QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR IMĦALLEF
DR FRANCESCO DEPASQUALE
LL.D. LL.M. (IMLI)

Seduta ta' nhar it-Tlieta
Sittax (16) ta' Ġunju 2020

Rikors Numru 608/17 FDP

Fl-ismijiet

Multi Packaging Limited
(C 158)

Vs

Harry Harmsworth
(ID 0021480M)

Il-Qorti:-

1. Rat ir-rikors datat 5 ta' Lulju 2017 li permezz tiegħu s-soċjetà rikorrenti Multi Packaging Limited talbet is-segwenti:

    1. *Illi l-attriċi topera n-negozju tagħha fil-produzzjoni u manifattura ta' kaxxi tal-kartun mill-fabbrika magħrufa bħala "B28" u li hija sitwata fil-Qasam Industrijali ta' Bulebel, fiż-Żejtun.*

    2. *Illi l-konvenut għamel żmien jopera l-canteen li tinsab fil-fabbrika posseduta mill-attriċi, u dan bil-mera tolleranza u bona grazzja ta' l-attriċi.*

3. *Illi għalkemm il-konvenut waqaf minn jeddu jopera l-imsemmija canteen fil-fabbrika in kwistjoni, huwa baqa' jiddetjeni l-imsemmija canteen anke wara li l-attriċi rtirat it-tolleranza tagħha, u talbitu jivvaka mill-imsemmija canteen.*

4. *Illi għalhekk il-konvenut ma għandu ebda titolu validu biex jibqa' jokkupa l-canteen fil-fabbrika posseduta mill-attriċi.*

5. *Illi għalhekk qed issir din il-kawża.*

6. *Illi Brian Muscat, debitament awtorizzat jirrappreżenta lill-attriċi fi proċeduri ġudizzjarji, jikkonferma li jaf bil-fatti suesposti personalment.*

Għaldaqstant l-attriċi umilment titlob lil dina l-Onorabbli Qorti jogħġobha:

(1) *tiddikjara u tiddeċiedi illi l-konvenut m'għandu ebda titolu validu sabiex jokkupa l-canteen jew kwalsiasi ambjent ieħor formanti parti mill-fabbrika magħrufa bħala "B28" u li hija sitwata fil-Qasam Industrijali ta' Bulebel, fiż-Żejtun;*

(2) *tikkundanna lill-konvenut sabiex jiżgombra mill-canteen u kif ukoll minn kwalsiasi ambjent ieħor formanti parti mill-fabbrika magħrufa bħala "B28" u li hija sitwata fil-Qasam Industrijali ta' Bulebel, fiż-Żejtun, u dan entro terminu qasir u perentorju li jiġi minnha prefiss,*

U dan previa kull provvediment ieħor opportun.

Bl-ispejjeż kontra l-konvenut, li huwa minn issa nġunt in subizzjoni, u b'riserva ta' kull azzjoni oħra spettanti lill-attriċi kontra l-istess konvenut.

2. Rat illi fil-15 ta' Settembru 2017, l-intimat **Harry Harmsworth** irrisponda għal dak mitlub billi qajjem is-segwenti difiżi:

1. *Illi preliminarjament, il-Lis alibi pendens bejn dina l-kawża u l-kawża ippreżentata mill-esponenti nhar is-7 ta' Ottubru, 2015 li għandha r-rikors maħluf bin-numru: 947/2015/SM fl-ismijiet: Harry Harmsworth vs Carmelo Marmara u Multi Packaging Limited u dana peress illi l-kawża odjerna hija dwar l-istess oġġett tal-kawża l-oħra u għalhekk il-kawża odjerna għandha tiġi mibgħuta lil dina l-Onorabbli Qorti kif diversament presjeduta ai termini ta' l-artikolu 792 tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta;*

2. *Illi preliminarjament ukoll u mingħajr preġudizzju għall-premess, f'kull każ il-konnessjoni tal-kawża odjerna mal-kawża ippreżentata mill-esponenti nhar is-7 ta' Ottubru, 2015 li għandha r-rikors maħluf bin-numru: 947/2015/SM fl-ismijiet: Harry Harmsworth vs Carmelo Marmara u Multi Packaging Limited u dana peress illi bejn iż-żewġ kawżi hemm konnessjoni tas-suġġett u d-deċiżjoni ta' waħda mill-kawżi tista' tolqot id-deċiżjoni mogħtija fil-kawża l-oħra u għalhekk il-kawża odjerna għandha tiġi mibgħuta lil dina l-Onorabbli Qorti kif diversament presjeduta ai termini ta' l-artikolu 793 tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta;*

3. *Illi fil-mertu u mingħajr preġudizzju għas-suespost, it-talbiet attriċi huma għal kollox infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra l-kumpanija attriċi billi mhuwiex minnu illi l-esponenti kien qiegħed jokkupa l-ambjenti in*

kwistjoni b'mera tolleranza u mhuwiex minnu illi issa qiegħed jokkupa l-istess ambjenti mingħajr l-ebda titolu validu fil-liġi iżda huwa jokkupa l-istess b'titolu ta' kommodat jew b'titolu ieħor derivanti minn ftehim verbali kif ser jiġi ippruvat matul it-trattazzjoni tal-kawża;

4. *Illi fil-mertu u fi kwalunkwe każ, il-kumpanija attriċi għandha ġġib prova tat-titolu tagħha u għandha ġġib prova wkoll illi hija għandha d-dritt illi titlob l-iżgumbrament kif effettivament qiegħda tagħmel f'dina l-kawża;*

Salv tweġiba ulterjuri jekk ikun il-każ;

Provi

3. Rat illi fid-9 ta' Novembru 2017, il-kawża odjerna, in vista ta' l-ewwel żewġ eċċezzjonijiet ta' l-intimat, intbagħtet sabiex tinstema' minn dina l-Qorti, dak iż-żmien diversament ppresjeduta, liema Qorti kienet qiegħda tisma' wkoll il-kawża '**Harry Harmsworth vs Carmelo Marmara et**', Rikors Nru 947/2015, biex hemm l-ewwel żewġ eċċezzjonijiet ta' intimat ġew sorvolati.

4. Rat illi fit-22 ta' Novembru 2017 il-kawża bdiet tinstema' quddiem dina l-Qorti, diversament ppresjeduta.

5. Rat illi fit-28 ta' Novembru 2019, quddiem dina l-Qorti, kif ippresjeduta, l-partijiet qablu illi l-provi kollha ppreżentati fil-kawża 947/2015 fl-ismijiet '***Harry Harmsworth vs Carmelo Marmara et***' kif ukoll is-sottomissjonijet finali hemm magħmula għandhom japplikaw għall-każ odjern.

6. Rat illi l-provi prodotti fil-każ surriferit kienu s-segwenti:

   a. Rat l-affidavit ta' **Carmelo Marmara**, ppreżentat fit-13 ta' Jannar 2016.
   b. Ix-xhieda ta' **Brian Muscat**, General Manager tas-soċjeta' Multi Packaging Limited, mogħtija fit-13 ta' Jannar 2016.
   c. L-affidavit ta' **Robert Mazzacano D'Amato**, ippreżentat fl-24 ta' Frar 2016.
   d. Ix-xhieda ta' **Claude Balzan Demajo**, mogħtija fit-12 ta' April 2016.
   e. Ix-xhieda in kontro eżami ta' Carmelo Marmara mogħtija fit-22 ta' Marzu 2017.
   f. Ix-xhieda in kontro eżami ta' Robert Mazzacano D'Amato mogħtija fit-22 ta' Marzu 2017.
   g. Ix-xhieda in kontro eżami ta' Brian Muscat mogħtija fil-5 ta' Ottubru 2017.
   h. Ix-xhieda in kontro eżami ulterjuri ta' Brian Muscat mogħtija fit-30 ta' Jannar 2018.
   i. L-affidavit ta' **Harry Harmsworth** ippreżentat fit-13 ta' Ġunju 2018.
   j. Ix-xhieda ta' Harry Harmsworth mogħtija fil-15 ta' Ottubru 2018.
   k. Ix-xhieda ta' **Alison Mifsud Brimmer**, rappreżentanta tal-HSBC fil-15 ta' Ottubru 2018.

l. Ix-xhieda in kontro eżami ta' Harry Harmsworth mogħtija fis-27 ta' Novembru 2018.

7. Rat illi fit-28 ta' Novembru 2019 il-kawża tħalliet għas-sentenza.

8. Rat illi minħabba fl-egħluq tal-Qorti in vista tal-pandemija Covid-19, is-sentenza ma setgħetx tingħata qabel illum.

Fatti

9. Jirriżulta, fil-każ odjern, illi s-soċjeta' intimata Multi Packaging Limited, għandha fabbrika ġewwa Bulebel Industrial Estate, Żejtun, li jinsab ġewwa żona industrijali ta' kumpless ta' fabbriki.

10. Jirriżulta, illi ġewwa tali fabbrika, hemm parti mill-binja, illi tikkonsisti fi tlett ikmamar u kurutur, illi tintuża bħala canteen, u dina sservi bħala canteen kemm għall-impjegati tas-soċjetà intimata, kif ukoll għall-impjegati oħra illi jaħdmu fil-fabbriki fil-viċinanzi.

11. Jirriżulta, mix-xhieda ta' Claude Balzan Demajo, li kien preżenti meta sar il-ftehim oriġinali ma' Carmelo Marmara, li meta s-soċjetà rikorrenti kienet għadha f' fabbrika iżgħar fl-istess żona, sar ftehim verbali ma' Marmara illi jopera l-canteen a spejjeż tiegħu filwaqt illi ma jħallas ebda kera u lanqas dawl u ilma.

12. Jirriżulta illi tali ftehim ġie imġedded, dejjem verbalment, meta s-soċjetà rikorrenti daħlet fil-fabbrika akbar, dak preżenti, fejn allokat tlett kmamar sabiex ikunu 'canteen' għall-istaff tagħha, liema canteen kellu jigi operat minn Marmara.

13. Jirriżulta illi, permezz ta' ftehim milħuq bejn l-intimat Harry Harmsworth u Carmelo Marmara fl-24 ta' Frar 2011 quddiem in-Nutar Abigail Schembri, l-intimat akkwista l-operazzjoni tal-Canteen illi hemm ġewwa l-fabbrika tal-Multi Packaging Limited wara li Marmara ried joħroġ bil-pensjoni.

14. Jirriżulta illi f'tali ftehim, il-partijiet ftehmu illi Carmelo Marmara, li kien ilu jopera tali canteen għal madwar wieħed u għoxrin sena, kien "*qiegħed iċedi postu fl-operazzjoni tal-Multi Packaging Canteen*" u fethmu wkoll illi "*inkluż maċ-ċessjoni* (kien hemm) *il-catering equipment kollu li jinstab illum fl-istess canteen u l-istokk kollu.*"

15. Jirriżulta illi għal dan, l-intimat ħallas lill-Marmara is-somma ta' ħamsa u tletin elf Euro (€35,000).

16. Jirriżulta wkoll illi, fi kliem ir-rikorrent stess, waqt li kienu qed jiddiskutu l-affarijiet bejniethom, l-intimat kien "*spjegali kif hu la kien iħallas kera, la dawl u lanqas ilma*" (fol 169).

17. Jirriżulta illi wara li ġie ffirmat il-ftehim, Marmara laqqa' lill-intimat Harmsworth mal-General Manager u Accountant tas-soċjetà rikorrenti, ossija Adrian Bajada u Anthony Sapiano, fejn għarrafhom illi l-intimat kien ser jibda bl-operat tal-canteen floku.

18. Jirriżulta illi, eventwalment fl-1 ta' Marzu 2011 beda jopera l-canteen l-intimat, attwalment il-mara tiegħu, Charlene Harmsworth, li f'idejha kien ser jitħalla l-operat tal-canteen, stante illi huwa kien ser jibqa' jaħdem bħala sales representative.

19. Jirriżulta wkoll illi, mument minnhom, kien hemm tibdil fit-tmexxija tal-kumpanija intimata, riżultat tal-mewt tal-General Manager, u Brian Muscat laħaq bħala General Manager floku.

20. Jirriżulta illi tali tibdil ma wasslet għal ebda tibdil fl-operat da' parte tar-rikorrenti, u di fatti, fi kliem r-rikorrenti stess huwa "*ħallieni nopera però minn żmien għal żmien kien jibgħat għalija*".

21. Jirriżulta, madanakollu, illi l-intimat beda jilmenta dwar il-bejgħ, anke in vista tal-fatt illi, mument minnhom, di fatti, "*madwar sentejn u ħames xhur wara li kont bdejt naħdem fil-canteen*", is-soċjetà rikorrenti installat xi vending machines ta' terzi fil-fabbrika filwaqt illi llimitat aċċess għall-bieb li kien jagħti għall-fabbrika, minħabba raġunijiet ta' sigurta'.

22. Jirriżulta illi, mument minnhom, skond l-intimat, Brian Muscat għarraf lill-intimat illi jaf ikollhom bżonn il-kmamar tal-canteen biex ikabbru iżda ma kinux jafu fejn ser jagħtuh minn fejn jopera filwaqt illi ssuġġerielu illi jitlob lil Malta Industrial Parks Limited biex jopera minn "*kamra li kienet abbandunata fuq in-naħa ta' barra tal-fabbrika*".

23. Jirriżulta, madanakollu illi, fi kliem l-intimat "*jiena ma stajtx naċċetta anqas li nipprova u dana għaliex jiena kont ġejt ingannat jew mill-konvenut Carmelo Marmara jew mill-kumpanija Multi Packaging Limited*"

24. Eventwalment, jirriżulta illi s-sitwazzjoni baqgħet taggrava għall-intimat u l-bejgħ baqa' jonqos u għalhekk nieda proċeduri, fuq ġia' imsemmija, kontra Carmelo Marmara u s-soċjetà rikorrenti sabiex jiġi dikjarat illi xi waħda minn dawn iż-żewġ partijiet għarrqet bih.

25. Jirriżulta illi sussegwentement, xi żmien wara, waqt li għaddejja l-kawża, huwa għalaq u żamm iċ-ċwievet tal-post, liema ċwievet għadhom għandu sa' llum.

Konsiderazzjonijet

26. Jirriżulta illi l-kawża odjerna, illi hija konnessa mal-kawża fuq imsemmija illi qed tiġi deċiża kontestwalment mal-kawża odjerna, s-soċjetà rikorrenti qiegħda titlob

illi jiġi dikjarat li l-intimat ma għandu ebda titolu fuq il-canteen filwaqt illi l-intimat saħaq illi huwa għandu dritt u titolu fuq il-canteen u għalhekk ma setax jitkeċċa minn hemm.

27. Il-Qorti tagħmilha ċara, mal-ewwel, illi l-intimat ma għandu ebda titolu fuq il-canteen, la b'titolu ta' kommodat u wisq anqas b'xi titolu ieħor deriventi minn xi ftehim verbali li seta' sar.

28. Il-Qorti qiegħda tgħid dan għaliex, kif jammetti l-intimat stess fix-xhieda tiegħu, u kif saħaq ukoll Carmelo Marmara fl-affidavit tiegħu, l-intimat kien ben a korrent illi <u>għall-użu tal-canteen huwa ma kien qed iħallas ebda kera, u lanqas ma kien qiegħed iħallas għad-dawl u ilma</u> u dana għalkemm kien diġà l-apparat ta' kċina u saħansitra kien hemm l-airconditioners ukoll – ħlasijiet lis-soċjeta' intimata ma kienu jsiru qatt!

29. L-intimat kien jaf dwar dan sa minn <u>QABEL</u> ma ffirma il-ftehim quddiem nutar, u kien jaf illi huwa kien qiegħed jopera il-canteen bħala "*self employed*", fuq mera tolleranza, u fi kliem Claude Balzan Demajo, li kien jaħdem mas-soċjetà rikorrenti, li hija kumpanija tal-familja tiegħu, għal żmien twil u kien preżenti meta Marmara ingħata l-operat tal-canteen fil-bidu, il-ftehim illi kien hemm kien ftehim verbali u kien biss "*operations agreement*", u xejn aktar.

30. Huwa opportun, f'dana l-istadju, illi ssir referenza għal xi ġurisprudenza dwar il-pożizzjoni illi kellu l-intimat, u Marmara qablu, mas-soċjetà rikorrenti.

31. Fil-kawża '**Caruana Maria vs Spiteri Benedict et**', deċiża mill-Qorti tal-Appell inferjuri fl-24 ta' Marzu 2004, intqal li :

> *"it-tolleranza ma tattribwixxi ebda dritt lill-parti waħda u ebda obbligu konsegwenti u korrispettiv lill-parti oħra u min qed igawdi minnha ma jkunx qed igawdi bi dritt, għaliex in-natura tagħha ma taqbilx mar-rabta legali li tnissel magħha n-neċessita` tal-inadempjiment."*

32. Fil-kawża '**Paulina Stagno et vs. Carmelo Bugeja et**', deċiża mill-Qorti tal-Appell inferjuri fis-6 ta' Ottubru 2004, intqal li:

> *"Fil-verità, mill-assjem tal-provi din il-Qorti tara li l-konvenuti kienu qed igawdu l-garage merament b'tolleranza, kif spiss jiġri fejn jeżisti rapport ta' familjarità, ħbiberija jew buon viċinat. Ara Kollezz. Vol. XL P.1 pg. 534. Din it-tolleranza ma taqbilx mar-rabta legali li tnissel magħha n-neċessità tal-adempiment (Vol. XXXIV P.1 pg. 92), iżda, ukoll, skont l-insenjament ta' Laurent ("Principi di Diritto Civile, Vol. XXXII para. 297), "colui che gode per tolleranza non ha nessun titolo salvo un consenso del proprietario che questi può ritirare da un'istante all'altro."*

33. Finalment, f'deċiżjoni oħra fl-ismijiet **Maryrose Abdilla et vs. Peter Magri et** deċiża mill-Qorti tal-Appell Inferjuri fis-7 ta' Lulju 2003, fuq atti ta' mera tolleranza, l-Qorti kellha dan xi tgħid:

> *"Hu ormai paċifiku fil-ġurisprudenza tagħna illi l-atti ta' sempliċi tolleranza ma jistgħux iservu tal-fondament għal xi dritt. Hekk qalet il-kawża 'Carmelo Farrugia vs Emanuele Friggieri' (Vol. XL P.I pg. 534). Il-Qorti tal-Appell f'din il-kawża rriteniet illi, "L-atti ta' sempliċi tolleranza ma jistgħux iservu ta' fondament għall-akkwist ta' pussess leġittimu ... Il-kriterji biex wieħed jiddeċiedi jekk hux il-każ jew le ta' tolleranza li x'aktarx hija taċita u anzi preżunta, għandhom jiġu deżunti mir-rapport ta' familjarità, ta' ħbiberija, ta' buon viċinat minn dak li hu komunament hu wżat li jsir fil-pajjiż. Huma atti ta' sempliċi tolleranza dawk illi jistgħu jipprokuraw ċertu vantaġġ lil min jagħmilhom mingħajr ma jikkaġunaw danni apprezzabbli lil min jissubihom u dan, quindi, juri nuqqas ta' kortesija jekk jagħmel oppożizzjoni għalihom."*

34. Jirriżulta għalhekk, mingħajr ebda dubju, illi l-intimat, a differenza ta' dak minnu allegat, ma jgawdi minn ebda titolu fuq il-canteen u, filwaqt illi s-soċjetà rikorrenti kellha dritt illi tivvakah minn hemm f'kull ħin u kull mument, ċertament ma kellu ebda dritt illi jżomm iċ-ċwievet tal-canteen meta huwa għażel, unilateralment, illi jagħlaq il-canteen u ma jibqax jopera minnu.

35. Jirriżulta, għalhekk, illi t-talba rikorrenti timmerita illi tintlaqa'.

36. Jirriżulta, mill-banda l-oħra, illi fil-canteen hemm merkanzija kif ukoll għodda illi huwa kien xtara mingħand Carmelo Marmara, għalkemm qatt ma ġew identifikati u/jew elenkati, u għalhekk ir-rikorrenti għandu dritt illi jeħodhom lura, purke huwa jivvaka il-canteen fiż-żmien lilu mogħtija minn dina l-Qorti.

Konklużjoni

Il-Qorti,

Wara illi rat l-atti kollha proċesswali,

Wara illi rat is-sottomissjonijet ta' l-abbli difensuri tal-partijiet,

Tgħaddi biex taqta' u tiddeċiedi l-vertenza odjerna billi,

Tiċħad l-eċċezzjonijiet imqajjma mill-intimat Harry Harmsworth, u għalhekk,

Tilqa' t-talbiet tas-soċjetà rikorrent kif dedotti, u għalhekk;

Tiddikjara u **tiddċiedi** illi l-konvenut Harry Harmsworth m'għandu ebda titolu validu sabiex jokkupa l-canteen jew kwalsiasi ambjent ieħor formanti parti mill-fabbrika magħrufa bħala "B28" u li hija sitwata fil-Qasam Industrijali ta' Bulebel, fiż-Żejtun;

Tikkundanna lill-konvenut Harry Harmsworth sabiex jiżgombra mill-canteen u kif ukoll minn kwalsiasi ambjent ieħor formanti parti mill-fabbrika magħrufa bħala "B28" u li hija sitwata fil-Qasam Industrijali ta' Bulebel, fiż-Żejtun, u dan entro xahar mil-lum, wara t-trapass ta' liema żmien, is-socjeta rikorrenti hija awtorizzata illi tirriprendi l-pussess tal-

canteen u kif ukoll minn kwalsiasi ambjent ieħor kif ukoll tieħu l-pussess b'titolu definittiv tal-oġġetti kollha illi jinsabu ġewwa tali canteen u ambjenti oħra mingħajr ebda dritt ta' kumpens dovut lill-intimat Harmsworth

Spejjeż kollha a kariku ta' l-intimat, Harry Harmsworth.

Francesco Depasquale **LL.D. LL.M. (IMLI)**
Imħallef

Rita Sciberras
Deputat Reġistratur