Artikolu 535 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta;
Azzjoni ta' spoll diretta kontra direttur jew
ufficjal ta' socjeta` b'responsabilita` limitata

QORTI CIVILI PRIM'AWLA

ONOR. IMHALLEF TONI ABELA LL.D.

Seduta ta' nhar il-Gimgha, 7 ta' Lulju, 2017

Numru 8

Citazzjoni Numru 474/04TA

EFW Limited (C25260), Elizabeth Farrugia Wismayer u Raphael Farrugia personalment ghal kull interess li jista' jkollhom

vs

Lorco Limited (C25266) u Lorraine Bezzina

Il-Qorti:

Rat ic-citazzjoni tal-atturi prezentata u mahlufa minn Elizabeth Farrugia Wismayer fil-25 ta' Gunju 2004 li permezz taghha ppremettew u talbu s-segwenti:-

"Premess illi matul dawn l-ahhar gimghat, il-konvenuti abbusivamemt ghamlu xogholijiet u kkommettew spoll billi fil-hajt li jaghti ghal fuq it-tarag u l-indani tal-appartamenti li jgibu l-isem Wismayer Buildings u li jinsabu 1, Telghet Birkirkara, San Giljan, fethu bieb fejn qabel kien hemm hajt u dan apparti xogholijiet ohra;

Premess illi dan il-bieb li nfetah mill-konvenuti, zied access iehor ghal fuq l-indani u t-tarag, fejn qabel dan l-access ma kienx jezisti;

Premess illi l-imsemmija hajt, tarag u indani huma poprjeta` komuni, u s-socjeta` attrici hija komproprjetarja ta' l-istess u konsegwentement l-agir tal-konvenuti jilledi d-drittijiet taghha;

Jghidu l-konvenuti ghaliex, ghar-ragunijiet premessi, dina l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex:

1. Tiddikjara illi l-konvenuti kkommettew spoll ghad-danni ta' l-atturi;

2. Tikkundanna lill-konvenuti sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi ffissat, jirripristinaw il-hajt, tarag u indani ghal kif kienu qabel billi jnehhu x-xogholijiet kollha li saru minnhom abbusivament;

3. Tawtorizza lill-atturi li, fin-nuqqas li jsiru dawn ix-xogholijiet mill-konvenuti, l-atturi jaghmlu l-istess xogholijiet a spejjez tal-konvenuti.

Bl-ispejjez kontra l-konvenuti li huma ngunti ghas-subizzjoni.

B'riserva ta' kull azzjoni spettanti lill-atturi, inkluz dik ghad-danni."

Rat in-nota ta' eccezzjonijiet tal-konvenuti prezentata u mahlufa fil-25 ta' Ottubru, 2004 li biha eccipew is-segwenti:-

"1. Illi t-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghalhekk ghandhom kollha jigu michuda bl-ispejjez, billi l-konvenuti, Lorraine Bezzina personalment u Lorco Limited (din is-socjeta` ila ma tesisti mill-1 ta' Jannar 2000), ma ghamlu l-ebda xoghol ta' kostruzzjoni gewwa Wismayer Buildings, No. 1, Telghet B'Kara, San Giljan, u ghalhekk huma ma jikkommettu l-ebda spoll ghad-dannu tal-atturi kif qed jigi allegat mill-istess atturi, dana kollu kif jista` jigi pruvat waqt il-kawza.

2. Salve eccezzjonijiet ohra."

Rat l-avviz tat-23 ta' Frar 2017 dwar l-assenjazzjoni ta' dmirijiet lill-Imhallfin ai termini tal-artikolu 11(3) tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta, li bis-sahha tieghu l-kawza odjerna giet assenjata lil dina l-Qorti kif presjeduta meta kienet diga` imhollija ghas-sentenza;

Rat l-atti kollha tal-kawza;

Qrat ix-xhieda li gew imressqin mill-partijiet;

Rat id-dokumenti li gew esebiti in atti;

Rat il-verbal tal-udjenza tat-18 ta' Mejju, 2017 fejn il-kawza thalliet ghallum ghas-sentenza.

Punti ta' fatti

1. Is-socjeta` attrici hija propjetarja tal-flats numri 2, 4, 5 u 8 fil-blokka flats numru 1, Telghet Birkirkara, San Giljan. Min naha taghha, il-konvenuta u cioe` permezz ta' socjeta` b'responsabbilita` limitata, tippossjedi b'titolu ta' propjeta` zewg flats numri 6 u 7 fl-istess blokka ta' flats imsemmija. Originarjament din il-blokka flats flimkien ma` propjeta` ohra, kienu propjeta` tas-socjeta` A.C.I.T Company Ltd. Il-propjeta` ta' din l-ahhar socjeta`

inqasmet bejn is-soci u dan kif jirrizulta mill-atti tal-kawza (ara fol 181 sa 217).

2. Ghalkemm il-flats ghandhom tarag komuni, huma jifformaw parti minn zewg blokkok differenti. Fl-2003, il-konvenuta, dejjem fl-interess tas-socjeta` propjetarja ta' Flat 6 fuq imsemmi, iddecidiet li l-Flat numru 6 taqsmu fi tnejn biex l-introjtu mill-kirjiet ikun akbar (ara affidavit a` fol 176) u fil-fatt ghamlet applikazzjoni mal-MEPA f'dan ir-rigward.

3. Ix-xewqa taghha li taqsam dan il-flat kienet tinnecessita li jinfetah bieb li ma kienx jesisti qabel, fil-blokka ta' flats fejn hemm propjetarji ohrajn fosthom is-socjeta` attrici. Il-preokkupazzjoni tas-socjeta` attrici jidher li kienet, li b'konsegwenza tax-xoghol li riedet taghmel is-socjeta` tal-konvenuta, li fil-mori tal-kawza rrizulta li jisimha JJ&J Enterprises Co Ltd, kienet ser tkun pregudikata l-propjeta` tal-arja komuni ta' din il-blokka flats. Fis-sens li bid-divizjoni tal-Flat numru 6 tal-konvenuta kienet ser takkwista sehem iehor tal-arja. Dan kien id-diverbju principali bejn il-kontendenti, ghalkemm tul id-diskussjonijiet li kellhom kemm fl-laqghat ta' kondomini u anke bejniethom, il-konvenuta uriet id-disponabbilta` taghha li taccetta li tibqa' b'zewg ishma biss tal-arja inkwistjoni. Qamet ukoll kwistjoni dwar liema parti tal-arja ghandha tispetta lil min, stante li l-ahjar parti kienet dik bil-veduta tal-bahar.

4. Aktar ma ghadda z-zmien, ir-relazzjonijiet bejn il-partijiet iddeterjoraw u saru aktar acituzi. Xi jiem wara nofs Mejju tal-2004, l-atturi intebhu li kien infetah bieb li jaghti minn parti tal-blokka flats ghall-ohra fejn hemm il-propjeta` tas-socjeta` attrici. Infetah bieb ghal fuq indana u tarag komuni. Irrizulta li dan infetah sabiex ikun hemm access mill-propjeta` tas-socjeta` JJ&J Enterprises Co. Limited ghan-naha l-ohra tal-blokka. Il-konvenuta dejjem prezentat ruhha bhala l-persuna li kienet qed tiehu hsieb u tordna ix-xogholijiet u dan fl-interess tas-socjeta` kummercjali imsemmija.

Dan l-avveniment tal-ftuh tal-bieb wassal biex saret il-kawza odjerna.

<u>Punti ta' ligi</u>

5. Din hija azzjoni ta' spoll ai termini tal-artikolu 535 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta. Biex din l-azzjoni tirnexxi jridu jkunu sodisfatti l-elementi kollha li jridu jkunu sodisfatti kollha. Il-konvenuti f'din il-kawza qeghdin jilqghu ghall-azzjoni attrici b'zewg difizi principali. Li l-konvenuta personalment ma kkomettiet ebda spoll u li s-socjeta` Lorca Ltd ma ghadhiex tesisti.

6. Fil-kawza ser ghalhekk ikun esaminat jekk din l-azzjoni hiex ezercitabbli kontra diretturi, agenti jew mandanti ta' socjeta` b'responsabbilta` limitata u li jekk din l-azzjoni ghalhekk kellhiex tkun diretta kontra s-socjeta` konvenuta.

<u>Konsiderazzjonijiet</u>

L-azzjoni kontra Lorco Ltd.

7. L-ewwel li ser ikun deciz huwa l-punt dwar jekk Lorco Limited ghandhiex *standi iudicio* fil-kawza. Il-konvenuti jecepixxu li din is-socjeta` ma baqghetx tesisti aktar b'effett mill-1 ta' Jannar 2000.

8. F'dan ir-rigward il-Qorti taghmel referenza ghal dokument SDZ esebit mir-rapprezentant tal-MFSA fis-seduta tal-24 ta' April 2007. Minn dan id-dokument jirrizulta bl-aktar mod car li din is-scjeta` kienet "*Struck off on the 5th day of August 2000*" peress li din is-socjeta` giet amalgamata mas-socjeta` J&JJ Enterprises Company.

9. L-atturi indirizzaw din l-azzjoni kontra Lorco Ltd b'mod skorrett. Veru li z-zmien biex tigi ezercitata l-azzjoni ta' spoll huwa pjuttost qasir, dak ta' xahrejn, izda l-atturi gew a konjizzjoni tal-att spoljattiv tempestivament u dan kif jirrizulta mill-affidavit tal-attur Raphael Farrugia fejn jirrakonta li sa nofs Mejju tal-2004 il-bieb mertu tal-kawza ma kienx miftuh u intebhu li nfetah fid-29 ta' Mejju 2004(a` fol 15).

10. F'dan ir-rigward, bosta huma d-dokumenti li gew esebiti b'dati antecedenti ghal dik ta' meta infetah il-bieb. Dawn id-dati jaghtu indikazzjoni pjuttost cara dwar l-interess li kellha s-socjeta` J&JJ Enterprises Ltd. Fost dawn issir referenza ghall-permess tal-MEPA datat 4 ta' Dicembru 2003 (a`

fol 80) u li ghalih irregistra oggezzjoni l-istess konvenut Raphael Farrugia, li huwa wkoll l-amministratur tal-blokka flats inkwistjoni, permezz ta' ittra tat-18 ta' Dicembru 2003 fejn fost ohrajn gibdet l-attenzjoni tal-MEPA li l-konvenuta ma "hiex personalment is-sid tal-appartament numru 6" (a` fol 283).

11. Maghdud ma' dan, hemm ukoll ix-xhieda ta' George Delmar ghan-nom tal-MEPA, li fil-kontro-ezami jistqarr b'mod car li l-applikazzjoni saret ghan-nom ta' J&JJ Enterprises Company Ltd (a` fol 73). Di fatti in konferma ta' dan, anke fid-decizjoni tal-Bord tal-Apelli tal-MEPA, is-socjeta` Lorco Ltd ma kienitx citata bhala parti, anzi giet kjamata in kawza l-konvenuta f'isem J&JJ Enterprises Company Ltd.

12. Dan ifisser li talinqas mit-18 ta' Dicembru 2003 , l-atturi kienu jafu bl-esistenza ta' din l-ahhar socjeta`. Il-Qorti ma tistax tifhem ghaliex fix-xhieda tieghu, l-attur Raphael Farrugia jghid li ma kienx jaf bl-esistenza tas-socjeta` J&JJ Enterprises Ltd hlief "Wara l-kawza . Meta missierhom qasmilhom kienet Lorco qatt ma qaltilna li inbiddlet allura assumejna li Lorco." (a` fol 164)

13. Il-konvenut, messu ma assuma xejn ghaliex diga` kellu indikazzjoni qabel ma bdiet il-kawza dwar liema socjeta` setghet kienet propjetarja u di piu` l-konvenuta ma kellha ebda obbligu li tinformah. Jerga` jigi ribadit il-punt, li apparti li kellu indikazzjoni, li tirrizulta wkoll mill-applikazzjoni tat-8 ta' Lulju 2003 (a` fol 67).

14. La darba Lorco Ltd giet amalgamata billi l-ishma taghha gew akkwistati mis-socjeta` J &JJ Enterprises Ltd, allura l-artikolu 354 (1)(c) tal-Kap 386 li jirregola l-kumpaniji kummercjali fost ohrajn, jiddisponi x'kienu l-konsegwenzi ta' din l-amalgamazzjoni u cioe`, li l-kumpaniji li jigu amalgamati "ghandhom jieqfu jesistu". Ghalhekk huwa legalment car li s-socjeta` Lorco Ltd ilha li waqfet tesisti mis-sena 2000.

15. Ghalhekk il-konvenuti ghandhom ragun jsostnu li din is-socjeta` mhux biss ma hiex il-legittima kontradittrici, izda l-anqas tista' tkun, ghax illum inesistenti.

L-azzjoni kontra Lorraine Bezzina.

16. It-tlett elementi tal-azzjoni tal-ispoll taht artikolu 535 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta huma ormai ben noti u ai fini ta' konsistenza gurisprudentiali qed issir referenza ghall-elementi essenzjali ta' din l-azzjoni rakkolti fis-sentenza moghtija mill-**Prim'Awla fid-19 ta' Jannar, 2009 fl-ismijiet Anthony Schembri et vs Mario Fenech** fejn intqal hekk:-

> "Fl-ispoll, tliet elementi huma necessarji:
>
> I. Pussess materjali – ***Possedisse***
>
> II. L-att ta' spoll jew molestja – ***Spoliatum fuisse***
>
> III. L-azzjoni ssir fi zmien xahrejn – ***infra bimestre deduxisse***.

Di piu' fil-kawza deciza mill-**Qorti ta' l-Appell Civili Superjuri fis-6 ta' Ottubru 2000, fl-ismijiet Buttigieg Paul vs Buttigieg Raymond** dawn it-tlett elementi fin-narrativa taghhom intqal li "Hu wkoll pacifiku illi element essenzjali biex l-azzjoni ta' spoll privileggjat tkun tista' tregi huwa l-pussess da parti tal-ispoljat, li jipprova li jkun sehh l-att spoljattiv ta' dak il-pussess b'mod vjolenti jew klandestin da parti ta' l-ispoljant u li l-azzjoni tkun giet intavolata mill-ispoljat fi zmien xahrejn minn mindu jkun gie kommess l-att spoljattiv"."

17. Dwar l-ewwel element ta' pussess huwa fatt inkontestat li s-socjeta` attrici, kompropjetarja mal-propjetarji l-ohra kollha, inkluza ma` J&JJ Enterprises Ltd, kellha l-pussess fattwali u anke legali tal-partijiet komuni li ghal gewwa fiha infetah il-bieb inkwistjoni. Di piu` kemm-il darba gie ribadit minn dawn l-Qrati li din l-azzjoni tista' tigi ezercitata minn kompossesur kontra komposessur u minn kompropjetarju kontra kompropjetarju ghaliex l-iskop ta' din l-azzjoni li jipprotegi l-pussess u mhux il-pussess esklussiv. (Ara "**Emanuel Bajada et vs John Bajada et" moghtija mill-Qorti tal-Appell fil-25 t'April 2008; "Alfred Pisani noe vs Victor Farrugia" moghtija mill-Prim'Awla fil-21 ta' Jannar 1994 u "John Bondin et vs Joseph Farrugia et" moghtija mill-Prim'Awla fid-29 ta' Mejju, 2014 per Imhallef Joe Zammit McKeon**)

18. Dwar it-tielet element, u cioe` jekk l-azzjoni saritx fi zmien xahrejn minn meta sehh l-att spoljattiv, il-partijiet huma konkordi li anke dan l-

element gie sodisfatt. Di fatti ma hemm ebda eccezzjoni f'dan ir-rigward. Irid pero' jinghad, li t-tlett elementi li jikkomponu l-azzjoni ta' spoll privileggjat huma kwalita` intrinsici tal-azzjoni. In mankanza ta' eccezzjoni li xi element huwa nieqes, il-Qorti ma hiex prekluza li xorta wahda tezamina minn jeddha l-esistenza` o meno taghhom (ara sentenza fl-ismijiet **"Trevor Arends vs Veronique Mizzi" deciza mill-Qorti tal-Appell fil-11 ta' Jannar 2013**). Izda, fil-kaz tal-kawza odjerna, mill-provi jirrizulta, li l-atturi intebhu bil-ftuh tal-bieb ghall-habta tal-ahhar ta' Mejju 2004 u l-kawza giet intavolata fil-25 ta' Gunju 2004 (ara esposizzjoni ta' fatti supra). Dan ifisser li l-azzjoni saret fi zmien xahrejn mill-att spoljattiv.

19. L-anqas ma huwa kontradett li s-socjeta` attrici giet iddenudata mill-pussess sa fejn jirrigwarda l-propjeta` mertu tal-kawza. Dan ma hux in dibattitu, ghaliex jirrizulta b'mod abbundanti mill-provi li s-socjeta` attrici, flimkien ma' ohrajn, kellha l-pussess kemm fattwali u legali. Ghalhekk l-element ta' *spoliatum fuisse* gie ukoll sodisfatt.

20. Il-kwistjoni kollha hi dwar min ikkommetta l-att spoljattiv. Di fatti, id-difiza principali tal-konvenuta, jekk mhux l-unika difiza (ara eccezzjonijiet a` fol 26) hi, li ma ghamlet ebda xogholijiet. Waqt il-kawza irrizulta li dan qalitu fis-sens, li hi ma kienitx qed tagixxi fil-vesti personali taghha, izda fil-kwalita` rappresentattiva ta' J&JJ Enterprises Company Ltd, liema socjeta` li kif inghad, l-anqas hi parti fil-kawza.

21. Izda indipendentement mill-fatt jekk din l-ahhar socjeta` hiex fil-gudizzju jew le, l-agir tal-konvenuta jrid jigi ezaminat fl-ampless tal-provi fattwali kollha. Huwa minnu li meta persuna tkun qed tagixxi ghan-nom ta' terza persuna, kemm bhala mandatarja, agent jew rappresentant, dik il-persuna ma tistax twiegeb ghall-pretensjonijiet ta' terzi. Huwa l-mandanti jew il-kommittent taghha li jrid iwiegeb. Izda din ma hiex regola fissa, biex ghalhekk kull kaz irid jkun ezaminat fil-fatti specie tieghu.

22. Jibda biex jinghad li l-principju generali hu, li l-azzjoni ta' spoll privileggjat tista' tkun diretta anke kontra persuna guridika bhal ma hi socjeta` kummercjali. Di fatti fis-sentenza fl-ismijiet **"Albert Mizzi noe -vs- Rev. Professur George Schembri", Appell Civili, 4 ta' Frar 1992,** dik il-Qorti qalet hekk:-

> "Din hija azzjoni ta' spoll privileggjat u qed tigi esperita kemm kontra persuna fizika kif ukoll kontra persuna guridika kif rapprezentata mill-persuna fizika. Indubbjament kif jinsab ritenut "socjeta` kummercjali ghandha personalita` guridika u jekk persuni illi skond l-istatut ta' socjeta` kummercjali ghandhom il-fakolta` li jagixxu f'isimha u jaghmlu atti f'isem l-istess socjeta` u fl-interess ta' l-istess socjeta`, u dawn l-atti jikkostitwixxu spoll, hija s-socjeta` li tkun responsabbli ghall-ispoll, u l-istess socjeta` hi azzjonabbli tramite d-diretturi taghha".

23. Izda l-insenjament ta' dawn il-Qrati fejn si tratta ta' spoll kommess minn korpi guridici u l-mandanti taghhom ma jieqafx hawn. Fis-sentenza moghtija mill-**Prim'Awla per Imhallef Philip Sciberras fit-3 ta' Ottubru 2003 fl-ismijiet "Alfred Fenech -vs- Michael Angelo Fenech pro et noe"** insibu rassenja tajba dwar dan l-aspett li ghandha quddiemha din il-Qorti. Din is-sentenza taghmel ukoll taghha, l-insenjament professat fis-sentenza tal-**Prim Awla fl-ismijiet "Dimitry Orlov et -vs- Edward Pavia proprio et nomine" tal-14 ta' Jannar, 2002** fejn intqal hekk:-

> "Din il-Qorti m'ghandha l-ebda dubbju li din hija l-kostatazzjoni korretta *(dan b' referenza ghall-insenjament f'"**Mizzi -vs- Schembri**" fuq ukoll citata)* ghaliex is-socjeta` kummercjali li ghandha personalita` guridika distinta minn dik ta' l-azzjonisti u tad-diretturi taghha kellha tkun azzjonabbli u kellha tkun responsabbli bil-mezzi taghha ghall-agir illecitu minnha kompjut permezz tad-diretturi taghha li jirrapprezentawha. Dan pero` bl-ebda mod ma jfisser illi l-awtur materjali ta' l-illecitu li effettivament jikkommetti l-azzjoni turbattiva tal-pussess ma kienx hu wkoll personalment azzjonabbli biex jirripristina l-molestja li hu kien wettaq. Kif sewwa rriteniet l-ewwel Qorti, l-*actio spolii* torigina *ex delicto* fuq fatt illecitu. Kull min jikkonkorri fil-kommissjoni ta' l-illecitu kien azzjonabbli u dana personalment. Kien ghalhekk illi s-socjeta` kienet azzjonabbli tramite d-diretturi taghha jekk jigi ritenut illi hi kienet konsapevoli ta' dak li kellu jsehh u li fil-fatt sehh u allura kienet kompartecipi fl-att delittwuz. Kien ukoll azzjonabbli min effettivament iwettaq l-illecitu li, fl-

ahjar ipotesi ghalih, seta` biss jigi konsidrat bhala l-mandatarju li agixxa fl-interess tal-mandant espress jew tacitu li uzufruwixxa mill-att illecitu li ghalih l-istess mandatarju kellu jigi wkoll tenut personalment responsabbli."

24. Fuq stregwa ta' dan it-taghlim, il-fattur determinanti huwa, fil-kaz tal-azzjoni ta' spoll, jekk il-persuna li qed tinvoka l-vesti rapprezentattiva in linea di difesa, tkunx hekk qeghdha tassew tagixxi intra din il-vesti, jew tkunx qeghdha tmur lil hinn minn hekk. Fil-kuntest tal-azzjoni ta' spoll, biex tant jinftiehem l-import legali ta' dan ir-ragjonament, irid jirrizulta, li min ikun iwettaq l-att ghan-nom ta' korp guridiku, jrid ikun injot ghall-fatt li dan ikun wiehed delittwuz.

25. Altru ordni biex sempliciment jinfetah bieb f'hajt, u altru, li minkejja dik l-ordni, il-konsapevolezza da parti ta' min iwettaq l-att, li l-ftuh ta' dak il-bieb jammonta ghall-esercizzju ta' dritt li jippretendi li ghandu l-mandant minghajr rikors ghall-Qrati. Di fatti l-iskop tal-ispoll huwa precizament, ix-xewqa tal-legislatur li ma jippermetti lil hadd jiehu l-ligi b'idejh. Huwa ritenut illi "l-kuncett bazilari ta' l-azzjoni ta' l-ispoll huwa dak ta' l-ordni socjali bbazat fuq dik l-istabilita` guridika li trid li kull bidla possibbli trid issir fit-termini parametri li trid il-ligi stess" (**"Angelo Pisani -vs- EdwinFerris", Prim' Awla, 30 ta' Jannar 1989).**

26. Mill-provi prodotti jirrizulta b'mod car li l-konvenuta, kemm fil-vesti taghha qua direttrici tas-socjeta` J&JJ Enterprises Ltd u , b'mod inevitabbli,

f'dik personali, kienet taf bi precizjoni x'kienu l-vertenzi li s-socjeta` J&JJ Enterprises Company Ltd kellha mas-socjeta` attrici. Tajjeb li jigi sottolinejat, li l-konvenuta hija wahda miz-zewg diretturi ta' din is-socjeta` u tipposjedi l-ishma kollha taghha hlief ghal sehem wiehed.

27. Mill-mument li ttiehdet id-decizjoni li Flat 6 jigi diviz f'zewg appartamenti b'mod li kellu jinfetah il-bieb mertu tal-kawza, beda l-inkwiet mas-socjeta` attrici. Jidher, li l-bizgha principali tas-socjeta` attrici kienet, li bil-ftuh ta' dan il-bieb kienu ser ikunu kompromessi l-interessi taghhom fl-arja tal-blokk (ara fost ohrajn xhieda tal-attur Raphael Farrugia in kontro ezami a` fol 165 u 169). Il-konvenuta kienet pjenament konsapevoli b'din il-vertenza tant, li anke tinsisti li ffirmat xi dokument, li bis-sahha tieghu kienet lesta li tibqa' bis-sehem indiviz originali taghha tal-arja inkwistjoni. X'kienet il-pendenza johrog car anke mill-affidavit tal-konvenuta stess (a` fol 178).

28. Id-diverbju tal-kontendenti ha kull forma. Appelli quddiem it-Tribunal tal-Appelli tal-MEPA (ara dok A a` fol 280), korrispondenza bejn l-avukati tal-partijiet, fost ohrajn dik tad-19 ta' Marzu 2004 (a` fol 229), sa laqghat bejn il-condomini fejn sahansitra jissemma' b'mod acerbuz ghall-ahhar dan il-bieb (a` fol 223). Sakemm fl-ahhar is-sitwazzjoni kkulminat fil-ftuh tal-bieb inkwistjoni mill-konvenuta, li sa ftit qabel kienet qed tipprova tifthu bl-otteniment tal-kunsens tas-socjeta` attrici, bl-istess mod li otteniet tal-kondomini l-ohrajn.

29. Mhux wisq importanti l-fatt, li f'hafna dokumenti l-konvenuta hija citata fil-vesti personali taghha u mhux dik rappresentattiva. Fid-dawl tal-insenjament gurisprudenzjali fuq imsemmi, dak li jrid jigi stabbilit hu, jekk il-konvenuta kienitx konsapevoli u allura kompartecipi f'att delittwuz anke jekk kienet qed tagixxi bhala mandanti tas-socjeta` J&JJ Enterprises Ltd li ma hiex parti fil-kawza. Il-konvenuta ma tistax tahrab mid-dettami u l-effetti tal-artikolu 535 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta billi tinheba wara l-persuna ta' J&JJ Enterprises Company Ltd. Kienet pjenament konsapevoli li dak li ma haditx bi ftehim haditu *de marte propio* u cioe` b'idejha, anke jekk fl-interess tas-socjeta` J&JJ Enterprises Company Ltd.

<u>Decide</u>

30. Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet fuq imsemmija din il-Qorti qeghdha taqta' u tiddeciedi l-kawza bil-mod segwenti:-

**Tilqa`** l-eccezzjoni in kwantu jirrigwarda s-socjeta` Lorco Limited stante li din is-socjeta` ma ghadhiex aktar tesisti.

Tichad il-bqija tal-eccezzjonijiet.

Tilqa` l-ewwel talba attrici limitatament ghall-konvenuta Lorraine Bezzina.

Tilqa` t-tieni talba attrici u tordna u tikkundanna lill-konvenuta Lorraine Bezzina, sabiex fi zmien qasir u perentorju ta' xahrejn minn meta din id-decizjoni ssir finali, taghmel dawk ix-xoghlijiet kollha necessarji taht id-direzzjoni u s-supervizjoni tal-Perit Valerio Schembri, li qieghed ikun nominat

ghal dan l-iskop, u dan billi, taghlaq il-hajt li jaghti ghal fuq it-tarag u l-indani tal-appartamenti li jgibu l-isem ta' Wismayer Buildings u li jinsabu 1, Telghet Birkirkara, San Giljan u dan billi tregga' kollox ghal li kien qabel ma nfetah il-bieb u kif ukoll billi tirrintegra fil-pussess lis-socjeta` attrici tat-tarag u indani imsemmija.

**Tilqa`** t-tielet talba attrici, billi fl-eventwalita` li l-konvenuta ma taghmilx dak lilha ordnat fiz-zmien lilha moghti minn din il-Qorti kif fuq inghad, qed tawtorizza lis-socjeta` attrici sabiex, taht id-direzzjoni u supervizjoni tal-Perit Valerio Schembri, taghmel dawk ix-xogholijiet kollha necessarji biex jinghalaq il-bieb imsemmi u dan a spejjes tal-istess konvenuta. Il-Qorti qeghdha minn issa tordna l-assistenza u ghajnuna tal-Marixxalli tal-Qorti u Pulizija Esekuttiva ta' Malta, fl-eventwalita` li jkun hemm xkiel fl-esekuzzjoni ta' din is-sentenza.

Spejjes tal-kawza kwantu ghal tlett kwarti ($^3/_4$) ghandhom ikunu sopportati mill-konvenuta u kwantu ghall-kwart ($^1/_4$) mill-atturi. Spejjes tal-Perit Valerio Schembri kollha a karigu tal-konvenuta.

Imhallef Toni Abela

Deputat Registratur