri legali in konnessjoni mal-fatt li bejn Amadeo Balzan li jirrappreżenta s-soċjeta' attriċi u l-konvenuta Alexandra Balzan Ruggier għaddejjin proċeduri ta' separazzjoni kontestati ħafna. Amadeo Balzan kien jiġġestixxi l-ħanut in kwistjoni bħala direttur tas-soċjeta' Central Holidays (Travel and Tourism) Limited; il-fond huwa proprjeta' ta' soċjeta' ġestita mill-konvenuti (Amber Properties Limited).

"Fil-15 ta' April 2008 is-soċjeta' Central Holidays (Travel and Tourism) Limited ikkonċediet id-dritt lis-soċjeta' attriċi biex tmexxi n-negozju tal-istess fond. Dak iż-żmien Amadeo Balzan kien għad għandu rappreżentanza ġuridika tas-soċjeta' konċedenti. Ġew esebiti ukoll dokumenti governattivi illi jindikaw li s-soċjeta' attriċi ħallset id-dovut għall-liċenzji mill-perjodu msemmi u ċioe' minn April 2008 (fol 39 *et sequitur*). Is-soċjeta' attriċi ġiet imwaqqfa u reġistrata f'Marzu 2008.

"Jirriżulta li f'Settembru tal-istess sena, Amadeo Balzan tneħħa minn direttur tas-soċjeta' Central Holidays (Travel and Tourism) Limited u f'Novembru ta' wara l-konvenuti ħadu l-fond lura f'idejhom kif spjega l-attur – u dwar dan ma hemm ebda dubju u kontestazzjoni. Il-konvenuti jidhrilhom li peress li Balzan tneħħa minn direttur setgħu jagħmlu dan anke in vista tal-fatt illi eventwalment is-soċjeta' minnhom rappreżentata Amber Properties fetħet kawża kontra din is-soċjeta' Central Holidays (Travel and Tourism) biex tiżgombraha mill-istess fond. Hawnhekk f'manuvra legali oħra (din id-darba tirrasenta l-qerq) huma stess ammettew it-talba għaliex fil-frattemp kien u ħadu rappreżentanza legali ta' dik is-soċjeta' ukoll! Is-sentenza ngħatat fl-10 ta' Lulju 2009.

"Fil-fehma tal-Qorti għalhekk il-kwistjoni principali f'din il-kawża hija jekk is-soċjeta' attriċi kellhiex il-pussess tal-fond qabel ma ġiet spossessata. Il-Qorti ma tistax tiddeċiedi dwar il-kweżit petitorju <u>għaliex quddiemha għandha biss il-kwistjoni possessorja</u>.

"Fis-sentenza "Delia vs Schembri" (Prim' Awla – 4 ta' Frar 1958) ġie ritenut illi;

"*L-azzjoni ta' spoll iservi biex tipproteġi l-pussess, ikun x'ikun ... li jiġi vjolentement jew okkultament meħuda mingħand il-possessur jew detentur u ġie deċiż kemm-il darba li tapplika wkoll għat-tutela tal-kważi pussess tad-drittijiet legali u hija inerenti għall-fatt ta' min b'awtorita' privata ... jagħmel għad-dannu ta' terza persuna att li għalkemm jista' jkollu dritt għalih ma jistax jeżerċitah mingħajr intervent tal-Qorti.*

"Fi kliem Pacifici Mazzoni spoll vjolent huwa *"qualunque atto arbitrario che per forza privata si compia contro la volontarieta' dello spogliato".* (Vol III Sez. 52).

"Kif ġie ritenut fil-kawża "Margħerita Fenech vs Pawla Zammit" deċiża fit-12 ta' April 1958:

"*L-actio spolii hija radikata pjuttost fuq l-esiġenzi ta' utilita' soċjali milli fuq il-prinċipju assolut ta' ġustizzja hija eminentement intiża l-protezzjoni ta' kwalunkwe pussess u jiġi mpedut liċ-ċittadin privat li jieħu l-liġi f'idejh; b'mod li l-fini tagħha huwa dak li jiġi restawrat l-istat tal-pussess li jkun ġie skonvolt jew turbat.*

"Kif ukoll ġie ritenut;

"*Kif kellha okkażjoni tesprimi ruħha l-Onorabbli Qorti tal-Appell, l-indaġini li trid issir hija waħda limitatissima, rigoruża u skarna u ma tinsab f'ebda leġislazzjoni oħra u kompliet tgħid illi għalhekk indaġinijiet ibbażati fuq x'jgħidu u ma jgħidux ġuristi u awturi Francizi u Taljani huma għal kollox irrilevanti u inapplikabbli fil-kuntest tal-ordinament ġuridiku tagħna – Appell Ċivili – "Cardona vs Tabone" – deċiża fid-9 ta' Marzu 1992).*

"Lil hinn minn argument legali li huma aktar sofiżmi milli ħaġa oħra l-azzjoni ta' spoll hija maħsuba biex tiċċensura l-aġir arbitrarju ta' individwi illi għalkemm jistgħu jkollhom raġun fil-mertu qatt ma jistgħu jieħdu l-liġi b'idejhom għaliex inkella jitfarrak kull sens ta' liġi u ordni. F'dan il-

każ is-soċjeta' attriċi ndubbjament kellha l-pussess tal-fond; Amadeo Balzan li kien imexxi n-negozju purke' f'isem soċjeta', sab ruħu f'sitwazzjoni li kellu kull raġun jibża' li l-konvenuti kienu se jagħmlu minn kollox biex jaqalgħuh 'il barra mis-soċjeta' nnifisha u mill-fond in kwistjoni. Għalhekk iddefenda ruħu legalment *a priori* billi trasferixxa l-pussess tal-fond lil soċjeta ġdida mmexxija minnu stess. Il-konvenuti ma qagħdux jistennew li jistitwixxu proċeduri biex jattakkaw dak il-ftehim u jiżgombrawh, iżda qabdu u ħadu l-liġi b'idejhom billi marru fis-satra tal-lejl u wara li neħħew l-affarijiet li setgħu jneħħu mbarrawh u għamlu l-katnazz. Dan għamluh huma bħala persuni u mhux bħala soċjeta'.

"Il-Qorti ma hix se tiġi nfluwenzata minimament mill-fatt li wara dan, is-soċjeta' Amber Properties ottjeniet sentenza ta' żgumbrament fil-konfront tas-soċjeta' Central Holidays (Travel and Tourism) Limited u Amadeo Balzan; l-ewwelnett dik il-kawża hija *res inter alios* għas-soċjeta' attriċi u *oltre* dan segwiet u mhux ippreċediet l-azzjoni spoljattiva. L-istess jingħad għall-ewwel eċċezzjoni – bla dubju l-konvenuti personalment ikkomettew l-ispoll u allura għandhom jirrintegraw lis-soċjeta' attriċi fil-pussess.

"Għal dawn il-motivi l-Qorti tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti u tilqa' t-talbiet kollha attriċi u tipprefiġġi terminu ta' xahar għall-fini tat-tieni u t-tielet talba; tinnomina lill-A.I.C Robert Musumeci bħala espert tekniku illi f'kull każ għandu jissorvelja x-xogħlijiet neċessarji.

"Spejjeż ikunu a kariku tal-konvenuti."

<u>L-appell ta' Alexandra Balzan Ruggier u Joseph Oliver Ruggier</u>

2. Il-konvenuti hasshom aggravati bis-sentenza surriferita tal-Prim' Awla tal-Qorti Civili tat-12 ta' April 2010, u interponew appell minnha. In succint l-aggravji taghhom huma s-segwenti:

i) L-ewwel aggravju taghhom huwa illi l-ewwel Qorti naqset milli taghmel apprezzament tajjeb tal-provi u tal-fatti tal-kaz, kif ukoll naqset milli taghti interpretazzjoni korretta tad-dispozizzjonijiet tal-ligi. Skont l-appellanti l-mod kif l-ewwel Qorti kkonsiderat il-fatti jmur kontra dak li gustament ddecidew qrati ohra fid-diversi kawzi u proceduri li jikkoncernaw lil appellat. Sussegwentement, l-appellanti jaghmlu elenku ta' fatti li skont huma l-ewwel Qorti kkonsidrat hazin.

ii) It-tieni aggravju huwa dwar l-ewwel eccezzjoni tal-appellanti. Huma qeghdin jikkontestaw dak li qalet l-ewwel Qorti li "bla ebda dubbju l-konvenuti personalment ikkomettew l-spoll u allura ghandhom jirrintegraw il-pussess". L-appellanti jkomplu li ma ngabet ebda prova li l-appellanti kkommettew l-ispoll personalment u li l-appellat Amadeo Balzan kien jaf illi kienet Amber Properties Limited li kienet il-proprjeta tal-fond in kwistjoni.

iii) L-appellanti jiccentraw it-tielet aggravju taghhom fuq it-tielet eccezzjoni u jghidu li l-ewwel Qorti naqset milli tara jekk is-socjeta` appellata kellhiex verament il-pussess tal-fond. Skont l-appellanti l-unika prova li ngabet f'dan is-sens kien il-ftehim li gie ffirmat fil-15 ta' April 2008 u x-xhieda ta' Amadeo Balzan.

iv) Ir-raba' aggravju tal-appellanti huwa dwar l-*animus spoliandi*. L-appellanti jsostnu li dan kien nieqes ghaliex huma ma kienux jafu illi s-socjeta` Central Holiday (Travel & Tourism) Limited kienet allegatament assenjat il-pussess lis-socjeta` appellata, tramite skrittura privata.

v) Fl-ahharnett, l-appellanti jikkontendu li ma jaqblux lanqas mal-konsiderazzjoni tal-ewwel Qorti li s-sentenza tal-izgumbrament li s-socjeta` Amber Properties Limited ottjeniet fil-konfront tas-socjeta` Central Holidays (Travel & Tourism) Limited u Amadeo Balzan, hija res inter alios acta ghas-socjeta` appellata. Skont l-appellanti s-socjeta` appellata ma tistax titqies bhala terza fir-rigward ta' sentenza ta' zgumbrament u dan ai termini tal-Artikolu 237 tal-Kodici ta' Organizazzjoni u Procedura Civili.

Ghal dawn il-motivi, l-appellanti talbu lil din il-Qorti sabiex tirrevoka s-sentenza appellata fl-ismijiet premessi, billi tilqa l-aggravji tal-appellanti u ghalhekk tichad it-talbiet tas-socjeta` attrici appellata. Bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra s-socjeta` appellata.

Risposta ta' Central Holidays (Travel Agents and Organisers) Limited

3. Is-socjeta` attrici appellata rrispondiet dan ir-rikors tal-appell billi tghid l-ewwelnett li s-sentenza appellata hija wahda gusta u timmerita konferma.

L-appellata tkompli li hija ppruvat li kellha l-pussess tal-fond ghaliex tresqu l-provi li din kienet topera n-negozju taghha minn dan il-fond, kuljum u regolarment. Is-socjeta` attrici tghid ukoll li hija ppruvat li giet imnezza' minn dan il-pussess bil-mohbi bil-lejl bejn il-25 u 26 ta' Novembru 2008 ghaliex gew mibdula l-katnazzi tal-fond u ghaliex tnehhew mill-fond l-ghamara u l-*fixtures* kollha.

Ghaldaqstant, is-socjeta` appellata talbet lil din il-Qorti sabiex tikkonferma s-sentenza tal-ewwel Qorti, bl'ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-konvenuti.

Fatti mertu tal-kaz

4. Qabel ma tghaddi sabiex tikkonsidra l-aggravji tal-konvenuti appellanti, din il-Qorti thoss li jkun aktar opportun illi taghti l-isfond fil-qosor tal-fatti kollha relativi ghall-kawza in kwistjoni, u dan kif ser jinghad:

(i) Jirrizulta li permezz ta' "management agreement" datat 15 ta' April 2008, Amadeo Balzan, f'isem is-socjeta` Central Holidays (Travel and Tourism) Limited ttrasferixxa, lil Amadeo Balzan f'isem is-socjeta` Central Holidays (Travel Agents and Organisers) Limited, il-"management" ta' hanut bl'isem Central Holidays u li kien sitwat fil-fond 113, St. George's road, San Giljan. Dan it-trasferiment inkluda l-ghamara u fixtures li kienu jinsabu f'dan il-fond u li huma proprjeta` ta' Central Holidays (Travel and Tourism) Limited.

(ii) Giet esebita licenzja tal-Awtorita` ta' Malta ghat-turizmu f'isem Amadeo Balzan ghal Central Holidays (Travel Agents and Organisers) Ltd sabiex jopera travel agency li jismu Central Holidays (Travel and Tourism) fil-fond 113, St. George's road, San Giljan. Din il-licenzja giet imhallsa fil-21 ta' April 2009 u kienet valida sal-31 ta' Dicembru 2009.

(iii) Gie esebit ukoll certifikat ta' registrazzjoni tat-taxxa fuq il-valur mizjud ta' Central Holidays (Travel Agent and Organisers) Ltd b'effett mill-1 ta' April 2008, u l-indirizz tan-negozju kien 113, St. George's road, San Giljan.

(iv) Irrizulta wkoll minn numru ta' dokumenti li gew esibiti u li jirrapprezentaw biljetti elettronici tal-ajru li dan in-negozju minn dan il-fond kien attiv.

(v) Gie esibit ukoll rapport li gie maghmul minn Amadeo Balzan, fl'ghassa ta' San Giljan fis-26 ta' Novembru 2008, fejn gie rrapurtat li fil-lejl ta' bejn il-25 ta' Novembru 2008 u s-26 ta' Novembru 2008, gie mibdul il-katnazz tal-fond u tnehhew mill-fond l-ghamara u l-"fixtures" li kien hemm. Fl-istess rapport tal-pulizija hemm ammissjoni da' parti tal-konvenuta appellanti Alexandra Ruggier illi dahlu fil-fond u hadu l-affarijiet li kien hemm.

(vi) Ghalhekk l-appellata intavolat din l-azzjoni ta' spoll in dezamina fl-10 ta' Dicembru 2008.

<u>Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti</u>

5. Anke jekk din il-Qorti se titratta l-aggravji kollha li ssottomettew l-appellanti, l-aggravju principali taghhom, jigifieri t-tielet aggravju, huwa dwar il-fatt illi kontrarjament ghal dak li gie ritenut, mill-ewwel Qorti, element necessarju tal-*possedisse*, kien nieqes minn dawn il-proceduri u ghalhekk din l-azzjoni ma setghetx tirnexxi.

6. Wara li ezaminat il-provi din il-Qorti hija tal-fehma li dan l-aggravju tal-appellanti huwa ghal kollox infondat u li taqbel mal-konkluzzjoni tal-ewwel Qorti li s-socjeta` attrici

appellata indubbjament kellha l-pussess tal-fond *de quo*. Din il-Qorti certament ma tistax taqbel ma' dak li qeghdin jghidu l-appellanti fl-aggravju taghhom li l-unika prova li ngabet rigward il-pussess kien il-ftehim tal-15 ta' April 2008, u li ghalhekk dan il-pussess huwa fittizju.

Fl-appell taghhom, l-appellanti qishom insew x'tip ta' pussess huwa necessarju sabiex tirnexxi azzjoni ta' spoll. Hawn ma hemmx bzonn ta' pussess b'titolu jew dritt iehor – il-pussess materjali jew "di fatto" huwa bizzejjed u ma hemm bzonn ta' xejn aktar. Minbarra r-riferenzi li ghamlet l-ewwel Qorti f'dan is-sens, liema citazzjonijiet din il-Qorti taghmel taghha wkoll, sabiex forsi jinftiehem ahjar dan il-kuncett ta' pussess fl-ispoll, hija se tirreferi ghal gurisprudenza ohra li fis-sistema guridika taghna, dejjem sostniet l-istess principju fundamentali ghal dak li ghandu x'jaqsam mal-ispoll.

Per ezempju, fil-kawza **Margherita Fenech v. Pawla Zammit** deciza fit-12 ta' April 1954, il-Prim' Awla kienet irriteniet illi:
"*… … … l-ewwel rekwiżit, kwindi, sabiex l-azzjoni tar-rintegrazzjoni tista' tigi milqugħa bil-favur, huwa li l-instanti jkollu l-pussess ta' kwalunkwe xorta jew detenzjoni tal-ħaga li fuqha jkun pretiż li sar l-ispoll. L-espressjoni wżata mill-ligi –"**possession of whatever kind**" – dak li jinteressana f'dal-każ – tikkomprendi tant il-pussess civili kemm dak semplicement naturali, u anki dak vizzjuż; imma pero' teżigi dejjem f'dak li jippromwovi din l-azzjoni xi pussess; l-għaliex, jekk l-attur f'kawża bħal din li fuqha qegħdin nitkellmu ma jkunx ippossjeda l-ħaga, l-azzjoni hija destinata li ma tirnexxix*."

Ukoll fil-kawza fl-ismijiet **Rosina Agius et. v. Angelo Agius** deciza mill-Qorti tal-Appell fit-2 ta' Novembru 1994, il-Qorti qalet hekk:
"Il-pussess li trid il-ligi fl-ispoljat, ghall-finijiet tal-azzjoni ta' reintergrazzjoni, m'hemmx bzonn ikun il-pussess b'titolu ta' proprjetà jew ta' servitù, imma hu bizzejjed pussess kwalunkwe, anki purament materjali u 'di fatto'. Imma hu dejjem mehtieg li l-attur jipprova li ghandu 'un possesso di fatto'. Inoltre, f'azzjoni ta' din in-natura m'humiex

ammissibli hlief l-eccezzjonijiet dilatorji, u ghall-'actio spollii' l-ispoljant ma jistax jirrispondi "in difesa" li dak li ghamel kien att legittimu, ghaliex l-indagini tal-legittimita jew le hija riservata lill-gudizzju petitorju."

Qeghda ssir referenza wkoll ghal **Paul Demarco v. Francesco Fiteni** deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili fis-6 ta' Gunju 1957, fejn il-Qorti qalet:
"Difatti, l-azzjoni ta' spoll hija mill-art. 572(1) Kodici Civili rikonoxxuta lil kwalunkwe persuna li jkollha l-pussess, ta' liema xorta jkun, jew id-detenzjoni ta' haga mobili jew immobili; dan il-pussess jista' jkun anki il-legittimu jew abuziv ("iniusta possessio"), basta illi, bhala fatt materjali, dak il-pussess ikun fil-persuna vittima tal-ispoll;"

7. Dan kollu jfisser illi jekk jirrizulta l-pussess materjali fil-mument li fih sehh l-att spoljattiv, bhal ma huwa hekk proprju l-kaz fejn is-socjeta` attrici kellha l-pussess tal-fond ghaliex kienet qed topera n-negozju taghha minn dak il-fond, ikun kollu ezercizzju inutili li wiehed ikompli jindaga dwar is-sottomissjonijiet imqanqla mill-konvenuti appellanti.

Ghaldaqstant dan l-aggravju qieghed jigi michud.

8. Fit-tieni aggravju taghhom l-appellanti qeghdin jikkontestaw dak li qalet l-ewwel Qorti li *"bla ebda dubbju l-konvenuti personalment ikkomettew l-spoll u allura ghandhom jirrintegraw il-pussess".* L-appellanti jkomplu li ma ngabet ebda prova li l-appellanti kkommettew l-ispoll personalment u li Amadeo Balzan kien jaf illi kienet Amber Properties Limited li kienet il-proprjetarja tal-fond in kwistjoni.

Issa hawn ukoll din il-Qorti ma tistax tifhem kif l-appellanti qeghdin jaghmlu din is-sottomissjoni. Hemm konferma ta' dan l-istat ta' fatt fix-xiehda moghtija mis-Surgent Valerie Farrugia, ara fol. 129 tal-process, fejn qalet hekk –
"Issa jiena kont kellimt lil sinjura Alexandra Balzan Ruggier fejn qalet li iva kienet hi u l-papa taghha li hadu l-affarijiet u ghamlu katnazz qalet li hi ghax dina speci kellha kull dritt li tohodhom minhabba ragunijiet ...."

Ghalhekk l-ewwel Qorti kienet korretta inkwantu rriteniet li ma kellhiex dubju li dan l-ispoll gie kommess mill-konvenuti appellanti personalment.

9. Imbaghad din il-Qorti lanqas tifhem dak li qed jintqal fil-bqija ta' dan il-aggravju, fejn l-appellanti jsostnu li Amadeo Balzan kien jaf li Amber Properties kienet proprjetarja tal-fond. Dan il-fatt ma ghandu x'jaqsam xejn ma' azzjoni ta' spoll. Anke sid ta' proprjeta` jista' jikkommetti spoll meta arbitrarjament u volontarjament jaqbad u jiehu l-ligi b'idejh u bil-mohbi u bil-vjolenza jispolja lill-pussessur mill-pussess tieghu.

Ghaldaqstant anke dan it-tieni aggravju qieghed jigi michud.

10. Ir-raba' aggravju tal-appellanti huwa dwar l-*animus spoliandi* tal-appellanti in kwantu qeghdin jissottomettu li huma ma kienux jafu li s-socjeta` Central Holiday (Travel & Tourism) Limited kienet allegatament assenjat il-pussess lis-socjeta` appellata.

F'dan l-aggravju, l-appellanti qeghdin jissottomettu li huma a konoxxenza tas-sentenzi ricenti fis-sens li l-*animus spoliandi* m'huwiex mehtieg ghas-success ta' azzjoni ta' spoll, izda jahsbu li dan l-element m'ghandux jigi skartat "a priori".

Din il-Qorti lanqas ma tikkondividi din is-sottomissjoni tal-appellanti. Mhux biss dan l-element gie michud minn sentenzi recenti izda baqa' jigi invece riaffermat bhala principju li t-tlett elementi li jikkostitwixxu l-azzjoni ta' spoll huma l-*possedisse*, l-i*spoliatum fuisee* u l-*infra bimestre deduxisse*. Fi kwalunkwe kaz, din il-Qorti qeghda terga' ssostni l-posizzjoni taghha li hija tiffavorixxi din id-dottrina b'dawn it-tlett elementi - tlett elementi li huma espressament rikjesti mill-Kodici Civili taghna u jirreferu biss ghall-vittma tal-att spoljattiv u mhux ghal awtur tieghu. Il-ligi taghna trid li meta jigu stabbiliti dawn it-tlett elementi, ma hemm l-ebda difiza li tista' tigi avvanzata mill-awtur tal-att spoljattiv. Minbarra dan, il-ligi

espressament tezigi li f'azzjoni ta' spoll huma permessi biss eccezzjonijiet dilatorji.

In sostenn tas-suespost qed ssir referenza ghal sentenza ta' din il-Qorti diversament ppresjeduta fl-ismijiet Dimitry Orlov u b'digriet tat-3 ta' Lulju 1998 il-kawza tkompliet f'isem Raymond Mercieca bhala mandatarju f'isem Dimitry Orlov li jinsab assenti minn dawn il-gzejjer v. Edward Pavia f'ismu proprju u ghan-nom u in rapprezentanza ta' EMA Limited, deciza fl-14 ta' Jannar 2002. Hawn il-Qorti kellha l-okkazjoni li tirribadixxi s-segwenti:
"*Il-gurisprudenza li tittanta tintroduci l-'animus spoliandi' bhala element tal-azzjoni ta' spoll privileggjat issegwi l-gurisprudenza Taljana u kontinentali in materja li pero' ma tinterpretax dispozizzjonijiet ta' ligi identici ghal dawk nostrani. L-artikoli rilevanti tal-Kodici Civili imkien ma kienu jirrikjedu investigazzjoni rigward l-intenzjoni tal-allegat spoljatur. "B'liema motiv jew animu ghamel hekk huwa ghal kollox irrilevanti. Kif din il-Qorti kellha okkazjoni tesprimi ruhha fis-sentenza taghha tad-9 ta' Marzu 1992 in re C. Cardona vs Francesco Tabone et 'Il-ligi taghna – fl'azzjoni tal-ispoll jigifieri fil-Kodici ta' Organisazzjoni u Procedura Civili ma taghtix lok ghall-ebda indagini ohra barra minn dik li tistabbilixxi (a) l-fatt ta' pussess u detenzjoni u (b) Il-fatt tal-ispoll. Indagini limitatissima, vigoruza u skarna li ma tinsab f'ebda legislazzjoni ohra u ghalhekk bir-rispett kollu ghad-decizjonijiet li ppermettew indagnijiet ibbazati fuq x'jghidu u ma jghidux guristi u awturi Francizi u Taljani huma ghal kollox irrilevanti u inapplikabbli fil-kuntest tal-ordinament guridiku taghna' (Volum LXXVIII.ii.319). "Jidher ghalhekk li din l-azzjoni ta' spoll hija koncepita bhala azzjoni rapida u effikaci ghall-iskop li ma thalli lil hadd jiddisturba stat ta' fatt arbitrarjament, u hija intiza unikament biex iggieghel lil min ikun ikkommetta l-ispoll li jerga' jqieghed il-haga fl-istat li kienet qabel ma ddisturbaha" (Volum LXXXI.iii.54). "Din il-Qorti ma jidhriliex li l-kaz taht ezami hu wiehed minn dawk fejn jehtigilha tindaga jekk fl-azzjoni ta' spoll privileggjat kienitx mehtiega l-prova tal-intenzjoni spoljattiva tal-konvenut. Kwistjoni dibattuta kif sewwa jirrilevaw l-appellanti fir-rikors taghhom imma li ghadha qed tigi deciza b'mod kontrastanti anke sa ricenti. Infatti*

fil-kawza "Prokuratur Legali Anthony Buhagiar u Mikiel Farrugia" deciza minn din il-Qorti diversament preseduta fil-11 ta' Novembru 1997, gie konsidrat illi :- "Fl-istess kuntest m'ghandux ragun fl-aggravju tieghu l-appellant rigwardanti l-allegat nuqqas ta' animo spoliandi. Fl-azzjoni de quo, cioe' ta' spoll privileggjat, l-aspett ta' animo spoliandi ma jidholx.

"*Il-ligi taghna hija a differenza ta' ligijiet ohra kontinentali tali li tittutela l-pussess kontra kull spoll minghajr il-htiega tal-prova li l-ispoll ikun sar bl-intenzjoni specifika maghrufa bhala animus spoliandi." Qed tigi citata din is-sentenza biex din il-Qorti turi illi kuntrarjament ghal dak sottomess mill-appellanti, ghad hemm gurisprudenza konfliggenti fir-rigward tal-htiega tal-prova li l-animos spoliandi fl-azzjoni ta' spoll privileggjat u mhux ghaliex hu mehtieg f'din il-kawza li din il-materja tigi definita. Dan ghaliex kif inghad, din il-Qorti hija sodisfatta illi mill-provi kellu jidher car illi l-pussess tal-attur kien qed jigi disturbat u li dan kien qed isir kontra l-volonta' tieghu abbuzivament u vjolentement" (Volum LXXXII.ii.963). Din l-istess konsiderazzjoni tapplika mutatis mutandis ghall-kaz taht ezami.*

"*Din il-Qorti hi tal-fehma illi certament l-animus spoliandi ma setax jitqies li kien element kostituttiv tal-azzjoni ta' spoll privileggjat u l-Qorti hi zgur prekluza milli tinoltra ruhha f'ezami dwar il-motiv tal-att turbattiv tal-pussess li ta lok ghall-kawza bhala pregudizzjali ghal gustifikazzjoni da parti tal-konvenut tal-agir kontestat tieghu. Indagini ta' din ix-xorta ma kienitx permessa proprju ghaliex iddghajjef l-effikacja tal-azzjoni bhala rimedju guridiku biex jassigura rimedju kontra min "b'att arbitrarju marte proprio imur kontra l-volonta' tal-persuna spoljata" (Volum XLI.ii.1133) b'azzjoni unlaterali u minghajr l-intervent tal-organi gudizzjarji. "L-azzjonijiet possessorji fosthom l-azzjoni ta' spoll ghandhom bhala fondament taghhom il-pussess ta' kwalunkwe xorta u bhala objettiv taghhom it-tutela' ta' dak il-pussess" (Volum XXXVII.iii.776).*

11. Din il-Qorti taqbel ghal kollox ma' din il-linja ta' ragjonament u kwindi thoss li ma ghandha xejn aktar

x'izzid fir-rigward u ghalhekk qeghda tichad ukoll dan ir-raba' aggravju.

12. Fil-hames aggravju taghhom l-appellanti qeghdin jikkontendu li l-ewwel Qorti zbaljat meta kkonsidrat li s-sentenza ta' zgumbrament li Amber Properties Limited ottjeniet kontra Central Holidays (Travel & Tourism) Limited hija *res inter alios acta* ghas-socjeta` appellata, u dan ai termini tal-Artikolu 237 tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili.

Kif diga` intqal precedentement meta gew citati l-principji relattivi ghall-azzjoni ta' spoll, meta l-konvenuti jiddefendu ruhhom minn din it-tip ta' azzjoni ma jistghu jaghtu ebda eccezzjoni li m'hijiex dilatorja, qabel ma jkunu regghu qeghdu ghal kollox fl-istat ta' qabel lill-parti li tkun batiet l-ispoll. Minbarra dan, kif anke nnotat l-ewwel Qorti kemm Amber Properties Limited u kemm Central Holidays (Travel & Tourism) Limited ma kienux parti minn dawn il-proceduri ta' spoll. L-appellanti qeghdin jippruvaw juzufruwixxu mill-Artikolu 237 tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili sabiex jghidu li peress li l-awturi tad-dritt u cioe` kemm Central Holidays (Travel & Tourism) kif ukoll Amadeo Balzan kienu parti mill-kawza tal-izgumbrament, dan l-izgumbrament ghandu japplika wkoll fil-konfront tas-socjeta` appellata li kienet qeghda tippossjedi dritt moghti lilha mis-socjeta` Central Holidays (Travel & Tourism).

Din il-Qorti izda ma tistax taqbel ma' dan l-argument. Il-partijiet f'din il-kawza huma Central Holidays (Travel Agents and Organisers) Limited u Alexandra Balzan Ruggier u Joseph Oliver Ruggier. Il-partijiet fil-kawza ta' zgumbrament kienu Amber Properties Limited u Central Holidays (Travel & Tourism) Limited u Amadeo Balzan. Anke *ictu oculi* wiehed jinduna li l-partijiet fiz-zewg kawzi huma differenti. Socjeta` dejjem ghandha personalita` guridika separata u ghalhekk dan l-argument tal-appellanti ma jistax iregi.

A bazi ta' dan kollu anke dan l-aggravju qieghed jigi michud.

13. Ghaldaqstant, u wara li saru dawn il-konsiderazzjonijiet kollha, din il-Qorti tirreferi mill-gdid ghall-ewwel aggravju fejn l-appellanti ssottomettew li l-ewwel Qorti ghamlet apprezzament hazin tal-provi u, a bazi ta’ dak kollu li ntqal qabel, tichad dan l-aggravju wkoll peress li jirrizulta li huwa infondat.

14. Ghal dawn il-motivi, tiddeciedi billi tichad l-appell tal-konvenuti u ghalhekk tikkonferma s-sentenza tal-Prim’ Awla tal-Qorti Civili tat-12 ta’ April 2010, u ghaldaqstant qeghda tipprefiggi terminu ta’ xahar li ghandu jibda jiddekorri mid-data tal-lum sabiex is-socjeta` appellata tigi mqeghda fil-pussess tal-fond numru 113, Triq San Gorg, Paceville, sabiex jigu ritornati l-*fixtures* u d-*data* li tnehhew mill-fond u sabiex jitnehha l-katnazz u/jew serraturi godda li qeghdin jostakolaw l-access lis-socjeta` appellata; u fl-ahharnett tikkonferma n-nomina tal-A.I.C. Robert Musumeci bhala espert tekniku li ghandu jissorvelja x-xoghlijiet necessarji, a spejjez tal-appellanti.

Bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-appellanti.

< Sentenza Finali >

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